



PROCEL VERBAL

încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Târgu Mureș
la data de 14.08.2020

Au fost prezenți:

Din partea Municipiului Târgu Mureș:

- Miheț Florina Daniela
- Șef serviciu – Dumitru Luiza
- Inspector - Gozman Delia

Din partea proiectanților:

- arh. urb. Raus Adriana – S.C. Ara Architects S.R.L.
- arh.urb. Glăja Eugen – S.C. Domus S.A.

Din partea beneficiarilor:

- Suciu Daniel – S.C. Remat S.R.L.

Din partea publicului

- Dumitru Grigoraș – S.C. Romur S.A.
- Nicula Mădălin – S.C. Demamur S.A.
- Blaga Teodor
- Oltean Elvira

Temele dezbaterii constau în consultarea opiniei publice cu privire la documentațiile de urbanism. Elaboratorii documentațiilor de urbanism au prezentat conținutul acestora:

1. **"P.U.Z.- Extindere, etajare și schimbare de destinație – locuințe cu spații multifuncționale la parter cladire", cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Tudor Vladimirescu, nr.56a, beneficiar: S.C. Remat Brasov S.A.; elaborator: S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L. – arh.urb. Raus Adriana**
 - a se vedea anexa
2. **"P.U.Z.- Stabilire reglementări pentru construire locuințe etapa IV–Cartier Unirii, ", cu regulamentul local de urbanism aferent str. Vasile Săbădeanu, ; beneficiar: S.C. Maco Construct S.R.L; elaborator: S.C. DOMUS S.R.L. – arh.urb.Glăja Eugen**
 - fără observații din partea publicului

ARHITECT ȘEF,
MIHEȚ Florina Daniela



Anexa 1

Miheț Daniela: Bună ziua, Dana Miheț mă numesc. Sunt Arhitect Șef al Municipiului Târgu Mureș. Așa cum probabil știți, instituția noastră găzduiește această dezbatere publică unde reprezentanți ai beneficiarului împreună cu elaboratorul, vor face o scurtă prezentare a proiectului. Dacă aveți anumite întrebări punctuale, aveți anumite nelămuriri sau doriți anumite detalii pe care să vi le prezinte în mod special doamna arhitect Raus, o să vă rog să le spuneți la momentul respectiv.

Raus Adriana: Proiectul Rematului este amplasat în incinta Rematului pe cota de teren pe care dâșii o au acolo, fără să intervină fundamental pe cota existentă: ei doresc să își modifice clădirea existentă și să o transforme într-o clădire cu spații de comerț/prestări servicii la parter și locuire la nivelul superior. Privind modelul sau arhitectura propusă am ales această variantă, cea care conservă oarecum cvartalele existente și face vizibilă zona de extindere propusă cu un nivel în plus, retras față de planul fațadei.

Miheț Daniela: Aveți propuse 3 variante de volumetrie, deși teoretic, la nivel de plan urbanistic zonal nu sunt necesare. Există vreun aviz care să reducă din cele 3 variante?

Raus Adriana: Este avizul Consiliul Județean, care recomandă varianta 3.

Miheț Daniela: Și la Comisia de monumente au fost acceptate toate 3?

Raus Adriana: Au fost prezentate toate 3 variantele. Ei nu au ales o variantă anume, au dat avizul pentru toate 3 în această etapă.

Miheț Daniela: Oricum, volumetria în sine, cum va arăta clădirea, se va discuta în etapa următoare când se vor obține avize separate, inclusiv acordurile coproprietarilor la acea fază.

Raus Adriana: Avem în proiect și o modelare volumetrică. Vroiam să îi asigur pe coproprietari că sunt spații libere la parter compatibile cu locuirea și cu spiritul zonei centrale și locuire la nivelele superioare. Au observat hașura extinsă pe proprietatea lor. Ei au acolo un front de 3 m, 6m.

Public (Romur): Este un birou.

Raus Adriana: Practic parametrii coproprietarilor rămân neschimbați, lucrurile acestea le-am discutat în amănunt când și-au dat acordul. Nu s-a schimbat nimic.

Miheț Daniela: Pentru că aveți curtea în coproprietate, inclusiv proiectul care va veni la autorizare va trebui să fie însoțit de acordul vostru notarial dat explicit pentru acel proiect.

Public (Romur): Mai am o întrebare legată de locurile de parcare.

