



PROCES VERBAL

încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Tîrgu Mureș
la data de 16.05.2019

Au fost prezenți:

Din partea Mun.Tg.Mureș: - Arhitect Sef Mihet Daniela Florina
- sef serviciu Dumitru Luiza
- insp. Mircea Raluca
- insp. Gozman Delia
- consilier local Furo Judith

Din partea proiectantilor: 1.+2.+3. SC ARHITECTON SRL- arh.urb. Kovacs Angela

Din partea beneficiarilor: Mora Akos, Turkyilmaz Tahsin, Bucur Nicolae

Din partea publicului: Simon Virgil, Bodizs Edith, Simon Petru, Micliuc Luminita, Simon Jutka, Haaz Vince, Nistor Gabriel, Zsigmond Imola, Gherasim Ioan, Piper Cornel, Fodor Stefan.

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

- **“P.U.Z.- Stabilire reglementări pentru construirea unei clădiri de locuințe colective și spații comerciale”, cu regulamentul local de urbanism aferent; Piața Gării f.nr.; beneficiar: S.C. ATAMETALY S.R.L.; elaborator: S.C. ARHITECTON S.R.L., arh. urb. Kovacs Angela**
- cu observatii, conform anexa aferenta prezentei.
- **„P.U.Z. – Reconformare zonă în vederea dezvoltării activității hoteliere și de servicii,”cu regulamentul local de urbanism aferent; str. Tamas Erno, nr.1; beneficiar: S.C. DRILL INVEST S.R.L.; elaborator: S.C. ARHITECTON S.R.L., arh. urb. Kovacs Angela**
- fara observatii.
- **“P.U.Z. – Reconformare zonă pentru construire locuințe”, cu regulamentul local de urbanism aferent; str. Pădurii, f.nr.; beneficiari: S.C. MANGO S.R.L. și S.C. ENERGOVERT PROD COM S.R.L.; elaborator: S.C. ARHITECTON S.R.L., arh. urb. Kovacs Angela**
- fara observatii.

Elaboratorii documentatiilor de urbanism supuse dezbaterii au prezentat pe scurt conținutul și prevederile acestora.

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniela Florina Miheț

Întocmit,
Insp. Mircea Raluca



ANEXA la procesul verbal încheiat în data de 16.05.2019, referitor la

P.U.Z.- Stabilire reglementări pentru construirea unei clădiri de locuințe colective și spații comerciale”, cu regulamentul local de urbanism aferent; Piața Gării f.nr.;

Beneficiar: S.C. ATAMETALY S.R.L.

Elaborator: S.C. ARHITECTON S.R.L., arh. urb. Kovacs Angela

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

arh. Kovacs Angela : Este un amplasament care urbanistic ar trebui să aibă o importanță deosebită pentru că este poarta de intrare în oraș. Amplasamentul este situat între gara CFR Târgu Mureș și strada Gheorghe Doja. În orice oraș european gara este poarta de intrare în oraș, este un loc interesant, este un loc care trebuie să fie reprezentativ pentru oraș. Din păcate la noi în ultimii ani, prioritatea de transport a trecut de la transportul pe calea ferată la transportul auto. Așa încet, încet partea de gară și partea de Piața Gării și-a pierdut din strălucirea care ar trebui să o aibă. Este un amplasament care a stârnit interes profesional din partea colegilor noștri arhitecți, dar și din partea investitorilor pentru că este o îndrăzneală, trebuie să ai mare curaj să încerci să readuci Piața Gării în interesul urbanistic.

Terenul care este de aproximativ 3000 mp a fost retrocedat și a trecut din câte știu eu prin mai mulți proprietari. Au existat diverse idei și variante de amenajare și construire în acest loc până când a ajuns la beneficiarul actual care a considerat că este corect să încerce să facă o clădire care ar putea însemna un punct de atracție nu numai pentru zonă, ci pentru întreg orașul. Funcțional se dorește a se amenaja o zonă comercială, o zonă de servicii și o zonă de locuire și birouri. Toate acestea trebuie să fie dublate pe lângă imaginea și volumul care trebuie să convină zonei, de celelalte utilități necesare: apă, gaz, canal, platforme, acces auto, parcuri, spații tehnice. Parcurul documentației a fost destul de complicat, am avut mai multe discuții cu colegii arhitecți și urbanisti care fac parte din Comisia Tehnică și am ajuns la o concluzie pe care v-o prezentăm aici. S-au încercat pentru volumetrie și pentru regim de înălțime mai multe soluții, soluția pe care o prezentăm aici este ultima agreată și recomandată de Comisia Tehnică de Urbanism a municipiului.

