



PROCES VERBAL

încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Târgu Mureș
la data de 20.11.2020

Au fost prezenți:

Din partea Mun.Tg.Mureș: - Arhitect Sef Mihet Florina Daniela
- Sef Serviciu Dumitru Luiza
- insp. Mircea Raluca
- insp. Gozman Delia
- Bugnar Andrei (Biroul energetic)

Din partea Consiliului Local Tg.Mureș: - Iszlai Tamas

Din partea proiectantilor: - SC Tektura SRL- arh. urb. Raus Adriana

Din partea beneficiarilor: - Stefan Daniel si Hanusz Cristian

Din partea publicului: - Nagy Botond, Botezan Ilarie, Horhat Lucian, Daniel Maris, Coman Adrian Paul, Pop Ciprian, Kodok Marton, Gliga Traian, Horhat Cosmin, Suci Emil, Lapusan Adrian.

Tema dezbaterii constă în consultarea opiniei publice cu privire la documentațiile de urbanism:

"P.U.Z.- stabilire reglementări urbanistice pentru construire locuințe colective", cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Mărului, f.nr.; beneficiar: S.C."Arcoflor Construct"S.R.L; elaborator: S.C."Tektura"S.R.L.- arh. urb. Raus Adriana.

- cu observatii, conform anexa aferenta prezentei.

"P.U.Z.- Reconformare zonă funcțională din UTR"L2cz" pentru construire imobil de locuințe colective- modificare parțială P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 103/04.09.2008", cu regulamentul local de urbanism aferent; str. Constandin Hagi Stoian, f.nr.; beneficiar: Mureșan Florea- Alin; elaborator: S.C."TEKTURA" S.R.L.- arh. urb. Raus Adriana.

- cu observatii, conform anexa aferenta prezentei.

Elaboratorul documentațiilor de urbanism supuse dezbaterii a prezentat pe scurt conținutul și prevederile acestora.

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniela Florina Miheț

Întocmit,
Insp. Mircea Raluca



ANEXA la procesul verbal încheiat în data de 20.11.2020, referitor la

**"P.U.Z.- stabilire reglementări urbanistice pentru construire locuințe colective", cu
regulamentul local de urbanism aferent, str. Mărului, f.nr.; beneficiar: S.C."Arcoflor
Construct"S.R.L;**

Elaborator: S.C."Tektura"S.R.L.- arh. urb. Raus Adriana

Doamna arhitect Raus Adriana a prezentat pe scurt tema dezbaterii publice și a detaliat conținutul proiectului la cererea publicului interesat.

Arh. urb. Raus Adriana: Începând cu luna februarie am tratat cu multă atenție toate observațiile pe care le-am primit din zonele respective de amplasament (zona străzii Mărului și zona străzii Constandin Hagi Stoian). În același timp, am formulat răspunsurile împreună cu proiectantul de obiect, pentru că studiile preliminare de urbanism constituie de fapt o primă interfață, după care urmează obiectul de arhitectură care se materializează acolo și pe care dumneavoastră ca și riverani sau locuitori ai zonei îl veți vedea, după care urmează funcționalitatea acestui obiect de arhitectură. Aș vrea să vă amintesc că zona cartierului Unirii reprezentată în Planul Urbanistic General în vigoare, este constituită dintr-o mică zonă lângă strada Remetea, fiind un ax istoric al dezvoltării rurale din zonă și toată această zonă în PUG nu înseamnă de fapt foarte mult. În anii 2008 primăria a sesizat această oportunitate de dezvoltare a locuirii municipiului, a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal foarte amplu, cca. 300 ha, care a încercat să ofere o viziune destul de completă asupra posibilităților de dezvoltare ale zonei. Dacă ne uităm la planșe, P.U.G-ul prevedea mutarea circulației căii ferate în acea zonă și a unui drum ocolitor, ceea ce practic era într-un conflict foarte important cu tendința spontană de a muta dezvoltarea locuirii în acea zonă. P.U.Z. Unirii a încercat să valorifice tramele stradale existente, să sesizeze posibilele direcții de dezvoltare urbană cu legături esențiale între cele două elemente istorice, strada Voinicenilor care ducea către câmpie și strada Remetea care era o localitate dezvoltată istoric, s-au creat o multitudine de legături posibile, deci o tramă stradală care să constituie niște culoare posibile de dezvoltare cu posibilități de acces și de echipare în timp cu lucrări edilitare, a scos drumul ocolitor din acea zonă și a prevăzut inclusiv mutarea căii ferate pe malul drept.

Am ascultat de curând conferința domnului primar și îi dau foarte mare dreptate, și de fapt și sesizărilor dumneavoastră într-o foarte mare măsură, a faptului că acest plan zonal a prevăzut niște culoare pentru legături rutiere sau echipamente edilitare, care nu s-au materializat întotdeauna în forma cea mai corectă din punct de vedere urbanistic, dar faptul că ele există este un mare plus. Cartierul Unirii are totuși rezerve edilitare pentru că el a fost gândit înainte de 1990 ca o zonă de blocuri, ceea ce înseamnă o densitate mult mai mare. Prin P.U.Z., cu prevederile preponderent 80% locuire individuală și colectivă cu regim mic de înălțime, s-a ameliorat această densificare excesivă pe care o găsim doar în zona podului sau în zonele construite cu panouri mari (construite în anii 1980), dar a trebuit să se păstreze această reglementare care pune alături locuințe individuale cu locuințe colective cu regim mic de înălțime și din motive de optimizare a costurilor de gestionare a unui astfel de cartier. În general, fără să vă chinui cu morfologia urbană, pot să vă spun că pentru o densitate de sub 30 de locuințe pe 1 ha, modul de susținere de către municipalitate a unor funcțiuni gen transport în comun, costuri de echipare edilitară, costuri de întreținere străzi, este foarte dificil sau inacceptabil pentru alte țări. La noi lucrurile acestea s-au întâmplat în mare măsură spontan și sunt de înțeles, pentru că am avut atâtea lucruri de



îndreptat și reparat după 1990, dar reglementarea de bază pe care o regăsim și în P.U.G. existent și în cel propus și în planurile urbanistice ale altor orașe păstrează această vecinătate sau amestec între ansamblurile de locuințe colective cu regim mic de înălțime și capacitate relativ limitată și locuințele individuale. O să revin asupra acestui punct mai spre sfârșit pentru că atunci aș vrea să vă spun câteva cuvinte din postura unui locuitor care și-a proiectat propria casă dintr-un ansamblu de cca. 62 de locuințe individuale cuplate unde locuim în vecinătatea blocurilor făcute în anii 1980 în extremitatea sudică a cartierului Tudor Vladimirescu.

Aș vrea să mai spun câteva lucruri despre modul în care echipa de proiectare, urbanistul, dar și arhitectul de obiect au încercat să răspundă solicitărilor sau punctelor de vedere sau întrebărilor pe care ni le-ați pus pe parcurs. Una dintre ele referitoare la acest amplasament se lega de accesibilitatea zonei, că este bună sau nu. Am figurat această prelungire a străzii C-din Hagi Stoian care era prevăzută, este în funcțiune și în vigoare în acest moment ca o legătură destul de importantă între strada Voinicenilor și strada Remetea prin strada Mărului, deci dezvoltarea tramei stradale nu poate decât să ajute un teritoriu pentru că el creează (în condițiile în care e dezvoltată civilizată, minim la străzi de categoria a III-a cu ampriză de 9 sau 10 m, fără exagerări de impermeabilizare a terenurilor, care aduc după aceea disconfortul gestionării apelor pluviale) plus valoare asupra acestor terenuri, chiar dacă ele în acele zone nu au fost urbanizate. Pe de altă parte, din observațiile mele am ajuns la concluzia că foarte greu unei comunități de locuitori să deruleze o operație de urbanizare; există un ghid al firmei Urban Proiect de prin anii 2000 care spune că pentru o operație de urbanizare locuitorii ar trebui să facă o asocieră de proprietari - pot face un plan zonal împreună în care să cedeze domeniului public suprafețele necesare pentru infrastructura de acces și echipare sau chiar și pentru crearea spațiilor de dotări, urmând ca să primească în schimb străzi civilizate, conducte sau echipamente de apă, canal, iluminat civilizat, ș.a.m.d.

