

INTERPRETĂRI ALE REGULILOR DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI DESTINAT CONSTRUCȚIILOR

Petru ZESTREA¹
Olga HAREA¹

¹ Departamentul Urbanism și Design Urban, Programul Planificare Urbană și Regională,
Facultatea Urbanism și Arhitectură, Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, R. Moldova

*Autorul corespondent: Olga HAREA, e-mail olga.harea@fua.utm.md

Rezumat. Documentațiile de Urbanism reprezintă rezultatul unui proces de planificare urbană al teritoriului localității, de regulă din cadrul intravilanului, prin care se analizează situația existentă, evoluția, disfuncțiile localității, în baza cărora se stabilesc prioritățile, acțiunile și procesele de dezvoltare durabilă coerentă și eficientă a localității pe o perioadă determinată. Chiar dacă documentațiile de Urbanism sunt elaborate de către colective interdisciplinare, formate din specialiști atestați, calitatea lor depinde de calitatea studiilor de fundamentare, dar și de calitatea datelor inițiale care servesc ca suport de bază în elaborarea politicilor de dezvoltare a localității. Odată cu aprobarea documentației de urbanism, Reglementările urbanistice devin elemente de fundamentare obligatorii, iar implementarea lor ține de responsabilitatea APL (Autorității Publice Locale) și de nivelul profesional al specialiștilor APL implicați în procesul elaborării și eliberării actelor permissive pentru inițierea lucrărilor de construcție.

Cuvinte cheie: planificare urbana, certificat de urbanism, autorizație de construire, urbanism, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului.

Introducere

Pentru o dezvoltare durabilă și echilibrată a localităților și teritoriilor acestora, este necesară stabilirea unor strategii de dezvoltare economică, socială, culturală, ecologică și durabilă, în conformitate cu valorile fundamentale ale comunității, în ansamblu, pentru a crea un cadru natural și construit armonios, care să favorizeze viața socială și culturală a populației. Toate aceste politici sunt structurate și realizate în baza unor studii de fundamentare și prezentate prin intermediul documentațiilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului [1].

Odată cu aprobarea documentației de urbanism, Reglementările urbanistice devin elemente de fundamentare obligatorii, necesare eliberării actelor permissive cum ar fi certificatele de urbanism, autorizațiile de construire, desființare, funcționare sau schimbare a destinației pentru fiecare parcelă cadastrală în parte. Implementarea reglementărilor urbanistice pentru fiecare zonă funcțională a localității, fie că este existentă sau propusă, ține de responsabilitatea APL și începe de la etapa elaborării și eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare [3]. În certificatul de urbanism pentru proiectare se indică următoarele reglementări urbanistice care stau la baza elaborării conceptului: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, extrase din documentațiile de urbanism aprobate [2]. Calitatea prezentării informației în certificatul de urbanism pentru proiectare, privind reglementările urbanistice, joacă un rol foarte important în elaborarea documentației de proiect, deoarece aceste reglementări dictează gabaritele, forma și soluțiile volumetrice ale viitoarei construcții, astfel încât să se atingă scopurile propuse în documentațiile de Urbanism și Amenajare a Teritoriului.

Cu toate că localitățile dispun de documentații de urbanism aprobate, totuși se observă o tendință preocupată de construire haotică și abuzivă, care se manifestă prin grave încălcări a

reglementărilor urbanistice. Aceste încălcări au consecințe negative asupra mediului înconjurător, aspectului estetic al localităților și calității vieții populației. Acestea pot fi atribuite mai multor factori, inclusiv:

- Prezentarea datelor eronate referitoare la reglementările urbanistice în certificatele de urbanism pentru proiectare;
- Redarea informației cu posibilitatea de interpretare multiplă a reglementărilor urbanistice indicate în certificatele de urbanism pentru proiectare;
- Corupția și practicile ilegale care afectează procesul de urbanism și construcție;
- Lipsa de supervizare și control din partea autorităților competente în implementarea reglementărilor urbanistice;
- Acordarea unei atenții inadecvate reglementărilor urbanistice în timpul procesului de proiectare și construcție;
- Ignorarea sau subevaluarea importanței reglementărilor urbanistice în favoarea intereselor individuale sau a profitului imediat.

Pentru a evidenția rezultatele acestor erori, se va analiza și discuta un studiu de caz care va prezenta modul în care reglementările urbanistice pot fi interpretate și implementate în mod greșit. Prin acest studiu, se urmărește explicarea situațiilor în care interpretarea greșită sau aplicarea necorespunzătoare a reglementărilor urbanistice duce la soluții arhitecturale sau construcții care contravin principiilor fundamentale ale urbanismului.