Ca reglementări urbanistice zona pieței este reglementată în PUG ca o zonă centrală situată în afara clădirilor cu interes istoric, cu niște coeficienți de urbanism destui de importanți, cu un regim de înălțime nedefinit în cifre, definit însă prin noțiunea de distanță între aliniament. În PUG-ul actual POT-ul este de 65 %, iar CUT-ul ar putea să fie la 2,4 față de lotul studiat și propus pentru construire.

În urma discuțiilor cu membrii Comisiei Tehnice am ajuns la concluzia că, dacă se dorește un semnal în această zonă, atunci imobilul ar trebui să aibă o înălțime diferită și mai mare decât clădirile înconjurătoare și atunci am ajuns la concluzia că pentru un semnal ar fi interesantă o clădire cu o siluetă înaltă, mai subțire, nu masivă cum sunt clădirile construite înainte de 1989 și să propunem o clădire cu 16 niveluri și cu un CUT de 2,99. Cum am mai spus, au existat mai multe propuneri de mobilare a terenului, cu clădiri mai mici, mai late și cumva altfel dispuse, până s-a ajuns la această concluzie de mobilare pe care o vedeți aici în urma celor 2 ani de discuții. Ca și



conformare pe înălțime, parterul o să fie un spațiu comercial transparent cu posibilitate de trecere a pietonilor între strada Ghe. Doja și strada Gării, o să fie un mezanin la al doilea nivel care va fi tot zonă de servicii și care va avea terase pentru public, iar peste aceste două niveluri de servicii vor fi cele 16 niveluri cu spații de locuit. Volumul propus începe cumva mai evazat la primele nivele, după care se retrage către partea superioară și este dispus în zona dinspre Piața Gării.

Pentru parcare autovehiculelor care aparțin locatarilor sau care vin la zona comercială se propune o parcare subterană plus câteva drop off. Se propun cel puțin 2 niveluri de parcare subterană care să fie sub aproape întreg terenul proprietatea beneficiarului. Ca raport de parcare, în urma discuțiilor cu autoritatea locală și cu membrii comisiei, se recomandă un număr de cel puțin 100 de locuri de parcare (ca și numărul apartamentelor) plus un 20 % pentru musafiri, plus un număr de parcări pentru spațiile comerciale și de servicii care trebuie să fie reglementat conform hotărârii guvernamentale HG 525 - regulamentul general de urbanism.

Pentru partea de amenajare a terenului cu zone verzi, am propus ca terasele de peste zona comercială și zona de servicii, să fie terase ierbate cu posibilitate de amenajare cu spații de stat și spații de joacă pentru copii, iar pentru nivelul pieței beneficiarul a avut o discuție cu cei de la CFR care au în proprietate terenul din Piața Gării și este în curs de închiriere acest teren pentru a amenaja o zona pietonală. De asemenea, sunt discuții și pentru clădirea care aparține mai multor societăți ale CFR, discuții care presupun o anumită amenajare și a acestei clădiri care nu este proprietatea beneficiarului pentru a da un cadru unitar întregii Piețe a Gării. Am făcut mai multe variante cu participarea acestei clădiri la corpul nostru propus, cu amenajarea zonei de teren ce aparține clădirii.

dl. Nistor Gabriel : Locuiesc în clădirea CFR-ului, ce urmează să fie înglobată în acest proiect, și din ce am văzut în proiect nu-mi dau seama cum va fi aceasta înglobată, ea fiind diametral opuse ca și structură. Ținând cont de faptul că se va lucra la construcția nouă în subteran, aș dori să știu dacă s-au făcut studiile de impact pentru clădirile din zonă inclusiv cea în care locuiesc eu. Ținând cont de aglomerarea urbanistică, zona va asigura spațiile verzi?

