

Răspuns observație nr. 303025

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: 303025

Data înregistrare: 21.04.2026

Persoană/entitate: OMV PETROM MARKETING S.R.L.

2. OBIECTUL OBSERVAȚIEI

Se redă sintetic conținutul observației:

„Stația Ploiești 2, șos. Vestului colț Mărășești (NC 133111) — inclusă în UTR LCi; cere includerea suprafeței într-un UTR corespunzător utilizării actuale (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

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 133111 (stație de carburanți OMV Ploiești 2) are o funcțiune existentă și autorizată de comerț și servicii. În propunerile preliminare ale PUG, terenul era încadrat în UTR LCi (Locuire Colectivă cu Regim Înalt de Înălțime).
- propunerea PUG: Propunerile PUG urmăresc stabilirea unei zonificări funcționale coerente, care să reflecte atât situația existentă autorizată, cât și viziunea de dezvoltare pe termen lung a municipiului.
- încadrare în strategia de dezvoltare: Strategia PUG vizează corectarea disfuncționalităților și asigurarea compatibilității între funcțiuni. Menținerea unei unități comerciale într-o zonă destinată exclusiv locuirii colective de înaltă densitate, fără o reglementare mixtă, reprezintă o neconcordanță funcțională.

4.2. Corelare cu documente relevante:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU): Prevederile pentru UTR LCi nu permit ca funcțiune principală activitățile de comerț/distribuție carburanți.
- planșe de reglementări: Planșa de reglementări urbanistice (Zonificare) indica inițial încadrarea terenului în UTR LCi.
- studii de fundamentare: Studiul economic și cel de trafic subliniază importanța zonelor de servicii de-a lungul arterelor principale de circulație, precum Șoseaua Vestului.

4.3. Evaluare tehnică:

- conformitate: PARȚIAL
- justificare: Solicitarea de corectare a încadrării funcționale este întemeiată, deoarece funcțiunea reală a imobilului (stație de carburanți) nu este compatibilă cu funcțiunea dominantă a UTR LCi (locuire colectivă). În conformitate cu principiile Legii 350/2001 și ale Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996), zonificarea trebuie să asigure coerența și compatibilitatea funcțiunilor. Soluția agreată în cadrul ședințelor de lucru, de a diviza arealul mai larg, este superioară din punct de vedere urbanistic: ea

rezolvă punctual neconformitatea pentru stația de carburanți, dar, în același timp, propune o utilizare în interes public pentru terenul adiacent (spațiu verde și o nouă cale de acces), contribuind la creșterea calității urbane în zonă.

5. RĂSPUNS LA OBSERVAȚIE

În baza analizei efectuate:

☒ Se acceptă parțial

Motivare:

- **Criterii legale:** Solicitarea este parțial acceptată, în spiritul Art. 46 din Legea 350/2001, care stipulează că PUG trebuie să stabilească o zonificare funcțională coerentă pentru întreg teritoriul administrativ. Prin urmare, corectarea unei evidente neconcordanțe între funcțiunea existentă autorizată și încadrarea propusă în PUG este un demers necesar și legal.
 - **Criterii urbanistice:** Se confirmă faptul că funcțiunea de comerț/servicii (stație de carburanți) este incompatibilă cu încadrarea într-un UTR destinat exclusiv locuirii colective (LCi). Soluția optimă, care conciliază interesul privat (funcționarea stației) cu interesul public, este divizarea zonei. Astfel, se creează un UTR distinct pentru funcțiunea de servicii/comerț, limitat la amprenta stației OMV, conform principiilor de zonificare definite în Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996).
 - **Criterii de strategie și coerență PUG:** În loc de a extinde o zonă comercială pe o suprafață mai mare, soluția de divizare permite integrarea în strategia PUG a două obiective suplimentare: creșterea suprafeței de spațiu verde și îmbunătățirea conectivității tramei stradale. Astfel, o solicitare punctuală este transformată într-o oportunitate pentru o dezvoltare urbană mai echilibrată în zonă.
-

6. CONSECINȚE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

☒ Se operează modificări:

- document modificat: Planșa de reglementări urbanistice / Regulamentul Local de Urbanism (RLU)
 - referință: Planșa 3 - Reglementări Urbanistice / Articol RLU aferent noului UTR de servicii/comerț
 - tip modificare: Se reconfigurează limita UTR LCi. Se delimitează un nou UTR de Servicii/Comerț corespunzător imobilului cu NC 133111. Pentru terenul învecinat necadastrat se delimitează un UTR de Spații Verzi și se trasează o nouă stradă de legătură.
-

7. STATUS INTEGRARE

- status: 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: 303025
 - poziție în registru: 93
 - status procesare: integrat
 - inclus în Raportul informării și consultării publicului: DA
 - referință internă VEGO: ..î Poz93OMV2Vestului ?..
-

10. VALIDARE

Semnătură validare:

George Manta

Administrator

VEGO Concept Engineering

Responsabil consultarea populației din partea proiectantului: Virgil Profeanu

Transmitere către beneficiar:

05.05.2026

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.