

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE
URBANA



SE APROBĂ
PRIMAR

EMIL CALOTA

RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotarare pentru modificarea si completarea Hotararii
Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 84/27 mai 2002 privind
reactualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti**

Actele normative aparute in ultimii anii care reglementeaza documentatiile de urbanism impun o permanenta modificare si completare a documentatiei "Plan Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism – municipiul Ploiesti", conducand la o crestere a calitatii constructiilor realizate in municipiul Ploiesti.

S-a constatat ca Planului Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism ale municipiului Ploiesti privesc ca instrumente de lucru, prin conceptia, abordarea si introducerea nejustificata a restrictiilor temporare de construire in zonele eminamente de locuit, conduc la ingreunarea procesului de eliberare a autorizatiilor de construire.

Proiectul privind reactualizarea Planului Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism ale municipiului Ploiesti aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr. 84/2002, aflate in elaborare la S.C. Consproiect S.A. nu a fost finalizat, interdictiile temporare de construire ramanad in vigoare pentru zonele destinate exclusiv locuintelor individuale si colective.

Datorita dezvoltarii tot mai puternice a zonelor rezidentiale din Ploiesti si a dorintei de mobilare si completare a celor existente este necesar ca restrictiile de construire nejustificate sa fie ridicate.

Zonele de locuit sunt afectate in special de interdictii de construire reglementate de PUG Ploiesti si anume POT si CUT necorelate (POT relativ actualizat, pe cand CUT a ramas tot la valorile initiale din 1999)

In aceste conditii este necesara operativitatea la nivel decizional si executiv in abordarea si rezolvarea problemelor de urbanism si autorizarea constructiilor.

Legea 289/2006, **pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, prevede la art. 1, alin 6 urmatoarele:

Articolul 32 va avea următorul cuprins:

„Art. 32. – (1) În cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte

documentații de urbanism prin care să se justifice și să se demonstreze
posibilitatea intervenției urbanistice solicitate. După aprobarea noii documentații
de urbanism - Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu - se poate
întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. (2)
Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi
aprobată numai după o perioadă de 12 luni de la data aprobării documentației de
urbanism inițiale. (3) Modificările aduse la reglementările din Planul urbanistic
general asupra procentului de ocupare al terenului (POT) și distanțele față de
limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin **Planul urbanistic de
detaliu**, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime
admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT) și retragerii clădirilor față
de aliniament se stabilesc prin **Planurile urbanistice zonale**.”

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața
construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat :

$$\text{POT} = \frac{\text{SC}}{\text{ST}} \times 100$$

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre
suprafața construită desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat:

$$\text{CUT} = \frac{\text{SCD}}{\text{ST}}$$

Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu
coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și
formază un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării
construcțiilor.

De la începutul anului 2007 s-au întocmit peste 50 PUZ-uri numai
pentru corelarea coeficientului de utilizare a terenului.

Din aceste considerente, se propune pentru zonele rezidențiale dens
construite corelarea POT de 50% cu CUT = 1,50.

Directia Generala de Dezvoltare Urbana va înainta proiectantului
general, respectiv S.C. Consproiect S.A. completarea HCL 84/27 mai 2002,
după aprobarea prezentului proiect de hotărâre.

VIZAT
DIRECTIA JURIDICA

DIRECTOR
LUMINITA GABORFI

ARHITECT SEF
ARH. SIMONA MUNTEANU





HOTARAREA NR. 84

Privind reactualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti

Consiliul Local al municipiului Ploiesti ;

Vazand Expunerea de motive a domnului primar Emil Calota si Raportul de specialitate al Directiei de Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru prin care se propune spre aprobare reactualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti ;

In baza Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, a Legii nr. 351 / 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - sectiunea a IV a , a Legii nr. 7 / 1996, a cadastrului si a publicitatii imobiliare , a Legii nr. 5 / 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - sectiunea a III a - zone protejate, a Legii nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice ;

In conformitate cu Legea 50 / 1991 modificata cu Legea 453 / 2001 si Hotararea Guvernului nr. 525 / 1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism;

Avand in vedere prevederile Ordinului nr. 13N/10.03.1999 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului , pentru aprobarea reglementarii tehnice „ Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General „ indicativ GP 038/99 si ale Ordinului 214 RT/ 15.03.1999 si 16 NN / 17.03.1999 , ordin comun al Ministerului Apelor , Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si amenajare a teritoriului;

