

# **PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

## **FAZA 1 – STUDII DE FUNDAMENTARE**

### **STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND EVOLUȚIA URBANISTICA ȘI METROPOLITANA, PATRIMONIU CONSTRUIT ȘI ZONE PROTEJATE**

---

**PROIECTANT DE SPECIALITATE :      IRINA CALINESCU B.I.A.**

**ELABORATORI:      DRD. ARH. IRINA OANA CALINESCU**  
**ARHLG. SPECIALIST EMIL LUPU**  
**EXPERT PROF.DR.ARH. SERGIU NISTOR**

### **CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG**

*(în baza Studiu de fundamentare privind evoluția urbanistică și metropolitană,  
patrimoniu construit și zone protejate)*

**Dezvoltarea istorică a oraşului Ploieşti, precum şi fenomenele perioadei contemporane conduc la următoarele concluzii cu privire la principiile de urmat pentru PUG + RLU revizuit 2015:**

**A. In planul ţintelor şi obiectivelor PUG + RLU**

1. Continuarea dezvoltării urbanistice moderne urmărind coeziunea funcţională şi coerenţa spaţială a oraşului în relaţia sa externă cu teritoriul şi internă cu peisajul istoric urban din care se trage (teren, geomorfologie, spaţiu antropizat, activităţi umane în geneza şi evoluţia lor în timp)
2. Coroborarea rolului polarizator regional al activităţilor industriale, de servicii, comerciale şi de transport cu preocuparea pentru asigurarea unui cadru de viaţă calitativ ridicat prin conservarea şi reabilitarea trăsăturilor şi valorile mediului construit, amenajat şi natural şi punerea în valoare a valorilor de patrimoniu cultural.
3. Asumarea agregărilor în Zone Construite Protejate a factori identitari urbani şi iniţierea unui PUZ ZCP (condiţionat prin PUG 2015 revizuit) care să acopere integral ZCP.
4. Asumarea valorilor de patrimoniu industrial şi fundamentarea unor programe de recalificare a terenurilor ocupate de activităţi şi echipamente industriale redundante.
5. Patrimoniul imobil al Zonei Metropolitane este din punct de vedere al valorificării sale din perspectiva turismului cultural un obiectiv „de însoţire”. Numărul obiectivelor şi gradul lor de interes nu poate genera o contrapondere a interesului pentru obiectivele de turism cultural din Ploieşti, cu excepţia notabilă a Tărgşorului Vechi.
6. Valorificarea turistică a patrimoniului cultural imobil al zonei metropolitane poate sta în asocierea sa cu obiective de interes dpdv al patrimoniului cultural intangibil (tradiţii, meserii şi meşteşuguri tradiţionale) şi cu patrimoniul natural al localităţilor.

## **B. În planul instrumentelor de reglementare a Zonelor Construite Protejate**

1. Delimitarea Zonelor de protecție a Monumentelor înscrise în Lista Monumentelor istorice (2010) și a perimetrelor de protecție a patrimoniului arheologic înscris în RAN

2. Delimitarea Zonelor Construite Protejate prin luarea în considerație și coroborarea aprobărilor anterioare pe PUG și PUZ Zona centrală.

Studiul de fundamentare a preluat concluziile aferente delimitării ZCP atât din PUG aprobat cât și din PUZ ZC aprobat.<sup>68</sup>

Înfășurătoarea celor două perimetre, aprobate prin documentațiile mai sus menționate, generează o ZCP ce corespunde terenului stabilit prin PUG ca fiind ZCP completat pentru teritoriul de competență al PUZ ZC cu delimitarea aprobată prin această documentație.

### **Au fost deci propuse două ZCP:**

**ZCP 1:** corespunde teritoriului de manifestare a dezvoltării pre-moderne și moderne a Ploieștilor și acoperă ansamblul laturilor Bd. Independenței, Bd. Republicii în zona Halelor Centrale și se întinde la Nord până la str. Ghe. Doja, la Est până la str. Covurlui și capătul str. Barițiu, la Sud până la monumentul Independenței din fața Gării de Sud , și la Vest până la str. Rudului.

**ZCP 2:** exemplu de nucleului original de târg și textură urbane medievale din jurul Bis. Sf. Nicolae – Vechi.

Delimitării în acest fel a ZCP din mun. Ploiești studiul de fundamentare i-a adus completarea cerută de OMTCTL 562-2003 cu privire la analiza pe Zone Istorice de Referință la nivelul PUG.

