



PROCES VERBAL

încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Tîrgu Mureș
la data de 26.06.2023

Au fost prezenți:

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

Din partea proiectantilor: 1. KUB ATELIER S.R.L. București - urb. Florin- Valentin Tănase
și urb. Ana Ganta
2. SC"Euro Concept"SRL - arh. urb. Lipovan Octavian

Din partea beneficiarilor: Bărdășan Carmen pentru Ghejan Ștefan, Pop Șerban

Din partea publicului: Gabor Zsolt, Sabău Ana, Roman Cornel, Katona Jozsef

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

1. **"Plan urbanistic zonal- stabilire reglementări urbanistice pentru construire locuință unifamilială, organizare acces și infrastructură edilitară", cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Ioan Vescan fnr.; Inițiator: Ghejan Ștefan Marcel; elaborator: KUB ATELIER S.R.L. București - urb. Florin- Valentin Tănase și urb. Ana Ganta**

- fără observații.

2. **„Plan urbanistic zonal- reconversie zonă funcțională pentru înființare centru medical și locuințe pentru medici", cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Făget fnr; Inițiator: SC"Medicine Center"SRL; elaborator: SC"Euro Concept"SRL- arh. urb. Lipovan Octavian**

- cu observatii, conform anexa aferenta prezentei.

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniela Florina Mihet



Întocmit: SUDDI, Mircea Raluca, inspector, 3 ex



ANEXA la procesul verbal încheiat în data de 26.06.2023, referitor la:

Plan urbanistic zonal- reconversie zonă funcțională pentru înființare centru medical și locuințe pentru medici", cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Făget nr

Beneficiar: SC Medicine Center SRL

Elaborator: SC "Euro Concept" SRL- arh. urb. Lipovan Octavian

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Primăria găzduiește această întâlnire și oferă posibilitatea de prezentare a proiectului de către elaborator și beneficiar către publicul interesat. Vom consemna, în urma prezentării documentației, inclusiv 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. Îl rog pe domnul arhitect să vă facă o scurtă prezentare, după care vă dăm cuvântul.

DI. arh. Lipovan Octavian: Bună ziua ! Pe un teren situat la intersecția străzilor Secuilor Martiri și Constantin Romanu Vivu se intenționează ca din fosta stație de reglare și măsurare a gazului să se realizeze o clădire multifuncțională care are pe un etaj cabinete medicale pentru chirurgie estetică, iar la celelalte nivele sunt prevăzute locuințe pentru medici și personal cu parcări amenajate la demisolul clădirii. Legat de faptul că proiectul face referire la strada Făget, în cartea funciară terenul este identificat ca fiind strada Făget și atunci nu am făcut intervenții de modificare a CF-ului, urmând ca ulterior după realizarea proiectului să se facă și schimbarea de adresă de pe strada Făget pe strada Secuilor Martiri. Probabil că atunci când a fost făcut CF-ul în anii 1950 așa a fost identificat. Pe terenul acesta, după cum bine știți a fost o stație de reglare și măsurare a gazului care este nefolosită de foarte mulți ani și pentru că este situată pe un amplasament care e foarte adecvat pentru o clădire cu mai multe funcțiuni, nu doar de locuire, beneficiarul a luat decizia să facă această documentație de urbanism. Pe aceste teren care are cca 500 mp se intenționează să se amplaseze această construcție care va fi, datorită pantei, la demisol cu acces auto din aleea interioară a cartierului pentru un număr de 12 autoturisme și care vor fi amplasate strict sub amprenta clădirii deci nu vor afecta parcare pe care o aveți. Clădirea are practic un demisol, un parter cu acces pietonal, iar la etajele 1 și 2 și al 3-lea retras se intenționează să se facă apartamente pentru medici și personal.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Care este distanța între clădire și blocurile din zonă ?

DI. arh. Lipovan Octavian: Distanța dintre clădire și blocul propus este de 18,82 m. De la gardul actual sunt peste 15 m, iar de la peretele clădirii existente până la peretele clădirii propuse sunt 18,82 m.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Distanță care e mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte, conform reglementărilor urbanistice.

