



PROCES VERBAL

încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Tîrgu Mureș
la data de 27.11.2024

Au fost prezenți:

Din partea Municipiului Tîrgu Mureș:-Arhitect Sef Mihet Florina Daniela
- Sef Serviciu Dumitru Luiza
- inspector Gozman Delia

Din partea Consiliului Local Municipal:- consilier Maior Claudiu
- consilier Frunda Csenge
- consilier Iszlai Tamas
- consilier Karacsony Erdei Etel,

Din partea proiectantilor: SC A&G ARHIGRAF SRL- arh. urb. Lipovan Octavian
SC Multinvest Proiectare SRL- arh. urb. Kovacs Angela

Din partea beneficiarilor: - Bota Sabin

Din partea publicului (locuitorilor): - Kolozsvári Tibor, Cordoș Alexandru, Szasz Judit, Tordai Istvan, Tordai Erzsebet, Doczi Zsolt.

Din partea presei: -

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

1. „Plan urbanistic zonal- stabilire reglementări urbanistice pentru construire centru sportiv de recreere și reabilitare studențească”, cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Pădurii fnr.; Inițiator: U.M.F.S.T. ”GEORGE EMIL PALADE”; elaborator: SC A&G ARHIGRAF SRL- arh. urb. Lipovan Octavian.
 - conform anexă.
2. „Plan urbanistic zonal- extindere Mureș Mall- modificare prevederi P.U.Z./P.U.D aprobat prin H.C.L. nr. 146/08.05.2008”, cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Tudor Vladimirescu, nr. 51, 55, 57; Inițiator: SC "Matrix Property" SRL; elaborator: SC"Multinvest Proiectare" SRL- arh. urb. Kovacs Angela.
 - fără observații.

ANEXA la procesul verbal încheiat în data de 27.11.2024, referitor la:

**Plan urbanistic zonal- stabilire reglementări urbanistice pentru construire centru sportiv de recreere și reabilitare studențească, cu regulamentul local de urbanism aferent
str. Pădurii fnr.**

Inițiator: U.M.F.S.T. "GEORGE EMIL PALADE"

Elaborator: SC A&G ARHIGRAF SRL- arh. urb. Lipovan Octavian

Arhitect Șef- d-na Miheț F.D.: Primăria găzduiește această dezbatere publică pentru a oferi elaboratorului și inițiatorului posibilitatea de prezentare a modificărilor aduse documentației de urbanism aferente planului urbanistic zonal pentru investiția menționată în urma primei dezbateri publice de acum câteva luni. Se vor consemna, în urma prezentării documentației, întrebările și răspunsurile primite, într-un proces verbal al dezbaterii publice care va fi făcut public și care va fi piesă obligatorie alături de Planul Urbanistic Zonal în documentația înaintată Consiliului Local.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Bună ziua. Am o întrebare: Vreți să reluăm povestea de la capăt sau discutăm despre modificări? Ok. Deci s-a făcut o modificare în sensul că se propun pe acest teren trei unități de cazare.

Sunt trei clădiri și am propus și trei tipologii de organizare a spațiilor în clădiri.

Sunt trei variante. E o variantă cu unități cu camera single, o variantă cu garsoniere și o variantă cu apartamente de două camere. Sunt 12 camere la 12 unități, deci 12 apartamente în unitatea cu locuințe cu apartamente. Și sunt 32 de garsoniere.

Regimul de înălțime este, așa cum se vede și aici, parter plus două niveluri.

Înălțimea va fi maxim 10,5 m de la nivelul solului, având în vedere că terenul este în pantă și construcțiile sunt gândite în pantă, cu niveluri decalate în lungul lor, cu scări interioare, astfel încât să se păstreze aceeași înălțime.

Procentul de ocupare și coeficienții sunt cei stabiliți, 15%, nu s-a solicitat nici o derogare de la PUG.

Domnul Kolozsvári Tibor: Să vă întrebăm, câte persoane s-ar caza acolo, dacă puteți să ne spuneți?

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Păi, am zis, dacă sunt 16 garsoniere, teoretic, doi oameni într-o garsonieră, sunt 32 de persoane, ori trei ar fi 96, un maxim, să zicem. Plus personalul de întreținere a clădirilor. Personalul de întreținere a clădirilor e redus, adică probabil trei femei de servicii.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Am văzut toți proiectul, am văzut modificările, am citit în mod integral memoriul, deci am văzut ce se dorește. Ceea ce n-am găsit în proiect este ce se întâmplă cu strada Pădurii. Strada Pădurii care are o lățime de 5,5 metri, trotuar are pe o parte, însă nu până sus.

Credeți că acest drum de categoria a patra poate asigura fluxul de circulație care ar veni după încă 100 de persoane? Nu, 96 să fim mai exact. Da, deci noi vorbim de locuitori permanenți, 96 de persoane și de un drum de categoria a patra care nu are nici măcar posibilitate de extindere.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Cu scuze, vă contrazic aici. Strada Pădurii are un prospect cam de 10 metri și ceva. La un moment dat se îngustează și trebuie cedat teren.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Va trebui cedat.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Noi în planul urbanistic zonal am prevăzut să conservăm și să asigurăm prospectul de drum în dreptul parcelei investitorului și în lungul străzii.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Da, deci, tot drumul interior ne interesează, vorbim de strada Pădurii.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Vorbesc de strada Pădurii, nu de drumul interior. Deci, în strada Pădurii există prevăzută o limită de proprietate.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Am văzut. 51 de metri pătrați din terenul statului, urmează a fi cedat, pentru că vorbim de terenul statului, ce a stat în administrarea UMF-ului.