Din păcate, cel puțin în Târgu Mureș, dar am încercat să aflu și despre alte experiențe, nu s-a putut aplica și în consecință nici nu s-a legiferat acest ghid, acest serviciu de stabilire a tramei stradale fiind făcut în acest caz de Municipiu, nu a fost din păcate continuat (îl citez pe domnul primar) cu părțile de echipamente edilitare făcute fie cu parteneriat public privat împreună cu dezvoltatorii dispuși să facă lucrul acesta, sau chiar prin efort public. Ele există aceste echipamente pentru amplasamentul de pe strada Mărului, Aquaserv-ul ne-a dat un aviz în care figurează la cele două extremități ale străzii Mărului, către strada Remetea și către strada Voiniceni existența conductelor de apă, și undeva la capătul dinspre strada Voinicenilor al străzii C-din Hagi Stoian a conductelor de canalizare unitară.

În această situație dezvoltatorul va fi obligat să extindă aceste conducte și să le execute în parametrii ceruți de gestionarea acestora. Deci Aquaserv-ul nu preia rețele nici de apă, nici de canalizare decât în regim de funcționare tehnică. S-a mai făcut de asemenea un studiu de alimentare cu energie electrică, lucrări care practic creează mai puțin disconfort vecinătăților, studiu este aprobat în C.T.A.-ul SDEE Electrica și proiectul a primit și pe această temă un aviz favorabil.

Ar mai fi de spus câteva lucruri legate de conceptul de ansamblu, după sesizările din aprilie și august, proiectantul de obiect a revizuit conceptul de arhitectură și a redus din numărul de blocuri. Am avut un concept inițial cu 5 clădiri, s-a redus la 4 clădiri urmând ca spațiile verzi și spațiile de vecinătate (o să revin la sfârșit și asupra lor) să fie mult mai generoase în raport cu vecinătățile. Prevederea generală a zonei care era în vigoare stabilea traseul acestei străzi în legătură cu strada C-din Hagi Stoian și prevedea locuințe colective cu parametrii următori: max. P+2E și un P.O.T.= 35% și C.U.T.=0,9. În urma restudierii acestor soluții, proiectul a primit aviz pentru regim de înălțime P+2 în care pentru P.U.Z. s-a solicitat ca nivelul al 2-lea să fie un nivel retras. Ne-am mai asigurat că reducând numărul de obiecte de arhitectură avem și spații foarte importante pentru filtrarea acestei inconveniențe care creează pe bună dreptate servitutea de intimitate între privirea unei locuințe colective către curtea unei locuințe private. Acea fâșie de minim 5 metri pe care o reglementăm ca zonă plantată cu specii conifere și



foioase care în cca. 3 ani ar trebui să crească și să ajungă la o înălțime de cel puțin 5-6 metri până la 10 în final, ar putea fi perdele foarte bune pentru filtrarea imaginii către zona de nord doar pentru că doar acolo amplasamentul are un contact vizual mai direct cu un teren privat care este în acest moment neconstruit.

Proiectul mai respectă și acea prevedere a Consiliului Local care se referă la plantarea spațiilor de parcare pe care le creează, câte un spațiu de parcare pentru fiecare apartament, Comisia de circulație ne-a fixat și câteva repere în plus, dar și parcajele vor fi plantate, asta înseamnă un microclimat civilizată. Și din punctul meu de vedere locuințele colective sunt un furnizor neprețuit de contacte sociale care se pot extinde și asupra locuințelor individuale.

Dacă sunt întrebări ...

Public : Ne-ați prezentat așa frumos poetic chiar tot ce se întâmplă în cartierul Unirii și mai ales în zona C-din Hagi Stoian, dar ce vreau să vă spun eu ca locuitor al zonei de 3 ani de zile. De 2 ani și jumătate se dezvoltă de către Aquaserv o canalizare care nu se știe când va funcționa. Având în vedere că se dorește o construcție de cca. 150 de locuințe, nu știu cum vă gândiți că se va dezvolta zona. Eu nu cred că se poate dezvolta zona gen locuințe individuale, locuințe colective, locuințe individuale și iar locuințe colective. Tot așa pe sărite. După cartierul unde locuiți d-voastră poate nu s-au dezvoltat alte blocuri....

Dna arh. urb. Raus Adriana: S-a dezvoltat Calea Sighișoarei care reprezintă un factor destul de agresiv pentru circulație atâta timp cât nu avem centură la Târgu Mureș, dar lucrurile sunt în curs de ameliorare. Locuirea nu e o funcțiune care se dezvoltă pentru 3 luni sau pentru 1 an, e o funcțiune care ne leagă cam pe viață acolo, de un amplasament care ne devine familiar.

Public: Noi vedem canalizarea o problemă foarte mare, care deocamdată pe termen mediu nu are rezolvare. Am văzut și avizul de la ADP legat de zona de circulație. Dacă se face un sens unic, nu știu ce analize au făcut legat de volumul de mașini care circulă acum atât pe strada Mărului, cât și pe strada Voinicenilor. La orele de vârf deja stăm câte o jumătate de oră ca să ajungem până la pod. Înțeleg că s-a văzut zona Unirii ca o zonă accesibilă dezvoltării, corect, dar căile de acces cum s-au avut în vedere? Asta aș vrea să o întreb și pe doamna Arhitect Șef.

D-na arh. urb. Raus Adriana: Legătura cu orașul, în prezent se desfășoară doar pe cele două poduri și folosind în plus strada Principală din Sâncraiu de Mureș. Ca perspectivă, Consiliul Local are aprobat SF-ul pentru podul din Alea Carpați care constituie încă o legătură suplimentară, iar pe termen și mai lung îmbunătățirea accesibilității pe latura de sud a orașului prevede și în zona Nazna încă un pod.

Public : Atât d-voastră ca și specialist, cât și d-nei Arhitect Șef vă pun câte o întrebare, poate mi se răspunde în scris. În acest P.U.Z. Unirii în 2008 nu exista nicio locuință în această zonă, iar nemulțumirea noastră mare este că între case deja construite dorim să dezvoltăm un cartier de locuințe colective. Nu avem nici o problemă cu locuințele individuale, duplex, cu 2 etaje, nu e nicio problemă, dar să nu venim cu blocuri. Blocurile strică intimitatea privată. Duplex P+2 ca final de proiect ce înseamnă?

D-na arh. urb. Raus Adriana: Înseamnă parter, etajul 1, etajul 2 și în caz de duplex scările urcă către un etaj retras fără să se creeze apartamente suplimentare. Duplex înseamnă nivelul care se crează din scările interioare ale apartamentelor de la etajul 2.

Public: Eu trag un semnal de alarmă și către Direcția Arhitect Șef de la Primărie să încercăm să actualizăm acest P.U.Z. Unirii care nu mai este de actualitate. Se va bloca orașul în zona Unirii.

D-na arh. urb. Raus Adriana: Unirii are multe zone de acest gen mixt, una este Ortoprofil. Acolo considerați că lucrurile funcționează prost? Colegii mei au făcut eforturi importante să acomodeze aceste 2 entități. Dacă știți zona Ortoprofil-ului foarte aproape de strada Principală din Sâncraiu, acolo s-a dezvoltat masiv o serie de imobile P+2.



Public: Dar de ce nu ne dați exemplul celălalt cartier de locuințe care s-a construit pe Hagi Stoian? Acele 17 blocuri? Aș dori ca cineva din cadrul Primăriei, să vină să vadă dacă oamenii din comunitate sunt mulțumiți. Poate în unele locuri s-au respectat cei 5 m, dar în altele sigur nu și există o nemulțumire foarte mare. Să nu mai vorbim de grădinițe și creșe...