arh. Kovacs Angela : La nivel de PUZ am încercat să facem niște simulări care nu sunt definite. Clădirea în care locuiți dvs este interesantă, ea poate fi integrată într-un ansamblu nou și liniștit. La nivel de PUZ am făcut foraje geotehnice care au relevat stratificarea terenului din care am concluzionat că se poate foră de la o anumită adâncime. Referitor la spațiile verzi, ce putem face pentru un plus de înverzire pe lângă amenajarea în sine a terenului, putem face pereți verticali verzi soluție foarte uzitată în Europa.

dna. Zsigmond Imola : Sunt mai mulți de 600 de locuitori în zonă care se chinuie să parcheze în fiecare seară. Ne certăm pe parcări cu cei de la spațiile comerciale. Plus nu avem unde să ne ducem copiii la joacă. De ce nu putem face un parc pentru copiii noștri unde ar veni tot din tot orașul și poate și din alte orașe . Eu am 140 de cereri către primărie care spun că nu sunt de acord cu această construcție (se prezintă ce scrie în aceste comunicări). Aceste cereri vor fi depuse la registratura instituției, urmând să mai aducem încă aprox. 300 de astfel de comunicări. Vă spun că 600 de familii sunt împotriva acestui proiect. Noi ne dorim un parc, ne dorim mai multă verdeață pentru că noi nu locuim la grădina zoologică, noi locuim aici și ne dorim mai multă verdeață, aer și liniște.

arh. Kovacs Angela : Ce vreau să spun este că nici până acum nu se parca pe terenul beneficiarului, deci nu se ia din numărul de parcări. Locul cu verdeață nu este inventariat nicăieri ca parc, ci este teren construibil conform PUG-ului.



dna. Zsigmond Imola : Aveți dreptate că nu mai avem verdeață pentru că au fost tăiați pomii ce erau înfloriți. Aveți dreptate că noi acolo nu am parcat, dar în fața Gării este o parcare unde ne chinuim să parcăm zilnic. Acum nu este spațiu verde, dar după construcție va fi?

dna Arhitect Șef : Pentru că ați pus niște întrebări punctuale care sunt în acele 100 și ceva de cereri, eu cred că acestea merită un răspuns în scris, documentat pentru fiecare aspect semnalat în parte. Să nu uitați totuși că terenul este unul privat, nu public ca să aibă funcțiune publică. În timpul discuțiilor repetate în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, s-a discutat foarte mult cu elaboratorul și beneficiarul ca spațiul care rămâne după ce se construiește, să fie amenajat ca un spațiu deschis publicului care să poată fi folosit de toată lumea inclusiv de cei din vecinătate cu amenajarea unor spații de joacă, cu zone de șezut. Clădirea în sine va ocupa jumătate din teren , iar restul va fi liber să fie folosit de cei din zonă, fără a se construi gard, să poată fi folosit și de cei din vecinătate.

arh. Kovacs Angela : Problema cu parcările este într-adevăr una reală. S-ar putea face o zonă de parcări de închiriat care să deservească zona dvoastră și să aveți toți unde parca.

dna. Micliuc Luminita : Eu nu înțeleg de ce nu a achiziționat Primăria acest teren gândindu-se la bunăstarea oamenilor din oraș. Într-un oraș plin de spații comerciale și înghesuit noi mai aducem 100 de apartamente și aglomerăm zona. Dacă noi nu suntem de acord cu acest proiect în calitate de vecini și aducem și depunem în scris acest lucru, totuși se va construi? Doar pentru că este teren privat? Pentru că dacă eu vreau să construiesc ceva la mine în curte, eu am nevoie de acordul la notar al tuturor vecinilor, doar ca să depun pentru AC. Și noi suntem sute de familii care nu suntem de acord. Și atunci cineva ne va răspunde frumos în scris și elegant? Vom fi luați în calcul sau vor fi aruncate la gunoi? Este o aglomerație în zonă de nici aer să respirăm nu vom mai avea, darămite de soare care o să fie luat de la atâtea apartamente. Deci eu nu înțeleg atunci cum Primăria îndrăznește să ne pună nouă în față un astfel de proiect? Este o sfidare.

