

Către

Primăria Municipiului Tg. Mureș - Serviciul de Urbanism

Urmare a solicitării Dvs de a aduce clarificări asupra unor aspecte semnalate cu ocazia Dezbaterii publice organizată de Municipiul Tg. Mureș la data de 16.02.2024, privitor la proiectul „PUZ – reconformare zonă funcțională pentru construire case de locuit, accese, utilități și împrejmuire”, cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Livezeni nr. 79; beneficiar Ormenișan Radu,

După transmiterea observațiilor în scris, din partea vecinilor Oanea Viorel și Bordi-Kacso Zsolt-Attila (adresa înregistrată la Municipiul Tg. Mureș cu nr. 10387/16.02.2024, transmisă către Aalto Proiect SRL la data de 16.02.2024 și recepționată la data de 16.02.2024), respectiv SC Sumel Electromureș SRL (adresa înregistrată la Municipiul Tg. Mureș cu nr. 9871/15.02.2024, transmisă către Aalto Proiect SRL la data de 16.02.2024 și recepționată la data de 16.02.2024),

După transmiterea Procesului verbal al Dezbaterii publice organizată de Municipiul Tg. Mureș pentru consultarea opiniei publice cu privire la documentațiile de urbanism, către Aalto Proiect SRL la data de 19.03.2024 și recepționată la data de 19.03.2024,

Întru-cât unele aspecte, semnalate prin adresele mai sus menționate, nu aparțin în totalitate firmei noastre de proiectare, ele rezultând în urma interpretării avizelor obținute de la terți (CU nr. 1603/11.10.2023 și AO nr. 11/23.06.2023), am solicitat, prin adrese oficiale, elucidarea proplemelor neclare. În urma răspunsurilor primite și în urma reconsiderării câtorva aspecte, dintre cele semnalate, suntem acum în măsură să dăm răspunsuri pertinente și punctuale la sesizări.

Prezenta scrisoare răspunde solicitărilor și nelămuririlor exprimate în trei acte oficiale care, conform legislației în vigoare referitoare la consultarea populației, ajută la lămurirea și corectarea unor aspecte legate de proiectul urbanistic menționat în primul paragraf.

Au fost depuse două sesizări înaintea ședinței de dezbatere publică, organizată de Municipiul Tg. Mureș, iar în timpul ședinței au fost puse întrebări și emise îngrijorări, toate cuprinse în Procesul verbal întocmit de secretariatul Serviciului de urbanism, dezvoltare durabilă, informatizare.

După parcurgerea celor trei acte am constatat preocupări similare, în general, pentru aceleași aspecte. Am ajuns la concluzia că ele pot fi grupate pe teme majore asupra cărora ne vom concentra pentru a da răspunsuri competente și totodată de a

elimina greșelile neintenționate din proiect, respectiv de a îmbunătăți detaliile urbanistice neconvenabile.

Pentru simplificarea procedurilor de răspuns propun scurtarea denumirii actelor studiate, astfel:

A = Observații depuse de SC Sumel Sumel Electromureș SRL la 15 febr.2024

B = Observații și solicitări depuse de Oanea Ioan Viorel și Bordi-Kacso Zsolt-Attila la 16 febr.2024

C = Proces verbal al Dezbaterii publice organizată de Municipiul Tg. Mureș pentru consultarea opiniei publice cu privire la documentațiile de urbanism la 16 febr.2024.

În continuare ne vom referi la cele trei acte cu A, B, respectiv C.

Alte abrevieri uzitate în prezentul act sunt:

-PUG = Plan Urbanistic General

-RLU = Regulament Local de Urbanism aferent PUG

-CU = Certificat de Urbanism

-AO = Aviz de Oportunitate

-UTR = Unitate Teritorială de Referință

- LES = Linii Electrice Subterane

Aspecte sesizate, răspunsuri:

1. Riscul de alunecare teren.

Semnalat în: -A la pag. 1, pct. 2.7.b;
-B la pag. 1, cap. I, pct. 1;
-C la pag. 8, alin. 6 → pag.9, alin. 2; pag. 11, alin. 17 → pag.12, alin. 7; pag. 13, alin. 3.

Conform Studiului Geotehnic întocmit de SC Loginspect SRL, proiect nr. 10923/aug.2023, cu referat de verificare din partea Dr. Ing. Bogdan Ion Alex., Verificator Af,

La pag. 14, cap. IV. Evaluarea informațiilor geotehnice, se prezintă un tabel care concentrează informațiile obținute pe teren și în laborator, referitoare la condițiile de teren, apa subterană, clasificarea construcției după importanță, vecinătăți și zonă seismică, se ajunge la concluzia:

Categoriei riscului geotehnic : REDUS - punctual si pentru proiectul propus.

