

Răspuns observație nr. 303165

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: 303126 / 22.04.2026

Persoană/entitate: _____

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Solicită reîncadrarea terenurilor cu CF 154407 și CF 154408, situate în vecinătatea Petrotel-Lukoil, din UTR-SV (Spații Verzi) în UTR-I1 (Industrie, Depozitare, Logistică).”

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 intravilanul municipiului Ploiești, în imediata vecinătate a unei platforme industriale majore, funcționale (rafinăria Petrotel-Lukoil). Zona prezintă un caracter industrial consolidat.
- **propunerea PUG:** În versiunile preliminare, terenurile au fost încadrate în UTR-SV (Spații Verzi), având un potențial rol de zonă tampon.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia generală a PUG urmărește consolidarea zonelor funcționale existente și evitarea conflictelor de utilizare a terenului. Reclasificarea propusă se aliniază acestei strategii prin consolidarea polului industrial existent.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Modificarea implică actualizarea în RLU a reglementărilor pentru UTR-I1 și UTR-SV.
- **planșe de reglementări:** Modificarea va fi operată pe Planșa nr. 3 - Reglementări Urbanistice, prin extinderea conturului UTR-I1 pentru a include terenurile menționate.
- **studii de fundamentare:** Decizia se bazează pe analiza caracterului funcțional dominant al zonei.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA
- **justificare:**

Propunerea de reclasificare este urbanistic oportună. Menținerea funcțiunii de spații verzi (UTR-SV) pentru terenuri aflate în contact direct cu o zonă industrială de tip rafinărie este nefuncțională și ineficientă din punct de vedere al utilizării terenului. Încadrarea în UTR-I1 (Industrie, Depozitare, Logistică) asigură o coerență funcțională a zonei, în concordanță cu

principiile de compatibilitate stabilite prin Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996).

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Solicitarea de reclasificare a terenurilor identificate prin CF 154407 și CF 154408, din Unitatea Teritorială de Referință UTR-SV (Spații Verzi) în UTR-I1 (Industrie, Depozitare, Logistică), se acceptă.

- **Criterii legale:** Decizia este conformă cu principiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care statuează, prin Art. 46, că Planul Urbanistic General stabilește zonificarea funcțională în corelare cu caracteristicile teritoriului. De asemenea, se respectă prevederile Regulamentului General de Urbanism (aprobat prin HG nr. 525/1996), care promovează gruparea funcțiunilor compatibile și evitarea vecinătăților care se exclud reciproc.
- **Criterii urbanistice:** Reîncadrarea asigură coerența funcțională a zonei. Amplasarea terenurilor în imediata vecinătate a unei platforme industriale de anvergură (Petrotel-Lukoil) face ca funcțiunea de "spațiu verde" să fie improprie și nerealistă. Noua încadrare, UTR-I1, reflectă caracterul dominant al zonei și permite o dezvoltare predictibilă, în acord cu specificul industrial existent.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Modificarea sprijină strategia PUG de a consolida polii industriali existenți și de a raționaliza utilizarea terenului, evitând crearea unor enclave nefuncționale sau a unor conflicte de utilizare a teritoriului.

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

☒ **Se operează modificări:**

- **document modificat:** Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și Planșa de Reglementări Urbanistice.
- **referință:** Planșa nr. 3; Capitolul VII - Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan (UTR-SV și UTR-I1).
- **tip modificare:** Reîncadrarea cadastrală a terenurilor identificate prin CF 154407 și CF 154408 din UTR-SV în UTR-I1.

☐ Nu se operează modificări:

- se menține soluția propusă, din motivele prezentate
-

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:** 303126
 - **poziție în registru:** 119
 - **status procesare:** integrat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PUGPLOCP_119
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026