Dna. Sabău Ana : Ce înălțime ar avea clădirea ?

DI. arh. Lipovan Octavian: Clădirea propusă va avea în total 16-17 m. Clădirea va avea 15-16 m la primul atic, 17 m la ultimul etaj retras.

DI. Gabor Zsolt: Pe planul de propunere aveți schema de înălțime ?



Dl. arh. Lipovan Octavian: 13,80 m am din Constantin Romanu Vivu, etajul este decalat.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Practic văzut de la blocul de sus este P+2 E +3 retras și văzut din partea opusă este D+ P+ 2 E și al 3-lea retras.

Dl. Gabor Zsolt: Cu etajul retras cât este înălțimea totală ?

Dl. arh. Lipovan Octavian: 13m și 80 cm și cu 3m și 60 cm cât preiau panta diferența de nivel. Deci sunt undeva sub 18 m înălțime.

Dna. Sabău Ana : Știți de ce insistăm? Pentru că eu am înțeles că distanța dintre cele două blocuri (cel nou și al nostru) nu este mai mare de jumătate din înălțime.

Dl. arh. Lipovan Octavian: În regulamentele de urbanism distanța minimă trebuie să fie mai mare decât jumătate din înălțimea clădirii. Dacă eu iau jumătate din înălțimea clădirii cum spune regulamentul eu ar trebui să fiu cu imobilul undeva aici.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Această distanță între clădiri are relevanță din perspectiva însoririi, ori documentația are studiu de însorire. În ziua cea mai scurtă a anului adică 21 decembrie trebuie ca toate apartamentele învecinate să aibă minim o oră și jumătate de soare. Noi ne asigurăm că există acest studiu de însorire și că se respectă legislația. Studiul este obligatoriu. Domnul arhitect vă poate spune concluziile acestui studiu de însorire.

Dl. arh. Lipovan Octavian: Având în vedere că suntem în pantă am luat în considerare fiecare etaj, să avem grijă să respectăm acea oră și jumătate care este în data de 21 decembrie, solstițiul de iarnă când este cea mai scurtă perioadă din zi în care soarele iese pe bolta cerească. Studiul a relevat că în cel mai nefavorabil colț al clădirii dumneavoastră are cel puțin 2 ore și jumătate de soare.

Dna. Sabău Ana : Sunteți foarte drăguț și ne explicați foarte pe înțelesul nostru, dar pe mine care locuiesc la etajul 1 cu ce mă fericește treaba asta că pentru mine e soare 2 ore și ceva față de acuma când am soare tot timpul?

Dl. arh. Lipovan Octavian: 2 ore sunt în ziua de 21 decembrie. Există o lege în acest sens, iar legea permite.

Dl. Roman Cornel: Ce amprenta la sol are clădirea ?

Dl. Pop Șerban: Până în 300 mp.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Acel maxim 65% propus ca procent de ocupare al terenului este la nivelul demisolului pentru realizarea de parcări. Deasupra clădirea care se ridică este mult mai îngustă, iar restul terenului se amenajează ca zonă verde. Noi ne asigurăm ca spațiul verde să fie conform legii. În funcție de destinație, au un procent minim de spațiu verde pe care trebuie să-l asigure și nu va putea fi autorizată lucrarea fără acea suprafață. La fel, numărul de parcări minime necesare conform regulamentului trebuie să-l asigure. Spațiul care se construiește deasupra rezultă după respectarea acestor cerințe.

Dl. Roman Cornel: Știu că putem discuta mult despre asta, dar noi care venim acasă și nu avem unde să parcam că vin studenții și își pun mașina duminică seara și o mută vineri. Nu o să-mi puteți dumneavoastră garanta că nu o să vină și alții să parcheze pe stradă.



Dl. Roman Cornel: Dacă nu avea acces pe aici, pe unde se putea ? Aprovizionarea pe unde se va face ? Tot pe la noi. La fel cu ventilatoarele. Mergeți în spate la Regina Maria să vedeți cum sună ca reactoarele nucleare.