Obiectivul de realizat se incadreaza conform NP 074-2014 in: categoria geotehnica=1.

Studiului Geotehnic face parte integrantă din prezenta documentație și cuprinde, în continuare, o serie de măsuri și recomandări de care proiectanții obiectelor (clădiri, amenajărilor exterioare, drumuri carosabile, pietonale) vor trebui să țină seama. Fiind vorba de un teren în pantă se înțelege de la sine că se va apela și la amplasarea de ziduri de sprijin, unde este cazul.

În PUZ, partea scrisă și desenată vor fi corelate cu prevederile studiului geologic.

2. Titlul proiectului.

Semnalat în: -B la pag. 1, cap. I, pct. 1;
-C la pag. 9, alin. 3 → pag.10, alin. 2.

Sesizarea s-a referit la faptul că în diverse acte, avize, studii, etc, titlul proiectului diferă, cu referire specială la „casă de locuit”, respectiv „case de locuit”, sau „două case de locuit”.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1603/11.10.2022, titlul sugerat este: *PUZ Stabilire reglementări pentru construire casă de locuit, amenajare accese și împrejmuire teren*, în schimb la rubrica AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ, extras din RLU al PUG, nu este negată posibilitatea de a fi mai multe construcții pe o parcelă.

Conform Avizului de oportunitate nr. 11/23.06.2023 se stabilește titlul *PUZ Stabilire reglementări pentru construire case de locuit, accese, utilități și împrejmuire*, iar permisiunea cu amplasarea mai multor clădiri pe parcelă rămâne neschimbată.

În majoritatea avizelor obținute titlul proiectului se referă la o singură casă de locuit.

Pe parcursul derulării proiectului, în fazele incipiente au fost studiate ambele variante; cu o singură casă, sau cu două case. După obținerea avizelor și în urma discuțiilor cu beneficiarul, din rațiuni economice, rațiuni de economisire teren, rațiuni de amplasare funcțiuni arhitecturale logice, s-a stabilit ca în PUZ să se propună două case cuplate, cu rost de dilatare de 5 cm între ele. În fapt este vorba de o singură construcție, se va solicita (în cazul aprobării PUZ) o singură Autorizație de construire pentru case cuplate. De asemenea și vizual va fi percepută o singură construcție.

În concluzie, titlul proiectului, pentru a se apropia mai mult de realitate, în conformitate cu actele emise de Municipiul Tg. Mureș și cu PUG, respectiv Respectiv RLU, se stabilește astfel: „*PUZ – reconformare zonă funcțională pentru construire case de locuit, accese, utilități și împrejmuire*”. Atât partea scrisă cât și partea desenată vor fi corectate în acest sens.

3. Corelarea cu PUG Tg. Mureș.

Semnalat în: -B la pag. 2, cap. I, pct. 3;
-C la pag. 6, alin. 6, 7 și 8.

Certificatul de urbanism nr. 1603 a fost eliberat la 11.10.2022 și are valabilitate de 24 luni, existând posibilitatea de a fi prelungit cu încă 12 luni.

PUG Tg. Mureș a fost aprobat în ședința Consiliului Local din 24.11.2022 are rang de lege pe plan local. Legile nu se pot aplica retroactiv. În consecință, la data eliberării CU mai sus amintit, PUG-ul valabil era cel aprobat în 2002.

În PUG 2002, parcela studiată era amplasată în UTR L2c ale cărui reguli, descrise în RLU aferent PUG 2002, trebuiesc aplicate întocmai.

Pe scurt: UTR L2c – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (înșiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi.

În prezentul PUZ nu se solicită derogări de la UTR L2c.

Prezentul PUZ este corelat cu PUG 2002, respectiv cu RLU aferent acestui PUG.

Privitor la sugestia Sumel de a avertiza asupra inconvenientelor provocate locuințelor amplasate în vecinătatea unei zone industriale,

La capitolul 2, punctul 2.2 Incadrarea în localitate din memoriu de prezentare textul: ”la nord – incinta SUMEL și prelungirea str. Sf. Ioan;” se înlocuiește cu textul: ”la nord – incinta SUMEL (întreprindere cu activitate industrială) UTR CB1- Subzone dispersate existente situate în afara Zonei Construite Protejate”

4. Funcțiuni permise și interzise.

Semnalat în: -B la pag. 2, cap. I, pct. 4;

-C la pag. 11, alin. 6 – 16.

