



PROCES VERBAL

încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Tîrgu Mureș
la data de 28.06.2021

Au fost prezenți:

Din partea Mun.Tg.Mureș: - Arhitect Sef Mihet Florina Daniela
- Sef Serviciu Dumitru Luiza
- inspector Mircea Raluca

Din partea proiectantilor: 1. S.C. Tektura S.R.L.- arh.urb. Raus Adriana
- arh. Hanusz Christian

Din partea beneficiarilor: Stefan Daniel

Din partea publicului: Gliga Traian, Horhat Lucian

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

1. Plan Urbanistic Zonal- reconformare zasă 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.

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniela Florina Miheț



ANEXA la procesul verbal încheiat în data de 28.06.2021, referitor la

Plan Urbanistic Zonal- reconformare zână 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, arh. Hanusz Christian

Arhitect Șef– d-na Dana Miheț: Ca să fim eficienți vă rugăm să prezentați ceea ce se modifică în această variantă față de cea discutată anterior și să atingeți și aspectele pe care dânsii le-au menționat împreună cu ceilalți vecini în diversele petiții și modul la care ați răspuns la fiecare dintre aceste solicitări.

Dna arh. Raus Adriana: Este a doua dezbatere publică, prima a fost o dezbatere chiar amplă și a fost dublată de o corespondență între beneficiar și solicitările care au venit din partea vecinătății. Față de ceea ce s-a discutat anterior, ar fi destul de complicat să reiau chiar toate răspunsurile care s-au dat, dar modificările le voi descrie pe scurt. Prima și cea mai importantă a apărut și datorită petiției dumneavoastră pentru că municipiul a simțit nevoia să reglementeze până unde ar fi locuința individuală și unde se poate învecina cu locuința colectivă mică, iar această Hotărâre de Consiliu Local nr.6/2021 care are la bază o documentare în câmpul urbanismului și a altor orașe se referă și la prevederile viitorului Plan Urbanistic General de a reduce disfuncțiile dintre locuirea individuală și locuirea colectivă mică, păstrând în același timp posibilitatea reglementării împreună din acest motiv al densității serviciilor urbane. Și atunci această Hotărâre stabilește că locuirea colectivă mică se referă la locuințe cu maxim P+2 nivele, așadar față de varianta inițială s-a renunțat la derogarea de a suplimenta cu mansardă sau cu un nivel retras; că pentru fiecare apartament este necesar minim 100 mp de teren aferent care să creeze condiții pentru rezolvarea problemei locuinței colective în teritoriul propriu și fără exportarea problemelor către vecinătăți și, mai important, o clădire de locuințe colective să se rezume la maxim 10 locuințe în vecinătatea locuinței individuale pentru că gabaritul unei astfel de clădiri este relativ comparabil cu locuirea individuală care și ea are câte 4-5-6 camere și dependințe. Din acest motiv arhitectul de obiect a reformulat propunerea inițială cu 3 unități locative cu o volumetrie destul de apropiată de vecinătăți, fiecare dintre ele conținând maxim 10 apartamente.

Pentru zonele cu declivitate mai mare, deci nu zonele plane, reglementarea din noul PUG reduce la maxim 6 unități.

Arhitect Șef– d-na Dana Miheț: Și aici dacă era 600 mp terenul ar fi trebuit să fie mai mic numărul de apartamente. Dar suprafața totală este 3100 mp și se propun 28 de apartamente, deci se respectă acea cerință de minim 100 mp teren aferent/apartament.

Dna arh. Raus Adriana: În plus față de acest lucru, s-a încadrat în prevederile Hotărârii prin reducerea nivelului de înălțime fără suplimentări, și-a păstrat disponibilitatea de a acorda folosință publică unei porțiuni de teren care ar îmbunătăți accesibilitatea și manevrabilitatea în spațiul final al acestei intrări și în plus a achiziționat teren în zona de nord în legătură directă cu strada Voinicenilor pentru a rezolva al doilea acces auto, unde probabil vom analiza puțin și o parte din utilități. Inclusiv apele pluviale pentru că în zona am mai avut o dezbatere vineri și se pune problema aceasta.

