



309604 / 20.12.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Proiectul de Hotărâre referitor la **MODIFICAREA HOTĂRÂRII**
CONSILIULUI LOCAL NUMĂRUL 203/27.04.2012 SI NUMĂRUL 356/30.10.2009

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.

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 anexe gospodaresti si pe parcele considerate neconstruibile, respectand actele normative in vigoare de la acea data, fiind constructori de buna credinta si avand autorizatiile necesare.

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 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.

2. 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 re tehnologizare, 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 .

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

3. 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 mp 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;

In zonele cu parcelari existente , executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor (existente in special in orasele mari , unde suprafetele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevazute in regulament) autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor .

In situatia construirii pe o parcela in cadrul unui front preexistent, in care cladirile de pe parcelele adiacente au acelasi regim de inaltime cu cel solicitat 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) emiterea autorizatiei de construire se va face in baza documentatiei tehnice, fara elaborarea unei documentatii de urbanism.

In zonele cu parcelari existente, parcela pentru a fi construibila trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitude)
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare ;
- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare conform regulamentului general de urbanism.

In situatia unor parcele a caror dimensiuni nu respecta conditiile din Regulamentul general de urbanism respectiv front la strada mai mic de 8m si/sau suprafata mai mica de

150 m autorizarea executarii de constructii se va face numai in baza avizului favorabil al CTATU pe baza DTAC.

Pentru autorizarea lucrarilor de intrare in legalitate ale locuintelor realizate fara autorizatie de construire sau fara respectarea acestora pentru autorizarea acestora este necesar respectarea urmatoarele cerinte: - referat privind cerinta esentiala de rezistenta si stabilitate;

- referat privind cerinta esentiala de rezistenta la incendiu precum si cu respectarea prevederilor OMS nr.119/2014, a prevederilor in domeniul sanitar, precum si a legii locuintei.

Toate aceste prevederi nu se vor aplica parcelelor dezmembrate incepand cu data prezentei si care nu 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) adancimea mai mica decat deschiderea parcelei;

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 MODIFICAREA HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NUMĂRUL 203/27.04.2012 SI NUMĂRUL 356/30.10.2009.

ARHITECT ȘEF,
Cristina HERTIA

DIRECTOR ADJ.,
Rita Marcela NEAGU

VIZAT ,
DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
Andreea CRISTEA



EXPUNERE DE MOTIVE

privind Proiectul de Hotărâre referitor la **MODIFICAREA HOTĂRÂRII**
CONSILIULUI LOCAL NUMĂRUL 203/27.04.2012 SI NUMĂRUL 356/30.10.2009

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

PRIMAR

Adrian Florin DOBRE

COMISIA DE URBANISM,

Robert Ionut VASCAN

Iulian BOLOCAN

George Sorin Nicolae BOTEZ

Sorin VADUVA

Stefan DANESCU

Marius Nicolae MATEESCU

Claudia Oana SALCEANU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 4

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



AVIZ

Comisia a luat în discutie proiectul de hotărâre :
privind MODIFICAREA HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NUMĂRUL
203/27.04.2012 SI NUMĂRUL 356/30.10.2009

Aviz Favorabil

PRESEDINTE,
Robert Ionuț VASCAN

SECRETAR,
Iulian BOLOCAN

Data : *08.12.2017*