Simularea implementării reglementărilor urbanistice a unui studiu de caz

A fost emis un certificat de urbanism pentru proiectare în vederea reconstrucției și supraetajării unui centru comercial și de prestări servicii (Figura 1). Edificiul existent, având o suprafață construită la sol de 385.3 m.p. și cu un regim de înălțime tip P (parter), este situat pe un teren cu o suprafață de 432 m.p. Certificatul de urbanism pentru proiectare include reglementările urbanistice specifice, conform Planului Urbanistic General al orașului, în intravilanul căruia se află amplasamentul.

Principalele reglementări care dictează soluția viitoare a proiectului fiind:

- Regimul juridic - terenul pe care este amplasat obiectivul supus intervenției este situat în zona C (zonă de interes public, cu instituții, servicii publice și comerț) stabilită prin documentația de urbanism;
- Regimul de înălțime a clădirii supuse reconstrucției S+P+3E;
- Retragerea obiectului reconstruit cu 3-6 m de la hotarul privat din partea străzii;
- Procentul de ocupare a terenului maxim (POT) = 80% ;
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) = 1,2;
- De amenajat accesul pietonilor și autovehiculelor la imobil de la strada existentă;
- Organizarea parcărilor pentru viitorii clienți și rezidenți.

Primăria municipiului _____

CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU PROIECTARE

nr. _____ din _____ 2021

Ca urmare a cererii depuse de _____,
cu domiciliul/sediul _____,
_____ telefon de contact _____,
înregistrată cu nr. _____ din _____ 2021

În baza prevederilor Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, se

CERTIFICĂ :

Următoarele cerințe, stabilite prin planul urbanistic general al _____, aprobat prin decizia consiliului local nr. ___ din _____ pentru elaborarea documentației de proiect pentru:

Reconstrucția cu supraînălțare a centrului comercial și prestări servicii
pe imobilul/terenul cu nr. Cadastral _____,
situat în municipiul: _____ strada: _____ nr. _____, după cum urmează:

1. **Regimul juridic:** Terenul din intravilanul municipiului _____, cu suprafața de 432 m.p., pe care este amplasată o construcție comercială, prestări servicii cu suprafața la sol de 385.3 m.p., Proprietar al bunului imobil _____, conform Actului de transmitere-primire din _____. Conform Planului Urbanistic al orașului _____, terenul este situat în zona „C” condiționat favorabilă pentru construcții din cauza nivelului sporit a apelor freatice (mai puțin de 4 m de la suprafața solului).

2. **Regimul economic:** Folosința actuală a terenului – teren aferent construcției existente. Restricții cu regimuri fiscale a zonei reglementate nu sunt.

3. **Regimul tehnic:** Terenul predestinat pentru construcții și este dotat cu rețele edilitare. Modificarea utilităților poate fi realizate cu avizul instanțelor resoactive. Imobilul nu se folosește după destinație. Lucrările de proiectare și execuție a construcție vor fi executate în conformitate cu legislația și normelor în vigoare, inclusiv măsurile antiseismice și evitarea posibilității de inundare a sectorului, ținând cont de ascilațiile sezoniere a apelor freatice. În scopul stabilirii, actualizării hotarelor și construcțiilor existente este necesar efectuarea inventarierii/ actualizării bunurilor proprietate privată. Conform art. Al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, lucrările cadastrale sunt executate de întreprinderile specializate în cadastru și filialele sale, de întreprinderile de stat și cele private. Respectarea recomandărilor Raportului de expertiză tehnică nr. din _____.

4. **Regimul arhitectural-urbanistic:** Teren din subzone C1 – de interes public cu instituții, servicii publice și de comerț, stabilit prin documentația de urbanism și de amenajarea teritoriului. Suprafața terenului - 0.0432 ha, în forma neregulată.

La amplasarea construcției de bază se va ține cont de situația urbanistică existentă și următoarele restricții:

1. Retragerea obiectului reconstruit cu 3-6 m de la hotarul privat din partea stăzii.
2. Coordonarea hotarelor laterale a vecinilor.
3. Regimul de înălțime a centrului comercial și prestări servicii tip – S+P+3E.
4. Amenajarea terenului aferent, fără îngrădire din partea străzii.
5. P.O.T. – max. 80%, C.U.T. – 1.2.
6. De amenajat accesul pietonilor și autovehiculelor la imobil de la strada existentă.
7. Organizarea parcarilor pentru viitorii clienți și rezidenți.