In temeiul Legii nr. 215 / 2001, privind administratia locala ;

HOTARASTE

ART. 1 Aproba reactualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti si a Regulamentului local de urbanism aprobate prin HCL 209/1999, conform urmatoarelor elemente de tema :

- corelarea limitelor intravilanului si a teritoriului administrativ cu cele ale localitatilor limitrofe pe zona Nord - Nord Vest conform Procesului Verbal de stabilire a vecinatatilor din data de 17.08.2001, ce constituie anexa 1 si a Avizului Unic nr. 988 din 30.07.2001 al Comisiei Tehnice de Avizare Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Lucrari Publice a Judetului Prahova reprezentand anexa 2 la prezenta hotarare.
- delimitarea stricta a zonelor de protectie si securitate a retelelor si conductelor magistrale;
- reevaluarea POT pentru zonele rezidentiale ;



- preluarea traseului autostrazii si reevaluarea regulamentului in zona de siguranta si protectie a acestuia;
- reevaluarea zonelor de interdictie temporara pentru eliberarea Autorizatiilor de construire pana la reactualizare PUZ / elaborare PUD;
- introducerea in Regulamentul Local de Urbanism a categoriilor de monumente si zone protejate si a reglementarilor privind autorizarea constructiilor in zonele protejate;
- Actualizarea Regulamentului Local de Urbanism si corelarea cu documentatiile de Urbanism aprobate prin Hotarari ale consiliului Local si cu discutiile Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului;

ART. 2 Pana la rectificarea Planului Urbanistic General si aprobarea documentatiei , pentru zonele rezidentiale cu POT max.= 35 %, se aproba POT max. = 50%.

ART.3 Pana la definitivarea „ PT. Autostrada Bucuresti Brasov”, se interzice eliberarea Autorizatiilor de Construire in zona identificata prin planul de situatie figurat in anexa 3 , ce face parte integranta din prezenta hotarare.

ART. 4 Planurile Urbanistice de Detaliu situate in zonele protejate se vor aviza de catre Consiliul Judetean numai azul in care nu exista Planuri Urbanistice Zonale aprobate pentru zona respectiva.

ART. 5 Directia de Urbanism , Amenajarea Teritoriului si Cadastru va aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

ART. 6 Directia Administratie Publica, Juridic, Contencios va comunica celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti , astazi 27 MAI 2002.....

PRESEDINTE DE SEDINTA



CONTRASEMNEAZA SECRETAR

MARIA MAGDALENA MAZALU

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI



EXPUNERE DE MOTIVE

**la proiectul de hotarare pentru modificarea si completarea Hotararii
Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 84/27 mai 2002 privind
reactualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti**

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

Reactualizarea Planului Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism ale municipiului Ploiesti este o problema prioritara pentru avizarea documentatiilor de urbanism si autorizarea constructiilor.

Odata cu modificarea legilor urbanismului, si anume Legea nr. 289/2006, pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, la art. 6, delimiteaza intocmirea *Plan urbanistic de detaliu* PUD prin modificari aduse la reglementarile din PUG asupra *procentului de ocupare al terenului (POT)*, si intocmirea PUZ prin modificari aduse, *coeficientului de utilizare al terenului (CUT)*.

Avand in vedere ca pentru zonele rezidentiale POT a fost modificat, este necesara corelarea acestuia cu CUT, si anume, CUT = 1.05 se modifica cu CUT = 1,50.

Fata de cele de mai sus, supunem spre aprobare modificarea corespunzatoare a Hotararii Consiliului Local nr. 84/27 mai 2002, privind Reactualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti.

PRIMAR
EMIL CALOTA

COMISIA DE URBANISM

DANIEL SAVU
SORIN CHIVU
SIMONA SCHNELBACH
FLORIN SICOE
PAUL PALAS

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 4



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

R A P O R T

Comisia a luat in discutii proiectul de hotarare privind Modificare
#CL 84/27 in 2002, privind Proiectul de regulament de urbanism general pentru comuna Ploiești (Corectare la scara 1:500 cu CST = 1,50)

si a constatat:

PRESEDINTE,
Savu Daniel

SECRETAR,
Palas Paul

Data: 19.11.2007