D-na arh. urb. Raus Adriana: Vă dau într-un sens dreptate, P.U.Z.-ul inițial al Unirii prevedea câteva zone de dezvoltare de dotări. Ele treptat prin P.U.Z.-uri modificatoare au suferit această reconversie în favoarea locuirii și în detrimentul dotărilor, dar vreau să vă spun că dotările pot fi dezvoltate de municipalitate ca obiective de interes public, dar pot fi dezvoltate și de investitori privați dacă ne gândim la creșe, grădinițe, dispensare, cabinete medicale. Ei vor dezvolta aceste tipuri de dotări în situația în care practic au o comunitate destul de numeroasă care să îi susțină material.

DI arh. Cristian Hanusz: Ați punctat destul de interesant problema spațiilor verzi, a spațiilor publice, pentru copii... Unul dintre dezavantajele locuirii individuale pe parcelă este faptul că nu există acea bancă unde se întâlnesc vecinii să schimbe o vorbă, unde doi pensionari să joace un șah sau copiii să alerge și să se dea pe un topogan. Din nefericire, într-adevăr administrațiile publice din țara noastră foarte greu reușesc să acopere integral această nevoie firească. Aici, dacă fenomenul se controlează cât de cât, se poate ajunge la o formă ca un ansamblu de 7 blocuri să aibă un spațiu de joacă pentru copii, zonă verde între imobile, cu câte o băncuță, cu câte un felinar, etc. Toate aceste dotări ale spațiului public care sunt cumva automate în cadrul unei locuiri colective, sunt deschise către public. Este mult mai logic să inserăm câteva comunități, ansambluri de mici dimensiuni între case ca să egalizăm densificarea, decât ce spuneți d-voastră. Pe de altă parte, d-voastră aveți probleme cu transportul pentru că luați fiecare mașina proprie. Dacă s-ar rezolva transportul în comun, nu ați mai avea această problemă.

Public: Și pe unde ar circula autobuzele?

DI arh. Hanusz: Dar autobuzul nu trebuie să ajungă în fața casei d-voastră. Eu pot să vă garantez că orice urbanist cu experiență va spune că **eterogenitatea** locuirii este un lucru dezirabil.

Public: Ca arhitect specialist, vi se pare normal să se construiască case, apoi blocuri, așa pe sărite?

DI arh. Hanusz: Păi asta e definiția **eterogenității**. Răspunsul scurt este da.

Arhitect Șef- d-na Dana Miheț: Aș mai face eu o completare. În Regulamentul General de Urbanism conviețuirea de tipuri de locuire care au până la 2 nivele diferență este reglementată și e considerată același tip de locuire. Și casele d-voastră au P+M, au 2 nivele.

Public: Noi avem probleme pe partea asta de canalizare și v-am spus că de 2 ani **jumătate** se tot promite că se va recepționa, dar nu avem un segment de timp viitor, să zicem că se va rezolva problema. Ori noi deja venim să facem blocuri. Canalizarea unde va fi legată?

D-na arh. urb. Raus Adriana: Una dintre variante este că va fi legată pe strada C-din Hagi Stoian până în zona străzii Voinicenilor unde există rețea. Asta este comunicarea din partea Aquaserv-ului.

DI Kodok Marton: Ați menționat că ați discutat cu un inginer de la Aquaserv (dl. Törzsök Sándor), la ce concluzii ați ajuns?

D-na arh. urb. Raus Adriana: A fost doar o consultare asupra posibilităților de extindere a rețelelor în funcție de capacitățile existente în această zonă. Nu ne-am consultat asupra soluției tehnice finale, pentru că nu avea niciun sens în această etapă. Dânsul ne-a spus că există rezerve de capacitate și la Uzina de apă și la zona de canalizare pentru că acest cartier Unirii fusese gândit la parametri inițiali pentru o componentă cu foarte multe blocuri care nu s-au mai executat.

DI Kodok Marton: Momentan canalizarea este în regim de șantier, nu funcționează, din câte știm noi locuitorii, nu poate fi predat pentru că constructorul sau executantul care lucrează deja a semnalat că funcționează la un debit mult mai mare față de ce a fost proiectat. Legal nu are nici un utilizator. Se prelungește la nesfârșit. Și referitor la canalizare și la proiectul nr. 2 de azi (**P.U.Z.- Reconformare**



zonă funcțională din UTR "L2cz" pentru construire imobil de locuințe colective- modificare parțială P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 103/04.09.2008), porțiunea aceea de stradă de 30 m, în fiecare lună vin de la deranjamentele de la Aquaserv și spală canalizarea pentru că efectiv nu face față, fiind și la capăt. Efectiv acumă că suntem 110 familii pe stradă și o să urmeze alți 98 și dacă îmi ziceți și la celălalt ansamblu câte apartamente ...30.....deci 130 de familii cu 260 de mașini în zonă, că numărăm ori 2/familie, zona va fi poluată și canalizarea nu va face față. Vă rog să-mi ziceți înălțimea la ansamblul d-voastră.

D-na arh. urb. Raus Adriana: Înălțimea la cornișă pentru cornișă principală este 11 m, iar pentru cornișă secundară retrasă este 14 m față de cota terenului natural.

DI Kodok Marton : În cazul în care se înalță cota cu vreun metru, că și asta se mai practică acumă că se umple terenul.

Arhitect Șef - d-na Dana Miheț: Se măsoară la cota terenului natural.

D-na arh. urb. Raus Adriana: Definiția înălțimii pleacă de la terenul existent.

DI Kodok Marton : Bun. Regulamentul cât cere din înălțimea respectivă până la gardul vecinului?

D-na arh. urb. Raus Adriana: Jumătate din înălțime.

DI Kodok Marton : Deci cât ați zis? 14 m.

DI arh. Hanusz : O să și exemplific. La cornișă principală 11 m, deci avem nevoie de o retragere de 5 m jumate și avem 6 m , iar la cornișă a doua care e de 14 m, acolo sunt 2 m în plus de retragere. Întotdeauna se trasează o diagonală de la limita de proprietate în direcția jumătate din înălțime.

DI Kodok Marton : În concluzie la câți metri până la vecini?

DI arh. Cristian Hanusz: 6 metri avem prevăzut în proiect, la etajele de jos, 8 m pentru etajul retras.

DI Kodok Marton : Câte apartamente și câte locuri de parcare sunt prevăzute?

DI arh. Cristian Hanusz: Ansamblul de 98 de apartamente are 110 locuri de parcare. Există o mare discuție legată de numărul de parcare. Discuția este că ne trebuie locuri de parcare. Acumă înțelepciunea dobândită prin experiență în țările dezvoltate care au trecut prin lucrurile prin care trecem noi acum, acum 20-30 de ani, este că odată ce dezvolti foarte mult posibilitatea de a circula, de a parca, ș.a.m.d., omul va avea tendința de a-și cumpăra nu 2 mașini, ci 5 pentru că are unde le ține, are cum să le gestioneze, ș.a.m.d. Există un citat celebru dintr-o carte de specialitate care zice că "cel mai bun lucru care i se poate întâmpla unui trafic îngreunat este să devină și mai îngreunat", astfel încât să stimuleze utilizatorul mașinii personale să o utilizeze tot la a doua ocazie, sau la a treia, sau să folosească variante alternative cum ar fi taxi-ul, Uber-ul, mersul pe jos, cu bicicleta, ș.a.m.d. Deci, aici cu locurile de parcare, sincer ni s-a solicitat să fie peste 1 loc de parcare la un apartament, iar eu mă simt inconfortabil cu varianta asta. Eu aș zice că 1/1 în zona cartierelor dormitor este foarte corect. În zona centrală ar trebui să fie mult mai puțin, dar asta este o opinie personală.

