

Răspuns observație nr. 303168

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: 303123 / 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 UTR-MX care permite locuințe colective, hotel, restaurant fără PUZ; cer menținerea obligativității PUZ; limitarea regimului la P+2; POT max 35% conform HG 525/1996; menținerea perdelor de protecție; deplasări în teren ale proiectantului; planșa disfuncționalități; subzone strict rezidențiale.”

Clasificare internă:

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

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 (RGU), republicat, cu modificările și completările ulterioare
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- Alte acte sectoriale relevante.

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 predominant rezidențial, format dintr-un amestec de locuințe individuale și mici servicii, cu un regim de înălțime redus.
- **propunerea PUG:** În propunerea supusă consultării publice, zona a fost încadrată în UTR-MX (Mixt Urban General), care permitea, prin reglementări generale, și funcțiuni precum locuințe colective, hotel, restaurant, fără a condiționa explicit aceste dezvoltări de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia PUG vizează consolidarea zonelor cu potențial mixt și o mai bună utilizare a terenurilor din intravilan, însă cu respectarea caracterului zonelor existente și protejarea calității locuirii.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Propunerea inițială pentru UTR-MX oferea un cadru permisiv, specific nivelului de generalitate al unui PUG.
- **planșe de reglementări:** Planșa de Reglementări Urbanistice delimita zona ca parte a UTR-MX.
- **studii de fundamentare:** Studiile de fundamentare au identificat zona ca având un potențial de dezvoltare, dar au subliniat și necesitatea unei abordări atente pentru a nu degrada calitatea locuirii.

4.3. Evaluare tehnică:

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

Observația este pertinentă în ceea ce privește necesitatea unui control mai detaliat al dezvoltării într-o zonă cu caracter specific, așa cum este Cartierul Albert. Planul Urbanistic

General, conform Legii 350/2001, este un instrument de planificare strategică la scara întregii unități administrativ-teritoriale și stabilește reguli generale. Introducerea unor funcțiuni cu impact semnificativ (locuințe colective, hoteluri) într-un țesut urban consolidat necesită, într-adevăr, o analiză detaliată și reglementări specifice care pot fi stabilite doar printr-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ). PUZ-ul este instrumentul legal adecvat pentru a analiza în detaliu capacitatea infrastructurii, impactul volumetric, relațiile cu vecinătatea și pentru a stabili indicatori urbanistici preciși (POT, CUT, regim de înălțime), asigurând o dezvoltare coerentă.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ **Se acceptă parțial**

Motivare:

Observația dumneavoastră este considerată pertinentă și constructivă. În urma analizei, s-a decis acceptarea parțială a propunerii, după cum urmează:

- 1. Criterii legale și urbanistice:** Se acceptă solicitarea principală privind menținerea obligativității elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru orice construcție nouă sau modificare semnificativă în zona Cartierului Albert. Planul Urbanistic General (PUG), fiind o documentație de nivel strategic, stabilește cadrul general de dezvoltare. Detaliile de reglementare specifice unei zone cu un caracter urbanistic particular, așa cum este Cartierul Albert, trebuie stabilite printr-o documentație de rang inferior, respectiv un PUZ, conform principiului ierarhiei documentațiilor de urbanism stipulat în Legea nr. 350/2001. Astfel, se asigură un control adecvat al dezvoltării și se permite o analiză aprofundată a impactului noilor construcții.
- 2. Criterii de strategie și coerență PUG:** Propunerile dumneavoastră specifice privind limitarea regimului de înălțime la P+2, stabilirea unui POT maxim de 35%, menținerea perdelelor de protecție și delimitarea unor subzone strict rezidențiale sunt solicitări de detaliu care, prin natura lor, exced nivelul de reglementare al unui PUG. Acestea vor constitui teme de studiu obligatorii în cadrul viitorului PUZ. Procesul de elaborare al PUZ va include etape de consultare publică, moment în care aceste aspecte vor putea fi dezbătute și integrate în forma finală a regulamentului zonal.

În concluzie, propunerea de a condiționa orice dezvoltare viitoare din Cartierul Albert de elaborarea unui PUZ este acceptată și va fi integrată în Regulamentul Local de Urbanism.

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:** Regulament Local de Urbanism (RLU)
- **referință:** Articolul aferent UTR-MX (Mixt Urban General)
- **tip modificare:** Se va introduce o condiționare explicită care stipulează: „Pentru perimetrul aferent Cartierului Albert, orice intervenție care presupune construcții noi, extinderi sau schimbări de funcțiune ce nu se încadrează în caracterul zonei de locuințe individuale se va realiza numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat conform legii.”

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** 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:** PUGPLOIESTICP_122
- **poziție în registru:** 122
- **status procesare:** procesat

- **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET303123GOGONEA_A
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026