Pe cale de consecință sunt propuse și limitele ZIR ce compun ZCP 1 (12 sub-zone aferente 6 ZIR) și ZCP 2 (1 ZIR).

A se vedea Fig.1 (Anexa 1), extras din planșa nr. 5 din Studiul de fundamentare :

ZCP propusă ca înfășurătoare integratoare a ZCP aprobata prin PUG 2002 și a ZCP aprobată prin PUZ ZC - 2004

3. Agregarea în zonele construite protejate a reglementărilor intervențiilor asupra imobilelor ca rezultată a analizei pe zone și subzone istorice de referință și a delimitării și instituirii UTR-urilor.

## **C. Se recomandă adoptarea în PUG și RLU a următoarelor măsuri și parametri de reglementare:**

### **I. În domeniul identificării obiectivelor protejate**

Studiul de fundamentare de specialitate a identificat monumentele istorice (arheologice, arhitecturale, de for public și memoriale) precum și siturile arheologice (locuri ale cercetărilor arheologice de salvare sau sistematice).

### **II. Identificarea (poziția și codul de identificare din LMI) monumentelor istorice**

Studiul de fundamentare de specialitate recomandă preluarea identificării monumentelor istorice la nivelul planșelor de analiză a existentului din cadrul PUG. Trebuie semnalat însă că suportul topo pe care s-a lucrat la acest studiu de fundamentare a fost doar parțial reactualizat.

### **III. În domeniul delimitării Zonelor de protecție a monumentelor istorice (ZP a MI)**

Studiul de fundamentare de specialitate a delimitat ZP a MI întocmind fișe aferente monumentelor istorice (Fișa analitică, în cazul monumentelor și siturilor arheologice) ori fișe aferente Zonelor de protecție a monumentelor istorice de clasă II, III, IV. Recomandăm ca după avizare aceste perimetre să fie transpuse pe planșa de reglementare a PUG.

### **IV. În domeniul delimitării și instituirii Zonelor construite protejate (ZCP)**

Studiul de fundamentare de specialitate a delimitat ZCP preluând suprafețele instituite prin PUG 2002 și PUZ ZC 2004. Acolo unde a existat contradicție între cele două delimitări s-a urmat delimitarea prevalentă din perspectiva legitimității planului de urbanism care a instituit-o. Altfel spus, limita ZCP aprobată prin PUG a rămas aceeași în afara teritoriului care a făcut subiectul PUZ ZC. Limita ZCP propusă a rămas aceea stabilită prin PUZ ZC pentru teritoriul Zonei Centrale.

În această formulă se asigură o stabilitate a reglementării urbanistice, esențială pentru implementarea măsurilor de protecție și punere în valoare și credibilitatea administrativă.

## **V. În domeniul instituirii mecanismelor urbanistice de reglementare și gestiune în ZCP și ZP a MI**

1. În ce privește instituirea mecanismelor de reglementare și gestiune a patrimoniului cultural imobil din orașul Ploiești, prezentul studiu de fundamentare, în concordanță cu prevederile legale, recomandă:

a. Elaborarea, avizarea și aprobarea unui PUZ ZCP conform obligațiilor stabilite prin prevederile Legii 350/2001, art. 47 alin 3 lit. b) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și cu respectarea metodologiei prevăzute prin OMTCTL 652/2003.

b. Până la elaborarea, avizarea și aprobarea unui PUZ ZCP, păstrarea prevederilor avizate și aprobate pentru teritoriul ZCP aflat în interiorul Zonei Centrale, în baza PUZ ZC. Intervențiile pentru imobilele din această zonă a ZCP se vor aviza de către DJ Cultură Prahova în baza RLU al PUZ ZC.

c. Până la elaborarea, avizarea și aprobarea unui PUZ ZCP, pentru orice intervenție la construcții aflate în interiorul ZCP și în afara ZC, PUG – RLU va stabili obligativitatea obținerii avizului MC, prin DJ Cultură Prahova.