D-na arh. urb. Raus Adriana: Și la celălalt sunt 30 de apartamente și 40-45 de locuri de parcare. Și vroiam să vă mai spun ce scrie avizul Aquaserv-ului din luna iunie privind rețelele de apă și canalizare (vorbesc de amplasamentul celălalt de pe Hagi Stoian) că există posibilități de racordare pentru că în zona respectivă compania Aquaserv dezvoltă proiectul "Extindere și reabilitare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Mureș". Este avizul nr. 529 din 22.06.2020.

Public: Vă rog frumos să țineți seama și de faptul că ne-am gândit serios, împreună cu vecinii de la celelalte 17 blocuri ca în cazul în care nu se ia în vedere ceea ce noi am sesizat acum, să facem o manifestație inclusiv la nivel de televiziune. O să prezentăm situația și vom vedea mai departe ce se întâmplă. Mulțumesc.



Consilier Local- arh. Iszlai Tamás : Aș dori să vă întreb dacă s-au propus alte funcțiuni decât locuire? Dacă nu s-au luat cumva în considerare, de exemplu, spații comerciale pe strada Mărului?

D-na arh. urb. Raus Adriana: Momentan dezvoltatorul nu și-a manifestat intenția de a face spații cu altă utilizare. În schimb, în Regulamentul aferent al Planului urbanistic zonal, se prevede posibilitatea dezvoltării de funcțiuni compatibile cu locuirea, de dimensiuni reduse, maxim 200 metri pătrați la parterul acestor locuințe care au o arie de deservire de 250-300 mp ca dotări de interes local.

Consilier Local- arh. Iszlai Tamás : Ce lățime are acel drum proiectat ?

D-na arh. urb. Raus Adriana: Drumul proiectat are 10 m și parcajele se vor realiza în afara părții carosabile.

Consilier Local- arh. Iszlai Tamás : De ce considerați necesar să se construiască 2E+retras? De ce nu ajung 2E?

D-na arh. urb. Raus Adriana: Aici a fost într-adevăr o discuție pe care putem să o dezvoltăm, între Urbanist și arhitectul de obiect. Eu aș fi dorit și pentru medierea acestei potențiale nemulțumiri din partea vecinilor, deși un nivel în plus poate că nu relevă neapărat disconfortul pe care dâșii îl reclamă, aș fi dorit să rămânem în zona P+2 nivele pentru ca să ne înscriem în totalitate în prevederile generale ale P.U.G.-ului.

DI arh. Cristian Hanusz : Dar prevederile despre care povestim conțin inclusiv coeficientul care este cel mai important din punct de vedere financiar și anume C.U.T.-ul. În reglementările existente C.U.T.-ul care este permis pentru această zonă este de 0,9. Eu personal ca proiectant de obiect prefer un P.O.T. mai redus ca să rămână mai mult spațiu verde și să merg puțin mai mult în înălțime. A fost chiar un troc să zicem, în sensul în care noi am fost dispuși chiar să renunțăm la o parte din C.U.T. (să mergem până la 0,8 dar să mergem puțin în înălțime) și asta s-a reflectat în schimbarea de concept. Faptul că, clădirile sunt mai zvelte, este un plus. Deși investitorul pierde, lui îi e totuna cum își distribuie metrul pătrat, dar din nefericire în piața imobiliară din zona noastră este mai important metrul pătrat, nu și calitatea. Am preferat un teren mai puțin ocupat și un regim de înălțime care să asigure totuși un prag de rentabilitate pentru investitor. Spațiul urban are de câștigat și acesta este motivul pentru care am preferat o clădire mai zveltă.

Public: Pe lângă faptul că P.U.Z.-ul este foarte vechi, se mai dau derogări. Am văzut că s-a solicitat 1,2 la C.U.T. la proiectul de pe strada Mărului.

D-na arh. urb. Raus Adriana : C.U.T.-ul are derogare de la 0,9 la 1, dar în marja a ceea ce prevede art. 32, sub 20% cât ar fi avut dreptul investitorului. E mai puțin decât avea el posibilitatea să-l derogheze. Și prețul acestei derogări s-ar regăsi în investiția lui, sau în efortul de a crea corpul de stradă, iluminatul, elementele de echipare edilitară, care sunt destul de multe eforturi financiare cu care se împovărează un dezvoltator.

Public: Ați mai spus de proiect că, lateral, doar pe o singură parte are expunere, dar și pe partea de est are expunere. Copilul meu a fost în parc, în primele 6 blocuri construite și a fost scos afară de către locuitori.

D-na arh. urb. Raus Adriana: Scosul afară din parc ține de o civilizație în care dacă infrastructura face un pas înaintea conștiinței suntem o țară dezvoltată deja. Ideea e să nu ne cantonăm într-o infrastructură subdezvoltată și într-o conștiință civică asemenea.

Public: Cu locuințe individuale exact asta facem și să știți că suntem foarte civilizați, de aceea ne-am prezentat aici să avem un dialog deschis și corect. Mulțumesc.

DI Ciprian Pop : Domnule proiectant, cred că aveți o problemă cu cei care stau la case, cel puțin așa ați afirmat că nu sunt ok, că trebuie să facem blocuri ca să putem avea creșe, ca să putem atrage transportul în zonă. Să fim cât mai mulți, exact ca în perioada comunistă concentrați și vreau să vă spun un lucru. Eu când mi-am cumpărat acea parcelă pe C-din Hagi Stoian, am studiat foarte mult problema,



unde să-mi construiesc casa ca să primesc Autorizația de construcție ca să nu mă lupt cu Urbanismul. Ca atare mi-am construit în acea zonă casa, tocmai ca să plec de la bloc. Mie nu-mi trebuie interacțiune socială, că am parte de ea altundeva. Vreți să faceți un bloc între case, unde mai faceți creșe, mai faceți parc? Într-o zonă unde strada cu sens unic care are 6 m, pe unde o să trebuiască să intre 45 de mașini zilnic. Pe unde ? Unde mai faci acolo loc de joacă? O să-mi fie frică să-mi las copilul să iasă în stradă, că o să vină vreun tembel cu 80-90 la oră. Aici este vorba de propriul interes. Într-o zonă numai de case, să vii și să spui că e benefic să pui un bloc între case, e total aiurea.

Arhitect Șef- d-na Dana Miheț: Vis-à-vis de solicitarea d-voastră, când ați decis ce să construiți pe teren. Dacă ați fi venit cu o solicitare de clădire P+E+M sau pe 3 nivele dezvoltată, conform regulamentului, păstrând distanțe, coeficienții C.U.T., P.O.T., ați fi primit Autorizație. Pentru că zona reglementează o astfel de posibilitate de construire ca fiind compatibilă cu locuirea individuală, locuirea semicolectivă sau colectivă de mici dimensiuni. Iar referitor la investițiile propuse și aprobate, multe dintre ele în zonă, sunt convinsă că le cunoașteți, investițiile publice necesită timp pentru implementarea lor, este semnat proiect pe fonduri europene pentru creșă nouă în Unirii, în zona Apeductului, la fel grădinița a fost extinsă și modernizată, s-au făcut investiții inclusiv la școală. Pe partea de investiții edilitare, vă spunea și doamna Raus că cei de la Aquaserv au înțeles importanța dezvoltării zonei și presiunea pusă și pe municipalitate de dorința de construire în acea zonă din partea tuturor, inclusiv a voastră. Nici celelalte cartiere din oraș nu s-au dezvoltat peste noapte, există riscul ca pentru câțiva ani să existe mici decalaje în reglementarea investițiilor publice (inclusiv canalizarea), iar pe partea de transport public, pentru prima dată în perioada aceasta de finanțare, transportul public local este eligibil pe fonduri europene. Primăria a depus 4 proiecte, toate aprobate și semnate, ele sunt în diverse proceduri. Vor fi achiziționate autobuze, stații cu afișaj electronic, cu sistem GPS, e-ticketing, ș.a.m.d. Iar solicitările voastre și ale altor locuitori din Unirii referitor la suplimentarea și eficientizarea liniilor, au fost incluse la reactualizarea strategiei privind transportul public. E adevărat că nu poate să intre pe toate străduțele, dar va deservi fiecare zonă, inclusiv cele nou construite. Faptul că aceste zone din Unirii încep să se contureze de-a lungul anilor și să fie valorificate, este un plus valoare pentru orașul nostru.

