

Răspuns observație nr. 303159

1. DATE DE IDENTIFICARE

Proiect: Plan Urbanistic General (PUG) – Municipiul Ploiești

Elaborator: VEGO CONCEPT ENGINEERING

Beneficiar: Municipiul Ploiești prin Primăria Municipiului Ploiești

Autoritate responsabilă de consultare: Primăria Municipiului Ploiești

Nr. înregistrare observație: 303131

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: MICHAEL DEVELOPMENT

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Șos. Vestului 12, NC 124421 (1.788 mp) — solicită schimbarea încadrării din UTR-MX (POT 45%, CUT 1,2, P+2E+M, H 12 m) în UTR-PI (Poli Urbani Înalți) cu POT 60%, CUT 3,5 și regim minim P+10E (accent vertical H > 45 m, prin PUZ).”

Clasificare internă:

- **tip:** solicitare
 - **domeniu:** reglementări urbanistice
-

3. CADRUL LEGAL APLICABIL

Analiza tehnică se bazează pe următorul cadru normativ:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 - Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului
-

- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională
- Legea nr. 544/2001 privind accesul la informațiile de interes public
- HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ
- Alte acte sectoriale (după caz)

NOTĂ:

Răspunsul tehnic este elaborat de VEGO CONCEPT ENGINEERING în calitate de proiectant.

Transmiterea oficială către petent este realizată de autoritatea administrației publice locale.

4. ANALIZA TEHNICĂ A OBSERVAȚIEI

4.1. Context în documentația PUG:

- **situația existentă:** Terenul cu NC 124421, situat pe Șos. Vestului nr. 12, este amplasat într-o zonă cu caracter eterogen, având în vecinătate directă locuințe colective înalte (P+10), un centru comercial (Penny), o unitate cu destinație specială (cazarmă) și terenuri aparținând ANIF. În PUG-ul anterior, zona era încadrată ca zonă mixtă.
- **propunerea PUG:** Propunerea inițială a PUG a încadrat terenul în UTR-MX (Mixt Urban General), cu indicatori POT 45%, CUT 1,2 și regim de înălțime P+2E+M, considerând necesitatea unei tranziții line între funcțiunile și regimurile de înălțime diferite din zonă.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG vizează dezvoltarea coerentă a țesutului urban, prin crearea de zone tampon și tranziții urbanistice armonioase între zone cu caracteristici diferite, evitând salturile bruște de scară și densitate.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Solicitarea de încadrare în UTR-PI (Poli Urbani Înalți) contravine principiilor de coerență, deoarece acest UTR este destinat zonelor strategice, de regulă la intersecția unor artere majore sau pe parcele de colț, care pot funcționa ca poli de dezvoltare.
- **planșe de reglementări:** Analiza planșei de reglementări urbanistice confirmă caracterul de zonă de tranziție a amplasamentului, nefiind o locație potrivită pentru un accent vertical singular, care ar crea o disonanță volumetrică.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Solicitarea de a majora semnificativ densitatea și regimul de înălțime este parțial justificată de prezența blocurilor P+10 în vecinătate. Totuși, încadrarea ca UTR-

PI (Poli Urbani Înalți), cu un regim minim de P+10E și un CUT de 3,5, este considerată excesivă și neconformă cu principiile unei dezvoltări urbane coerente, stipulate de Legea 350/2001 și Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996). Un astfel de accent vertical nu se justifică pe o parcelă care nu este de colț și ar crea o ruptură de scară nefirească. Soluția agreată, de reîncadrare în UTR-LCm (Locuire Colectivă cu Regim Mediu de Înălțime, P+4), reprezintă un compromis echilibrat, care permite o densificare moderată și creează o treaptă de tranziție necesară între regimul de înălțime P+10 și zonele cu regim mai redus.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

- ☐ Se acceptă
- ☒ Se acceptă parțial
- ☐ Nu se acceptă

Motivare:

Stimate domnule/Stimată doamnă,

Vă mulțumim pentru observațiile transmise în cadrul procesului de consultare publică pentru actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești.

În urma analizei tehnice, solicitarea dumneavoastră a fost acceptată parțial. Terenul identificat cu număr cadastral 124421, situat în Șos. Vestului nr. 12, a fost reîncadrat din UTR-MX (Mixt Urban General) în **UTR-LCm (Locuire Colectivă cu Regim Mediu de Înălțime)**, permițând un regim de construire de P+4 etaje.

Respingerea propunerii de încadrare în UTR-PI (Poli Urbani Înalți) este fundamentată pe următoarele criterii urbanistice și legale:

- **Criterii legale:** Conform principiilor dezvoltării echilibrate și coerente stipulate de Legea nr. 350/2001 și Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996), introducerea unui regim de înălțime minim de P+10E și a unor indicatori de densitate maximali (CUT 3,5) ar crea o disonanță majoră în contextul urbanistic existent, generând o ruptură de scară.
- **Criterii urbanistice:** Amplasamentul nu îndeplinește criteriile pentru definirea unui "pol urban înalt", care sunt, de regulă, rezervate pentru noduri urbane strategice (intersecții majore, parcele de colț). Soluția agreată de reîncadrare în UTR-LCm asigură o tranziție volumetrică armonioasă între frontul de blocuri P+10 existent și zonele cu regim de înălțime mai redus, respectând caracterul și coerența zonei.

Considerăm că această soluție reprezintă un echilibru corect între interesul de dezvoltare și necesitatea de a menține o dezvoltare urbană coerentă, conform strategiei PUG.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșă de Reglementări Urbanistice și Regulament Local de Urbanism
 - **referință:** Planșa U-07, Regulament UTR-LCm
 - **tip modificare:** Schimbare încadrare funcțională UTR pentru NC 124421 din UTR-MX în UTR-LCm.
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** integrat
 - **etapă:** formă finală
-

8. RESPONSABILITATE ȘI LIMITĂRI

- VEGO CONCEPT ENGINEERING are rol de elaborator și consultant tehnic;
 - analiza are caracter tehnic și nu reprezintă decizie administrativă;
 - decizia finală aparține Consiliului Local al Municipiului Ploiești;
 - procesul de consultare este organizat și gestionat de autoritatea publică locală.
-

9. TRASABILITATE ȘI ÎNREGISTRARE

- observația este înregistrată în Registrul de consultare publică PUG;
 - **cod observație:** PUGOBS114
 - **poziție în registru:** 114
 - **status procesare:** integrat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET30313122042026
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026

Reglementările urbanistice reprezintă propuneri de dezvoltare pentru viitor și nu afectează în mod direct construcțiile edificate sau autorizate și în curs de edificare. Situația existentă a imobilului, respectiv construcțiile legale edificate și intabulate în cartea funciară, își păstrează valabilitatea și pot fi menținute pe întreaga durată de existență a acestora. Asupra acestor construcții se pot realiza lucrări de întreținere, reparații, modernizare sau renovare, în limitele și condițiile stabilite prin documentația tehnică și juridică în baza căreia acestea au fost autorizate și înscrise.