Raus Adriana: În principiu ei aveau 2 scenarii de asigurare, primul în cooperare cu Mall-ul de vis-a-vis, pe care Consiliul Local nu l-a agreat și atunci le rămâne varianta să își creeze un parcaj propriu, pe cota lor de teren indiviză.

Public (Romur): Întreb pentru că disfuncționalitatea zonei acum este dată chiar de lipsa locurilor de parcare.

Raus Adriana: Și de lipsa locurilor de parcare și de faptul că incinta este semi-abandonată.

Public (Romur): Am citit acolo că era vorba de un necesar de 43 de locuri de parcare, dacă nu mă înșel. M-am uitat pe planșă unde erau evidențiate doar vreo 19 locuri de parcare.

Raus Adriana: Acelea erau pentru toată incinta și fiindcă aveți o clădire monument istoric acolo, nu se pot propune locuri de parcare altfel decât respectând condiția avizului de la monumente, adică nu în fața clădirii clasate. Teoretic, în orice variantă, Primăria, chiar dacă nu se aprobă acest proiect, ar trebui să valorifice zona. Nu se poate parca în fața unui monument istoric. Ei au 11 locuri pe care le vor asigura pentru locuințe, nu au mai multe locuințe.

Miheț Daniela: Câte apartamente sunt?

Raus Adriana: 11 apartamente, 1 loc de parcare pentru fiecare apartament + 5 locuri de parcare pentru spațiile multifuncționale de la parter și le pot asigura 80% în subteran. Va fi foarte costisitor.

Public (Romur): Și accesul..cum va fi accesul pe proprietate?



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Serviciul Urbanism, Dezvoltare Durabilă, Informatizare

Târgu Mureș, 540026, Piața Victoriei, nr. 3
tel. : +40 265 268330, fax: +40 365 801857
e-mail: urbanism@tirgumures.ro
www.tirgumures.ro

Raus Adriana: Aveți un acces comun și până nu ieșiți din indiviziune nu puteți realiza accese separate. Accesul este cel existent.

Miheț Daniela: Fiecare poate să-și gândească funcționalitatea propriei clădiri în curtea comună raportată la cota de teren pe care o are în proprietate. Nu pot fi parcări autorizate pentru un beneficiar pe o cotă de teren mai mare decât cea din cartea funciară, iar soluțiile vor trebui găsite pe acea cotă de teren. Doar dacă sunteți și voi de acord cu altă variantă, ca și coproprietari. De aceea la partea de autorizare, care este etapa următoare, se solicită acordul vostru. Proiectul va trebui atunci să studieze în detaliu modul de asigurare al acestui număr de parcări. În această etapă proiectul tehnic al clădirii nu este finalizat. În documentația P.U.Z. se trece algoritmul de calcul, respectiv pentru locuire este 1 mașină la 1 apartament iar pentru spații comerciale, conform Regulamentului General de Urbanism există o regulă în funcție de suprafața de vânzare, număr de angajați, etc.

Raus Adriana: Vroiam să spun că, în momentul în care s-au negociat acele acorduri terțe, am avut în față planșe mobilate, inclusiv cu zonele de parcaj. Toate discuțiile acestea le-am avut cu reprezentanții firmelor dumneavoastră, și pe desene concrete, în sensul că nimeni nu-și permite într-o situație de indivizibilitate, să calce peste proprietatea altcuiva sau să aducă cel mai mic prejudiciu. Ei au clădirea care le aparține și cota indiviză de teren adiacentă clădirii, pentru că atunci s-a pus problema și dezmembrării.

Public (Romur): A fost o discuție, într-adevăr.

Raus Adriana: Suntem într-o democrație. Nu calcă nimeni în picioare drepturile altcuiva.

Public (Romur): Atâta că prin schimbarea de destinație, efectiv se înrăutățește și mai tare disfuncționalitatea care există. Ne dorim să se facă clădirea, să se renoveze, dar să îmbunătățim situația, nu să o înrăutățim mai tare.

Raus Adriana: Din tot acest proiect, pe care sunt sigură că l-ați studiat, nu credeți că se obține niciun fel de plus valoare față de ansamblul incintei din care faceți parte și dumneavoastră?

Public (Romur): Devine mai nefuncțional. Și așa e nefuncțional.

