

# Răspuns observație nr. fara\_nr

---

## 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: Poz. 138

Data înregistrare: 2026-04-30

Persoană/entitate: SC WOMA ECOSERV CONSTRUCT SRL (prin Alexandru Ninel Aurelian)

---

## 2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

---

Se redă sintetic conținutul observației:

„(1) Str. Colinei 17, NC 134447 — solicită din UTR LI în UTR LCi (locuințe colective înalte) P+8, POT 50%.

(2) Str. Colinei 17, NC 133849 (teren învecinat) — aceeași solicitare ca punctul 1.

(3) Piața 1 Decembrie, NC 150968 — solicită încadrare similară cu ansamblul Pleiades Residence (locuințe colective + servicii, P+10, POT 50%); încadrarea actuală în UTR RF (reconversie funcțională).

(4) Str. Popa Farcaș 61 — solicită încadrare în zonă de locuințe colective (UTR LCm — derogare cu condiții, P+3/P+4); încadrarea actuală în UTR LI (interzice locuințele colective).”

### Clasificare internă:

- **tip:** solicitare
  - **domeniu:** reglementări urbanistice / modificare UTR
- 

## 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:**
  - (1, 2, 4) Terenurile de pe str. Colinei și str. Popa Farcaș sunt situate în zone caracterizate de locuințe individuale cu regim redus de înălțime, omogene.
  - (3) Terenul din Piața 1 Decembrie este situat într-o zonă de reconversie funcțională (fostă zonă industrială), destructurată, în proximitatea unui centru comercial major și a coridorului feroviar.
- **Propunerea PUG:**
  - (1, 2, 4) PUG-ul propune menținerea caracterului zonei prin încadrarea în UTR LI (Locuire Individuală), pentru a asigura coerența și a proteja calitatea locuirii în țesutul existent.
  - (3) PUG-ul propune pentru zona din Piața 1 Decembrie o încadrare în UTR de locuire colectivă, recunoscând potențialul de regenerare urbană și necesitatea de restructurare.
- **Încadrare în strategia de dezvoltare:** Propunerile PUG urmăresc consolidarea caracterului zonelor rezidențiale existente și direcționarea dezvoltărilor de mare densitate către arealele strategice de reconversie, conform principiilor dezvoltării durabile și a utilizării raționale a teritoriului.

##### 4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** UTR LI interzice explicit funcțiunea de locuire colectivă. UTR RF permite o gamă largă de funcțiuni în baza unui PUZ. UTR LCi și LCM definesc condițiile pentru locuințe colective înalte, respectiv medii.
- **Planșe de reglementări:** Încadrează geografic parcelele în UTR-urile menționate.
- **Studii de fundamentare:** Studiul socio-teritorial și cel de mobilitate susțin protejarea zonelor de locuințe individuale și concentrarea densificării în polii de dezvoltare și zonele de reconversie.

#### 4.3. Evaluare tehnică:

- **Conformitate:** PARȚIAL
- **Justificare:** Solicitățile pentru punctele (1), (2) și (4) contravin direct caracterului zonei și strategiei PUG de a proteja țesuturile de locuințe individuale. Modificarea regimului pentru o singură parcelă în cadrul PUG ar crea un precedent de urbanism neunitar și ar genera disonanțe funcționale. Solicitarea de la punctul (3) este parțial conformă cu viziunea PUG, care prevede regenerarea acestei zone, însă necesită condiționări suplimentare pentru a asigura o integrare corectă.

