

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind Proiectul de Hotarare referitor la completarea Hotararii Consiliului Local nr.327/23.12.2003 privind simplificarea procedurii de autorizare a constructiilor de locuinte in zonele cu restrictie prevazute in Planul Urbanistic General al municipiului Ploiesti.

In anul 2003, Consiliul Local Ploiesti, in baza propunerii facute de catre Directia Generala de Dezvoltare Urbana, a aprobat HCL nr.327/2003 care prevedea ridicarea unor restrictii de construire prevazute prin PUG si RLU aprobate in 1999.

Avand in vedere necesarul de locuinte pentru cetatenii municipiului Ploiesti si pentru a promova o politica de incurajare a realizarii in mod individual a modernizarii locuintei sau realizarea a unei locuinte, se propune completarea HCL 327/2003 cu ridicarea restrictiilor de construire pentru parcelele catalogate neconstruibile, in vederea construirii sau modernizarii/extinderii/modificarii locuintelor si anexelor gospodaresti amplasate pe asemenea parcele.

Sunt considerate loturi **neconstruibile** numai loturile **care nu indeplinesc** cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

La emiterea Certificatului de urbanism se solicita intocmirea unui Studiu de amplasament si avizarea acestuia in CTATU.

Studiul de amplasament se va dezbate in Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism avandu-se in vedere respectarea indicatorilor urbanistici inscrisi in PUG (regimul de construire, functiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament si distantele față de limitele laterale si posterioare ale parcelei).

In urma obtinerii avizului favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism, compartimentul specializat din cadrul Directiei Generale de Dezvoltare Urbana va emite autorizatia de construire, in baza celorlalte avize stabilite prin certificatul de urbanism.

Deblocarea acestor zone de locuit nu poate fi decat benefica pentru municipiul Ploiesti deoarece astfel se permite realizarea unor interventii asupra imobilelor existente cat si realizarea de constructii noi, care sa respecte indicatorii urbanistici inscrisi in PUG si consideram ca se va diminua si numarul solicitarilor pentru a se asigura locuinte (sociale, de tineret, etc.) inregistrate la autoritatea publica locala.

Supunem aprobării proiectul de hotărâre referitor la completarea Hotărârii Consiliului Local nr.327/23.12.2003 privind simplificarea procedurii de autorizare a construcțiilor de locuințe în zonele cu restricție prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești.



VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

DIRECTOR,
Luminița GABORFI

ARHITECT ȘEF,
Arh. Simona Munteanu

DIRECTOR ADJUNCT
Rita Marcela Neagu

SEF SERVICIU DEZVOLTARE
URBANA SI METROPOLITANA
Daniel Dumitru



EXPUNERE DE MOTIVE

Privind Proiectul de Hotarare referitor la completarea Hotararii Consiliului Local nr.327/23.12.2003 privind simplificarea procedurii de autorizare a constructiilor de locuinte in zonele cu restrictie prevazute in Planul Urbanistic General al municipiului Ploiesti

Datorita dezvoltarii tot mai puternice a zonelor rezidentiale din Ploiesti si a dorintei de mobilare si completare a celor existente, a unei parcelari nejudicioase in conditiile crizei de terenuri destinate constructiilor, este necesar sa fie simplificata operatiunea de emitere a autorizatiilor de construire de locuinte si anexe gospodaresti pe acele parcele catalogate ca fiind neconstruibile.

Sunt considerate loturi **neconstruibile** numai loturile **care nu indeplinesc** cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Din aceste considerente s-a constatat ca PUG si RLU ale municipiului Ploiesti intocmite in anul 1999, privite ca instrumente de lucru, prin conceptie si abordarea de atunci a restrictiilor de construire in zonele eminate de locuit, conduc in prezent la ingreunarea procesului de eliberare a autorizatiilor de construire pentru acele parcele catalogate neconstruibile..

Proiectul de intocmire a noului PUG si RLU se afla in curs de elaborare, interdictiile temporare de construire ramanand insa in vigoare conform prevederilor vechiului PUG.

Simplificarea procesului de emitere a autorizatiilor de construire de locuinte pe acele parcele catalogate ca fiind neconstruibile se poate face prin dezbaterile in Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a unor studii de amplasament intocmite de catre solicitanti cu respectarea indicatorilor urbanistici inscrisi in PUG: regimul de construire, functiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT),

retragerea clădirilor față de aliniament si distantele față de limitele laterale si
posteroare ale parcelei.

In urma obtinerii avizului favorabil, compartimentul specializat din cadrul
Directiei Generale de Dezvoltare Urbana va emite autorizatia de construire tinand
cont si de obtinerea celorlalte avize stabilite prin certificatul de urbanism.



