

Răspuns observație nr. 303026

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: 303026

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: OMV PETROM MARKETING (51 Cina)

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Stația distribuție carburanți 51 Cina, str. Andrei Mureșanu 59 (NC 145382) — inclusă eronat în UTR SV (spațiu verde); cere reglementarea zonei conform funcțiunilor existente (comerț).”

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
 - 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:** Imobilul cu număr cadastral 145382, situat pe str. Andrei Mureșanu nr. 59, are o funcțiune legal constituită de stație de distribuție carburanți, specifică activităților comerciale și de servicii.
- **propunerea PUG:** În propunerile inițiale, imobilul a fost încadrat eronat în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) „SV – Spații Verzi”.
- **încadrare în strategia de dezvoltare:** Unul dintre obiectivele principale ale actualizării PUG este corelarea reglementărilor urbanistice cu situația faptică și juridică reală din teritoriu, pentru a asigura un cadru de reglementare coerent și aplicabil. Corectarea erorilor materiale este un pas fundamental în acest proces.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU):** Imobilul era reglementat conform prevederilor UTR SV, o încadrare incompatibilă cu funcțiunea existentă.
- **planșe de reglementări:** Pe planșa de reglementări urbanistice, imobilul apărea hașurat ca parte a UTR SV.
- **studii de fundamentare:** Nu se aplică.
- **avize și acorduri obținute (dacă este cazul):** Nu se aplică.

4.3. Evaluare tehnică:

- **conformitate:** DA
- **justificare:** Solicitarea este pe deplin justificată. Încadrarea unui imobil cu funcțiune comercială, autorizată și existentă, în UTR SV (Spațiu Verde) reprezintă o eroare materială de planimetrare. Scopul PUG, conform Legii 350/2001, este de a stabili reglementări în acord cu realitatea teritorială și cu strategiile de dezvoltare, nu de a ignora sau anula situații juridice existente. Menținerea unei astfel de neconcordanțe ar genera conflicte de reglementare și ar împiedica buna gestiune a teritoriului.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

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

Motivare:

Solicitarea dumneavoastră este întemeiată și a fost acceptată pentru a corecta o eroare materială de planimetrare identificată în propunerile inițiale ale Planului Urbanistic General.

- **Criterii legale:** Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUG are rolul de a reglementa utilizarea terenurilor în mod coerent cu situația juridică și faptică existentă. De asemenea, Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HG 525/1996) stabilește principiul zonificării funcționale pentru a asigura compatibilitatea între diversele utilizări ale terenului, nu pentru a crea conflicte artificiale. Încadrarea unui obiectiv comercial într-o zonă de spații verzi contravine acestor principii fundamentale.
- **Criterii urbanistice:** Zonificarea funcțională trebuie să reflecte realitatea construită și funcțiunile autorizate. UTR SV este destinat spațiilor verzi publice sau celor cu rol de protecție, ceea ce nu corespunde statutului unui imobil proprietate privată cu funcțiune comercială. Prin urmare, rectificarea încadrării în UTR-ul corespunzător (ex: zonă de comerț/servicii sau zonă mixtă) este necesară pentru coerența urbanistică a documentației.
- **Criterii de strategie și coerență PUG:** Obiectivul actualizării PUG este de a oferi un instrument de planificare predictibil și fundamentat. Menținerea unor erori materiale evidente ar submina credibilitatea și aplicabilitatea documentației. Corecția solicitată se aliniază strategiei de a crea un PUG corect, actualizat și funcțional. Mai mult, vegetația de aliniament adiacentă, care are un alt regim juridic și funcțional față de un parc sau scuar, va fi, de asemenea, marcată corespunzător pe planșele de reglementări, asigurând o detaliere corectă a componentelor spațiului public.

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:** Planșa de reglementări urbanistice; Regulamentul Local de Urbanism (RLU).
 - **referință:** Planșa nr. 3 – Reglementări Urbanistice; Nomenclator UTR.
 - **tip modificare:** Rectificarea limitei UTR SV și încadrarea imobilului cu NC 145382 în UTR-ul corespunzător funcțiunii comerciale/de servicii. Corectarea marcajului pentru vegetația de aliniament adiacentă.
-

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.
-

9. TRASABILITATE ȘI ÎNREGISTRARE

- observația este înregistrată în Registrul de consultare publică PUG;
 - **cod observație:** 92
 - **poziție în registru:** 92
 - **status procesare:** integrat
 - **inclus în Raportul informării și consultării publicului:** DA
 - **referință internă VEGO:** PET303026OMV51CINA_20260421
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

04.05.2026