Va fi o chestiune interesantă, însă, până la acel imobil avem o problemă cu drumul, nu în fața imobilului.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Bun, dar chestiunea este următoarea: Dumneavoastră, acolo aveți prospect de stradă, aveți prospect de stradă de 9 metri, practic, pe strada Pădurii.

Doamna Karacsony Erdei Etel: În fața imobilului, domnul arhitect.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Nu numai în fața imobilului și mai departe de fața imobilului.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Dar, efectiv, acum, ce lățime are strada? Drumul, corpul de stradă pe care se face accesul. Pentru că deocamdată doar pe acolo vom circula până nu se vor găsi alte modalități de zbor sau ceva, când nu ne va mai interesa strada, dar până atunci...

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Nu e chiar așa, pentru că în momentul ăsta dumneavoastră spuneți că nu se mai poate construi nicăieri în oraș pentru că orașul are o grămadă de spații, de străzi care sunt neconforme și care ar trebui să se conformeze.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Nu. Noi vorbim exclusiv de strada Pădurii, asta ne interesează, nu altundeva în oraș.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Eu am înțeles ce îmi spuneți, dar v-am răspuns la întrebarea dumneavoastră. Lucrurile sunt foarte clare, există prospect pentru ca acolo strada să se ducă în prospect de 9 metri. Este spațiu.

Am ridicarea topografică făcută pe porțiuni care depășește limitele proprietății, pe zona aia noi am prevăzut în plan urbanistic zonal și teritoriul pentru care se instituie interdicție de construire în scopul conservării terenului necesar pentru realizarea profilului de drum standardizat.

Domnul Cordoș Alexandru: Îmi cer scuze, dacă-mi permiteți și mie o idee. Mă numesc Cordoș Alexandru, locuiesc în strada Pădurii, numărul 63.

V-aș ruga să-mi spuneți, măsurătoarea făcută de dumneavoastră, la care faceți referirea anterior, cea de 5 metri, unde a fost făcută? În dreptul cărui mobil?

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Deschid imediat ridicarea topografică și ne uităm pe ea. Deci, ridicarea topografică s-a făcut, după cum se vede, nu numai în zona imobilului, ci a mers chiar și dincolo de strada Pădurii. Și eu am aici, după cum se vede, că dacă vă uitați în această zonă, vedeți limitele, diferența ce e cu linie roșie, deci în zona asta, ce este cu linie roșie și în zona asta sunt limitele de proprietate. Asta este limita dintre teritoriul privat și teritoriul public.

Eu, din punctul meu de vedere, ca urbanist, consider că între limitele private și limita teritoriului public, adică teritoriul public, există distanță suficientă ca să se facă acest prospect de 9 metri de stradă.

Că această stradă trebuie modernizată, e altă discuție.

Domnul Cordoș Alexandru: Bun, dar din punctul nostru de vedere, din punctul meu de vedere, colegii sau vecinii mă pot sancționa dacă-i cazul. Noi ar trebui să

discutăm despre mult mai în jos decât aveți dumneavoastră acolo pe ecran. Adică strada Pădurii, cum urcăm pe ea, trecând de Direcția de Protecție a Copilului și venim în sus, eu nu știu dacă măsurătorile dumneavoastră corespund cu ceea ce este în realitate acolo.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Această măsurătoare topografică, a fost vizată inclusiv de Oficiul de Cadastru. Deci, nu puteți să puneți sub semnul întrebării corectitudina măsurătorii.

Domnul Cordoș Alexandru: Păi îmi cer scuze, eu circul zilnic pe acolo de vreo 5-6 ori.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: E o mare diferență între ceea ce vedeți dumneavoastră ca fiind stradă și ceea ce este teritoriul domeniului public al municipiului Târgu Mureș.

Domnul Cordoș Alexandru: Păi stradă, eu înțeleg că e locul prin care circulăm cu mașinile, nu?

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Da, circulați cu mașinile, numai că circulați pe o stradă care este nesistematizată pe alocuri. Asta-i tot.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Și domnul arhitect, nu vi s-ar părea normal întâi să existe stradă pentru acces, pentru că noile investiții așa se aprobă și PUZ-urile, că se cedează din start o porțiune pentru a asigura integral accesul. Deci, nu zbor până la imobilul dumneavoastră, după care deja am o stradă de 10 metri. Din punctul nostru de vedere, nu este o rezolvare.

Deci, în opinia noastră, această circulație care se va crea prin investiția preconizată, nu corespunde și drumul care există, că nu vorbim de drumul care va exista peste 20 de ani, ci drumul care va exista peste 20 de ani. Drumul care există nu va putea face față.

O altă întrebare pe care o am, certificatul de urbanism în baza căruia se realizează proiectul, este cel din 2022, da?

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Este prelungit.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Este prelungit dar între timp s-a schimbat și PUG-ul.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Noi mergem pe certificatul vechi care rămâne valabil.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Se poate prelungi certificatul dacă avem alt PUG?

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Doamna avocat, legea urbanismului îmi spune foarte clar că documentațiile de urbanism sau orice alte documentații de investiții se continuă în virtutea documentului care a fost eliberat pentru acel subiect. Chiar dacă PUG-ul s-a modificat, pentru că legea mai spune că, dacă o să citiți în articolul 56, îmi spune că prevederile din certificatul de urbanism se prelungesc chiar dacă s-a aprobat o altă documentație de urbanism, pe perioada de valabilitate a certificatului.

Și e clar că nu poți să mergi pe un certificat de urbanism care a fost eliberat acum un an, nu poți să-l modifice astăzi sau să-i zici că nu-i valabil, pentru că, între timp, s-a schimbat legislația.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Domnul Lipovan, vorbim de două lucruri distincte. Noi am întrebat dacă un certificat de urbanism eliberat pentru centru de agreement de sport poate fi prelungit după adoptarea unui nou PUG și pentru o altă investiție. Certificatul de urbanism se emite, am citit și eu legea, cu o valabilitate 6-24 de luni și poate fi prelungit o perioadă de maxim 12 luni.

