

Răspuns observație nr. 303147

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: 303124 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate:

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Cartier Albert, Bd. Republicii (zona mixtă locuințe/servicii). Se opun reglementării UTR-MX care permite locuințe colective, hotel, restaurant fără PUZ; cer menținerea obligativității PUZ; limitarea regimului la P+2; POT max 35% și CUT max 0,8; menținerea perdelelor de protecție 10-15 m; planșe disfuncționalități; subzone strict rezidențiale; sondaje opinie; piste pietoni/biciclete.”

Clasificare internă:

- **tip:** propunere / contestație
 - **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:** Cartierul Albert este o zonă cu un caracter eterogen, cu un fond construit mixt (locuințe individuale, servicii) și un potențial semnificativ de dezvoltare, datorită poziționării sale.
- **propunerea PUG:** PUG-ul încadrează zona în Unitatea Teritorială de Referință UTR-MX (Mixt Urban General), o zonă care permite un amestec de funcțiuni (locuire, servicii, comerț de proximitate). În mod strategic, pentru a asigura o dezvoltare coerentă și a preveni intervențiile punctuale care ar putea genera disfuncționalități, PUG-ul propus condiționează orice dezvoltare majoră sau modificare a reglementărilor de bază din această zonă de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerea se aliniază strategiei PUG de a direcționa dezvoltările complexe către instrumente de planificare detaliată (PUZ), care permit o analiză aprofundată a capacității de suport a infrastructurii, a impactului asupra traficului și a coerenței morfologiei urbane.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** RLU aferent PUG stabilește pentru UTR-MX indicatori urbanistici și un regim de construire general, dar specifică explicit obligativitatea elaborării unui PUZ pentru proiecte ce depășesc un anumit prag de complexitate sau care derogă de la regulile de bază.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice delimitează UTR-MX și indică zonele unde este necesară o detaliere prin PUZ.
- **studii de fundamentare:** Studiul privind dezvoltarea urbană coordonată susține necesitatea planificării detaliate prin PUZ pentru zonele cu presiune investițională, precum Cartierul Albert.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** PARȚIAL
 - **justificare:** Solicitarea de a condiționa dezvoltarea de un PUZ este deja prevăzută în propunerea de PUG și este conformă cu principiile unei planificări prudente. În schimb, solicitarea de a stabili indicatori urbanistici (POT, CUT) și un regim de înălțime (P+2) rigizi direct în PUG pentru această zonă specifică este inoportună. PUG-ul, ca instrument strategic la scara întregii localități, nu poate și nu trebuie să detalieze reglementări la nivel de parcelă pentru toate zonele cu caracter complex. Aceste detalii, inclusiv perdelele de protecție, piste de biciclete și pietonale, și eventualele subzonificări, fac obiectul analizei detaliate specifice unui PUZ, conform ierarhiei instrumentelor de planificare stabilite de Legea nr. 350/2001.
-

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

- **Criterii legale:**

Conform Legii nr. 350/2001, Planul Urbanistic General (PUG) stabilește strategia de dezvoltare și reglementările generale la nivelul întregii localități, în timp ce Planul Urbanistic Zonal (PUZ) are rolul de a detalia aceste prevederi pentru o zonă specifică. Prin urmare, solicitarea de a condiționa dezvoltarea Cartierului Albert de elaborarea unui PUZ este acceptată și este deja integrată în propunerea de PUG, fiind în deplină concordanță cu principiul ierarhiei documentațiilor de urbanism. Toate aspectele ridicate de dumneavoastră vor face obiectul analizei în cadrul acestui PUZ. De asemenea, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010, elaborarea PUZ va include, în mod obligatoriu, un proces de informare și consultare publică, în care veți avea posibilitatea de a vă exprima din nou punctul de vedere.

- **Criterii urbanistice:**

Introducerea unor indicatori urbanistici (POT, CUT) și a unui regim de înălțime restrictive (P+2) direct în PUG pentru o zonă eterogenă aflată în dezvoltare ar bloca în mod nejustificat orice analiză a potențialului real al zonei. Aceste valori pot fi stabilite doar în urma unor studii de specialitate (de trafic, de însorire, de impact vizual) realizate în cadrul unui PUZ. Astfel, se asigură că dezvoltarea viitoare va fi adaptată la capacitatea infrastructurii existente și la caracterul zonei, evitând deciziile arbitrare. Propunerile PUG asigură acest mecanism de control.

- **Criterii de strategie și coerență PUG:**

Strategia PUG pentru Cartierul Albert este de a promova o dezvoltare coordonată, nu una punctuală și haotică. Obligatorietatea elaborării unui PUZ asigură că toate aspectele semnalate – de la regimul de construire și perdelele de protecție vegetală, până la circulațiile pietonale și velo – sunt analizate într-un mod integrat. Preluarea în PUG a unor reglementări la nivel de detaliu, așa cum solicitați, ar contraveni acestei strategii și ar fragmenta abordarea. Astfel, prin menținerea soluției din PUG, se garantează că observațiile dumneavoastră vor fi analizate în mod coerent și detaliat în etapa procedurală corectă.

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)

☒ **Nu se operează modificări:**

- **se menține soluția propusă, din motivele prezentate**
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** neintegrat (răspunsul validează propunerea existentă)
 - **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:** pet. 303124 / 22.04.2026
 - **poziție în registru:** 121
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET121MI
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026