Arhitect Șef- d-na Dana Miheț: Dacă mai sunt alte tipuri de observații referitor la prima documentație. Au fost cele legate de parcări, de conviețuirea tipului de locuire, de spații publice, accesibilitate. Cred că la cele pe care le-ați menționat deja, vi s-a răspuns de către elaborator.

DI Andrei Butnar- biroul energetic de la primărie: S-ar putea să fiu off topic pentru că am aflat întâmplător de această dezbatere publică, zona cu probleme Unirii- str. Pomilor, str. Mărului, str.Hagi Stoian, ș.a.m.d. Mă ocup de iluminat public și simt presiunile. Felicitări de discuția de până acum. Tot îmi vine cuvântul haos și chiar nu s-a pronunțat. Văd niște desene faine, unde sunt stâlpi de iluminat public?

D-na arh.urb. Adriana Raus: Ni s-a impus prin avizul Direcției Tehnice.

DI Andrei Butnar- biroul energetic de la primărie: Dezvoltatorul, constructorii de locuințe, cei care se gândesc la case, să se gândească și la rețelele edilitare așa cum le-am scris în avizele de la biroul energetic, peste care s-a trecut cu vederea. Trebuie realizate de dezvoltator, de cel care își face casa, de cel care creează nevoia de rețea edilitară. În caz contrar, trebuie să se demareze, tot de la entitatea care generează costul sau care aprobă cheltuiala respectivă, un mijloc bugetar și de construcție a rețelelor respective. Probabil au fost promisiuni neoficiale, probabil lumea are o gândire relativă – ce faină ar fi casa..... și crede. Dar e vorba de viabilizare de terenuri, până la urmă, care s-ar putea să fie cu semne de întrebare. Cam atât. Văd că deranjează foarte mult regimul de înălțime și alte probleme de care eu nu mă ocup.



Arh.urb. Adriana Raus: Investitorul și-a asumat acest iluminat public împreună cu toată dezvoltarea prin avizele obținute.

Public: Cine rezolvă iluminatul public?

Andrei Butnar- biroul energetic de la primărie: Dacă investitorul face sau nu face iluminatul public. Trebuie văzut avizele care au fost sau nu au fost respectate. Cine a aprobat, cine s-a dus mai departe cu documentația.

Arh.urb. Adriana Raus: Avizul obținut prevede iluminat public.

Public: Strada a fost cedată (n.a. este o altă speță, nu cea discutată azi). Am depus petiție ca investitorul să facă cei 6 stâlpi, dar nu s-au mai făcut.

Andrei Butnar- biroul energetic al primăriei: Probabil un judecător poate să hotărască.

Arhitect Șef- d-na Dana Miheț: Trebuie verificat dacă este o nerespectare a avizelor obținute în fază de P.U.Z., pentru că și acele investiții au fost realizate tot în baza unor documentații de urbanism și trebuie verificat la momentul respectiv cine și-a asumat această responsabilitate și cine n-a respectat-o. Dacă doriți concret, putem să discutăm punctual acel P.U.Z. La modul general, conform legii, aceste investiții pot fi făcute și de către instituția publică și de către privat în baza avizelor sau în baza unor protocoale. Din punct de vedere legal, se poate oricare dintre cele două variante. Dar, în funcție de avize și de investițiile asumate în faza de documentație de urbanism, se decide, la acea fază aferentă documentației de urbanism, cine, ce face.

Arhitect Șef- d-na Dana Miheț: Trecem la următoarea documentație?

P.U.Z.- Reconformare zonă funcțională din UTR"L2cz" pentru construire imobil de locuințe colective- modificare parțială P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 103/04.09.2008

Arh.urb. Adriana Raus: Cealaltă documentație, este în vecinătatea unei zone de locuințe individuale. Am primit cu ocazia acestei dezbateri publice un feedback foarte pozitiv (din partea locuitorilor zonei), pentru documentația pe care eu am creat-o în anul 2008, și care a fost unul dintre primele P.U.D.-uri derogatorii în raport cu P.U.Z. Unirii, un P.U.D.care prevedea cca. 60 de parcele mobilabile, de dimensiuni relativ reduse și cu modificarea coeficienților, pentru a crea un confort suficient de bun locuitorilor. Acum, citind petițiile, înțeleg că locuitorii sunt multumiți de modul în care s-a mobilat, s-a construit acea zonă în baza aceluși P.U.D. Între timp, la marginea acestui ansamblu, a rămas o zonă neconstruită. Este oarecum periferică, către strada Voinicenilor. Investitorul care dorește să facă acest bloc de locuințe, a achiziționat 3 parcele din acele loturi rămase nedificate în baza P.U.D. aprobat în 2008, având o suprafață de cca. 3.000 mp. A fost destul de provocator să ne gândim care ar fi foloasele pentru zona respectivă prin implementarea unei locuințe colective, chiar dacă este vorba de extremitatea ansamblului, și cel mai important folos mi s-a părut reînnoirea rețelelor de pe acea stradă, ansamblul fiind gândit cu o sumă de străzi înfundate, ținând cont de dimensiunile reduse. Prima stradă care este aferentă ansamblului, aflată în vecinătatea străzii Voinicenilor, are prevăzut un spațiu de întoarcere de cca. 15m x 15m și, așa cum am înțeles din sesizările pe care le-am primit, are o echipare edilitară relativ precară, în sensul că poate funcționează sau nu funcționează în parametri eficienți. Discutând cu cel care dorește să construiască blocul, ei și-au manifestat disponibilitatea de a retrace aliniamentul parcelelor, în așa fel încât acel loc de întoarcere să se transforme într-un mic scuar unde ar încăpea toată lumea, ceea ce scurtează și acea porțiune de stradă lată de 6 m, dar care are o lungime de cca 60 m, s-ar reduce la cca. 50 m plus faptul că vecinătățile generoase, în sensul că parcela este mare, permit în continuare o acomodare către zonele riverane. Am făcut o secțiune în care se vede relația dintre construcția propusă și vecinătățile existente. Regimul de înălțime, pe care l-am primit din comisiile tehnice și din Avizul de Oportunitate, era tot P+2 cu solicitarea aceea de duplex, deci de



folosirea scărilor interioare pentru nivelul al 2-lea. Aici cred că și arhitectul de obiect a rămas în aceeași parametri. Nu sunt derogări privind coeficientul de utilizare sau procentul de ocupare ai terenului.

Public: Bună ziua. Cosmin Horhat mă numesc și reprezint o parte dintre locuitorii străzii Constandin Hagi Stoian. Înainte să încep să vă adresez câteva întrebări, vreau să fac câteva precizări legate de ce s-a discutat până acum. Am înțeles că dumneavoastră v-ați mutat la o casă, aproape de un cartier de blocuri.

Arh.urb. Adriana Raus: Am proiectat un ansamblu de locuințe individuale înșiruite în partea sudică a cartierului Tudor Vladimirescu și locuiesc acolo de 15 ani.

Cosmin Horhat: Deci dumneavoastră ați luat decizia să vă mutați în apropierea unor blocuri. Știați când v-ați făcut, proiectat și mutat la casă că acolo sunt blocuri.

Arh.urb. Adriana Raus: Da, și am luat o decizie cu o oarecare strângere de inimă. Avem o stradă cu blocuri.