Conform PUG Tg. Mureș 2002, în RLU, Titlul II, Prescripții specifice pe zone, subzone și unități teritoriale de referință, UTR L2c, secțiunea I – utilizare funcțională, *art. 1 - utilizări admise:*

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;

- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;

- echipamente publice de nivel rezidențial;

- lăcașuri de cult.

art. 2 - utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

- realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii;

art. 3 - utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil

din circulațiile publice;

- autobaze și stații de intretinere auto;

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Problema care nu era pe deplin înțeleasă se află la art. 2, alin 2, din textul de mai sus cu litere cursive și se referă la permisiunea de funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;

Răspuns:

- suprafața de 200 mp ADC, nu se permite suplimentar față de construcțiile permise prin RLU. Exemplu: dacă în PUZ se propun 2 apartamente, proprietarul unuia din apartamente poate face schimbare de destinație din locuință în spațiu comercial, sau servicii (frizerie, alimentară, cabinet avocatură etc.), în condițiile specificate mai sus.

- aria de deservire este ilustrată de un cerc imaginar pe hartă, cu raza de 250 m, care are în centru casa care conține spațiul comercial/servicii. Toți locuitorii din interiorul cercului sunt potențiali clienți al respectivului spațiu.

- transporturi grele se referă la vehicule care depășesc greutatea maximă permisă pe stradă din interiorul cartierului, de obicei semnalată prin semne de circulație. Practic, la acest spațiu comercial nu sunt permise autovehicole care depășesc 7 tone (cu marfă cu tot).

5. Diferențe de nivel.

Semnalat în: -A la pag. 1, pct. 3.4; pag. 2, Planșa A3.1

-B la pag. 2, cap. II, Planșa 3.1;

-C la pag. 6, alin. 9 → pag.7, alin. 8;

Observațiile au fost făcute la 2 aspecte ale PUZ-ului:

a) Diferența de nivel a străzii propuse raportată la nivelul parării și la nivelul curții interioare a Sumel;

b) Diferența de nivel a străzii propuse raportată la nivelul str. Livezeni.

Raspunsuri:

-a) Conform ridicării topografice, întocmită de SC Topograf SRL, Tg. Mureș, ing Misarăș Flaviu Claudiu,

-cota terenului la poarta intrare la Sumel Electromureș SRL = 354,47 m;

-cota parării exterioare, lângă gard = 354,43 m și urcă, pe măsură ce ne îndepărtăm de gardul Sumel, până la 355,26 m;

-cota terenului unde scările publice se întâlnesc cu pararea = 354,63 m;

-cota terenului Ormenișan, unde latura dreaptă atinge gardul Sumel = 353,00 m

-în dreptul acestei cote, în curtea Sumel, cota terenului = 353,01 m;

-cota terenului Ormenișan, la 9 m de gardul Sumel (strada Propusă)=351,76 m
-cota terenului Ormenișan, în axul străzii (propuse)=352,72 m

-cota terenului Ormenișan, unde latura stângă atinge gardul Sumel=352,21 m
-în dreptul acestei cote, în curtea Sumel, cota terenului = 352,35 m;
-cota terenului Ormenișan, la 9 m de gardul Sumel (strada Propusă)=351,02 m
-cota terenului Ormenișan, în axul străzii (propuse)=351,76 m

Concluzii: -în condițiile în care drumul pornește din parcare Sumel de la cota 355,06 m (în ax), atinge terenul Ormenișan (cota 352,72 m în ax); după ce străbate terenul ne situăm la cota 352,10 m (în ax); Diferența de nivel = 2,96 m (în ax). Lungimea drumului propus fiind de 50 m, rezultă o pantă descrescătoare de 6%.

-într-o secțiune transversală prin strada propusă, vom avea la gardul cu Sumel cota de 353,01 m, iar la 9 m de gard (lățimea străzii) vom avea 351,76 m. Diferența de nivel este de 1,25 m. Rezultă că la gardul cu Sumel se va amplasa un zid de sprijin de 0,63 m, pe care se va amplasa gardul nou, iar în partea opusă, spre terenul Ormenișan vom avea un zid de sprijin de 0,62 m.

