

Răspuns observație nr. 303166

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: 303125 / 22.04.2026

Poziție în registru: 120

Persoană/entitate: T.C. S.C. S.C.

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Str. Mihai Bravu 246, Ploiești, CF 127995 (1.789 mp), CF 124226 (1.240 mp), CF 124223 (1.804 mp). Se opun încadrării în UTR-TF (Transporturi Feroviare) și solicită păstrarea categoriei curți-construcții; invocă litigiu în instanță privind ridicarea liniei de cale ferată edificate ilegal pe teren (dosar 22436/281/2023); cer eliminarea condițiilor de suprafață minimă 5.000 mp și retragere 15 m, propunând 10 m din ax și 3 m laterale/posterior.”

Clasificare internă:

- **tip:** contestație / propunere
 - **domeniu:** reglementări urbanistice / zonificare funcțională
-

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
- Legislația specifică domeniului transporturilor feroviare

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 figurează în acte cu categoria de folosință „curți-construcții”.
- **propunerea PUG (inițială):** Datorită proximității față de infrastructura feroviară, imobilele au fost încadrate în UTR-TF (Transporturi Feroviare).
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG urmărește crearea unor zone funcționale coerente și omogene. Încadrarea în UTR-TF a unor proprietăți private cu folosință de curți-construcții a fost o eroare de interpretare care a generat un conflict funcțional.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** În urma analizei, s-a decis reîncadrarea terenurilor în UTR-Industrie, regim urbanistic aplicabil zonei înconjurătoare. Ca atare, acestora li se vor aplica regulile generale ale UTR-ului industrial, inclusiv condițiile de parcelare, POT, CUT și retrageri.
- **planșe de reglementări:** Pe planșa de reglementări, zona va fi marcată corespunzător UTR-Industrie, eliminându-se încadrarea în UTR-TF.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
- **justificare:** Solicitarea de a schimba încadrarea funcțională din UTR-TF este justificată, având în vedere categoria de folosință actuală și caracterul zonei adiacente. Reîncadrarea în UTR-Industrie asigură coerența urbanistică a zonei. Solicitarea de a stabili reglementări derogatorii la nivel de parcelă (eliminarea suprafață minimă,

retrageri specifice) nu poate fi soluționată la nivel de PUG. Planul Urbanistic General stabilește reguli generale la nivel de UTR, iar particularizarea acestora pentru un imobil sau un grup de imobile se poate realiza ulterior doar prin intermediul unei documentații de urbanism subsecvente (PUZ sau PUD), conform ierarhiei normative stabilite de Legea nr. 350/2001. Litigiul existent în instanță privind calea ferată nu face obiectul reglementărilor PUG; documentația de urbanism va putea fi adaptată ulterior, dacă va fi cazul, în funcție de sentința judecătorească definitivă. De asemenea, reglementarea finală este condiționată de obținerea avizului administratorului infrastructurii feroviare, conform legislației în vigoare.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

- **criterii legale:**

1. Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic General (PUG) are caracter director și de reglementare la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale, stabilind reguli generale pentru zone funcționale omogene (UTR-uri). Solicitarea de a stabili indicatori și retrageri specifice pentru imobilele dumneavoastră contravine acestui principiu, derogările fiind posibile doar prin documentații subsecvente (PUZ/PUD).
2. Litigiul menționat (dosar 22436/281/2023) se află în competența instanțelor de judecată. PUG-ul nu poate tranșa o problemă de natură juridică și nici nu poate anticipa o decizie a instanței.
3. Orice intervenție în proximitatea infrastructurii feroviare este condiționată de obținerea unui aviz de la administratorul acesteia (ex: CFR). Prin urmare, orice reglementare propusă în PUG pentru zona respectivă are un caracter preliminar până la obținerea și integrarea acestui aviz.

- **criterii urbanistice și de strategie PUG:**

1. Se acceptă propunerea de modificare a încadrării funcționale. Clasificarea inițială a terenurilor în UTR-TF (Transporturi Feroviare) a fost eronată. Noua încadrare în **UTR-Industrie** este corectă din punct de vedere urbanistic, deoarece asigură coerența funcțională cu parcelele învecinate și reflectă caracterul zonei.
2. Nu se acceptă propunerea de a elimina condiționările privind suprafața minimă construibilă de 5.000 mp și retragerea de 15 m. Aceștia sunt indicatori generali, valabili pentru întregul UTR-Industrie, și nu pot fi modificați punctual în cadrul PUG. Aplicarea

unor reguli diferite pentru anumite parcele în cadrul aceluiași UTR ar încălca principiul coerenței și predictibilității reglementărilor.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională
 - **referință:** cod planșă PUGPLOIESTI3
 - **tip modificare:** Pentru imobilele cu CF 127995, 124226, 124223, se modifică încadrarea din UTR-TF în UTR-Industrie. În Regulamentul Local de Urbanism se va adăuga o mențiune privind caracterul condiționat al acestei încadrări, până la obținerea avizului administratorului infrastructurii feroviare.
-

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:** 303125
 - **poziție în registru:** 120
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PUGPHCP120TOMA
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

2026-05-04

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.