Cosmin Horhat: Noi, când ne-am proiectat casele pe această stradă, în această zonă, nici nu ne-a trecut prin cap că vor fi blocuri acolo.

Arh.urb. Adriana Raus: Dar atunci când ați cumpărat, ați văzut prevederile planului general al zonei și derogările pe care le-am obținut pentru planul dumneavoastră.

Cosmin Horhat: Da, prevederile planului zonal spuneau că nu avem voie să facem inclusiv case cu un singur nivel. Unul dintre vecinii noștri, nu este aici prezent, a dorit să își facă casă pe un singur nivel. Nu avea nevoie fără etaj. Și nu a primit aprobare de la comisia de urbanism pentru că nu se încadrează în zonă.

Arh.urb. Adriana Raus: Mi-e greu să cred lucrul ăsta.

Cosmin Horhat: Este semnatar al petiției, nu a primit această aprobare.

Arh.urb. Adriana Raus: Nu a fost o interpretare corectă, pentru că regimul de locuințe individual pleacă de la parter, exceptând zona Unirii unde demisolurile sau subsolurile sunt sub semnul întrebării din cauza nivelului de ape freatică, în rest ...

Cosmin Horhat: Vă spun cu siguranță că este vorba de 1 locuință care s-a construit acum 6 ani, unde n-a primit această aprobare. Spuneți ceva de plăcerea de a vă plimba sau de a vă plimba copii, animalele de companie, de a socializa cu vecinii.

Arh.urb. Adriana Raus: De a vedea cum cei din vecinătate fac acest lucru.

Cosmin Horhat: Eu astăzi, sau mă rog, în această perioadă, am curajul să îmi las copiii să se plimbe pe această stradă. Am plăcerea să îmi plimb animalele de companie. După ce se vor construi aceste blocuri cu zeci de apartamente, cu sute de locatari pe această zonă, nu voi mai avea acest curaj să fac acest lucru, să îmi plimb sau să îmi las copiii să se plimbe pe stradă, să se joace pe stradă. S-a tot discutat de utilități. Într-adevăr, nu mai dezbăt iar subiectul ce s-a discutat pe partea cealaltă de blocuri, într-adevăr canalizarea nu funcționează, nu va funcționa probabil mulți ani de acum încolo. Ce ne deranjează pe noi cel mai mult și în primul și în primul rând, este calea de acces la aceste blocuri care, ați spus dumneavoastră că are o lungime de 50m, cu o lățime de 6m. Dacă îmi permiteți, domnule consilier, doamna Arhitect Șef și stimați vecini, am făcut o filmare cu ajutorul dronei să se vadă exact zona de care vorbesc, în care se vede foarte clar lățimea străzii de care este vorba, am și pozele făcute. Lățimea zonei, este vorba de această stradă, unde se văd niște mașini parcate, care din gard în gard, pe o lungime de 75 m, are 5,6 m. Se vede acolo această stradă cu terenul despre care este vorba, se văd într-adevăr doar case de jur împrejur. Mi s-ar părea inoportun să fie acolo un bloc de locuințe. Uitați-vă cum este mașina parcată pe stradă și spuneți-mi dacă, pe lângă acea mașină, pot să mai treacă încă 45, 60, 100 de mașini. Unde ar fi vorba acolo de loc de întoarcere? Uitați-vă cum este o altă mașină parcată. Acolo spuneți că sunt 10 m. Sunt 6 m acolo, la locul de întoarcere.



Arhitect Șef- d-na Dana Mihet: Locul de întoarcere nu este realizat încă.

Cosmin Horhat: E vorba de acea stradă de acolo unde, sincer vă spun, și astăzi, se vede în această poză pe care o am aici, se vede foarte clar că, dacă sunt mașini parcate pe această stradă, nu o să mai poată să treacă încă un număr de zeci de alte mașini. Și este singura zonă, sau singura cale de acces la aceste locuințe. Singura cale de acces. Nu este prevăzută alta.

Arh.urb. Adriana Raus: Ei au posibilitate să își realizeze un acces pietonal direct din strada Voiniceniilor.

Cosmin Horhat: Ah, acces pietonal, bun. Vorbim de acces pietonal. Ce înseamnă acces pietonal? Ia uitați-vă puțin la poza aceasta. Acest acces pietonal. Vedeți această gaură între garduri? O jumătate de metru. Asta înseamnă acces pietonal civilizat?

Arh.urb. Adriana Raus: Nu, asta înseamnă că acolo nu s-au făcut măsurătorile corecte.

Cosmin Horhat: Deci acesta este un acces pietonal prevăzut adiacent străzii Constandin Hagi Stoian.

Arh.urb. Adriana Raus: Un al doilea acces pietonal.

Cosmin Horhat: Ok. Printre 60 de mașini mai circulă și pietoni, alți pietoni vor circula prin această gaură, scuzați-mi expresia, dar acesta este adevărul. E o gaură între garduri.

Arh.urb. Adriana Raus: În momentul acesta nu e nimic acolo, e o pășune.

Cosmin Horhat: Da, o jumătate de metru.

Arh.urb. Adriana Raus: Ansamblul nu este încă încheiat. Ideea de a parca mașinile, proprietate privată, pe o stradă, atunci când există obligativitatea să le parcam în interiorul parcelelor, nu cred că e lucrul cel mai bun.

Cosmin Horhat: Bun, există această obligativitate. Dacă vin musafiri. Cum o să fie și la cele 30 de apartamente cu 40 de locuri de parcare, care fiecare apartament va avea 2 mașini, plus ale musafirilor, o să se ajungă la 60, 70 de locuri de parcare. Unde le vor parca? Toți pe această stradă?

Arh.urb. Adriana Raus: Nu vreau să vă contrazic, dar nu aceasta este calea spre dezvoltare sustenabilă, ca fiecare să aibă un număr nelimitat de mașini. Și, dacă ați observat, la generațiile tinere deja există o tendință manifestă să circule și cu altceva, nu numai cu mașina.

Cosmin Horhat: Sunt perfect de acord, și eu circul foarte mult cu bicicleta, ș.a.m.d. dar mă îngrozesc de ce decizie se poate lua, repet, construindu-ne acele case, o grămadă de vecini, prin eforturi proprii și acuma să ne trezim, ok, nu neapărat să zicem că ne deranjează partea de înălțime a blocului, care oricum este foarte deranjantă din punct de vedere al însoririi, nu dezbăt acuma subiectul, am înțeles că sunt avizele, făcute studii de însorire. Să îmi explice proiectantul sau să ne explice direcția de urbanism a primăriei Târgu Mureș, cum poate pe o stradă de 75 de m lungime, lățime de 5,6 m să circule un flux de mașini, și știți cum e și dumneavoastră în Târgu Mureș, toate mașinile vor circula între 7 și 8 dimineața și între 4 și 5 după-masa. Ce va fi acolo? Vă dați seama ce ceartă va fi între vecinii aceia? Cât scandal o să fie? Când acuma toată lumea trăiește în relații de bună prietenie, ne cunoaștem cu toții, suntem toți prieteni, ne lăsăm copiii unul la altul. Cum o să fie atunci când nu poți să ieși pe stradă, că trece mașina?

Arh.urb. Adriana Raus: Știți câte porți se deschid din partea ansamblului de locuire individuală către strada respectivă?

Cosmin Horhat: Nu vreau să știu.

Arh.urb. Adriana Raus: Acolo practic se deschid 5 porți. Maxim 5 porți!

Cosmin Horhat: O altă problemă care vreau s-o dezbăt și văd că nu s-a ridicat deloc problema nici la prima expunere. O ridic eu la cea de a doua. Este problema gunoiului menajer care se va face la aceste blocuri. Unde va fi depozitat acel gunoi menajer? Gândiți-vă la un număr de 30 de apartamente aici, dincolo 100 de apartamente sau câte sunt, nu contează numărul că oricum este foarte mare, cât gunoi



menajer se va face. Unde se va depozita? Bănuiesc că lângă parcelele vecine că nu prea avem unde altundeva.