Miheț Daniela: Din punct de vedere urbanistic, varianta propusă ca și reconversie este funcțiune specifică zonei centrale. Nu este o inserție străină de zonă, dimpotrivă, este spre bine această reconversie. Într-adevăr, ca să fie funcțională, trebuie găsite și soluții urbanistice de asigurare a funcționării ansamblului, prin asigurarea accesului, numărul necesar de parcări, zonă verde, etc.

Public (Romur): Dar să îmbunătățim și funcționarea.

Miheț Daniela: Dacă aveți anumite îngrijorări, ele se pot exprima și în scris, așa cum s-a făcut în toată această perioadă de când s-a declanșat dezbateră publică pentru acest P.U.Z. Dacă aveți întrebări punctuale sau observații punctuale în această etapă, ele pot fi acum exprimate, sau, dacă nu, depuse în scris în perioada imediat următoare. Legat de parcări - că se fac parțial subteran, parțial la nivelul solului, că se fac în baza unei înțelegeri cu voi, într-o anumită formă în curtea comună, fără acordul vostru nu vor putea veni la noi cu propunerea pentru etapa de autorizare. La nivel de Plan Urbanistic Zonal se stabilește principiul de calcul al acestor locuri de parcare. Ele pot fi, în această fază de P.U.Z., estimate la maxim și identificate posibile soluții de amplasare a acestora urmând ca proiectul tehnic să fie cel care va detalia și va găsi soluții și care va avea nevoie de acordul vostru. Dacă dincolo de aceste detalii legate de accese, parcare, la faza aceasta de documentație de urbanism, aveți observațiile legate de funcțiunea propusă sau de regimul de înălțime sau de modul în care poate sau nu poate fi afectată proprietatea voastră, pentru aceste detalii, acum este momentul să vă exprimați la fază de Plan Urbanistic Zonal.

Raus Adriana: Singura derogare față de P.U.G. este regimul de înălțime final care va avea parter + 3 etaje și un 1 etaj retras, cu alinierea la cornișă. POT-ul rămâne existent, neschimbat și CUT-ul se modifică cu 20% pe cota exclusivă a Rematului. Cotele dâșilor rămân exact așa cum sunt.

Către Public (Blaga Teodor) - Miheț Daniela: As vrea să ne spuneți care sunt observațiile dumneavoastră să se consemneze în procesul verbal.

Public (Blaga Teodor): Am trimis o sesizare scrisă.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Serviciul Urbanism, Dezvoltare Durabilă, Informatizare

Târgu Mureș, 540026, Piața Victoriei, nr. 3
tel. : +40 265 268330, fax: +40 365 801857
e-mail: urbanism@tirgumures.ro
www.tirgumures.ro

Mihet Daniela: Da, așa este, și veți primi un răspuns din partea elaboratorului documentației P.U.Z.

Public (Blaga Teodor): La noi, la fața locului, din interior, noi am spus ce am avut de spus, acum vreau cu domnii să ieșim la fața locului, în partea cealaltă, și stabilim regula și după câte am înțeles cădem de acord cu de toate.

Raus Adriana: Legat de observații, le-am scris într-un răspuns pe care proprietarii l-au formulat către dumneavoastră; poate nu a ajuns.

Public (Blaga Teodor): Nu a ajuns, dar am înțeles că va ajunge.

Mihet Daniela: Rugămintea noastră este, după ce mergeți la fața locului și după ce aveți aceste discuții care se fac înafara instituției noastre, avem nevoie de o adresă finală de la dumneavoastră în care să ne spuneți dacă vă mențineți sau nu vă mențineți acele cerințe.

Public (Blaga Teodor): Desigur, cum a venit sesizarea așa va veni și rezoluția discuției finale.

Raus Adriana: Zona aceea, care este zid comun cu proprietatea din curtea dumneavoastră, în toate variantele rămâne fie cu parcaje fie cu intrare în subsol. Zidul se poate menține.

Public (Blaga Teodor): Nu mă deranjează. Și am zis să dărâmăm zidul ca să intre și mie soarele.

Raus Adriana: Se poate și coborâ...clădire parter și cu pod. În privința umbririi ei, există un studiu foarte elaborat care arată că, deoarece sunteți poziționați la Sud față de clădire, încă de la ora 10 dimineața umbrele merg toate către Nord deci nu către dumneavoastră. Cine vă umbrește acolo este clădirea Dermato.

Public (Blaga Teodor): Vedem dacă găsim o soluție să imi ofere un spațiu acolo de un garaj și atunci pot fi și eu tras de acolo.