COMISIA DE URBANISM,

Carmen DUMITRU

Gabriel IONESCU

Elisabeta POPOVICI

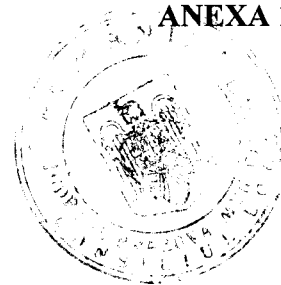
Florin Lucian SICOIE

Mirela LIMBOȘEANU

Marius MATEESCU

Costel HORGHIDAN

STUDIU DE AMPLASAMENT



PIESE SCRISE

1. Memoriu de prezentare :

- *Prezentarea generală - obiectul și scopul (Variantele analizate; Criteriile de alegere a variantelor de amplasament; Specificațiile, elementele comune și cele care diferențiază variantele)*
- *Concluzii de ordin general (Analiza critică a variantelor de amplasament; Concluzii, propuneri de ierarhizare a amplasamentelor, opțiunea elaboratorului și elementele care fundamentează opțiunea; Probleme ce trebuiesc soluționate la fazele următoare de proiectare).*

PIESE DESENATE

Acestea reprezintă planșe realizate pe suport topografic ilustrand în principal următoarele categorii de probleme :

1. Încadrarea în zonă

2. Situația existentă

3. Reglementări urbanistice și edilitare

4. Obiective de utilitate publică

5. Posibilități de mobilare urbanistică+detalierea partiului de arhitectură al locuinței propuse

6.Montaj fotografic : situație existentă și situație propusă

Pachetul pieselor desenate poate fi completat cu cartograme, scheme, grafice montaj fotografic în format A 3 sau A 4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din S.A.. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce intervin hotărâtor în propunerile de dezvoltare a zonei studiate.

Important : se recomandă vizarea planului pe suport topografic de D.G.D.U. pentru a se evita necorelările cu baza de date care stă la baza P.U.G.-ului municipiului Ploiești.

Se interzice redactarea S.A. pe suport topografic vechi, care nu reflectă situația reală din teren, sau redactarea S.A pe suport la scară aproximativă, ceea ce ar conduce la planimetrarea unor suprafețe eronate în cadrul bilanțului teritorial.

Intralegis 5.5 - CTCE Piatra Neamt, 2009

www.ctce.ro

ORDIN Nr. 80/N din 18 noiembrie 1996
pentru aprobarea Ghidului cuprinzind precizari, detalieri si
exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de
urbanism de catre consiliile locale

EMITENT: MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII
TERITORIULUI

PUBLICAT ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 347 din 19 decembrie 1996

Data intrarii in vigoare: 19 Decembrie 1996

În temeiul art. 4 din Hotărîrea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
în baza Hotărîrii Guvernului nr. 456/1994 privind organizarea și
funcționarea Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării
Teritoriului, republicată,
ministrul lucrărilor publice și amenajării teritoriului emite
următorul ordin:

ART. 1

Se aproba Ghidul cuprinzînd precizări, detalieri și exemplificări
pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de
către consiliile locale.

ART. 2

Autoritățile administrației publice locale, prin compartimentele de
specialitate, vor lua măsuri pentru folosirea în teritoriu a ghidului
prevăzut la art. 1.

ART. 3

Ghidul cuprinzînd precizări, detalieri și exemplificări pentru
elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către
consiliile locale se poate comanda, contra cost, la Institutul
"Urbanproiect" București.

ART. 4

Prezentul ordin se publica în Monitorul Oficial al României și intra
în vigoare la data publicării lui.

Ministrul lucrărilor publice și
amenajării teritoriului,
Marin Cristea



HOTĂRÂREA NR. 327

Privind simplificarea procedurii de autorizare a construcțiilor de locuințe în zonele cu restricție prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești

Consiliul Local al municipiului Ploiești;

Văzând Expunerea de motive a domnului primar Emil Calota și Raportul de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbana, prin care se propune simplificarea procedurii de autorizare a construcțiilor de locuințe în zonele cu restricție prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești;

În baza Legii 50 / 1991 modificată și completată cu Legea nr. 453 / 2001, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

În temeiul Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

În conformitate cu Legea nr. 213 / 1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

În temeiul Legii nr. 215 / 2001, privind administrația publică locală;

H O T Ă R Ă Ș T E

ART. 1 Aprobă simplificarea procedurii de autorizare a construcțiilor în sensul ridicării restricțiilor de eliberare a Autorizațiilor de Construire până la elaborarea sau reactualizarea Planurilor Urbanistice Zonale în zonele rezidențiale stabilite în Planul Urbanistic General Ploiești.

Autorizațiile emise potrivit prezentei vor fi luate în considerare la elaborarea tuturor documentațiilor de urbanism aflate în curs de realizare.

Schimbarea destinației din locuința a construcțiilor autorizate conform prezentei se va face pe baza aprobării prealabile a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

ART. 2 Regulamentul Local de Urbanism și Planul Urbanistic General aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 209/1999 se modifică corespunzător prezentei.

ART. 3 Prezenta hotărâre intră în vigoare începând cu data de 01.01.2004.

ART. 4 Direcția Generală de Dezvoltare Urbana va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ART. 5 Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunostința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi 23 decembrie 2003

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

DINU IOAN

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR

MARIA MAGDALENA MAZĂLU

COMISIA PENTRU ORGANIZARE ȘI DEZVOLTARE
URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, CIRCULAȚIE RUTIERĂ, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

R A P O R T

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre:

Privind Proiectul de Hotarare referitor la completarea Hotararii
Consiliului Local nr.327/23.12.2003 privind simplificarea procedurii de
autorizare a constructiilor de locuinte in zonele cu restrictie prevazute in Planul
Urbanistic General al municipiului Ploiesti

și :

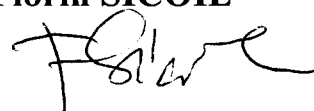
AVIZ FAVORABIL (4 puncte)

2 reprezentanți la vot

PREȘEDINTE,
Carmen DUMITRU



SECRETAR,
Florin SICOIE



Data: 12.10.2009