

Răspuns observație nr. 303098

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: 303114

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: TACONE

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Loc. Ploiești, Tarla 62, parcele A666/1, A666/2, NC 154706 (70.000 mp; CU 280/24.03.2026). Solicită modificarea destinației terenului din UTR-DP (Dotări Publice) în UTR-LCi (Locuință Colectivă cu regim înalt de înălțime) în noul PUG, pentru dezvoltarea zonei.”

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, cu modificările și completările ulterioare
 - 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, republicat
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

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:** Teren liber, parțial încadrat în propunerea de PUG preliminar în UTR-MX (Zonă Mixtă). Petentul menționează UTR-DP, dar încadrarea din draftul de lucru este UTR-MX.
- **propunerea PUG:** Propunerea preliminară a avut în vedere un caracter mixt pentru zonă, permițând o dezvoltare echilibrată, compatibilă cu zonele învecinate.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Strategia generală a PUG vizează dezvoltarea coerentă a zonelor periferice, prin crearea de sub-centre de cartier și evitarea creării de ansambluri mono-funcționale cu densitate mare, care pot genera presiune pe infrastructura existentă.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Propunerea de încadrare în UTR-LCi (Locuință Colectivă înaltă) ar intra în conflict cu regimul de înălțime și caracterul zonelor adiacente, care sunt predominant de locuințe individuale și colective mici/medii.
- **planșe de reglementări:** Încadrarea în UTR-LCi ar crea o discontinuitate vizuală și funcțională majoră.
- **studii de fundamentare:** Studiul de trafic și studiul privind echiparea edilitară indică faptul că o dezvoltare de mare densitate în această zonă ar necesita investiții majore în infrastructură, care nu sunt prevăzute pe termen scurt.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** NU (pentru solicitarea de UTR-LCi).
- **justificare:** Solicitarea de a reglementa un regim de construire cu densitate și înălțime ridicată (UTR-LCi) nu poate fi tranșată la nivelul Planului Urbanistic General. PUG-ul stabilește cadrul strategic și reglementările generale pentru întreaga unitate

administrativ-teritorială. O modificare de o asemenea anvergură, pentru o suprafață de 70.000 mp, necesită o analiză detaliată a impactului, care excede nivelul de detaliere al PUG. Instrumentul urbanistic corect pentru acest tip de analiză este Planul Urbanistic Zonal (PUZ), conform Legii 350/2001.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Solicitarea de modificare a reglementării urbanistice pentru imobilul cu NC 154706 în UTR-LCi (Locuință Colectivă cu regim înalt de înălțime) **nu se acceptă** la nivelul Planului Urbanistic General (PUG).

- **Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul Urbanistic General (PUG) stabilește "obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare pe termen mediu și lung pentru întreg teritoriul administrativ", având un caracter director. Detalierea și modificarea punctuală a reglementărilor pentru zone specifice, în special pentru dezvoltări de anvergură care presupun indicatori urbanistici superiori și un regim de înălțime ridicat, se realizează prin Plan Urbanistic Zonal (PUZ).
 - **Criterii urbanistice:** Încadrarea direct în PUG a terenului în UTR-LCi este incompatibilă cu caracterul zonei învecinate, predominant rezidențială cu regim de înălțime redus și mediu. O astfel de dezvoltare ar necesita o analiză detaliată a relației cu vecinătățile, a impactului asupra traficului și a necesarului de echipare edilitară, analiză care se poate realiza doar în cadrul unui PUZ. Prin urmare, pentru a nu bloca dezvoltarea și a oferi o perspectivă, se propune o reglementare flexibilă, de densitate mai redusă.
 - **Criterii de strategie și coerență PUG:** Solicitarea se acceptă parțial prin schimbarea încadrării zonei (care în propunerea preliminară a PUG era UTR-MX) într-o subzonă de locuințe colective cu regim redus de înălțime, funcțiuni complementare locuirii și servicii. Această reglementare permite o dezvoltare imediată, coerentă cu zona. Pentru o dezvoltare cu un regim de înălțime superior celui propus în PUG, este necesară inițierea unei documentații de urbanism de tip PUZ, prin care să se studieze și fundamenteze oportunitatea, impactul și condițiile de realizare a unei dezvoltări de densitate mai mare, inclusiv prin consultarea populației din zona afectată.
-

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- **document modificat:** Regulamentul Local de Urbanism și Planșa de Reglementări Urbanistice
 - **referință:** UTR-ul aferent imobilului cu NC 154706
 - **tip modificare:** Se confirmă reglementarea propusă în urma analizei, respectiv încadrarea terenului într-o unitate teritorială de referință care permite locuințe colective de mici dimensiuni, servicii, dotări și funcțiuni complementare, diferit de solicitarea pentru UTR-LCi.
-

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** integrat parțial
 - **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:** 303114 / 22.04.2026
 - **poziție în registru:** 131
 - **status procesare:** procesat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** TACONEP131NC154706
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026

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.