Figura 1. Certificatul de urbanism pentru proiectare [5]

Analizând reglementările urbanistice menționate în certificatul de urbanism pentru proiectare, în prima etapă, proiectantul va încerca să coreleze toate aceste condiționări la situația existentă, în care terenul examinat are o formă neregulată (vezi Figura.2), cu o lățime la frontul stradal de 12,8 m și adâncime aproximativă de 37,55 m. Construcția existentă, propusă pentru reconstrucție, este amplasată exact pe hotarul terenului de-a lungul laturii din partea străzii.

Chișinău, 15-17 Noiembrie 2022



Figura 2. Plan situație existentă (Sursa: www.cadastru.md)

Așa cum s-a menționat, obiectivul reconstruit ar trebui să ocupe maxim 80% din suprafața terenului. În realitate, conform măsurărilor cadastrale, suprafața construcției existente este de 385,3 m.p., ceea ce reprezintă 89,2 % din suprafața terenului deținut în proprietate, deci POT existent depășește POT reglementat în certificatul de urbanism pentru proiectare cu aproximativ 10%. În același timp, CUT existent este de 0,89, existând o mică rezervă până la limita maximă reglementată de 1,2. Certificatul de urbanism impune retragerea obiectivului reconstruit față de hotarul terenului de la stradă, cu o distanță cuprinsă între 3 și 6 m. În plus, există o altă reglementare urbanistică care cere amenajarea și asigurarea locurilor de parcare pentru viitorii clienți și rezidenți. Pentru a îndeplini această condiție, este necesar spațiu (teren) de care proprietarul nu dispune. Prin urmare, conform certificatului de urbanism, se impune demolarea parțială a construcțiilor existente.

Să presupunem că proprietarul acceptă demolarea parțială a construcției existente și retragerea acesteia la o distanță de 3,9 m de la stradă, ajustând-o aproximativ în linie cu construcția vecină. În acest caz, POT se va reduce de la 89,2% la 79,5%. De asemenea, CUT existent se va modifica, reducându-se de la 0,89 la 0,795. Conform regimului de înălțime reglementat în certificatul de urbanism (S+P+3E), proprietarul ar trebui să construiască încă 3 nivele, astfel încât suprafața desfășurată va fi de aproximativ 1350 m.p. Prin urmare, CUT propus va fi de 2,77, depășind valoarea reglementată în certificatul de urbanism. După demolarea parțială a construcției existente, suprafața construită la sol ar putea fi redusă cu 41,77 m.p., ajungând la 343,17 m.p., cu o suprafață desfășurată de aproximativ 300 m.p. pe un nivel. Chiar și construind doar un etaj deasupra parterului, intervenția propusă va duce la depășirea valorii reglementate a CUT-ului cu aproximativ 0,19, astfel că CUT (pentru 2 nivele) va fi de 1,39.

Pentru a respecta CUT de 1,2, suprafața desfășurată trebuie să fie de 518,4 m.p. având în vedere că suprafața desfășurată a construcției existente este de 343,17 m.p. Astfel, cele 3 nivele proiectate ar trebui să aibă o suprafață utilă de maximum 175,23 m.p., sau 58,41 m.p. pe nivel. Adăugând și suprafețele auxiliare care nu sunt incluse în suprafața desfășurată pentru calculul CUT, cum ar fi casa scării, coridoarele, GTS, etc., suprafața construcției se va extinde până la 100 m.p. pe nivel, iar această suprafață va influența și dimensiunile nivelelor superioare, estimându-se că vor avea aproximativ 10 x 10 m.

Pentru a respecta POT de 80%, conform reglementărilor din certificatul de urbanism, suprafața construcției ocupată la sol trebuie să fie de maxim 343,17 m², având în vedere că terenul are o suprafață de 432 m². În conformitate cu regimul de înălțime propus (S+P+3E), suprafața desfășurată totală a construcției va fi de aproximativ 1370 m². Calculând CUT-ul în această situație, rezultă o valoare de 3,15, care este de aproximativ 2,6 ori mai mare decât CUT-ul indicat în certificatul de urbanism. Astfel, atât POT, cât și regimul de înălțime al construcției influențează semnificativ valoarea CUT-lui. Cu cât este mai mare POT, cu atât mai mari vor fi dimensiunile construcției, iar numărul de nivele va avea, de asemenea, un impact semnificativ asupra suprafeței desfășurate a construcției.

În ceea ce privește centrele comerciale cu o suprafață comercială mai mare de 200 m.p., conform NCM B.01.05:2019 „Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”, Anexa 7, normele de calcul pentru parcări auto prevăd 5-7 locuri de parcare pentru fiecare 100 m.p. de spațiu comercial. În cazul descris mai sus, suprafața desfășurată este de 1370 m.p., dintre care aproximativ 1000 m.p. vor fi destinate spațiilor comerciale. Astfel, investitorul ar trebui să construiască aproximativ 60 locuri de parcare pentru a se conforma normelor. În cazul parcărilor la sol, suprafața medie pentru un loc de parcare este de 25 m.p., ceea ce înseamnă că pentru 60 de locuri de parcare este necesar un teren de 1500 m.p.