Dar, în opinia noastră, certificatul de urbanism care stă la baza investiției nu este valabil. Să aveți în vedere că se emite pentru un CF și se dorește realizarea investiției pe o altă carte funciară.

Se modifică între timp PUG-ul. Certificatul într-adevăr a fost în vigoare după intrarea în vigoare a Pugului, însă, în opinia noastră, nu putea fi prelungit pe vechiul PUG și vorbim de un tip de investiție, schimbăm funcțiunea și prelungim același certificat de urbanism.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Doamna Consilier, am o rugămintă. Dezbaterea publică este pentru soluția urbanistică. Discuțiile ce țin de procedură se poartă cu noi, cu autoritatea publică și nu cu urbanistul elaborator.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Dar avem alt certificat de urbanism.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Nu, nu este emis alt certificat. Beneficiarul și-a dorit să revină în dezbatere publică cu această nouă propunere urbanistică în urma discuțiilor de data trecută, pentru a vedea dacă această soluție este în concordanță cu cerințele dumneavoastră, urmând ca în baza concluziilor acestei dezbateri să se

parcurgă procedurile necesare, conform legii. Deocamdată discutăm despre soluția urbanistică prezentată.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Totuși, în acest caz, n-ar trebui să inversăm procedura? Pentru că dumneavoastră, tocmai ați zis că nu există un certificat de urbanism nou conform PUG-ului adoptat anul trecut.

Asta înseamnă că, după părerea mea, ar trebui să se emite un nou certificat prin care dumneavoastră emiteți sau prevedeți noile reguli conform PUG-ului nou și de atunci putem să reîncepem discuțiile legate de proiectul actual.

Adică, asta ați zis dumneavoastră acum, eu asta am înțeles.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Am spus că întâlnirea de astăzi este generată de cealaltă dezbatere publică și de discuțiile purtate, inclusiv după dezbaterea publică cu o parte din reprezentanții locuitorilor din zonă. Beneficiarul împreună cu elaboratorul au analizat aceste solicitări și vin cu o propunere. Dacă această propunere este sau nu este în asentimentul locuitorilor, în funcție de concluzii vor decide și dâștii ce fac mai departe, ce procedură să urmeze.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Scuzați-mă, mai am o întrebare față de proiectul prezentat anterior. Am văzut că procentul de acoperire a suprafeței cu clădiri și parcări rămâne cam același, deci tot la fel. Mare parte din teren rămâne acoperit de construcții. Acum că sunt case colective de locuit sau parcare, tot construcție este. Noi ne-am gândit că totuși veți încerca o conformare la zonă, zonă verde și cu construcții rare.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Stimată doamnă, aici sunt construcții rare. Sunt trei construcții pe un areal de 8.000 și ceva de metri pătrați. Discutăm de un procent de ocupare a terenului care este de maxim 15% conform PUG-ului vechi. Nota bene, astăzi e 20% conform noului Plan Urbanistic General, da? Și nu se poate spune că ocupă marea majoritate a terenului, pentru că nu-i corect. Ne încadrăm clar în toate prevederile PUG-ului vechi, care sunt mai restrictive decât PUG-ul nou.

Domnul consilier Maior Claudiu: Deci ne-am întâlnit astăzi pentru că la vechea dezbatere (din întâmplare am fost prezent și eu) nu s-a ajuns la o concluzie. Și să înțeleg că beneficiarul a venit cu o altă propunere ca să vadă dacă varianta veche merge mai departe sau încearcă să schimbe varianta veche, dacă ajunge la o înțelegere cu proprietarii.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Exact asta a fost ideea.

Domnul consilier Maior Claudiu: Mie mi se pare un pic, cum să vă spun, așa, trasă de păr chestia asta. Pentru că eu aș fi mers în primul rând la proprietari sau i-aș fi chemat oamenii, le explicam că sunt în lege, că din ce ați spus mai înainte am înțeles că n-ați ocupat 20%, că ocupați numai 15%.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Aceste lucruri au fost prezentate în dezbateră publică și nu au fost obiecțiuni pe partea aceasta. Obiecțiunile principale au fost pe partea de funcțiune, pentru că era un centru de recuperare care propunea, în varianta inițială, o clădire mai mare și care genera un anumit flux de persoane și o anumită volumetrie pentru construcție. Ori prin această soluție cu care s-a revenit s-a încercat să se răspundă acestor solicitări ca funcțiune și prin faptul că nu se mai construiește o clădire monobloc, ci se fac trei pavilioane mai mici.

Domnul consilier Maior Claudiu: Eu înțeleg că există un certificat de urbanism.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Pentru întocmire PUZ, modificare reglementări.

Domnul consilier Maior Claudiu: Și acum discutăm varianta nouă, vis-a-vis de faptul că nu s-a înțeles nici cu varianta veche.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: O documentație de urbanism poate avea mai multe variante care pot fi discutate și la final, în funcție de modificări, se decide sau nu reluarea procedurii, în funcție de soluția inițială și cea finală.

Domnul consilier Maior Claudiu: Vis-a-vis de stradă, că am înțeles că strada e mai îngustă, undeva mai jos.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Pentru soluția depusă și prezentată data trecută spre dezbateră, beneficiarul a obținut inclusiv Avizul tehnic municipal, al Administrației Domeniului Public și al Comisiei de Circulație, unde s-au discutat și aceste aspecte ce țin de accesibilitate și de traficul creat. Avizul este unul favorabil.