Arh.urb. Adriana Raus: Reglementarea Ordinului Ministerului Sănătății spune exact că se creează în interiorul parcelei platforma pentru colectarea selectivă, ceea ce este foarte important. În Târgu Mureș se aplică mai puțin dar să nu credeți că există viitor fără asta. Și, de asemenea, reglementează și distanțele normate față de vecinătăți. Toate aceste lucruri se respectă.

Cosmin Horhat: La primele 6 blocuri care le-a făcut dezvoltatorul în zona noastră (o mică deviere dacă mi se permite), gunoiul este depozitat foarte aproape de un vecin care locuiește acolo la casă și vara, efectiv, e înnebunit că nu are ce face.

Arh.urb. Adriana Raus: Îmi cer scuze, este vorba de acest dezvoltator?

Cosmin Horhat: Da.

DI arh. Cristian Hanuz: Ca o paranteză, acel vecin, la momentul la care s-a dezvoltat ansamblul pe care tot eu l-am proiectat, acel vecin nu avea casa întabulată, deci noi nu aveam de unde să știm că era construită casa legal, nu apărea la cadastru.

Cosmin Horhat: Dar casa exista.

DI arh. Cristian Hanuz: Da, dar eu am niște repere pe care trebuie să le respect ca proiectant. Eu îmi iau datele din datele cadastrate. El reclamă o legalitate față de o ilegalitate.

Cosmin Horhat: Legat de disconfortul fonic. Ce se va întâmpla cu construcția acestor blocuri? Durata sau construcția unui bloc durează 1-2-3 ani. Noi de aceea plecăm de acasă în concediu. Nu avem altă soluție. Nu putem compara construcția unei case cu construcția unui ansamblu de locuințe colective.

Arh.urb. Adriana Raus: E un bloc, 10 case unificate într-o construcție și normele de avizare pentru autorizarea organizării de șantier și a derulării unui șantier sunt și la noi din ce în ce mai restrictive, adică, veți avea distanțe, veți avea plase de protecție, veți avea ore de zgomot și ore de liniște și mai nou am văzut că se pune problema prafului, prin stropirea amplasamentului. Sunt multe lucruri care fac posibilă construirea, chiar dacă nu e de dorit. Poate aveți vecini particulari, și ei poate vor să mai construiască.

Cosmin Horhat: Dacă ni se rezolvă problema accesului, să nu facă accesul pe strada aceasta îngustă, foarte îngustă, unde nu ai loc să te întorci.

Arh.urb. Adriana Raus: Tocmai că locul de întors se îmbunătățește prin această documentație de urbanism.

Cosmin Horhat: Dacă ni se rezolvă problema accesului, să zicem că putem să mai închidem ochii la alte probleme. Dar până atunci, și nu vedem altă soluție, noi cerem Consiliului Local să respingă avizul de schimbare a P.U.Z.-ului pentru aceste blocuri, pentru că nu este oportună această construcție.

Arh.urb. Adriana Raus: Oportunitatea e judecată deja pe baza reglementărilor existente.

Cosmin Horhat: Ne rezervăm dreptul să continuăm, dacă nu se va respecta această dorință a noastră, să continuăm aceste demersuri cu presa sau chiar cu instanțele de judecată. Vă mulțumesc.

Arhitect Șef- d-na Dana Miheț: Mai aveți alte întrebări punctuale?

Public: Bună ziua. Mă numesc Gliga Traian, sunt locuitor al străzii Constandin Hagi Stoian. Eu mi-am sintetizat problemele pe o foaie de hârtie, am și trimis un e-mail la urbanism, nu știu dacă a ajuns sau nu. O parte dintre ele deja s-au discutat. Vreau să subliniez doar câteva aspecte care nu s-au discutat. Mă refer aici la faptul că în situația noastră nu este același lucru cu aprobarea P.U.Z.-ului. Noi aici, unde discutăm, discutăm despre o modificare de plan urbanistic de detaliu. Acel plan urbanistic de detaliu a existat deja din 2008 pentru 60 de parcele.



Arh.urb. Adriana Raus: Da, doar că el s-a obținut prin modificarea Planului Urbanistic Zonal al Unirii care reglementează întreaga zonă.

Gliga Traian: Nu știu cum s-a obținut dar a existat un plan pentru 60 de parcele. Noi ne-am raportat la o prevedere legală.

Arh.urb. Adriana Raus: Asta vreau să vă spun. P.U.Z.-ul Unirii se referă la 300 de ha. Dumneavoastră ați obținut, prin acea documentație, mi-am asumat această întocmire, pentru că eu am făcut-o, pentru 60 de parcele, derogând altfel de la prevederile generale. Ei se întorc la prevederea generală. Nu vă deroghează dumneavoastră din nou planul pe care l-ați obținut.

Gliga Traian: Vă citesc din lege. „Planul urbanistic de detaliu este opozabil în justiție odată ce este aprobat”. Și, o să ne prevalăm de acest articol din Legea 350 unde scrie: „După aprobarea planului” - zice și de P.U.G. și de P.U.Z. dar și de P.U.D. Este un P.U.D. aprobat deja și este opozabil în justiție. Deci este cu totul altceva, a modifica un P.U.D. față de a aproba un P.U.D. sau un P.U.Z. Asta din punct de vedere juridic. În altă ordine de idei, vorbesc pe lege. În articolul 13 din Legea 350 privind amenajarea teritoriului și urbanism, stabilește la litera a) ca principal obiectiv al activității de urbanism „îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructură, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii”. Cum se realizează acest obiectiv în cazul nostru? Cum ni se îmbunătățesc nouă condițiile de viață?

Arh.urb. Adriana Raus: În spatele acestei formulări legislative sunt cca. 20 de avize care certifică calitatea acestei intervenții.

Gliga Traian: Mă îndoiesc că acele avize nu pot fi contestate și că au fost obținute pe bune.

Arh.urb. Adriana Raus: Orice se poate contesta.

Gliga Traian: S-a subliniat aici. Cum poți să zici că ai să trăiești mai bine așteptând în trafic după încă 30 de mașini? Cum o să trăiești mai bine când nu poți să lași copiii pe stradă? Cum o să trăiești mai bine când nu o să ai apă, pentru că noi am realizat acea conductă de apă pentru 6 case? E de 2 țoli. Cum o să alimenteze un bloc de 30 de apartamente?

Arh.urb. Adriana Raus: Acum am citat avizul de la Aquaserv care spune că „dezvoltă în zonă proiectul de extindere și reabilitare infrastructură de apă, apă uzată în județul Mureș”.

Gliga Traian: În zonă, dar eu mă refer concret la acea zonă.

Arh.urb. Adriana Raus: Acest aviz s-a obținut pentru acest amplasament.

Gliga Traian: Și asta îmi oferă mie garanția că o să avem apă ?

Arh.urb. Adriana Raus: Și de apă și de canalizare.

Gliga Traian: Deci există acele avize. Eu credeam că acele avize, dacă există, trebuie și acelea făcute publice pentru că eu nu am avut acces la ele. Nu am venit la primărie să le cer. Am văzut doar opinia beneficiarului exprimată prin documentele realizate de dumneavoastră. Nici nu știam că s-au dat acele avize sau că nu s-au dat, dar am să mă interesez și o să văd cât de corecte sunt acele avize și dacă se fundamentează, dacă zice undeva că, cu o conductă de 2 țoli poți să alimentezi un bloc de 30 de apartamente. Aș vrea să văd acel aviz care îmi scoate asta în evidență sau că pe strada aia se poate circula în aceleași condiții 60 de mașini.

Public: Am văzut eu avizul de la Aquaserv pentru blocurile din zona noastră. Este avizat favorabil dar nu există în zonă infrastructură.