Propunerea de parcări supraetajate limitează proiectantul și investitorul, deoarece pe terenul menționat există deja construcții care trebuie reconstruite și supraetajate conform cerințelor. În plus, forma geometrică și schema constructivă a construcției existente nu permit construirea unei parcări supraetajate sau ar necesita investiții foarte mari, care nu ar fi recuperate niciodată.

Concluzii

Conform reglementărilor urbanistice prezentate în certificatul de urbanism pentru proiectare (Figura 1), proiectantul se confruntă cu mai multe dileme, iar niciuna dintre soluții nu rezolvă în totalitate reglementările urbanistice. De asemenea, soluțiile posibile nu sunt favorabile din punct de vedere investițional.

Calitatea dezvoltării durabile și echilibrate a localităților și teritoriilor lor depinde de calitatea documentațiilor de urbanism aprobate și de respectarea reglementărilor urbanistice stipulate în aceste documentații de către APL. La elaborarea documentațiilor de urbanism, atât APL cât și organele implicate trebuie să acorde o atenție deosebită câtorva aspecte importante, cum ar fi:

- Calitatea datelor statistice prezentate în studiile de fezabilitate: Este esențial ca datele statistice utilizate în documentațiile de urbanism să fie precise și actualizate. Aceste date oferă o bază solidă pentru luarea deciziilor și pentru planificarea urbană adecvată.
- Pachetul de documente care descrie situația existentă a localității: Pentru a realiza documentații de urbanism de calitate, este necesară colectarea și prezentarea informațiilor relevante despre infrastructura existentă, planul cadastral, ridicarea topografică și alte aspecte care influențează dezvoltarea urbană.
- Nivelul profesional al proiectanților implicați în elaborarea documentațiilor de urbanism: Experiența și competența proiectanților sunt aspecte cheie în elaborarea documentațiilor de urbanism. Aceștia ar trebui să aibă cunoștințe solide în domeniul urbanismului și să fie familiarizați cu legislația și reglementările specifice.
- Utilizarea datelor inițiale eronate sau care nu corespund situației existente în elaborarea documentațiilor de proiect: Este important ca documentațiile de urbanism să se bazeze pe date inițiale corecte și actualizate. Utilizarea unor date eronate poate duce la decizii inadecvate și la implementarea unor proiecte care nu sunt în concordanță cu realitatea terenului.
- Elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale: Planurile urbanistice zonale sunt instrumente importante pentru dezvoltarea urbană. Acestea ar trebui să includă reglementări detaliate

pentru zonele centrale ale localităților și zonele cu destinații mixte, astfel încât să se asigure o dezvoltare coerentă și armonioasă.

- Nivelul profesional al specialiștilor implicați în emiterea actelor permissive: Personalul din cadrul APL responsabil de elaborare și emitere a actelor permissive ar trebui să aibă cunoștințe solide despre reglementările din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate. Aceștia ar trebui să asigure respectarea acestor reglementări în procesul de aprobare a proiectelor și construcțiilor.
- Existența unor conflicte de interese între părțile interesate: Este important să se evite conflictele de interese între diferitele părți implicate în procesul de elaborare a documentațiilor de urbanism. Deciziile ar trebui să se bazeze pe criterii obiective și să aibă în vedere interesele generale ale comunității.

Toate aceste aspecte sunt cruciale pentru asigurarea unei dezvoltări urbanistice corespunzătoare și sustenabile, care să răspundă nevoilor și caracteristicilor specifice ale localităților și teritoriilor lor. Prin abordarea acestor aspecte cu seriozitate și prin implicarea tuturor părților interesate în procesul de planificare urbană, se poate realiza o dezvoltare urbanistică echilibrată și durabilă, care să contribuie la calitatea vieții locuitorilor și la protejarea mediului înconjurător.

Bibliografie:

1. Legea Nr. 835 din 17-05-1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.
Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=131971&lang=ro#
2. Legea Nr. 163 din 09-07-2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție
Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=135848&lang=ro
3. NCM_B.01.02:2016 „Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”
4. NCM_B.01.05:2019 „Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”
5. Certificatul de Urbanism pentru proiectare (Acest document a fost utilizat în calitate de exemplu în acest articol, fără nicio intenție de rea credință, iar datele cu caracter personal au fost eliminate).