-b)Conform ridicării topografice, întocmită de SC Topograf SRL, Tg. Mureș, ing. Misarăș Flaviu Claudiu, respectiv din Ridicarea topografică întocmită pentru PUZ Pinte Călin, aprobat în 2017, cota străzii Livezeni, la intersecția cu scările publice spre Sumel este de 330,96 m.

Concluzii: -diferența de nivel de la strada propusă, în dreptul terenului Ormenișan (352,72 m), la str. Livezeni este de 21,79 m. Făcând calculul aflăm că înclinația terenului în dreptul scărilor publice, pentru o lungime de 145 m, este de 14,48%. Menționăm că scările publice se vor menține.

-terenul Ormenișan, având o lungime de 62,93 m și o diferență de nivel de 9,58 m, de la gardul Sumel până la limita cu terenul din aval, al dlui Bordi-Kacso Zsolt-Attila, are o înclinație de $8,6^{\circ}$ (=15,2%).

6. Traseul străzii propuse.

Semnalat în: -A la pag. 1, pct. 3.4;
 -B la pag. 2, cap. II, pct. 1), Planșa A2;
 -C la pag. 4, alin. 16 → pag.5, alin. 1; pag. 10 alin. 3 → pag. 11, alin. 5;

Prin PUZ str. Livezeni 69G se propune o stradă care să facă legătura de la Parcare Sumel cu str. Subpădure. Tronsonul str. Subpădure – limita stânga Sumel (88 m lungime) este deja realizat, fiind o stradă particulară, cu o pantă medie de 9%. Tronsonul limita stângă Sumel – parcare Sumel (183 m lungime) rezultă cu o pantă medie de 2,9%. Dacă studiem o secțiune transversală prin stradă, diferența maximă de nivel este de 2,5 m. De aici rezultă că în cea mai defavorabilă situație se vor construi ziduri de sprijin la limita Sumel, pe care va sta împrejmuirea, de cca. 1,30 m, iar spre aval un alt zid de sprijin care va susține strada de cca. 1,20 m.

-Concluzie: -strada este realizabilă, cu pantă acceptabilă, cu ziduri de sprijin și spre amonte și spre aval. Conform avizului CTATU 5/15 din 24.03.2023 și 3/3 din 19.01.2024 pentru realizarea accesului va fi necesar realizarea unui proiect de drum, configurat conform prevederilor legale în vigoare, în urma căruia vor fi stabilite toate detaliile tehnice privind proiectarea și realizarea acestui acces sunt prezentate în adresa anexată prezentei.

7. Rețele edilitare.

-LES

Semnalat în: -B la pag.2, cap.II, pct.1), Planșa A2;+pag.3, Planșa A4, alin.2
-C la pag. 2, alin. 13 → pag.3, alin. 14; + pag. 5, alin. 9 + pag. 7, alin. 9 → pag. 8, alin. 4;

Conform *Avizului de amplasament favorabil nr. 7030230725082/07.09.2023* se precizează „în zonă există rețea de joasă tensiune” fiind anexată planșa din care rezultă că este vorba de rețeaua de alimentare a lămpilor electrice pentru iluminat la scările publice.

-canalizarea pluvială și menajeră

Semnalat în: -A la pag. 1, pct. 3.6;
-B la pag. 3, Planșa A4;
-C la pag. 6, alin. 2 → alin. 5;

Conform *Avizului de amplasament favorabil nr. 790/31.07.2023* emis de SC AQUASERV SA și conform *Adresei nr. 2717/II/B/B/13/26.02.2024*, anexată prezentei, SC AQUASERV SA precizează următoarele: cele două colectoare (menajer și pluvial) sunt rețele publice gestionate de operatorul regional Compania Aquaserv SA și se regăsesc în lista mijloacelor fixe ale companiei.

- conducta de gaz metan

Semnalat în: -B la pag. 3, Planșa 4 alin. 1;
-C la pag. 3, alin. 17 → pag. 4, alin. 9; pag. 5, alin. 9 → pag.6, alin. 1;

Având în vedere că pentru această lucrare în data de 14.07.2023 a fost obținut avizul de principiu nr. 214310167, unde pe planșa anexată a fost trasată orientativ conducta de gaz, beneficiarul terenului a revenit la compania DELGAZ Grid în vederea trasării conductei conform realității din teren, astfel atasăm prezentei planul de situație trasat de FOL (Formație operativă de teren) Tg. Mureș.

Data 18.03.2024

Proiectant,
Arh. Petru Al. Gheorghiu