Arhitect Șef- d-na Miheț F.D.: Conform legii, echipamentele care se montează și care sunt calculate și dimensionate de specialiști atestați trebuie să respecte anumite cerințe, inclusiv de izolare fonică, iar aceste echipamente au fișe tehnice care spun dacă fac gălăgie peste un anumit nivel permis, atunci trebuie amplasate panouri care să izoleze fonic, trebuie luate măsuri suplimentare. Toate acestea vor fi detaliate în proiectul tehnic care este etapă ulterioară. Acum discutăm despre un Plan Urbanistic Zonal care stabilește doar regulile de construire, cum se amplasează clădirea, pe unde se fac accesele, cum se parchează, unde este spațiul verde, samd.

Dl. Roman Cornel: Ceea ce s-a propus până acum, dumneavoastră vi se pare o idee bună ?

Arhitect Șef- d-na Miheț F.D.: Noi la Direcția Arhitect Șef suntem obligați, când avem astfel de solicitări din partea proprietarilor de terenuri, să ne asigurăm că se respectă legislația și procedurile și că decizia se va lua în cunoștință de cauză de către Consiliul Local. Decizia privind aprobarea acestui Plan urbanistic Zonal aparține, conform legii, Consiliului Local. Noi suntem cei care ne asigurăm că se parcurge întreaga procedură, că se realizează toate studiile necesare, că documentația are toate avizele conforme, că a parcurs toată procedura inclusiv cea de transparență și informare a populației și transmitem mai departe Avizul Arhitectului Șef care consemnează aceste aspecte, dacă din punct de vedere tehnic și legal au fost respectate legile și normele de proiectare.

Dl. Gabor Zsolt: Abia acum câteva zile am flat de investiția asta și nu-mi este clar în ce stadiu este această propunere.

Arhitect Șef- d-na Miheț F.D.: Documentația a obținut toate avizele, după această dezbateră publică se depune întreaga documentație pentru avizul final al Arhitectului Șef și se transmite către Consiliul Local spre aprobare.

Dl. Gabor Zsolt: În etapa asta ce obligație are primăria și ce obligație are beneficiarul ?

Arhitect Șef- d-na Miheț F.D.: Obligația primăriei este să verificăm dacă elaboratorul împreună cu beneficiarul au respectat prevederile regulamentului de informare și consultare a populației.

Dl. Gabor Zsolt: Stimate domn, eu locuiesc vizavi și nu am văzut panoul pus acolo niciodată.

Dl. Katona Jozsef: Au venit 3-4 persoane, au montat panoul, au fotografiat, au plecat și panoul ăla a stat doar vreo 20 de minute.

Dl. Pop Șerban: Dacă ziceți că a stat 20 de minute, atunci dumneavoastră cum ați și apucat să citiți de pe panou ?

Dl. Katona Jozsef: Nu am apucat. Am văzut că sunt oameni acolo și am zis că las că merg și citesc. La o oră după aceea am fost acolo și panoul nu mai era.



DI. Pop Șerban: Eu personal am fost acolo. Plus de asta eu stau la 7B vizavi de dumneavoastră și eu personal am informat pe toată lumea din tot cartierul de intenția de investiție.

Dna. Sabău Ana: Pe cine ați informat ? Știți de unde am aflat ? M-a anunțat o cunosțință că a văzut la primărie că este pus anunțul de dezbateră.

DI. Gabor Zsolt: Din punctul dumneavoastră de vedere, dacă doriți să informați vecinii, cum procedați ? Mergeți din ușă în ușă sau notificați Asociația de locatari care este cea mai în măsură să gestioneze lucrurile ?

Arhitect Șef- d-na Miheț F.D.: Procedura de consultare publică nu constă doar în amplasarea unui panou. Sunt mai multe tipuri de proceduri tocmai ca să ne asigurăm că, până ajunge pe masa Consiliului Local în ședință la vot, toată lumea interesată a avut ocazia să afle și să-și exprime punctul de vedere. Faptul că sunteți astăzi aici înseamnă că informația a circulat, iar pentru noi, ca autoritate publică locală, este important că ați ajuns astăzi aici.

