

Răspuns observație nr. 303164

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: [completat de autoritate]

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: I

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„CF 154407 și CF 154408, Ploiești, intravilan, vecinătate Petrotel-Lukoil (T14, parcele 232/5 și 237/17). Solicită reîncadrarea terenurilor în UTR-I1 (Industrie, Depozitare, Logistică) în loc de UTR-SV; argumentează caracterul industrial consolidat al zonei și vecinătatea rafinării Petrotel-Lukoil; invocă incompatibilitatea UTR-SV (spațiu verde > 85%, recreere) cu emisiile, zgomotul și traficul greu.”

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:** Terenurile în cauză sunt amplasate în imediata vecinătate a rafinăriei Petrotel-Lukoil, într-o arie cu un caracter industrial puternic consolidat, caracterizată prin prezența infrastructurii specifice (căi ferate, conducte) și a unui fond construit predominant industrial.
- **propunerea PUG (inițială):** În propunerea supusă consultării publice, terenurile erau încadrate în Unitatea Teritorială de Referință UTR-SV (Spații Verzi Publice și Coridoare Ecologice).
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG vizează coerența funcțională și recunoașterea realității din teren. Menținerea unei enclave UTR-SV într-o zonă industrială consolidată contravine acestui principiu.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** UTR-SV impune un regim de utilizare axat pe recreere și agrement, cu un procent de spații verzi de minimum 85%, funcțiuni incompatibile cu specificul industrial al zonei. UTR-I1 (Industrie, Depozitare, Logistică) este destinat activităților productive și logistice, fiind compatibil cu contextul existent.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Zonificare Funcțională.
- **studii de fundamentare:** Studiul privind dezvoltarea economică și studiul de mediu, care evidențiază caracterul industrial al zonei.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA

- **justificare:** Solicitarea este justificată urbanistic și legal. Caracterul industrial al zonei este consolidat și de necontestat, iar proximitatea față de o unitate industrială cu potențial de impact (rafinărie) face ca funcțiunea de spațiu verde public (recreere, agrement) să fie improprie și nerealistă. Principiul coerenței funcționale, stabilit prin Legea nr. 350/2001 și Regulamentul General de Urbanism, impune ca reglementările să reflecte realitatea și potențialul zonei. Reîncadrarea în UTR-I1 asigură compatibilitatea cu vecinătățile și evită crearea unei disonanțe funcționale.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Solicitarea dumneavoastră a fost analizată și este considerată întemeiată. Propunerea de reîncadrare a terenurilor identificate cu CF 154407 și CF 154408 din UTR-SV (Spații Verzi Publice și Coridoare Ecologice) în UTR-I1 (Industrie, Depozitare, Logistică) este acceptată.

Decizia se fundamentează pe principiul asigurării coerenței funcționale a zonificării, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. S-a constatat că amplasamentul se află într-o arie cu un caracter industrial consolidat, în imediata vecinătate a rafinăriei Petrotel-Lukoil, fiind incompatibil cu funcțiunile de agrement și recreere specifice UTR-SV, care impune un procent de spații verzi de minimum 85%.

Astfel, corectarea încadrării funcționale în Planul Urbanistic General asigură o reglementare realistă și adaptată la specificul existent al zonei, permițând o dezvoltare coerentă cu activitățile industriale adiacente.

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.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

(după caz)

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșa de reglementări urbanistice – Zonificare Funcțională; Regulamentul Local de Urbanism.
- **referință:** ..c cod planșă ?..; Articolele RLU aferente UTR-SV și UTR-I1.
- **tip modificare:** Reîncadrarea terenurilor identificate cu CF 154407 și CF 154408 din Unitatea Teritorială de Referință UTR-SV în UTR-I1.

☐ Nu se operează modificări:

- se menține soluția propusă, din motivele prezentate
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** integrat
 - **etapă:** revizuire propuneri / 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:** pet. 303127 / 22.04.2026
 - **poziție în registru:** Poz. 118
 - **status procesare:** integrat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** [●]
-
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026