## **VI. Prevederi metodologice generale în vederea elaborării unui PUZ ZCP**

1. Studiul de fundamentare al PUZ ZCP va aplica metodologia prevăzută de OMTCT 562-2003.
2. Delimitarea subzonelor istorice de referință (SIR) va pleca de la asumarea delimitării Zonelor Istorice de Referință (ZIR) din prezentul studiu de fundamentare (Pl. 3 și 3\_1).
3. RLU al ZCP va fi elaborat prin suprapunerea condiționărilor funcționale generale, generatoare a unităților teritoriale de referință (UTR) și a condiționărilor spațiale și constructive specifice unităților morfologice istorice (SIR).
4. Reglementarea intervențiilor asupra clădirilor de valoare arhitecturală și istorică se va face pe următoarele clase de intervenții:

- a. Conservare – restaurare (pentru clădiri MI sau de valoare arhitecturală foarte mare sau mare)
- b. Reabilitare – modernizare (pentru clădiri istorice neclasate de coerență și valoare arhitecturală medie)
- c. Extindere – supraetajare – completare (pentru clădiri cu mică valoare arhitecturală făcând parte din ZCP și contribuind la cadrul tradițional)
- d. Demolare – reconstrucție – construire (pentru clădiri fără valoare arhitecturală sau istorică, imobile libere de construcții).

5. Reglementarea construirii imobilelor va fi reglementată prin definirea edificabilului la nivel de parcela (atunci când imobilul face parte din ZP a unor MI sau pe grup de parcele în situații care permit).

6. Reglementările stabilite prin RLU al PUZ ZCP sunt totodată și reglementările – servituțile impuse în ZP ale MI pentru imobilele MI care se află în ZCP. (Anexa H). Atunci când ZP a MI este parțial și în afara ZCP studiul de fundamentare al PUZ ZCP și RLU prevede reglementări extinse asupra întregului teritoriu al ZP al MI.

## **VII. Prevederi generale aplicabile până la elaborarea, avizarea și aprobarea unui PUZ ZCP**

Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ ZCP sunt de impus prin RLU al PUG și de respectat următoarele prevederi:

- 1. Intervențiile asupra imobilelor din ZCP se autorizează în baza avizului MC prin DJ Cultură Prahova.
- 2. Pentru imobilele clasate MI documentația de intervenție este elaborată de specialiști atestați cf. legii
- 3. Pentru executarea lucrărilor de construcții în imobile altele decât cele clasate MI avizul MC prin DJ pentru Cultură Prahova se emite doar în baza elaborării unui studiu preliminar istoric-arhitectural elaborat de un specialist sau expert atestat de MC și care stabilește

- valoarea culturală a imobilului, construcțiilor și amenajărilor, și corespunzător gradul lor de protecție (mare, mediu sau redus). În cadrul construcțiilor intră și corpurile secundare, dependențele și anexele, iar în cadrul amenajărilor intră plantațiile și împrejurimile.
- contribuția clădirii existente la peisajul cultural al zonei. În acest sens se compară limbajul și plastica arhitecturală a clădirii existente și-sau propuse cu caracterul arhitectural al străzii, cu ajutorul unor studii de impact materializate prin desfășurate de prezentare.
- concluzii materializate în parametri urbanistici și arhitecturali asupra posibilităților, limitelor, restricțiilor și obligațiilor de intervenție.

#### **VIII. Prevederi reglementative generale aplicabile la MI și în ZP a MI.**

Intervențiile la clădirile MI se fundamentează, elaborează, avizează și autorizează conform prevederilor Legii 50-1991 cu modificările și completările ulterioare, republicată și Legii 422-2001 cu modificările și completările ulterioare, republicată, precum și a actelor normative decurgând din acestea.

#### **IX. Utilizarea bazei legale a protecției monumentelor istorice din mun. Ploiești**

În cazul intervențiilor ce conduc, conform legii 50-1991, la obligativitatea solicitării și eliberării unei autorizații de construcție, proprietarii și-sau administratorii imobilelor au obligația de a solicita și obține avizul Ministerului Culturii prin DJC Prahova. Această obligație se va înscrie în Certificatul de Urbanism ce va fi eliberat solicitanului.

Autorizația va urma obținerii avizului și va cuprinde condițiile înscrise în avizul MC sau după caz DJC Prahova.

