



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANA

APROBAT,
PRIMAR,

Andrei Liviu VOLOSEVICI

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Proiectul de Hotărâre referitor la **simplificarea procedurii de autorizare a unor construcții pe raza municipiului Ploiesti**

Pachetul de acte normative aparute in anii 2000 si 2001 (dupa aprobarea prin HCL 209 / 1999 a documentatiei PUG si RLU a municipiului Ploiesti) contureaza o abordare complexa a fenomenului de dezvoltare durabila, situandu-se in contextul legislatiei in domeniu la nivel european.

Din aceste considerente s-a constatat ca PUG si RLU ale municipiului Ploiesti privite ca instrumente de lucru, prin conceptia, abordarea si introducerea unor restrictii de construire neoportune pe anumite parcele, conduc la ingreunarea procesului de eliberare a Autorizatiilor de Construire.

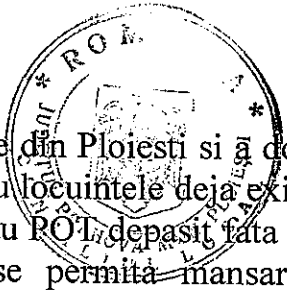
1. Avand in vedere populatia foarte densa a municipiului, necesarul de locuinte a fost si este foarte mare, astfel incat s-a construit foarte mult pe loturi de teren cu o diversitate de dimensiuni si forme.

Pana la reactualizarea PUG si RLU ale municipiului Ploiesti aprobate prin HCL nr. 84 / 2002 si HCL nr. 293/30.11.2007, interdictiile de construire pe parcele neconstruibile sunt ridicate cu HCL nr. 356/ 30.10.2009 pentru locuinte si anexele acestora.

De asemenea, numarul mic al terenurilor libere sau imposibilitatea achizitionarii terenurilor existente din cauza veniturilor reduse, satisfacerea cererilor de locuinte a dus de-a lungul vremii, la solutia ca unii proprietari au edificat locuinte si anexes gospodaresti si pe parcele considerate acum neconstruibile, respectand actele normative in vigoare de la acea data, fiind constructori de buna credinta si avand autorizatiile necesare.

Conform R.L.U. si H.G.R. nr. 525 / 1996 republicat sunt considerate parcele construibile daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Front la strada minim 8 m pentru cladiri insiruite si de minim 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- Suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- Adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei



Datorita dezvoltarii tot mai puternice a zonelor rezidentiale din Ploiesti si a dorintei de extindere, modernizare sau consolidare, este necesar ca pentru locuintele deja existente si dovedite cu autorizatie de construire sau intabulare, dar care au ~~POT~~ ^{POT} depasit fata de cel aprobat prin PUG sau alte documentatii de urbanism, sa se permita mansardarea, supraetajarea sau consolidarea acestora, respectand ceilalti indicatori de urbanism (CUT, retrageri, regim de inaltime) si respectand Codul Civil.

Pentru modificarea indicatorilor de urbanism, in cazul nostru POT, era necesar a se intocmi si aproba un PUZ dar acest lucru nu mai este acceptat de noua legislatie in domeniu, pentru a se putea autoriza acest tip de interventie investitionala.

Autorizatiile de construire se vor emite pe baza unui Studiu de Amplasament cu aviz favorabil al CTATU.

2. In cazul in care in Regulamentul Local de Urbanism exista necorelari in privinta distantei fata de aliniament, constructiile vor fi edificate la 3 – 5 m fata de acesta, sau se va pastra aliniamentul existent, prin prezentarea unei desfasurari stradale. Astfel, se vor respecta distantele de protectie si va exista posibilitatea realizarii unor retrageri sau scuaruri si pentru asigurarea vizibilitatii la intersectii. Aceste conditii vor fi respectate la A.C.

3. Datorita dimensiunilor reduse ale parcelelor neconstruibile cu acces direct la drumul public, venind in intampinarea solicitarii unor proprietari de a –si putea valorifica totusi terenul, se propune a se aproba amplasarea provizorie a unui modul metalic pentru activitate comerciala cu suprafata de maxim 25 mp si cu inaltime max. 3,50 m. Acestea vor avea prevazute minim doua locuri de parcare pe proprietatea privata a solicitantului si cu obligatia existentei (la A.C.) a unei declaratii notariale pe propria raspundere a solicitantului ca va desfiinta constructia, fara pretentii pecuniare, in termen de 48 de ore de la instiintare . Pentru acestea se va respecta procedura aprobata.