Domnul consilier Maior Claudiu: Toată tărășenia asta va cădea pe consilierii locali. Dacă noi spunem că nu suntem de acord, o să ne dea în instanță, dacă spunem că suntem de acord atunci o să vină domnii de acolo și iar vor fi discuții. Cam așa o văd eu acum.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Oportunitatea aprobării documentației de urbanism nu o putem decide noi, ca și aparat administrativ, ci doar Consiliul Local. Noi ne

asigurăm că s-a parcurs întreaga procedură, că s-au obținut toate avizele/acordurile favorabile și că s-au respectat prevederile legale.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Eu sunt de acord și, într-adevăr, noi decidem dacă un proiect este sau nu oportun. Dar dumneavoastră să nu puneți în cărca noastră această decizie de a face sau a nu face ceva. Că nu este corect. Și vă rog, de acum încolo, să organizați întâlniri între dânsii și dânsii în felul în care dânsii să ajungă la o decizie comună care să fie acceptată de ambele părți. Pentru că așa este corect față de cetățeni, față de investitori și față de consilieri locali.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Procedura de dezbatere publică aferentă modificării documentațiilor de urbanism este prevăzută de lege și în baza unui regulament aprobat de Consiliul Local. Noi am parcurs toată această procedură ca la carte.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Foarte bine! Cunoaștem legea! Însă noi aici lucrăm cu oameni. Și noi reprezentăm oamenii din Târgu Mureș. Atât oamenii care lucrează la UMF, cât și oamenii care trăiesc pe strada Pădurii. Și vă rog să procedați în așa fel încât toată lumea să fie ok cu decizia luată.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Noi avem obligația respectării procedurilor legale și a Hotărârii de Consiliu Local. Orice solicitare suplimentară poate fi percepută ca și abuz. Vom transmite însă domnului primar solicitarea dumneavoastră.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Mă bucur că există toate avizele și lucrăm pe lege. De apreciat, foarte bine! Însă, noi lucrăm pentru oameni. Atât dumneavoastră, cât și noi. Și vă rog să aveți în vedere acest aspect. Degeaba tot invitați oamenii să vină și să urle unul la celălalt ore în șir, dacă nu ajungem la un numitor comun.

Noi nu avem dreptul de a lua dreptul dâșilor de a construi și de a folosi acel teren. Este foarte bine și este binevenit că UMF-ul investește în acest oraș, dar trebuie avut în vedere că oamenii stau pe o stradă care este o stradă retrasă, într-o zonă foarte bună a orașului și trebuie găsit un numitor comun cu care ambele părți să fie de acord. Și asta este obligația dumneavoastră.

Nu prea văd acum, în momentul actual, cum o să reușiți dumneavoastră să-i aduceți la aceeași masă a discuțiilor în condițiile în care vorbim de oră despre lățimea drumului. Eu nu văd cum o să reușiți și nu vă supărați, dumneavoastră sunteți arhitect șef. Este obligația dumneavoastră să ne oferiți atât Consiliului Local cât și celor două entități o soluție reală.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Tocmai de aceea, procedura de dezbatere publică nu este procedura finală. Rolul acestor dezbateri este tocmai de a se prezenta proiectele, de a se pune întrebări și a se asculta puncte de vedere, beneficiarul împreună cu echipa elaboratoare urmând a identifica soluții optime. După această procedură există și altele ulterioare care ajută tocmai la parcurgerea și închiderea documentației cu avize complexe, cu soluții și răspunsuri complexe.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: După care o să intrați în Consiliul Local și o să ne explicați cum aveți toate avizele și noi trebuie să aprobăm sau să nu aprobăm și o să lăsați la latitudinea noastră.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Problema ridicată de dâșii cu strada Pădurii este conform atribuțiilor în responsabilitatea Administrației Domeniului Public care gestionează străzile pe raza municipiului cu sprijinul Comisiei de Circulație. Și este responsabilitatea dumneavoastră să decideți în baza informațiilor prezentate.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Am înțeles, dar dumneavoastră ca și Arhitect șef nu ați avea posibilitatea de a vorbi cu ADP-ul în acest sens și să-i oferiți o soluție sau măcar un răspuns dacă au sau nu posibilitatea de a lărgi drumul?

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Soluțiile sunt prevăzute în documentațiile de urbanism avizate și aprobate. Le vom cere un punct de vedere suplimentar în baza dezbaterii de astăzi.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Păi să vedem dacă se poate. Pentru că domnul Lipovan n-are de unde să știe dacă se poate sau nu se poate lărgi drumul cum n-au posibilitatea nici locuitorii să știe acest lucru.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Vreau să fac o completare. Din punct de vedere tehnic drumul se poate lărgi. Din punct de vedere financiar e o altă discuție.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Dar dacă vorbim de extinderea unui drum prin ocuparea domeniului privat a cuiva, asta înseamnă că trebuie făcuți anumiți pași legali în acest sens. Noi avem actualmente un CF măcar să vedem ce-i proprietatea orașului și ce nu e?

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Din ce am văzut noi, pe ridicarea topografică am primit și imobilele active care sunt în zonă, pe bază de cărți funciare.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Dar din câte am înțeles, problema este pe toată lungimea drumului. De la Trebely până la capătul străzii Pădurii, nu?

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Dați-mi voie să rezum. Principala problemă care se pune aici este legată de un semn de întrebare privind posibilitatea de a extinde strada la un standard de stradă prevăzut de lege care permite o circulație fluentă.