Mai era o întrebare legată de studii de fundamentare: Într-adevăr studiile de fundamentare se elaborează mai ales atunci când se solicită derogări de la o situație reglementată, legală. În această situație noi am avut un studiu de fundamentare privind circulația creată și din toate concluziile, inclusiv din sugestia Consiliului Local, s-a ajuns la concluzia că e mai bine să fie și al doilea acces pentru a nu suprasolicita vecinătatea cu locuințe. În rest, aceste vecinătăți care sunt frontul străzii Voinicenilor, nu vor fi deloc afectate de cele 3 mini bloculețe cu câte 10 apartamente fiecare.



Arhitect Șef– d-na Dana Miheț: Dacă aveți și alte observații referitor la această nouă variantă pe care o propune elaboratorul ?

Dl. Gliga Traian : Apreciez că s-a încercat să se rezolve într-o oarecare măsură problemele ridicate, dar totuși punctul nostru de vedere al locuitorilor rămâne același, că nouă ni se crează niște nedreptăți, adică nu se analizează situația de facto. În fapt noi suntem într-o categorie a unității teritoriale de referință L2CZ și suntem numai locuințe individuale și nu colective pe o rază de 700 mp până la blocuri. Conform PUG-ului suntem în L2CZ, deși noi de fapt prin acea Hotărâre 103/2008 unde inițial au fost 40-50 de parcele, dar tot ce s-a construit din 2008 până în prezent a creat practic o unitate teritorială bine definită cu parcele aproximativ egale, bine delimitate, mici. Practic prin acest PUZ se urmărește să se schimbe un PUD, ori un PUD care a funcționat și pe care l-am luat ca literă de lege atâta timp, mi se pare incorect să fie schimbat în momentul ăsta pentru noi unități locative.

Dna arh. Raus Adriana: Chiar dacă au acces separat ?

Dl. Gliga Traian : Păi tot din strada Cdin Hagi Stoian, acces la strada Voinicenilor va fi. Oricum acum se stă în trafic deja exact de acolo în perioadele de full trafic.

Arhitect Șef– d-na Dana Miheț: Partea de trafic oricum va fi îmbunătățită odată cu implementarea proiectelor pe fonduri europene pentru transportul public local care va eficientiza foarte mult și care practic va oferi o soluție viabilă locuitorilor din zonă pentru a lăsa mașina acasă și a folosi transportul public modernizat. Să știți că traficul nu are parametrii pe care îi are astăzi doar datorită construirii și densificării zonei, ci și din lipsa unei alternative de deplasare care să fie adaptată la nevoi. De lipsa acestei alternative suferă tot orașul. Orice dezvoltare urbanistică trebuie gândită în perspectivă, iar partea de trafic, da, este o problemă în prezent, dar există soluții care sunt viabile și care sunt în perioada de implementare. Iar construirea într-o anumită zonă nu ar trebui limitată din cauza acestor disfuncționalități temporare, ci trebuie corelate cu celelalte proiecte de infrastructură ca dezvoltarea să se facă în perspectivă. Aceeași situație a fost și cu rețeaua de canalizare din zonă. Sunt investiții de infrastructură publică care au posibilitate de finanțare sau soluții tehnice imediate și sunt altele care necesită o anumită perioadă pentru a fi dezvoltate în paralel cu celelalte investiții private.

Dl. Gliga Traian : Eu mă îndoiesc că prin construirea acelei enclave de blocuri vor fi rezolvate sau se va contribui la dezvoltare așa cum spuneți dumneavoastră.

Dna arh. Raus Adriana: Strada Cdin Hagi Stoian este o stradă relativ lungă cu mai multe debușee. Unul dintre capete se leagă în zona străzii Voinicenilor. Acolo practic municipiul va dezvolta o legătură, o stradă colectoare care va face legătura peste podul Mureș cu orașul pe o direcție și cu Sâncraiu pe cealaltă direcție. Deci o arteră de relativă viteză care va degreva o parte din traversarea acestui pod. Iar tot strada Cdin Hagi Stoian printr-o dezvoltare imobiliară care face obiectul unui alt proiect de urbanism, se continuă în zona străzii Mărului, care va fi una dintre arterele importante de legătură între Voinicenilor și strada Remetea. Deci practic cu 3 debușee, una Voinicenilor direct, una Voinicenilor în relație cu drumul colector și a treia în relație cu strada Mărului pentru legătura cu Remetea și strada Voinicenilor.