Către Public (Romur) - Raus: Acesta este un studiu urban pe care Ministerul Culturii ni l-a cerut pentru întreaga zonă. Nu au valoare de reglementare juridică dar sunt identificate corpuri de clădiri care nu au valoare arhitecturală. Aici există un ansamblu amplasat ca monument de categoria A.

Public (Romur): În planșa aceasta sunt clădiri propuse spre demolare, ca de altfel și construcția noastră e propusă spre demolare.

Raus Adriana: Vă spun, este un studiu. Nu are valoare de reglementare. Planșele de reglementări sunt doar planșele P.U.Z.-ului. Studiul are dreptul să identifice clădiri cu valoare și fără.

Public (Romur): Vizat spre neschimbare.

Raus Adriana: Viza respectivă este de la Județ. Puteți pune întrebarea asta, dar nu există nimic reglementat în această documentație care să fundamenteze demolarea proprietății dumneavoastră. Absolut nimic și rezultă asta și din zona de memorii unde indicatorii urbanistici, adică procentul de ocupare pe care îl dețineți, coeficientul de utilizare existent și propus, rămân absolut neschimbăți. Studiul se fac, și noi avem dreptul, urbanistii sau istoricii de arhitectură, să identifice clădiri cu valoare istorică și aici vă întreb: Credeți că clădirea, biroul acela mic de la poartă, are valoare arhitecturală?

Public (Romur): Nu are valoare arhitecturală cum nici monumentul acela nu prea are valoare arhitecturală.

Raus Adriana: Părerile sunt împărțite. Cine l-a clasat a avut un motiv.

Public (Romur): Părererea mea este că nu are.

Raus Adriana: Atâta timp cât e clasat ca monument noi trebuie să îl tratăm ca atare. Dacă cineva, într-o zi, îl declasează, dispăre. Dacă aveți întrebări suplimentare să mi le spuneți acum ca să pot să vă răspund, în sensul că, nu am identificat nici cel mai mic element care va aduce un prejudiciu. Partea bună e că incinta căpăta un aspect altfel decât semi-abandonat iar problema că se vor aglomera parcarile din toate zonele de aicea ...

Public (Romur): Faceți ceva foarte frumos, și sunt de acord, o să iasă ceva frumos, doar că e nefuncțional. Sau îl facem mai nefuncțional.

Raus Adriana: Ideea unui parcaj subteran vi se pare

Public (Romur): Nu, e foarte ok, dacă asigură toate parcarile subteran e foarte ok.

Raus Adriana: E un efort pentru ei să facă parcaje în subteran.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Serviciul Urbanism, Dezvoltare Durabilă, Informatizare

Târgu Mureș, 540026, Piața Victoriei, nr. 3
tel. : +40 265 268330, fax: +40 365 801857
e-mail: urbanism@tirgumures.ro
www.tirgumures.ro

Miheț Daniela: Aceasta este o discuție pentru etapa următoare. Rugămintea este să ne asigurăm că la nivel de P.U.Z., la anexa care ține de parcări să fie trecute ca și obținuți cea cu parțial subteran, parțial suprateran, soluție de comun acord de către coproprietari, care se va detalia la etapa următoare. Important este asigurarea numărului locurilor de parcare necesar funcționării clădirii propuse.

Raus Adriana: Și obținerea Consiliului Local. Am fost prin mai multe comisii care au spus: *noi optăm pentru parcajul subteran.*

Miheț Daniela: Trebuie trecute amândouă ca să fim siguri că la faza următoare se pot studia ambele variante.

Raus Adriana: Se trec în aviz. Dacă există obținerea Consiliului Local, avizul cred poate veni cu niște precizări, fiind variante prezentate. Eu am prezentat variante pentru că nu mi s-a părut corect să exclud posibilitatea ca ei să își găsească un loc de parcare în jur. Dar dacă Consiliului Local consideră că e absolut fundamental, în etapa a doua, pentru 10 parcări, și dacă ei își permit să intervină pe o clădire semi-ruinată, să o consolideze, să facă parcări subterane și să obțină 10 apartamente.

Miheț Daniela: Mai aveți alte întrebări?

Public (Blaga Teodor): Eu nu.

Miheț Daniela: Dacă sunteți de acord să finalizăm dezbateră aferentă acestei documentații...Multumim frumos pentru participare.

Public (Romur): Multumim și noi.

Public (Blaga Teodor): Multumim.