Domnul Cordoș Alexandru: Dacă îmi permiteți puțin. Raportat la ce spunea doamna consilier Frunda Csenge, la direcția în care merge această discuție. Eu personal n-am absolut nimic împotriva UMF-ului și împotriva dezvoltării ca să se înțeleagă clar. Dar am o problemă cu primăria. Și mă raportează aici la o situație puțin mai personală, care nu reprezintă obiectul acestei întâlniri, dar are legătură. Și aici am să fiu foarte clar. De vreo trei ani de zile fac cereri la primărie pentru asfaltarea bucății de stradă neasfaltată de pe strada Pădurii de 50 de metri, unde locuim, unde sunt patru case, patru familii locuim pe acea porțiune de stradă, care tot strada Pădurii este și este în domeniul public. Iar doamna arhitect nu oferă avizul necesar pe motiv că lățimea străzii este cu 20 de centimetri mai mică, mai îngustă decât cea din planul anterior de acum 20 de ani. Bun. Am înțeles că strada nu respectă aceste dimensiuni. Dar văd că se poate da peste cap toată lumea ca să se poată crea un imperiu din nimic. Înțeleg că strada Pădurii unde dumneavoastră arătați acolo, are 10 metri. Înțeleg că se poate face absolut orice ca proiectul ăsta să ia amploare. Și repet, n-am absolut nimic împotriva UMF-ului. Putea să fie altcineva. Nu despre asta discutăm. Discutăm cu cel care trebuie să ia decizii. Dacă în situația mea s-a ținut cont de acei 20 de centimetri care nu afectează cu absolut nimic traficul și în alte cazuri mâncăm metri întregi din stradă și spunem că există, când ei nu există? Păi asta ar trebui să-mi explice puțin doamna arhitect să înțelegem puțin pe ce lume suntem.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Deși nu face obiectul întâlnirii de astăzi o să răspund întrebării dumneavoastră. Terenurile pe care ați construit au fost reglementate printr-o documentație de urbanism, un plan urbanistic aprobat de Consiliul Local și care a stabilit profilul străzii de acces la parcelele dumneavoastră unde lipsesc mult mai mult de 20 de centimetri și inclusiv un loc de întoarcere în capăt, conform soluției aprobate.

În baza acelei hotărâri de consiliu local și cu anumite condiții, inclusiv să vă asigurați utilitățile, accesul și toate celelalte, ați primit condiționat autorizațiile de construire. Răspunsul n-a fost negativ din partea Direcției arhitect-șef, ci a fost o analiză pornind de la documentația de urbanism aprobată și care a stat la baza autorizării locuințelor dumneavoastră, o constatare comparând documentația cu situația de pe teren atât ca și obligații tehnice, financiare cât și juridice, iar concluzia a fost de nerespectare a

obligațiilor pe care vi le-ați asumat și fără de care nu ați fi putut construi nici dumneavoastră în zonă.

Iar referitor la această documentație, discutată azi, documentația de urbanism este întocmită pentru această parcelă a beneficiarului, în cazul de față UMFST. Documentația nu are ca obiectiv reglementarea întregii străzi Pădurii. Așa cum și dumneavoastră când ați făcut documentația dumneavoastră de urbanism ca să puteți construi, să primiți autorizație pentru case, nu v-a cerut primăria la momentul respectiv să studiați și să reglementați întreaga stradă Pădurii de la Trebely până la casa dumneavoastră. Nu este obiectul acestei documentații de urbanism. Eu am înțeles care este problema dumneavoastră și aș vrea să facem un pas înainte. O să transmitem această solicitare a dumneavoastră de revizuire a avizului tehnic municipal din perspectiva profilului stradal al întregii străzi. Urmează să vă răspundem din punct de vedere al administrației domeniului public și să avem o discuție și cu domnul primar care este coordonatorul tuturor direcțiilor din cadrul instituției.

Întrebarea mea este dacă dincolo de problema de acces, ca să putem totuși trage anumite concluzii vizavi de propuneri, dacă sunteți de acord cu funcțiunea propusă în forma propusă? Dacă vizavi de ceea ce se propune ca și reglementare, ca și construire pe parcela beneficiarului, aveți observații?

Domnul Cordoș Alexandru: Mulțumesc frumos că mi-ați oferit un răspuns la problema ridicată. Ați făcut precizarea că nouă nu ni s-au pus în sarcină să reglementăm strada de acces când ne-am construit casa. Bun, în casa noastră locuiesc patru persoane. În locuințele astea urmează să locuiască 100. Noi nu locuim 100 de oameni pe toată strada. E puțin deplasat având în vedere proiectul care face obiectul dezbaterii și situația fiecărei case.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Avizul Domeniului public a avut la bază și avizul Comisiei de circulație care a analizat tocmai aceste aspecte.

Domnul Cordoș Alexandru: Bun, dar noi cum putem influența avizul Comisiei de Circulație? A veni cineva să ne întrebe? A venit cineva la fața locului?

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Vom face noi o solicitare către colegi de reanalizare a avizului tehnic municipal.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Tocmai asta voiam să propun și să cer. Și oricum va fi necesar. Acum o să alegem noi membrii în Comisia de Circulație și am rugămintea de la Direcția Arhitect Șef să se repună pe rol reanalizarea acestui aviz. Mulțumesc!

Domnul consilier consilier Iszlai Tamas: Bună ziua! Nu am intervenit până în momentul de față. Am fost prezent și la dezbaterea trecută. Dumneavoastră, acum 20 de ani, sau între 2000 și 2022, ați putut construi în această pentru că a existat Planul Urbanistic Zonal Cornești. Zona rezidențială Cornești. Toate imobilele erau cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/PUD. Puneți-vă în situația UMF-ului de față. Toată zona respectivă acum 20 de ani, era livadă. Și dumneavoastră veniți cu o cerere de PUZ și doriți să construiți o locuință. Și se prezintă un număr de persoane și spun că nu, nu suntem de acord. Vrem ca acea livadă să rămână întotdeauna livadă.