Rog beneficiarul să amplaseze la loc panoul pentru că vor fi inclusiv consilieri locali care vor vrea să meargă și să identifice amplasamentul după panou. Panoul trebuie să fie pus într-un loc vizibil din domeniul public.

DI. Katona Jozsef: Aleea care servește la accesul investitorului, în fața accesului acum staționează momentan 2 mașini, mai avem 5 locuri și acolo noi deja din start pierdem 2 locuri.

DI. arh. Lipovan Octavian: Acolo există acces de când e proprietatea aia și se parchează acum pe o platformă din față care este a domeniului public, blocând astfel accesul la terenul beneficiarului.

Arhitect Șef- d-na Miheț F.D.: Avizul domeniului public reglementează accesul la parcare inclusiv modul în care se realizează accesul, în relație cu domeniul public. Să nu uităm că terenul unde parcați dumneavoastră, la care faceți referire este domeniul public și este în administrarea domeniului public. Ori ei sunt cei care se pronunță asupra modului de utilizare a domeniului public.

Dna. Sabău Ana: Atunci alea se sistează și se hotărăște în beneficiul unui proprietar care vrea să facă un bloc acolo.

Arhitect Șef- d-na Miheț F.D.: Această decizie aparține Consiliului Local. Oportunitatea aprobării acestei documentații de urbanism aparține Consiliului Local. Legea prevede această procedură de dezbateră publică unde aveți libertatea să vă exprimați, iar opiniile dumneavoastră să fie ascultate de către decidenți, de către consilierii locali. Toate solicitările dumneavoastră vor fi transmise mai departe către consilierii locali. Dumneavoastră ridicați probleme care nu depind de Direcția Arhitect Șef. Dacă discutăm de domeniul public, cu parcările, eu v-am spus că există un aviz al Administrației Domeniului Public, acel aviz Tehnic Municipal care gestionează relația cu domeniul public și care are la bază inclusiv avizul comisiei de circulație. Toate aceste aspecte privind accesibilitatea, modul de acces, amenajarea parcărilor au fost verificate și avizate prin acest aviz de specialitate.

DI. Gabor Zsolt: Câte apartamente vor fi exact ? Câte parcări ?

DI. arh. Lipovan Octavian: Avem câte o parcare pentru fiecare apartament, conform regulamentului local.



Arhitect Șef– d-na Miheț F.D: Numărul de parcări se calculează în funcție de destinație, pentru locuințe 1/1, pentru spații cu altă destinație în funcție de destinație, un număr de parcări pentru vizitatori și un număr de parcări pentru personal, în funcție de tipul activității. Aceste lucruri vor fi verificate la etapa de autorizare a lucrărilor de construire.

Dl. Gabor Zsolt: Eu nu sunt de acord cu schimbarea destinației în prestări servicii.

Dl. Pop Șerban: Clinica există deja, la 100 m de blocul dumneavoastră, este tot la parterul blocului. O clinică după ce se autorizează ca și construcție se autorizează de către Direcția de Sănătate Publică prin ordinul 1338 care se referă la cabinete medicale. Deci nu se va autoriza ca spital, acolo vor fi cabinete medicale de consultație. De exemplu, dacă avem 2 cabinete înseamnă că avem 2 pacienți și unul la recepție pentru că se merge pe bază de programare. Deci clinica care deja există se mută de la parterul blocului acela în imobilul acesta nou care va avea accesul pietonal din C.R. Vivu.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D: PUG-ul în vigoare permite la parterul blocurilor de locuit să existe dispensare, creșe, grădinițe. Din punct de vedere al procentului de ocupare al terenului, acesta este mai mare aici datorită demisolului care are parcări, dar deasupra clădirea care se ridică este mai suplă.

Dl. Gabor Zsolt: Atunci vreau să-mi explicați de ce se cere PUZ aici ?

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D: Pentru a studia relațiile cu vecinătățile, modul de asigurare a accesului pietonal, accesul auto, reglementările urbanistice specifice destinației propuse, etc.