Dl. Gliga Traian : Încă un aspect pe care vreau să-l remarc, apropo de Hotărârea 6 care a restabilit că locuințele cu 10 apartamente sunt locuințe colective mici, noi ne manifestăm intenția de a ataca în contencios administrativ Hotărârea pentru că nu ni se pare normal și avem și noi dreptul la opinie.

Dl. Horhat Lucian : În momentul în care am construit, toată lumea a zis că acolo sunt parcele pentru case, maxim case de tip duplex.

Dl arh. Hanusz Christian: Dar au zis în necunoștință de cauză pentru că regulamentul nu ăla era.

Dl. Horhat Lucian : În momentul acela nu se putea construi și nu se primea Autorizație de Construcție decât pentru case P+M. Peste 3-4-5 ani se schimbă totul și putem construi orice. Peste 5 ani dacă se schimbă iar legea ne trezim că se face un combinat chimic.

Dl arh. Hanusz Christian: Aș dori să vă invit să vă deschideți un pic orizontul legat de ceea ce înseamnă locuire colectivă, mai ales una de genul acesta de dimensiuni mici. Aș face o analogie ușor amuzantă . Acum 20-30 de ani toți circulam cu autobuzul pentru că nu aveam mașini, nu exista benzină și asta era varianta. În timp am avut mijloacele de a ne cumpăra o mașină personală, ne-am înmulțit, iar



acum soluția sensibilă, rezonabilă pare a fi să revenim către o zonă de transport în comun care să fie adaptată la nevoile noastre dar care totuși să ofere niște calități atât pentru noi personal, cât și pentru comunitate. La fel este și cu locuința colectivă, cu eterogenitatea țesutului urban, adică să fie lucrurile diversificate, nu constante, tunse, toate. Un mic ansamblu de genul ăsta crează zone de spațiu public, de loisir. Poate constitui un avantaj. Imaginați-vă că aceste 28 apartamente le mutăm ca și case mai incolo, unde există teren, ne extindem ceea ce înseamnă că extindem orașul. Asta înseamnă că extindem rețelele de utilități și extindem rețelele de circulație. Ca atare cresc costurile, care se vor regăsi în plata utilităților. Și vă afectează faptul că toți acei indivizi vor veni cu mașina personală pe același drum înspre centru, nu vor parcurge 2 km că vor parcurge 3-4 km. Crește poluarea, crește statul în trafic. Este o lege cunoscută și evidentă pentru urbanistii din lumea întreagă deja de 30 de ani că dacă ai posibilitatea de a densifica o zonă care are peste 10.000-15.000 de locuitori fără să pierzi aspecte esențiale ale vieții, calitatea spațiului propriu să existe și la fel al spațiului public care este al tuturor, este un lucru favorabil pentru binele nostru al tuturor.

Arhitect Șef– d-na Dana Miheț: Față de varianta inițială nu mai este o clădire mare, sunt 3 mai mici, dacă vă uitați ca și raport față de locuințele familiale mai generoase existente în vecinătate, nu sunt invazive din punct de vedere volumetric. Varianta finală propusă este o variantă îmbunătățită din punct de vedere volumetric.

Dl arh. Hanusz Christian: Inclusiv prima variantă prezintă anumite avantaje și nu doar cel economic care să zicem că este interesul beneficiarului. Dacă reușești să aglomerezi anumite lucruri într-un fel care convine, îți rămâne mult mai mult spațiu împrejur să ai parc, să ai parcuri, să ai distanțe față de vecinătăți, șamd. Eterogenitatea este un lucru favorabil. Dacă oricare din orașele pe care le vizităm aborda sistemul de construire într-un mod egal, nu mai aveam ce să ne clătească ochii astăzi sau să ne atragă. Frumusețea orașelor vechi constă exact în această diversitate, eterogenitate care îți dă posibilitatea de a avea mai multe funcțiuni. Vă mai dau un exemplu celebru, un studiu urbanistic care compară două orașe care au același număr de locuitori, dar care ocupă teritorii diferite: Barcelona și Dallas. Dallas-ul ocupă de 4 ori suprafața de teren față de Barcelona pentru același număr de locuitori, pentru că are mult mai multe locuințe individuale. De aici și problemele de trafic, timp mare de deplasare între destinații (muncă, acasă, școală, magazine, restaurante, săli de spectacole, etc), poluare, cheltuieli mult mai mari cu extinderea și întreținerea infrastructurii, șamd.