Dar vi s-a aprobat PUZ-ul, ați putut construi cu documentații de urbanism, ați realizat locuințe acolo unde nu era voie. Acolo unde nu exista infrastructură stradală. Și pentru a realiza această stradă, într-adevăr, autoritatea locală ar fi trebuit să vă impună să vă retrageți cu proprietățile dumneavoastră în limita în care strada aceea să aibă acea lățime minimă de 12 metri cât cere o stradă de categoria 3.

Întrebarea este dacă ați făcut acest demers când ați construit, sau pur și simplu ați uitat că ceea ce este un drept pentru cineva poate fi un drept și pentru altcineva.

Deci eu nu pot să fiu de acord ca dumneavoastră să puneți la îndoială posibilitatea de folosire a acelei străzi. Și când vorbim de stradă, sunt două lucruri distincte dacă vorbim de asfalt. Pentru că fâșia de asfalt poate fi de 4-5 metri, dar asta nu înseamnă că strada are lățimea de 4 metri, 5 metri. Limita juridică este între limite de proprietate privată.

Deci eu înțeleg că dumneavoastră vă agățați de imposibilitatea de folosire a acelei străzi la care și inclusiv dumneavoastră ați contribuit. Dar un punct important este dacă sunteți sau nu de acord cu această stradă. Și încă o dată vă reamintesc, acum 20 de ani era livadă.

Domnul Cordoș Alexandru: Vă văd foarte vehement așa în exprimarea dumneavoastră și în poziția pe care o adoptați raportat la părerile pe care le-am susținut anterior. În primul rând, dumneavoastră ați fost pe strada Pădurii?

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Domnul consilier este și arhitect urbanist, este și de specialitate și a avut documentații în zonă, deci cunoaște zona bine.

Domnul consilier consilier Iszlai Tamas: Am avut inclusiv lucrări unde ne-am împotmolit de vecini care nu au fost de acord ca lângă ei să se construiască o altă casă. Între case, o casă. Nu trebuie să-mi spuneți mie că este sau nu o zonă interesantă. Este o zonă foarte interesantă. Niște oameni foarte interesați.

Domnul Cordoș Alexandru: Nu discutăm de calitatea omului sau, mă rog, la fiecare aspect la care dumneavoastră faceți referire. Facem referire la proiectul care face obiectul discuției de azi și la faptul că în acel loc pe optzeci de arii urmează să fie minim 96 de persoane. Vă pun întrebarea pe care cred că și-o pune toată lumea. Dacă dumneavoastră ați locui în zona respectivă și mă refer aici nu la baza străzii Pădurii sau în vârful străzii Pădurii, ci gard în gard cu locația asta, ați fi de acord ca lângă dumneavoastră să apară peste noapte 90 de persoane în plus?

Domnul consilier consilier Iszlai Tamas: Este un argument corect. Adică și eu mi-aș pune problema dacă într-adevăr aș dori să văd 90 de persoane în vecinătate. Aveți absolută dreptate, dar ca și funcțiune de locuire e compatibil cu locuirea dumneavoastră. Dar aș dori să vă atrag atenția asupra unui fapt. Cum se termină sus strada Pădurii? Ce funcțiune există acolo? Vă întreb dacă dumneavoastră știți că este casa de bătrâni care este în construcție. Deci este o altă funcțiune. A, ok, deci sunt tot locuințe. Am înțeles.

Domnul Kolozsvári Tibor: Referitor la ceea ce a zis domnul Iszlai, în zonă s-au construit circa 200 de case unifamilare. În zonă este funcțiunea de locuire de case, de locuințe unifamilare. Și nicidecum de locuințe colective. Aceste blocuri de garsoniere ar fi locuințe colective. Nu se încadrează în PUG-ul actual al orașului. Noi într-adevăr acolo locuim circa 100 de oameni în toată zona. Și în zona dumneavoastră ar veni pe 8 hectare sau 80 de arii încă 100 de persoane. Densitatea de locuitori ar fi, să zicem, de 10-15 ori mai mare decât este acum.

Pe de altă parte, știți foarte bine ce înseamnă să aduci 100 de studenți care vin cu 80 de mașini, care n-au unde să parcheze, care o să parcheze pe stradă, iar efectiv calitatea vieții noastre o să fie deranjată. Deci nu o să mai putem trăi. Dar nu putem să plecăm de acolo peste noapte, că am investit acolo banii noștri. Deci nu este o chestie că nu-ți place, hai du-te în treaba ta, noi facem.

Și dacă s-ar aproba așa ceva, ce mesaj s-ar da pentru ceilalți dezvoltatori imobiliari? Că se poate, nu? Dacă pentru UMFST s-a putut, băi vine și Sorin și celălalt, hai că și pe terenul meu se poate atunci. Hai să fac și eu blocuri de garsoniere, că este mai rentabil, ies bani mai mulți. Deci nu se poate. Dacă ai spus pentru 200 de oameni, cum ai spus. 200 de locuințe, că astea sunt regulile. Păi și pentru 201 trebuie să fie aceeași regulă. Și pentru UMFST, că este doar o entitate juridică. Deci astea sunt problemele pentru care noi suntem foarte enervați.

Pentru toată lumea este valabil PUG-ul și PUZ-ul zonal. Și acum să încercăm să fentăm cu o mică șmecherie să nu fie valabil doar pentru dumneavoastră. Acest PUZ, fiindcă este doar vorba de un teritoriu, un teren privat al unei entități, se numește de fapt PUZ pro-cauza când nu definește o zonă întreagă, definește doar un teren aflat în proprietatea actuală a UMFST-ului.