Dl. Gabor Zsolt: Și atunci de ce este limitat azi gradul de ocupare al terenului la 30% ?

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D: Prin acest PUZ se propun reglementări noi, pe care Consiliul Local le analizează și decide în privința aprobării sau neaprobării acestora.

Dna. Sabău Ana : Eu nu mă pricep la arhitectură ,dar văd că între cele 3 blocuri existente ale noastre există o distanță foarte bine stabilită de 33 m, iar clădirea nouă este înghesuită acolo la 14-15 m.

Dl. Gabor Zsolt: Cât de adâncă va fi fundația ?

Dl. arh. Lipovan Octavian: La bază va avea 1, 10 m, după care va veni în trepte în funcție de teren.

Dl. Katona Jozsef: La 2 m sunt 4 arbori de 30/40/50 de ani. Prin această fundare nu se vor distruge rădăcinile acestor arbori ?

Dl. arh. Lipovan Octavian: Eu vă spun că soluția asta de fundare nu va afecta rădăcinile arborilor.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D: Aceste detalii se stabilesc în etapele următoare. Dar lucrările care se vor efectua nu au voie să afecteze proprietățile învecinate sau domeniul public. Structuriștii trebuie să găsească soluții de fundare care să nu afecteze domeniul public. Și la faza aceea se va solicita din nou avizul domeniului public, al celor de la spații verzi, etc.

Dl. Gabor Zsolt: Noi avem teama asta că se vor distruge 7-8 arbori vechi.

Dl. Gabor Zsolt: Sunteți de acord că aici vor intra utilaje foarte grele ?



Arhitect Șef– d-na Miheț F.D: Pentru organizarea de șantier se va face un proiect separat care va fi parte a proiectului de autorizare. Pentru utilaje se va găsi soluția cea mai facilă și cu perturbare minimă a zonei, soluția fiind dată de Administrația Domeniului Public.

DI. Gabor Zsolt: Degeaba dați dumneavoastră avizul bine, dacă vine constructorul și face cum vrea el, că nu se verifică.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D: Îmi pare rău dar nu este așa. La Poliția Locală există un Birou de Disciplină în Construcții care verifică modul de executare a lucrărilor. Dacă nu se respectă avizele și autorizația, se opresc lucrările, se amendează și se iau măsurile aferente. Este adevărat că orice șantier presupune un anumit disconfort pe perioada derulării, pentru vecinătatea imediată, indiferent de natura lucrărilor de construire realizate.

DI. Roman Cornel: Nu puteți să-mi spuneți că nu va avea nici un impact construcția respectivă asupra copacilor, asupra vegetației din zonă. De ce nu ați făcut și o perspectivă cu copacii din fața imobilului ?

DI. arh. Lipovan Octavian: Pentru că nu a fost cerere în acest sens, deoarece nu se mai vedea imobilul de copaci. Perspectiva aceasta (vezi planșa) a fost făcută ca să se vadă cum arată imobilul.

DI. Roman Cornel: Pe unde o să intre camioanele în curte, nu se poate face acces pe teren ?

DI. arh. Lipovan Octavian: Traseul pentru organizarea de șantier va fi stabilit de cei de la Administrația Domeniului Public, la faza de autorizare.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D: Domnule arhitect, deșeurile cum vor fi ridicate ?

DI. arh. Lipovan Octavian: Deșeurile din incintă probabil vor fi scoase pe C.R.Vivu.

DI. Gabor Zsolt: Mi se pare ciudat că în Comisia de Circulație nu s-a considerat oportun ca accesul pentru parcare pe alee să fie exclusiv pentru riverani.

DI. arh. Lipovan Octavian: Dar nu ține de comisie. Voi locuitorii trebuie să faceți demersurile în acest sens.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D: Eu vă propun să faceți o solicitare în scris în acest sens. Solicitățile dumneavoastră împreună cu răspunsurile domnului arhitect vor fi transmise Consiliului Local și se vor analiza în comisiile de specialitate ale Consiliului Local unde sunt și consilierii care fac parte din comisia de circulație.