Arh.urb. Adriana Raus: Dacă ați văzut avizul, ați văzut și zonele indicate de Aquaserv ca și infrastructură existentă. La cele 2 capete ale străzii Mărului către Voiniceni și către Remetea și canalizare în zona străzii Constandin Hagi Stoian.

Public: Vă fac și eu o precizare, îmi cer scuze, legat de utilități. Un reprezentant al primăriei Târgu Mureș a spus într-o emisiune televizată, în vara acestui an sau în primăvara acestui an, că, într-adevăr există probleme pe strada Constandin Hagi Stoian și că vor fi rezolvate, dar nu se știe când. Și el a spus



că există probleme pentru un număr de 60 de locuințe. Nu vorbim de încă 130 sau 140 de apartamente. Ce o să fie atunci? Multumesc.

Arh.urb. Adriana Raus: Aquaserv- ul nu acceptă decât proiecte tehnice care să se racordeze la capacitățile lor, verificate.

Gliga Traian: Încă o problemă punctuală. Comisia tehnică de amenajarea teritoriului a dat până în prezent avizul?

Arh.urb. Adriana Raus: Sunt 2 avize de Comisie tehnică pentru fiecare amplasament.

Gliga Traian: Și deja acestea sunt favorabile, nu?

Arh.urb. Adriana Raus: Toate avizele sunt favorabile.

Gliga Traian: Mă leg de un text din Lege unde zice că: „*această comisie trebuie să fundamenteze din punct de vedere tehnic emiterea avizului Arhitectului Șef*” și mă gândesc la acei specialiști care, bănuiesc că sunt specialiști, că o să ajungem și acolo, și că a motivat acel aviz, pentru că nu cred că se dă un aviz că da, e bine totuși, ok.

Arh.urb. Adriana Raus: Aceste motivații le-ați regăsit și astăzi în discursul prezentat de mine și de către colegul meu arhitect.

Gliga Traian: Dumneavoastră reprezentați beneficiarul, eu vroiam o părere obiectivă din partea specialiștilor urbanști din cadrul primăriei. Încă o problemă. Aici va fi de luat o decizie. Dumneavoastră interpretați legea. Tot ce nu interzice legea este permis. Ori în cazul de față nu e chiar așa pentru că discutăm de drept administrativ, este prin conduită prescrisă de lege și chiar dacă această încălcare a legii nu este evidentă, pentru că vă încadrați în P.U.Z., în primul rând, acel principiul pe care l-am enunțat, din punct de vedere al articolului pe care l-am citat inițial în care rezultă că trebuie, prin activitatea urbanistică trebuie îmbunătățită condiția de viață, cred că nu este realizat. Un obiectiv prevăzut de lege eu cred că trebuie respectat. Și, din acest punct de vedere, în analizarea situației, sper ca cei care sunt abilitați să ia decizii să țină cont nu doar de principiul legalității ci și de cel al oportunității, principiu care permite administrației publice locale să-și exercite puterea discreționară, anume acea marjă de libertate care e lăsată la libera apreciere a autorității, astfel ca, în vederea atingerii scopului indicat de legiuitor, să se poată recurge la orice mijloc de acțiune în limitele și competențele sale. Multumesc.

Consilier Local- arh. Iszlai Tamás : Bună ziua. Vreau să vă întreb ce derogări s-au cerut față de reglementările urbanistice al P.U.Z.Unirii sau dacă s-au cerut derogări.

Arh.urb. Adriana Raus: Nu sunt derogări. Acel nivel 2 duplex poate fi interpretat ca o derogare. Dar este al doilea nivel. Nu este un nivel în plus. P+2 duplex, în sensul că legea prevede posibilitatea scărilor interioare.

Consilier Local- arh. Iszlai Tamás : Mulțumesc.

Public: Vreau o precizare, la modul general. Totdeauna avem C.U.T., P.O.T. și cedarea străzii în spațiu public al municipiului. Dacă ei fac calculul de C.U.T., P.O.T. la terenul actual înainte de cedare e un teren mai mare. La un moment dat se cedează strada, că și eu am cedat, și, de exemplu, strada C.Hagi Stoian în față la mine are 14 m și am fost forțat să cedez inițial 4 m și după aceea încă 1 m. C.U.T.-ul și P.O.T.-ul nu se mai califică la acest lucru. Aici cum e gândit C.U.T.-ul, P.O.T.-ul actual de pe terenul redus?

Arh.urb. Adriana Raus: Nu, indicatorii urbanistici se aplică pe un teren aflat în proprietate privată. În situația în care acel teren cuprinde străzi sau cuprinde elemente care se cedează, nu se recalculează pentru porțiunea rămasă.

Public: Se poate face ca prima dată să cedeze din spațiul lor în spațiul public a străzii și după aceea să ceară avizul pentru P.U.Z. și pentru Autorizația de Construire ca să rezulte un C.U.T. și P.O.T. mai mic?



Arh.urb. Adriana Raus: În procedura de aprobare a P.U.Z.-ului, nu.

Public: Să nu devină zona cartierului C.Hagi Stoian un viitor Florești, știm noi problemele lor. S-a prevăzut aici un al doilea acces de mașini?

Arh.urb. Adriana Raus: Nu are posibilitatea de amenajare a unui al doilea acces de mașini, are posibilitatea de un al doilea acces pietonal. Are avizul intervenției. Legea, codul urbanistic zice „o parcelă este construibilă dacă are un acces de min.4 m pe parcela respectivă”. Pe când ei, construind acest bloc și retrăgându-și aliniamentul către bloc, practic creează în față un scuar mult mai generos în care se pot întoarce, atunci când apar mașini care să intre sau să iasă. Scuarul acela rămâne în domeniul public.

Pop Ciprian : Am o întrebare. De exemplu, se va construi, să spunem, acest imobil. Pe desen și în teorie totul arată bine, sunt avize, totul e frumos. Știm bine că toți vrem să împingem acel gunoi să fie cât mai ascuns, cât mai retras, și va fi, parcă îl văd acuma lângă gardul meu unde vara va fi un miros foarte plăcut, nu cred că niciunul care stați la casă vă doriți acest lucru, sau să aveți o ghenă la un bloc cu 30 de apartamente. După ce dezvoltatorul își construiește acest imobil, a luat banii, i-a numărat, a plecat, la revedere, drum bun. Eu la cine mă adresez? Vin la primărie să fac reclamație că cine și-a depus acolo gunoiul? Va fi un scandal continuu cu acei locatari din zonă. Acesta este un aspect. Și al doilea aspect, să se învârtă 50, 60 de mașini în acel sens giratoriu, credeți-mă, nu e plăcut nici pentru mine, și cred că pentru niciunul din această sală. Cei care stau la case poate cunosc și pot să confirme acest lucru.

DI arh. Cristian Hanusz: Să înțeleg că întrebarea este la cine vă îndreptați. Există 2 scenarii posibile. Există lege în sensul acesta. Ce se poate face, ce nu se poate face. În situația în care nu este bună legea, atunci trebuie să vă îndreptați către legiuitor să schimbe legea sau, cine nu respectă legea, răspunde!

Arhitect Șef- d-na Dana Miheț: Dacă există dorința să continuați acest dialog și să găsiți soluții împreună cu investitorul care să îmbunătățească intervenția în zonă, aveți libertatea să o faceți, doar să ne comunicați și nouă să știm să nu înaintăm cu demersurile până ce calea dialogului nu s-a încheiat, iar ulterior rămâne să decidă Consiliul Local. Cu aceste lucruri, dacă nu mai sunt alte aspecte, declar închisă dezbateră publică de astăzi, urmând să vă comunicăm celor care ați participat și ați depus în scris petiții, câte o copie după procesul verbal al acestei dezbateri publice, așa cum va primi și Consiliul Local în dosarele aferente documentațiilor de urbanism P.U.Z. dezbătute astăzi. Mulțumesc pentru participare!