### 5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

#### Motivare:

Propunerile dumneavoastră au fost analizate în contextul strategiei generale de dezvoltare a municipiului Ploiești. Răspunsul este diferențiat pentru fiecare dintre cele patru puncte, după cum urmează:

**(1) Str. Colinei 17, NC 134447 & (2) Str. Colinei 17, NC 133849:** Solicitățile **nu se acceptă**.

- **Justificare urbanistică:** Terenurile sunt situate într-o zonă consolidată de locuințe individuale (UTR LI), cu un caracter omogen și regim redus de înălțime. Planul Urbanistic General (PUG), ca document strategic, are rolul de a proteja coerența acestor zone. Introducerea unor clădiri colective înalte (P+8) ar crea o ruptură de scară și o disonanță funcțională, afectând calitatea locuirii pentru vecinătăți (însorire, trafic, intimitate).
- **Justificare legală:** Conform ierarhiei documentațiilor de urbanism (Legea nr. 350/2001), modificări de o asemenea anvergură la nivel de parcelă, care contravin

reglementării strategice a PUG, pot fi analizate doar printr-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ). PUG-ul menține încadrarea în UTR LI. Dacă dispuneți de o documentație PUZ aprobată și în termen de valabilitate, aceasta poate fi utilizată pentru autorizare.

**(3) Piața 1 Decembrie, NC 150968:** Solicitarea **se acceptă parțial**, cu următoarele condiționări:

- **Justificare urbanistică:** Propunerea PUG acceptă și susține conversia acestei zone (încadrată în UTR de reconversie) către o funcțiune de locuire colectivă, având în vedere caracterul destructurat al zonei și potențialul de regenerare. S-a decis modificarea UTR-ului pentru această parcelă, precum și pentru terenul învecinat cu NC 147751, într-un UTR de locuire colectivă.
- **Condiționări:**
  1. Orice dezvoltare este condiționată de realizarea prealabilă sau concomitentă a unei artere de circulație carosabilă între terenul propus și centrul comercial existent, pentru a asigura o bună gestiune a traficului.
  2. Având în vedere dimensiunea parcelei și complexitatea intervenției, autorizarea se va putea realiza exclusiv în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat. Acesta va stabili în detaliu regimul de înălțime (corelat cu studiu de impact vizual), indicatorii urbanistici și relația cu vecinătățile.
  3. Proximitatea față de coridorul feroviar impune obținerea obligatorie a avizului operatorului rețelei feroviare în cadrul procedurii de avizare a PUZ.

**(4) Str. Popa Farcaș 61:** Solicitarea **nu se acceptă** la nivel de PUG.

- **Justificare urbanistică:** Similar punctelor (1) și (2), terenul se află într-o zonă consolidată de locuințe individuale (UTR LI). PUG-ul menține acest caracter pentru a asigura coerența urbanistică.
- **Justificare legală:** Schimbarea reglementării pentru a permite locuințe colective, chiar și cu regim mediu (P+3/P+4), este o modificare de detaliu care depășește nivelul de reglementare al PUG. Instrumentul urbanistic adecvat pentru o astfel de propunere este Planul Urbanistic Zonal (PUZ), pe care îl puteți iniția conform legii.

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)

☒ **Se operează modificări:**

- **document modificat:** Planșa de Reglementări Urbanistice
- **referință:** cod planșă UTR-uri
- **tip modificare:** Se modifică încadrarea urbanistică pentru terenurile cu numere cadastrale NC 150968 și NC 147751, din UTR RF (Reconversie Funcțională) în UTR de locuințe colective (LCi/LCm, conform deciziei finale de zonificare). Se introduce o mențiune grafică privind obligativitatea realizării unei noi artere de circulație între terenul cu NC 150968 și centrul comercial adiacent.

☒ **Nu se operează modificări:**

- **justificare:** Pentru terenurile cu NC 134447, NC 133849 (Str. Colinei) și terenul de pe Str. Popa Farcaș 61, se menține soluția propusă în PUG (UTR LI - Locuințe Individuale), din motivele prezentate în secțiunea 5.

---

## 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:** PUGCONSPOZ\_138
  - **poziție în registru:** 138
  - **status procesare:** procesat
  - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
  - **referință internă VEGO:** PET138WOMA\_ECOSERV
-

## 10. VALIDARE

---

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026