

Norme privind realizarea de investiții imobiliare prin deschiderea de noi străzi și parcelări pentru construcții cu funcțiunea predominantă: locuințe individuale (unifamiliale)

Dezvoltarea urbană a ultimilor 10 ani a comunei Vetiş a adus o importantă creștere a volumului construit în special în domeniul locuințelor, în principal prin deschiderea de noi străzi și parcelări de terenuri, inclusiv cu extinderea intravilanului în anumite situații, însă cu semnificative lacune ale calității mediului obținut, caracterizat de lipsa coordonării administrative din punct de vedere urbanistic și infrastructural (rețele edilitare, accesibilitate auto, velo, pietonală, asigurare servicii publice, relații între vecini).

În acest moment al dezvoltării sale urbane, aceasta este și cea mai mare sarcină, anume de a coordona modul în care zonele nou constituite ale comunei vor putea deveni părți ale acestuia la un nivel de calitate satisfăcător.

Planul Urbanistic General asigură cadrul de planificare și reglementare necesar gestiunii urbane din punct de vedere spațial.

Pentru acest scop, Planul urbanistic general oferă nu numai parametri minimi calitativi pentru dezvoltare, ci și metodologia unor operațiuni urbane pentru transformarea teritoriilor prin urbanizare și restructurare.

În vederea asigurării dezvoltării echilibrate, coerente și durabile a teritoriului, autoritățile administrației publice locale își armonizează deciziile în domeniul planificării teritoriale, prin corelarea activităților de utilizare și planificare a teritoriului de la etapa de inițiere a documentațiilor până la etapa de implementare.

Prin PUG și RU au fost stabilite reglementările și servituțile urbanistice aplicabile la realizarea obiectivelor și amenajarea teritoriului comunei.

Regulamentul local de urbanism se aplică la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de teren, atât în intravilan cât și extravilan.

La nivelul comunei au fost stabilite 38 de Unități Teritoriale de Referință (UTR), în care sunt prezentate și reglementate : funcțiunea, interdicțiile, servituțile, protecțiile, prescripțiile specifice și obiectivele de utilitate publică ce urmează să fie realizate în fiecare UTR în parte.

La nivelul întregii populații, comuna Vetiş a cunoaște o creștere continuă a populației, fiind a treia dintre comunele din județ ce au înregistrat un astfel de trend crescător, în special pe fondul stabilirilor de domiciliu dinspre urban spre rural, în prezent populația comunei fiind peste 5.700 de locuitori.

În paralel, pe lângă extinderea/modernizarea locuințelor existente, a crescut semnificativ interesul pentru construcția de locuințe noi, în special în localitățile Vetiş și Decebal. Astfel, în ultimii ani s-au realizat zone complet noi de locuit, noi străzi, deschise pe baza de Planuri Urbanistice Zonale, inclusiv cu extinderea în anumite situații a intravilanului.

Din anul 2009 până în prezent au fost întocmite și aprobate 14 documentații de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), prin care a fost modificată funcțiunea zonei sau în zona de locuințe au fost create străzi cu parcele pentru locuințe, cu reglementări urbanistice modificate față de cele aprobate în PUG. Ca modificare a funcțiunii zonei au fost modificări din zonă de locuințe și funcțiuni complementare în zonă de servicii, instituții și industrie-depozitare, toate documentațiile fiind inițiate de persoanele fizice sau persoanele juridice interesate, altele decât

autoritatea locală. Prin elaborarea unor PUZ-uri, după anul 2009 a fost mărită suprafața din intravilanul comunei, iar suprafața din extravilan a fost diminuată.

Este imperios necesar ca această tendință de dezvoltare a construcțiilor să fie reglementată foarte clar într-un Plan Urbanistic General și nu lăsat la aprobarea ocazională și individuală, în baza unor Planuri Urbanistice Zonale. În acest sens, consiliul local a aprobat demararea actualizării Planului Urbanistic General, care să includă toate reglementările noi considerate necesare în etapa actuală și viitoare a dezvoltării comunei, corelate cu legislația în domeniul urbanismului și tendințele de dezvoltare ale comunei previzionate în Strategia de dezvoltare a comunei pentru perioada 2021 – 2027, în curs de elaborare.

Dezvoltarea urbanistică a noilor zone de locuit din ultimii 10 ani s-a realizat prin aprobarea de Planuri Urbanistice Zonale pentru deschiderea de noi străzi și parcelarea terenului pentru construire de locuințe unifamiliale, lăsând în urmă o serie de probleme nerezolvate de natură tehnico-edilitară, financiară și juridică pentru administrația publică locală, dar și pentru noii proprietari de construcții sau parcele :