PUZ-urile pro-cauza sunt anulate în general în instanțe, fiindcă nu reprezintă o soluție corectă pentru întreaga comunitate a orașului. Deci, încă o dată vă spun, dacă regulile sunt stabilite ca să fie respectate și PUG-ul a fost votat acum doi ani în aceasta sală, eu cred că nu putem să dăm derogare pentru orice altă entitate care vine și vrea să facă ceva. Ei ar putea să facă locuințe unifamilare conform PUZ-ului și nimeni n-ar avea treabă, n-am avea ședință aici.

Domnul Bota Sabin, reprezentant UMFST: Și la cealaltă dezbatere când ne-am întâlnit, propunerea dumneavoastră a fost să facem cămin de studenți.

Ați spus: faceți spații de cazare pentru cadre didactice, cercetători și așa mai departe. Ok, putem face case unifamilare, da, facem case unifamilare pe 8.000-9.000 de mp, dar se încarcă toată zona cu construcții. Ideea e că dumneavoastră la cealaltă dezbatere ne-ați zis să facem spații de cazare. Am găsit un cod de finanțare, să facem spații de cazare și acum când am venit cu această propunere, nici asta nu e bună. Împreună am discutat și afară, după dezbateră publică când ne-am mai întâlnit și ați spus: faceți spații de cazare. Asta am făcut!

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Cred că toată lumea de aici este de acord că în orașul ăsta trebuie investit.

Și este binevenit faptul că se investește în orașul ăsta, chiar și dacă este o zonă foarte scumpă și foarte verde. Pentru că din asta trăim și din cauza asta o să ne fie bine tuturor.

Din câte am înțeles, rugămintea dâșilor era ca să se facă case mai mici. Nu cred că s-au gândit la 100 de persoane. Există cumva posibilitatea să modificați acest proiect în sensul de a scădea numărul apartamentelor sau a regândi cumva sistemul acesta? Înțeleg și raționamentul dumneavoastră și aveți dreptate pentru că doriți să găsiți sau ați găsit, ați identificat o sursă de finanțare pentru acest proiect.

Dar totuși trebuie să luați în considerare că zona în care doriți dumneavoastră să construiți aceste cămine sau aceste spații plurifamilare, blocuri, se află într-o zonă deosebită. Nu putem să comparăm cu zona Victor Babes, unde sunt acum căminele. Și sunteți și dumneavoastră conștienți de treaba asta. Acolo sunt blocuri cu patru etaje, toată Cornișa, aici sunt vile.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Sunt propuse clădiri de locuințe colective mici, maxim P+2.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Deci într-o locuință unde sunt șaisprezece apartamente, alea se numesc blocuri.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Douăsprezece apartamente, șaisprezece pe garsoniere. E o diferență.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Deci în blocurile cu patru etaje sunt tot așa șaisprezece apartamente. Deci sunt blocuri tehnic, adică eu înțeleg cum le numiți din punct de vedere arhitectural, din punct de vedere tehnic.

Ceea ce vreau să vă zic și să vă rog frumos, și acum mă adresez tuturor, vă rog frumos să găsiți o soluție și să nu ne lăsați pe noi să decidem în Consiliul Local.

Că dacă ne lăsați pe noi să decidem în Consiliul Local, o să existe o parte căreia nu o să-i convină decizia. Deci rugămintea mea este, faceți câte dezbateri publice doriți doamna arhitect șef, faceți câte discuții doriți dumneavoastră, și aici mă refer la UMF respectiv, la locuitorii din Păduri, dar am rugămintea să nu lăsați în cărucia noastră această decizie. Pentru că nu o să vă convină ori locuitorilor, ori celor de la UMF.

Și eu nu mi-aș dori să iau o decizie împotriva cuiva. Pentru că nu asta este rolul Consiliului Local.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Dar câteodată trebuie să luați și această decizie.

Domnișoara consilier Frunda Csenge: Eu am înțeles, dar nu este corect. Și nu vreau să ajung într-o situație în care eu personal să fiu chemată în judecată, că se pare că o să fiu chemată în judecată pentru o decizie luată în Consiliul Local referitor la o investiție. Nu este corect. Nu este corect față de noi. Și cu asta mă retrag. Mult succes!

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Bun. Haideți să tragem o concluzie.

Domnul consilier consilier Iszlai Tamas: Subscriu la ce a spus domnișoara Frunda. Și aș dori ca punct de pornire pentru mai departe să vă întreb pe dumneavoastră cei care sunteți locatari, cu ce funcțiune ați fi de acord pentru această zonă și cu ce capacitate?

Domnul Kolozsvári Tibor: Cred că sunt în asentimentul tuturor că suntem de acord să se construiască case unifamilare, așa cum s-a construit în toată zona până acum. Și nu avem nimic împotriva. Și ceea ce am propus eu, domnul Bota, a fost următorul lucru: case unifamilare pentru profesori, ca să atrageți profesori de calitate pentru facultate, să le oferiți cazare de calitate și să le oferiți în case unifamilare. Nicidecum n-a fost vorba că noi ne dorim să avem un campus studentesc peste noapte cu 100 de studenți.

Vă ajutam și vă promitem că nu intervenim în nici un fel dacă dumneavoastră respectați PUZ-ul. Doar atâta vă cer.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Tibi, din punct de vedere economic, nu poți să spui că atragem cadre universitare tinere pe secvență, care din punct de vedere financiar, ca să se întâmple, crește undeva la câteva sute de mii de euro pe locații, corect?