4. Avand in vedere ca municipiul Ploiesti este cel mai important centru industrial al judetului, dezvoltarea rapida a activitatii de tip industrial de depozitare si de constructii a dus la actiuni de retehnologizare, reorganizare, rentabilizare a capacitatilor existente sau nevoia de a desfasura activitati industriale, activitati compatibile cu functiunea zonei.

Exista terenuri cu destinatie de zona industriala unde nu sunt prevazuti indicatori urbanistici Procent de Ocupare al Terenului si Coeficient de Utilizare al Terenului.

In Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona unitatilor industriale, art.21 se specifica faptul ca " valoarea Procentului de Ocupare al Terenului, in principiu nu trebuie sa depaseasca limita superioara stabilita prin P.U.G. – Unitati teritoriale de referinta".

In majoritatea Unitatilor teritoriale de referinta ale P.U.G.-ului indicatorii urbanistici sunt : Procent de Ocupare al Terenului =50 % si Coeficient de Utilizare al Terenului=1,50. De aceea se propune ca pentru zonele industriale existente, care nu au specificati in P.U.G. indicatori urbanistici Procent de Ocupare al Terenului si Coeficient de Utilizare al Terenului, sa poata fi autorizate lucrari de investitii in limita Procent de Ocupare al Terenului maxim=60 % si Coeficient de Utilizare al Terenului maxim=1,50, fara

modificarea functiunii si a utilizarilor permise pentru zona industriala, pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu avizat favorabil in Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism.

Toate acestea duc la dezvoltarea localitatii si anume faptul ca principala premisa a dezvoltarii durabile o reprezinta potentialul economic, social, natural.

5 Avand in vedere necesarul de locuinte pentru locuitorii municipiului Ploiesti si pentru a promova o politica de incurajare a realizarii in mod individual a modernizarii sau realizarii locuintelor si tinand cont ca parcelele catalogate construibile conform Regulamentului general de urbanism sunt cele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada minim 8 m pentru cladiri insiruite si de minim 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei,

se propune ridicarea restrictiei la eliberarea autorizatiei de construire in zonele rezidentiale, stabilite prin PUG pentru toate parcelele considerate neconstruibile, prin aprobarea completarii art.1 al H.C.L. nr. 356 / 30.10.2009 privind completarea H.C.L. 327/23.12.2003 pentru simplificarea procedurii de autorizare a constructiilor de locuinte in zonele cu restrictie prevazute in P.U.G. – ul municipiului Ploiesti, in baza unui aviz favorabil al CTATU pentru un Studiu de amplasament.

Deblocarea zonelor de locuit sau a zonelor industriale nu poate fi decat benefica pentru municipiul Ploiesti deoarece astfel se permite realizarea mult mai multor interventii asupra imobilelor existente cat si realizarea de constructii noi, ceea ce conduce la imbogatirea, mentinerea si infrumusetarea peisajului arhitectural si urbanistic din oras cat si la dezvoltarea economica a localitatii.

Supunem avizarii proiectul de hotărâre referitor la simplificarea procedurii de autorizare a unor constructii pe raza municipiului Ploiesti.

p.ARHITECT ȘEF
ing. Rita Marcela NEAGU

p.DIRECTOR ADJ.,
ing. Daniel DUMITRU

VIZAT,
DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE

DIRECTOR,
Simona ALBU



EXPUNERE DE MOTIVE

privind Proiectul de Hotărâre referitor la **simplificarea procedurii de autorizare a unor constructii pe raza municipiului Ploiesti**

Operativitatea la nivel decizitional si executiv, precum si o abordare complexa a fenomenului de dezvoltarea durabilă sunt necesare pentru aplicarea strategiei de dezvoltare a municipiului Ploiesti si pentru rezolvarea problemelor de urbanism si autorizarea constructiilor.

Potrivit Raportului de specialitate al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana, se solicita executarea unor constructii pe parcele neconstruibile sau pe terenuri cu destinatie de zone industriale. Pentru acestea s-au stabilit unele reguli pentru simplificarea autorizarii constructiilor pe aceste terenuri cat si respectarea unor aliniamente.

Fata de cele de mai sus, supunem spre aprobare proiectul de hotarare referitor la simplificarea procedurii de autorizare a unor constructii pe raza municipiului Ploiesti

COMISIA DE URBANISM,

Adina GHEORGHE

Florin Lucian SICOIE

Carmen DUMITRU

Gabriel IONESCU

Costel HORGHIDAN

Marius MATEESCU

Gheorghe POPA



**COMISIA PENTRU ORGANIZARE SI DEZVOLTARE
URBANISTICA, REALIZAREA LUCRARILOR PUBLICE,
CIRCULATIE RUTIERA, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE SI DE ARHITECTURA**

R A P O R T

Comisia a luat în discutie proiectul de hotărâre :

referitor la simplificarea procedurii de autorizare a unor constructii pe raza
municipiului Ploiesti

si :

AVIZ FAVORABIL (8 p.)