1. Înființarea de străzi înguste pentru zonă de locuit cu case unifamiliale, care, având în vedere cele 1-2 autoturisme la fiecare adresă, generează mari probleme pentru fluența traficului, parcare a unor autovehicole pe stradă, îngreunarea manevrelor autospecialelor de intervenție sau prestare a serviciilor publice;
2. Înființarea de străzi limitate ca lățime doar la necesarul carosabilului, fără posibilitatea de a realiza o tramă stradală corespunzătoare, cu acostamente laterale, zonă verde necesară realizării infrastructurii de rețele de utilități publice (apă potabilă, canalizare, gaze naturale, alimentare cu energie electrică, rețea de iluminat public), șanțuri de colectare și drenare a apelor pluviale, trotuare, absolut necesare pentru asigurarea unor condiții de locuit civilizate;
3. Nerespectarea unor retrageri minime față de aliniament și a retragerilor minime față de limitele laterale a caselor, respectiv a garajelor, generând conflicte între vecini;
4. Deschiderea de străzi pe terenuri agricole arabile, fără fundație, umplute doar cu materiale în perioada realizării construcțiilor, făcând impracticabile străzile în perioadele ploioase sau iarna, generând o solicitare permanentă către autoritatea publică locală și o presiune continuă pe bugetul local pentru lucrările de împietruire și reparații, diminuând anual cu sume importante bugetul alocat investițiilor de modernizare a străzilor vechi din localitățile comunei;
5. Nerealizarea la predarea străzii a rețelilor de utilități, ducând la imposibilitatea asigurării acestor servicii publice la casele nou construite, generând aceleași presiuni asupra bugetului local ca și în cazul întreținerii străzilor;
6. Vânzarea în scurt timp de către proprietar, după aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale de către consiliul local, a parcelelor, neîndeplinirea obligațiilor asumate față de cumpărători sau administrația publică locală, apoi părăsirea în grabă a dezvoltării, lăsând toate problemele nerezolvate pe seama locatarilor și administrației publice locale;
7. Deschiderea de străzi cu o singură latură, cu construcții prevăzute pe o singură parte datorită îngustimii parcelei, pe cealaltă latură fiind mărginită de limita posterioară a curților de pe o stradă paralelă;
8. Deschiderea unor străzi în zone situate în extravilan, prin extinderea intravilanului, pe motivul existenței proprietății terenului, cumulând toate problemele prezentate anterior.

În prezent există un interes crescând din partea unor proprietari de terenuri pentru realizarea de dezvoltări imobiliare, dar solicitările către autoritatea publică locală se rezumă la aprobarea de PUZ-uri în același sistem de deschidere de străzi înguste sau căi de acces pe parcele situate în adâncime, cu predarea terenului agricol comunei și absolvirea apoi de toate responsabilitățile.

Continuarea aprobării unor dezvoltări urbanistice în aceste condiții ar conduce la perpetuarea și amplificarea problemelor existente astăzi pe străzile noi, generând o dezvoltare haotică, conflicte, imposibilitatea realizării rețelelor de utilități în timp util, asigurarea în condiții corespunzătoare a serviciilor publice aflate în responsabilitatea autorității publice locale și realizarea acestora doar prin întârzierea dezvoltării utilitare a străzilor vechi ale localităților.

Având în vedere cele prezentate, până la finalizarea actualizării Planului Urbanistic General și a Strategiei de Dezvoltare pe perioada 2021 – 2027 a comunei, în ceea ce privește dezvoltarea urbanistică a zonelor de locuit din comună se impune stabilirea unor reguli clare, publice, pentru toți cei interesați privind condițiile în care autoritatea publică locală va aproba Planurile Urbanistice Zonale pentru deschideri de noi străzi, în concordanță cu legislația în vigoare, protejarea intereselor viitorilor cumpărători și interesele comunității locale.

Reglementările legale care se au în vedere la stabilirea regulilor pe care autoritatea publică locală le aplică sunt:

1. Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

.....

ART. 4

Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu **respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor** și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

.....

ART. 13

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

.....

ART. 28

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 29

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Având în vedere cele prezentate, până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al comunei Vetiș, se instituie următoarele

Norme privind realizarea de investiții imobiliare prin deschiderea de noi străzi și parcelări pentru construcții cu funcțiunea predominantă: locuințe individuale (unifamiliale)

1. Având în vedere costurile mari ale extinderii rețelelor tehnico-edilitare și a costurilor de întreținere/funcționare a serviciilor publice, pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare și amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri cât mai compacte (HG 525/1996, art. 4 alin. 2), **NU se aprobă extinderi de intravilan** pentru realizarea de ansambluri de locuit.

2. Străzile care se doresc a se deschide trebuie să aibă **o lățime de cel puțin 10 m** (6 m lățime carosabil, min. 0,5 m acostamente laterale, cel puțin o fâșie de zonă verde de 1 m pentru pozarea rețelelor de utilități, șanț pentru scurgerea apelor pluviale cel puțin pe o parte a carosabilului, trouare), să fie cu acces direct de pe strada Principală sau de pe străzi cu tramă stradală și echipare tehnico-edilitară similară.

3. Loturile nou create pentru construire de locuințe vor avea suprafața minimă de 600 mp, cu front stradal de minim 14 m;

4. Retragera față de aliniament: clădirile vor fi retrase cu cel puțin 3 m de la aliniament și cu min. 3 m față de limitele laterale; garajele vor fi retrase cu min. 6 m de la aliniament;

5. Staționarea autovehiculelor: se va asigura obligatoriu în interiorul parcelei minim un loc de parcare pentru autovehicole;

6. Strada propusă prin P.U.Z. va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, va fi echipată edilitar (rețele de apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică) și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele (HG 525/1996, art. 13, alin. 2).

7. Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism **vor fi suportate de investitor/beneficiar** (HG 525/1996, art. 28 alin. 1).

8. Suprafețele de teren destinate străzilor, cu echiparea utilitară completă, **va fi transferată în domeniul public al comunei**, cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizației de construire pentru parcelele cu acces direct pe stradă (HG 525/1996, art. 29 alin. 3).