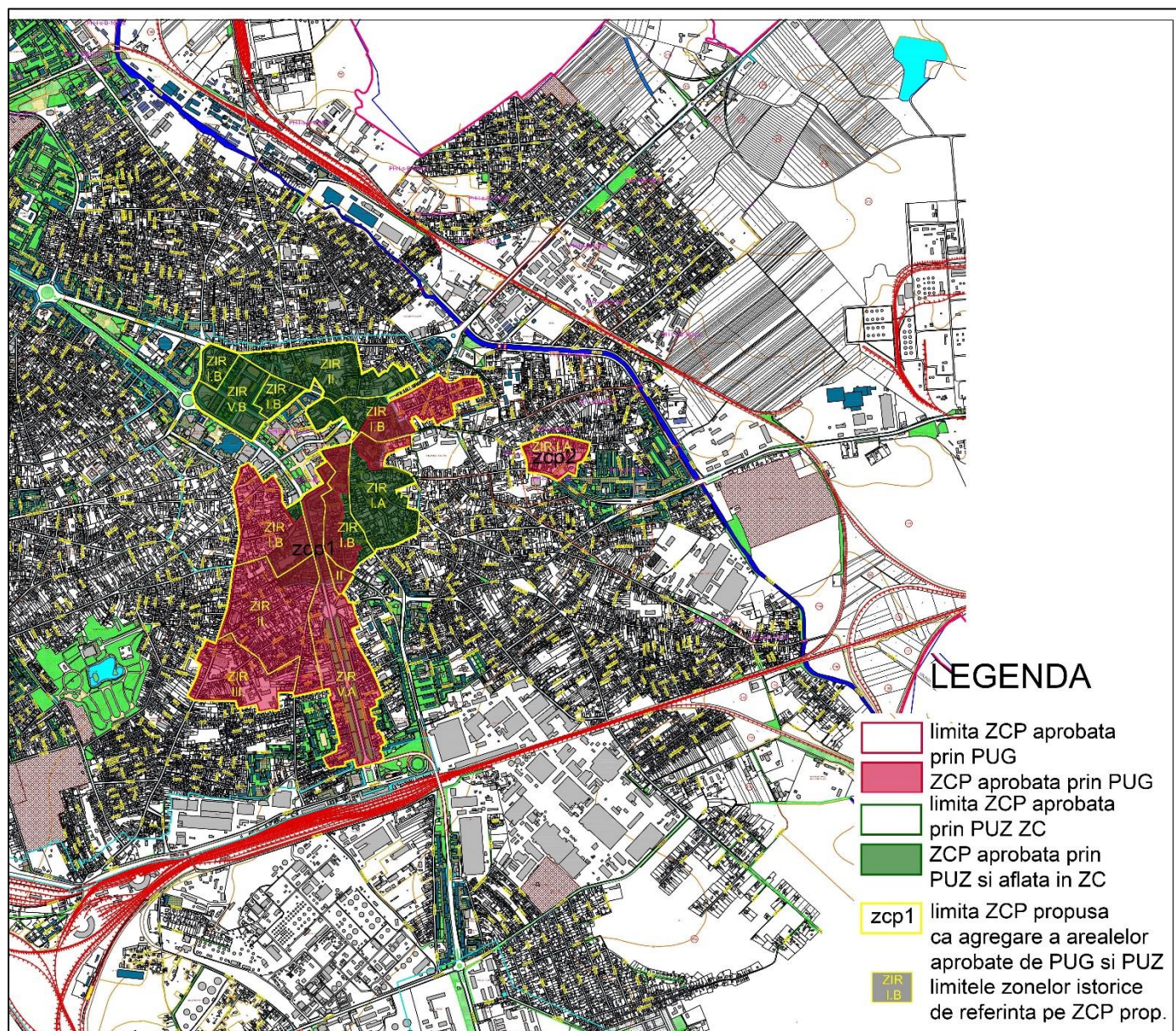
Se vor aplica prevederile Legii 422-2001 privind protejarea monumentelor istorice, în principal:

- Art. 4, alin (4), referitor la exercitarea dreptului de preempțiune al Statului și al Unităților administrativ-teritoriale pentru MI puse în vânzare de proprietari privați

- Art. 9, referitor la instituirea zonei de protecție a MI, completat cu prevederile Art. 59
- Art. 10, cu privire la includerea protejării MI în strategiile și planurile de dezvoltare teritorială și urbanistică
- Art. 23, referitor la autorizarea intervențiilor asupra MI și a celor din zona lor de protecție în baza avizului MCPN
- Art. 36 – 44, cu privire la obligațiile și drepturile proprietarilor de MI
- Art. 45 – 47, referitor la atribuțiile autorităților administrației publice locale
- Art. 54 – 57, referitor la sancțiuni



## ANEXA 1



**Fig. 1** (extras din Pl.5 a *Studiului de fundamentare*) : ZCP propusă ca înfășurătoare integratoare a ZCP aprobata prin PUG 2002 și a ZCP aprobată prin PUZ ZC - 2004