PRESEDINTE
Adina GHEORGHE

SECRETAR,
Florin SICOIE

Data : 23.04.2012

[Handwritten signature]



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
B-dul Republicii nr. 2
100066 – Ploiești
TEL: 0244 / 516699 ; 0244 / 515982
FAX: 0244 / 513829



AVIZ

Nr. 007 DIN 11.04.2012

LUCRAREA : "SIMPLIFICAREA PROCEDURII DE AUTORIZARE A UNOR CONSTRUCTII PE RAZA MUNICIPIULUI PLOIESTI"

INIȚIATOR : DIRECTIA GENERALA DE DEZVOLATRE URBANA

Prin Raportul de specialitate se propun următoarele :

1 Aproba executarea de mansardare, supraetajare, consolidari in limita Coeficientului de Utilizare al Terenului aprobat prin documentatii de urbanism in vigoare pentru fondul construit existent, dovedit cu Autorizatie de construire sau intabulare si care are Procentul de Ocupare al Terenului peste valoarea maxima aprobata. Aceste interventii se fac cu respectarea tuturor celorlalte reglementari urbanistice stabilite pentru zona respectiva cat si ale Codului Civil. Aceasta derogare are aplicabilitate doar pentru constructiile avand destinatia de locuinta si se acorda in baza avizului favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului emis pentru un Studiu de Amplasament elaborat in acest sens.

2 Aproba sintagma " retragerea de 3-5 m fata de aliniament sau respectarea aliniamentului existent in teren " in cazul in care in Regulamentul General de Urbanism exista necorelari sau nu este precizata clar distanta fata de aliniament . In sustinerea acestei reglementari este necesara prezentarea unei desfasurari stradale (plan si montaj fotografic) insusite de proiectantul documentatiei tehnice.

3 Aproba amplasarea de constructii cu caracter provizoriu (modul metalic) pe parcele catalogate neconstruibile, in urmatoarele conditii :

- terenul sa fie proprietate particulara;
- terenul sa aiba acces direct la drumul public ;
- $S_{max. modul\ metalic} = 25,00\ mp$
- $h_{max. modul\ metalic} = 3,50\ m$
- asigurarea a doua locuri de parcare pe parcela proprie
- respectarea aliniamentului existent
- declaratie notariala pe propria raspundere prin care se obliga la desfiintarea constructiei in 48 de ore, fara pretentii pecuniare, in cazul in care este solicitat acest lucru de autoritatea publica locala.

OL



4 Se aproba ca in zonele industriale existente, care nu au specificati in P.U.G. indicatori urbanistici Procent de Ocupare al Terenului si Coeficient de Utilizare al Terenului, sa poata fi autorizate lucrari de investitii in limita Procent de Ocupare al Terenului maxim=60 % si Coeficient de Utilizare al Terenului maxim=1,50, fara modificarea functiunii si a utilizarilor permise pentru zona industriala, pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu avizat favorabil in Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism.

5 Aproba completarea art.1 al H.C.L. nr. 356 / 30.10.2009 privind completarea H.C.L. 327/23.12.2003 privind simplificarea procedurii de autorizare a constructiilor de locuinte in zonele cu restrictie prevazute in P.U.G. – ul municipiului Ploiesti, cu alineatul (6), care va avea urmatorul continut:

(6) Se pot emite autorizatii de construire pentru locuinte si anexe gospodaresti pe parcele catalogate ca fiind neconstruibile din punct de vedere al suprafetei pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate ($S < 200,00$ mp) si al dimensiunilor laturilor terenului (front la strada $< 12,00$ m) cat si al adancimii mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei, in baza avizului favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism pentru Studiu de amplasament elaborat pentru analiza parcelei in cauza, cu conditiile impuse prin acesta si fara modificarea indicatorilor urbanistici aprobati in zona (Procent de Ocupare al Terenului , Coeficient de Utilizare al Terenului, regim de inaltime, regim de aliniere, etc.)

În urma ședinței din data de 09.04.2012 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru această documentațietehnică de urbanism s-a acordat:
AVIZ FAVORABIL.

Având în vedere cele de mai sus precizate, ARHITECTUL ȘEF emite următorul :

AVIZ FAVORABIL

În baza prezentului aviz se va elabora documentația de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobare ”SIMPLIFICAREA PROCEDURII DE AUTORIZARE A UNOR CONSTRUCTII PE RAZA MUNICIPIULUI PLOIESTI”

p.ARHITECT ȘEF,

ing. Rita Marcela NEAGU