Domnul Tordoi, nimeni nu a venit să vă hotărască bugetul dumneavoastră de familie. Cred că este incorect să le explicați celor de la UMF cum să-și organizeze bugetul. Dumneavoastră acum discutați de drobul de sare. Dumneavoastră porniți de la premisa că studenții sunt inconștienți, că studenții sunt recalcitranti, că studenții nu fac altceva decât rele, droguri, scandaluri, chefuri și alte minuni.

Pot să fiu de acord că și eu am fost student și dumneavoastră probabil că ați fost student, cred că toată lumea din sala asta a fost student. Și ați avut perioada aia de început când erați exuberanți și probabil că săreați calul? Absolut.

Dar aici e vorba de o secvență de cămine în care clar lumea e selectată, clar se discută despre studenți care sunt în anii terminali. Aici se discută despre o serie de cadre didactice tinere care sunt la început de drum și la care zona financiară e cu totul și cu totul alta. Și nu îți poți permite să-i asiguri niște condiții ca pentru un profesor universitar care are o carieră în spate. Deci sunt niște lucruri de luat în considerare. Și nu văd de ce lucrurile astea nu s-ar putea întâmpla într-un cadru extrem de civilizat.

Domnul Kolozsvári Tibor: Dați-mi voie numai o secundă, că domnul Lipovan a spus că nu avem voie să umblăm în bugetul UMFSST-ului. Deci primăria a umblat în bugetul familiei mele. Prima dată am cumpărat un teren de șapte arii și au spus că nu e suficient, trebuie să ai zece arii ca să construiești. Am cumpărat.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Ați cumpărat un teren arabil. Iar un teren ca să fie construibil trebuie să aibă anumite caracteristici, o anumită suprafață. Să aibă acces la rețele, la drum. Așa devine construibil. Dacă nu, este un teren arabil unde puteți să cultivați ce doriți, și atât!

Domnul Kolozsvári Tibor: Lăsați-mă să termin ideea. Am cumpărat șapte arii, am crescut la zece arii. Am depus din nou documentația, mi s-a spus că nu e bine că nu aveți trei metri de la gard. Așa că trebuie să mai cumpăr. Încă o dată am mai cumpărat șapte arii de teren, până când m-am încadrat în PUZ.

Nu am schimbat PUZ-ul pentru mine, ci m-am încadrat în PUZ-ul existent. Și așa mi se pare corect să faceți și dumneavoastră.

Există PUZ, vă încadrați și ne vedem de treabă. Nimeni nu are nicio treabă.

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Aia a fost o chestie de opțiune personală. Legislația îți permite că dacă tu nu ești de acord cu o chestiune și vrei să o modifice, ai și această posibilitate.

Domnul Kolozsvári Tibor: Nici o problemă nu modificăm, dar nu putem să o acceptăm. Asta e ideea. Toată lumea s-a conformat PUZ-ului. Toată lumea. 200 de familii ne-am conformat. Și acum veniți dumneavoastră și spuneți că aveți alte necesități.

Arhitect Șef– d-na Mihet F.D.: Majoritatea construcțiilor din zonă s-au realizat în baza unor documentații de urbanism care au solicitat și li s-au aprobat de-a lungul timpului, derogări de la PUG/PUZ .

Domnul arhitect Lipovan Octavian: Întrebarea mea este următoarea: Care sunt argumentele obiective, pentru că înțeleg că de fapt asta e problema, care vă conduc la ideea că 100 de studenți pe stradă sunt o catastrofă? Căminele astea care vor fi făcute aici nu vor fi pentru toată lumea.

V-am spus de la bun început că sunt trei variante propuse urmând ca să se aleagă o chestie care să fie convenită cu dumneavoastră. La capacitatea și mărimea Universității de Medicină, zona asta nu va fi egală cu aceea unde au ei căminele acum, pentru că n-are cum.

Aici e o zonă care este clar selectată prin definiție pentru că aici vor fi oamenii care vor fi în față. Și nu va fi o chestie legată neapărat de bani, cât atât cât depinde de interesul Universității să-și promoveze studenții și cadrele didactice prin alte metode decât numai financiare.

Domnul Kolozsvári Tibor: Dacă doriți să ajungem la o alegere trebuie să ne convingeți că în acele locuințe vor fi aduși medici, familiști, oameni așezați, cum suntem și noi în zonă.

Deci nu vrem să se facă în zona noastră un campus universitar.

Denumirea certificatului de urbanism este pentru un lucru și dumneavoastră vreți să faceți un alt lucru care nu corespunde, cu altă funcțiune.

Haideți să găsim o soluție în care nu aduceți 100 de studenți în zonă, ci aduceți 20-30 de medici, cadre didactice și așa mai departe, familiști. Da, atunci într-adevăr avem o bază de discuție.

Arhitect Șef– d-na Mihet F.D.: Mai există alte aspecte pe care ați dori să le ridicați vizavi de această propunere în afara căii de acces și în afara funcțiunii propuse de cămin?

Domnul Kolozsvári Tibor: Parcare. Și asta se spune întotdeauna când începem ceva și nu se respectă niciodată. Nu-mi spuneți că se va respecta parcare în incintă. Sunt 90 de studenți, au 90 de mașini, au 100 de prieteni, vor să parcheze, vor să-i viziteze. Nu aveți nicio șansă să rezolvați situația cu mașinile. Niciodată.

Doamna Karacsony Erdei Etel: Toată lumea a investit aici foarte mulți bani. Dacă se construiește internatul sau căminul sau ce o să fie, toate imobilele o să-și piardă din valoare. Și cred că este și acesta un argument pentru că toată lumea vorbește despre finanțare.

Arhitect Șef– d-na Miheș F.D.: Mulțumim frumos pentru participare! Vă vom transmite procesul verbal după redactare și va fi încărcat inclusiv pe site.