

# Răspuns observație nr. 303163

---

## 1. DATE DE IDENTIFICARE

---

Proiect: Plan Urbanistic General (PUG) – Municipiul Ploiești

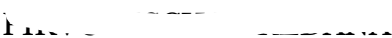
Elaborator: VEGO CONCEPT ENGINEERING

Beneficiar: Municipiul Ploiești prin Primăria Municipiului Ploiești

Autoritate responsabilă de consultare: Primăria Municipiului Ploiești

Nr. înregistrare observație: 303128 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: 

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„Str. Cerbului, cartier Mitică Apostol (terenuri trecute din extravilan în intravilan). Solicită confirmarea actualizării situației terenurilor în noul PUG, conform răspunsurilor și raportului de audiență anterioare (trecere din extravilan în intravilan, schimbare arabil în curți-construcții, intabulare casă fără acte).”

### Clasificare internă:

- **tip:** solicitare
  - **domeniu:** reglementări urbanistice / regim juridic teren
- 

## 3. CADRUL LEGAL APLICABIL

---

Analiza tehnică se bazează pe următorul cadru normativ:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
-

- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului
- HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, republicat
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ

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:** Terenurile la care se face referire, situate pe strada Cerbului, figurează în prezent în intravilanul municipiului Ploiești, fiind introduse prin documentații de urbanism anterioare.
- **propunerea PUG:** Noul Plan Urbanistic General confirmă apartenența acestor terenuri la intravilan și le încadrează în Unitatea Teritorială de Referință **UTR-LI (Locuire Individuală)**, reglementând condițiile de construire specifice acestei zone.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea este coerentă cu strategia de consolidare a țesutului urban existent și de clarificare a reglementărilor în zonele rezidențiale.

##### 4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Terenurile se supun prevederilor capitolului aferent UTR-LI, care stabilește funcțiunile admise, regimul de construire, indicatorii urbanistici (POT, CUT) și regulile de conformare.
- **planșe de reglementări:** În planșa "Reglementări Urbanistice - Zonificare", zona este marcată distinct ca UTR-LI.

##### 4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:**

Solicitarea de confirmare a încadrării terenurilor în intravilan și a reglementării ca zonă de locuire este întemeiată și se confirmă prin propunerile noului PUG.

Solicitarea de schimbare a categoriei de folosință din "arabil" în "curți-construcții" prin PUG este neîntemeiată. PUG-ul este un instrument de planificare strategică și reglementare spațială; conform Legii nr. 50/1991, schimbarea categoriei de folosință se realizează, de regulă,

ca o consecință a procesului de autorizare a construirii și se înregistrează la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI).

Solicitarea privind intabularea unei case edificate fără acte excedează complet competențele și obiectul unui Plan Urbanistic General. Aceasta este o problemă de natură juridică și cadastrală, care se soluționează prin alte proceduri legale (ex: intrarea în legalitate, acțiune în instanță pentru constatarea dreptului de proprietate etc.), conform Legii nr. 50/1991 și Legii nr. 7/1996.

---

## 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

---

În baza analizei efectuate:

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

### Motivare:

- **Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic General are ca obiect principal stabilirea direcțiilor de dezvoltare, zonificarea funcțională și reglementările generale la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale. Schimbarea categoriei de folosință a unui teren din "arabil" în "curți-construcții" este o operațiune de natură cadastrală, care se realizează în baza unui act administrativ, de regulă Autorizația de Construire, conform Legii nr. 50/1991 și a legislației conexe. PUG-ul nu operează modificări în Cartea Funciară. Intabularea construcțiilor este o procedură ce ține de publicitatea imobiliară și se desfășoară sub autoritatea OCPI, pe baza unor acte juridice (autorizație de construire, proces verbal de recepție, hotărâre judecătorească etc.), conform Legii nr. 7/1996. PUG-ul nu poate substitui aceste acte.
- **Criterii urbanistice:** Se confirmă că propunerea din noul PUG pentru zona străzii Cerbului este de încadrare în intravilan, în cadrul UTR-LI (Locuințe Individuale), ceea ce este în concordanță cu dezvoltarea existentă și cu solicitarea petentului. Prin aceasta, PUG-ul asigură cadrul de reglementare pentru autorizarea viitoare a construcțiilor și amenajărilor în conformitate cu specificul unei zone rezidențiale.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Strategia PUG este de a oferi un cadru de reglementare coerent și predictibil, nu de a rezolva situații juridice sau cadastrale punctuale. Abordarea solicitărilor privind schimbarea folosinței sau intabularea ar depăși competența legală a documentației și ar crea un precedent neconform.

---

## 6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

---

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Nu se operează modificări ca urmare a acestei observații, ci se confirmă soluția deja propusă în draftul PUG.
- **referință:** Planșa "Reglementări Urbanistice - Zonificare"; Capitol RLU aferent UTR-LI.
- **tip modificare:** Confirmarea încadrării în UTR-LI.

☒ Nu se operează modificări:

- **se menține soluția propusă, din motivele prezentate:** PUG-ul nu va include prevederi privind schimbarea categoriei de folosință sau intabularea construcțiilor, acestea fiind proceduri distincte, de competența altor autorități.

---

## 7. STATUS INTEGRARE

---

- **status:** parțial integrat
  - **etapă:** revizuire propuneri
- 

## 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:** P117\_303128
  - **poziție în registru:** 117
  - **status procesare:** procesat
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** PETCONS117
- 

## 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.