Arhitect Șef– d-na Dana Miheț: Dacă față de varianta de acces aveți anumite observații ? Sau dacă sunt alte aspecte decât cele care au fost deja discutate și în dezbateră anterioară.

Dl. Gliga Traian : Îl admir pentru ideile dânsului și pentru cât de frumos ne-a explicat, dar toate principiile astea frumoase nu știu dacă își găsesc aplicabilitatea în speța concretă.

Dl arh. Hanusz Christian: Imaginați-vă ce ar fi însemnat ca acolo unde s-au construit blocuri acum 30-40 de ani, ar fi fost doar case. Marginea orașului unde ați construit acum 10 ani, ar fi fost undeva pe la Iernut.

Arhitect Șef– d-na Dana Miheț: Câte apartamente au fost în varianta inițială ?

Dl arh. Hanusz Christian: 33 și acum vor fi 28.

Arhitect Șef– d-na Dana Miheț: Locuri de parcare jumătate sunt sub formă de garaje la parterul clădirilor, ca să respecte Hotărârea, asta înseamnă că vor fi mai puține parcuri pe teren și atunci mai mult spațiu verde aferent incintei.

Dl. Gliga Traian : Cele care sunt subterane nu vor fi folosite de musafiri.

Arhitect Șef– d-na Dana Miheț: Asta este altceva. Dar erau 40 de locuri de parcare toate pe teren, acum jumătate din ele fiind sub clădiri, nu mai ocupă spațiul verde sau spațiul destinat circulației. La fel si voi când ați primit Autorizație, fiecare ați avut obligativitatea să parcați în curte și nu pe stradă.

Dl arh. Hanusz Christian: Cel mai bun lucru care se poate întâmpla unui trafic îngreunat într-un oraș este să devină atât de îngreunat încât sau autoritățile să caute alte variante, sau cetățeanul să ia decizia asta. Orice oraș dezvoltat care are putere economică de a crește în contextul în care are un râu care trece prin acest oraș, se dezvoltă firesc de o latură și de cealaltă a acestui râu. Normal și natural, un fenomen care se va întâmpla cândva în viitor este ca centrul orașului să devină de o parte și cealaltă a



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÎRGU MUREȘ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Serviciul urbanism, dezvoltare durabilă, informatizare

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

Mureșului. După care vin inelele concentrice, un pic de locuire, un pic de cartier dormitor cu locuire colectivă, semicolectivă și individuală, șamd. Toate orașele sunt astfel dezvoltate, Viena, Paris, Londra. Există beneficii.

Dna arh. Raus Adriana: Eu am dat data trecută exemplu că locuiesc într-o comunitate de case construite în vecinătatea unor blocuri existente. Și strada aceea este tot timpul animată de copii, bătrâni.

DI arh. Hanusz Christian: Tocmai despre asta este vorba. Nu e firesc ca strada să fie spațiul unde se joacă copiii fotbal când vor să se adune. Locul firesc ar fi în fața blocului într-un mic scuar. Eu v-aș fi felicitat dacă puneți mână de la mână să cumpărați terenul respectiv să faceți pe el un parc. Numai că sigur veneau și de alte părți, ar fi fost unii care nu au pus bani și ar fi început animozități și așa mai departe.

DI. Gliga Traian : Exact cum se întâmplă acum la celelalte blocuri din zonă unde s-a făcut parc, iar copiii care nu sunt de la blocuri nu au voie să meagă acolo. Deci noi nu suntem de acord să se facă blocuri. Când locuiești undeva unde sunt numai case, nu e normal să se construiască blocuri.

DI arh. Hanusz Christian: Eu vă înțeleg că nu sunteți de acord, dar nu pot fi de acord cu argumentele prezentate.

DI. Gliga Traian : Aceasta este nemulțumirea. Pentru că se crează o enclavă într-o zonă bine stabilită, zonă urbanistică de facto existentă constând în locuințe unifamiliale, iar noi nu înțelegem beneficiile acestui proiect.