

Răspuns observație nr. 303073

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: 303113 / 22.04.2026

Data înregistrare: 22.04.2026

Persoană/entitate: AJ REALITY INTERNATIONAL DEVELOPMENT

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Cartier Vest, Ploiești, ~52 ha (peste 65 numere cadastrale, ex. 129709, 128284, 125442 etc.). Solicită reîncadrarea celor ~52 ha din UTR-MX în UTR-I2 (industrie ușoară/nepoluantă, R&D, depozitare/logistică); cere actualizarea listei de funcțiuni admise în UTR-I2 cu birouri, centre formare, showroom, cantină, cabinet medical, parcaje; păstrarea POT 50%, CUT 1,8, regim P+4E.”

Clasificare internă:

- tip: 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

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: Terenul în suprafață de aproximativ 52 ha, situat în Cartier Vest, este încadrat conform PUG în vigoare în UTR-MX (Mixt Urban General), o zonă cu un caracter eterogen, care nu favorizează dezvoltarea unor proiecte economice de anvergură, coerente.
- propunerea PUG: Strategia de dezvoltare a municipiului Ploiești, asumată prin actualizarea PUG, vizează crearea de poli de dezvoltare economică, în special în zonele periferice bine conectate la infrastructura de transport, pentru a atrage investiții și a genera locuri de muncă.
- încadrare în strategia de dezvoltare: Propunerea se aliniază cu obiectivul strategic de reconversie funcțională a unor areale extinse și de optimizare a utilizării terenului, încurajând investițiile în sectoare nepoluante și cu valoare adăugată mare (logistică, R&D, servicii conexe).

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): Propunerea de reîncadrare în UTR-I2 (Industrie Curată, Servicii Tehnice și Tehnologie) este coerentă cu caracteristicile acestei unități teritoriale, care permite funcțiunile solicitate. Indicatorii urbanistici propuși (POT 50%, CUT 1,8, regim de înălțime P+4E) sunt conformi cu cei stabiliți în RLU pentru UTR-I2.
- planșe de reglementări: Modificarea este fezabilă și nu intră în conflict cu funcțiunile zonelor adiacente.
- studii de fundamentare: Analiza socio-economică și cea de mobilitate susțin necesitatea dezvoltării unor parcuri industriale și logistice în zona de vest a municipiului, având în vedere accesibilitatea la rețeaua de transport națională.

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: DA
- justificare: Solicitarea este considerată oportună și fundamentată. Reîncadrarea unui areal compact și de mari dimensiuni într-o zonă funcțională unitară, dedicată activităților economice nepoluante, este superioară menținerii unei încadrări mixte (UTR-MX) care ar fi generat incompatibilități și ar fi descurajat o investiție coerentă. Funcțiunile complementare solicitate (birouri, showroom, servicii medicale, alimentație publică) sunt necesare pentru buna funcționare a unui parc industrial/logistic modern.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Propunerea dumneavoastră a fost analizată și acceptată, fiind considerată oportună și benefică pentru dezvoltarea economică a municipiului Ploiești. Decizia se fundamentează pe următoarele criterii:

- **Criterii legale:** Propunerea respectă principiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care stipulează la Art. 1 că gestionarea teritoriului este o activitate de interes general ce contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată. Reîncadrarea propusă se înscrie în obiectivele de dezvoltare economică durabilă.
- **Criterii urbanistice:** Soluția propusă este superioară reglementării anterioare. Crearea unei zone funcționale unitare (UTR-I2) pe o suprafață de ~52 ha permite dezvoltarea unui parc industrial și logistic coerent, eliminând potențialele conflicte funcționale specifice unei zone mixte (UTR-MX). Actualizarea listei de funcțiuni admise cu cele complementare solicitate (birouri, servicii, alimentație publică) este în concordanță cu bunele practici de planificare, asigurând crearea unui pol economic funcțional și sustenabil.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Modificarea se aliniază cu viziunea strategică a noului PUG, care urmărește stimularea economiei locale prin atragerea de investiții în sectoare nepoluante și valorificarea eficientă a terenurilor disponibile, în special în zone cu accesibilitate ridicată la infrastructura majoră de transport.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- document modificat: planșă de reglementări urbanistice (zonificare) / Regulament Local de Urbanism (RLU)
 - referință: Planșa 3 - Reglementări Urbanistice / Capitolul VII - Articolul referitor la UTR-I2
 - tip modificare: Reîncadrarea suprafeței de circa 52 ha identificate prin numerele cadastrale menționate în petiție din UTR-MX în UTR-I2. Actualizarea textului Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR-I2 pentru a include funcțiunile complementare aprobate.
-

7. STATUS INTEGRARE

- status: integrat
 - etapă: formă finală / aprobare
-

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: POZ_132
 - poziție în registru: 132
 - status procesare: procesat / integrat
 - inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
 - referință internă VEGO: PET303113AJR
-

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.