

Răspuns observație nr. 302821

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: 303023 / 21.04.2026 (Poz. 94)

Persoană/entitate: OMV PETROM MARKETING (3 Bucov)

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Stația distribuție carburanți 3 Bucov, str. Ștrandului 2 (NC 123205) — parțial inclusă în UTR SV; cere eliminarea spațiului verde suprapus și includerea suprafeței în UTR-CS (comerț/servicii).”

Clasificare internă:

- **tip:** solicitare
 - **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
- HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism (RGU)
- 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:** Imobilul identificat cu NC 123205, pe care funcționează o stație de distribuție carburanți, se află parțial în Unitatea Teritorială de Referință UTR-SV (Spații Verzi Publice și Coridoare Ecologice).
- **propunerea PUG:** Propunerea inițială a PUG a preluat o situație existentă, rezultată dintr-o posibilă eroare de mapare anterioară. Strategia generală a PUG vizează însă asigurarea coerenței funcționale și eliminarea disonanțelor de pe teritoriul administrativ.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Solicitarea se aliniază strategiei PUG de clarificare a regimului juridic și funcțional al terenurilor, pentru a asigura o dezvoltare urbanistică predictibilă și coerentă.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Conform RLU propus, UTR-SV este destinat spațiilor verzi publice majore, având ca funcțiune principală K10Fo4 - Parc Urban. UTR-CS (Centre de Servicii și Comerț de Anvergură) are ca funcțiune principală K03Fo1 - Centru Comercial și este destinat activităților economice specifice. Funcțiunea de stație de distribuție carburanți este pe deplin compatibilă cu UTR-CS.
- **planșe de reglementări:** Planșa de reglementări urbanistice indică suprapunerea menționată.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA
 - **justificare:** Solicitarea este justificată tehnic și urbanistic. O unitate funcțională existentă și autorizată, precum o stație de distribuție carburanți, trebuie să fie încadrată integral într-o Unitate Teritorială de Referință compatibilă cu funcțiunea sa. Menținerea unei porțiuni din imobil în UTR-SV, destinat spațiilor verzi publice, reprezintă o disfuncționalitate și o eroare de planificare care nu reflectă realitatea din teren. Corectarea acestei încadrări este necesară pentru a asigura coerența funcțională a zonificării, în spiritul principiilor directoare ale Legii nr. 350/2001.
-

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Solicitarea de a elimina suprapunerea imobilului cu NC 123205 (stația de distribuție carburanți) peste UTR-SV și de a-l încadra integral în UTR-CS se acceptă, deoarece asigură coerența funcțională a zonificării propuse prin PUG.

- **Criterii legale:** Decizia este conformă cu principiile generale ale **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care promovează utilizarea rațională și coerentă a terenurilor.
- **Criterii urbanistice:** Conform **Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996)**, zonificarea funcțională trebuie să reflecte utilizarea predominantă a terenului și să evite fragmentarea unei singure proprietăți cu funcțiune unitară în zone cu reglementări incompatibile. Încadrarea unei stații de carburanți în UTR-CS este corectă din punct de vedere funcțional, în timp ce suprapunerea cu UTR-SV constituie o eroare materială de planificare, nefiind vorba de un spațiu verde public amenajat.

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ **Se operează modificări:**

- **document modificat:** Planșă de reglementări urbanistice / RLU
- **referință:** Planșa 3 - Reglementări Urbanistice
- **tip modificare:** Rectificarea limitei UTR-SV și extinderea corespunzătoare a limitei UTR-CS pentru a include integral suprafața imobilului cu număr cadastral 123205, situat pe str. Ștrandului nr. 2.

7. STATUS INTEGRARE

- **status:** integrat
- **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.

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.

9. TRASABILITATE ȘI ÎNREGISTRARE

- observația este înregistrată în Registrul de consultare publică PUG;
- **cod observație:** PUGCPOBS_094
- **status procesare:** procesat
- **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
- **referință internă VEGO:** PET303023OMV

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026