dna Arhitect Șef : Nu Primăria a făcut acest PUZ, este solicitarea proprietarului terenului de elaborare a unei documentații realizate de către un specialist contractat și plătit de către dânsul. Noi realizăm în această etapă doar procedura de Dezbatere Publică, după obținerea tuturor avizelor necesare, verificăm documentația, se întocmesc procesele verbale inclusiv de după această dezbateră publică, ulterior când toate avizele și documentațiile sunt complete sunt înaintate Consiliului Local, care decide oportunitatea aprobării acestui proiect. Nu Primăria aprobă, ci Consiliul Local ca și for legislativ al acestei instituții. Terenul fiind privat, proprietarul dacă dorește să-l vândă, îl vinde, iar dacă dorește să-l valorifice, îl valorifică. Primăria poate achiziționa un teren fie pe cale amiabilă, dacă proprietarul dorește să-l vândă sau prin expropriere publică (pe caz de utilitate publică). Există o lege specială care permite exproprierea pe caz de utilitate publică doar pentru anumite investiții.

Conform Codului Civil, al Legii 50, acordul vecinilor este cerut în anumite situații. Da, se va ține cont de părerile voastre, pentru că așa cum vă spuneam toate sesizările, toate întrebările și răspunsurile vor fi parte din documentația de urbanism, iar CL când va decide oportunitatea aprobării acestui PUZ va lua în considerare și ceea ce dvoastră ați precizat. Observațiile dvoastră nu vor fi aruncate la gunoi, ci vor face parte din documentație și vor fi parte a procesului de aprobare.



dna. Simon Jutka : Blocurile sunt construite din 1974-1976. În 1977 la cutremur a fost afectată structura blocului . Se poate vedea din exterior cu ochiul liber. Când vor începe lucrările la blocuri și se va săpa pentru parcări ce se va întâmpla cu structura blocurilor? De asemenea, când va fi ridicată construcția nouă, cei de la blocurile vechi nu vor mai beneficia de soare. Studiul de însorire este simulație pe calculator, dar dacă apare blocul oricine cu ochiul liber poate să vadă că o parte este clar umbrită, cealaltă parte este umbrită de celelalte blocuri. Este un complex de blocuri cam prea compact. Cine va răspunde pentru toate aceste probleme? Trebuie făcut un studiu înainte de a se demara lucrările.

dna Arhitect Șef : Aceasta documentație este în faza preliminară. Înainte de a se începe lucrările, în baza CU trebuie făcute anumite studii specifice în vederea întocmirii proiectului tehnic, a proiectului de execuție și a proiectului de organizare de șantier care vor lua în calcul toate aceste aspecte. Dar aceasta este o etapă ulterioară.

dl. Piper Cornel : Eu locuiesc din anii 1980 acolo. Ideal ar fi fost ca primăria să se implice, eu la ședințele la care am participat cu Asociația de locatari am mai spus acest lucru și mi s-a răspuns că terenul este al CFR-ului, apoi că a fost cumpărat de cineva din Sfântul Gheorghe și acum am aflat că terenul are acest proprietar. Sigur că proprietarul poate să facă ce dorește cu acest teren. Ideal ar fi să nu se contruiască, dorința locatarilor ar fi să nu se depășească 10 etaje atât cât au blocurile noastre pentru că va fi o construcție monstruoasă. Am făcut cerere și așteptăm răspunsurile. Eu știu că se va construi, ca atare dorința noastră este să nu se depășească cele 10 etaje.

dna Arhitect Șef : Vreau să revin la problema cu fisura blocului dvoastră, indiferent că se construiește sau nu în Piața Gării, aveți obligația în calitate de proprietari, prin grija asociației, să faceți o expertiză tehnică pentru a vedea în ce măsură acea fisură pune în pericol stabilitatea clădirii dvoastră.

dl. Simon Petru : Ceea ce aș vrea să adaug este că am o “perspectivă superbă” în zona aceasta. Am ajuns să fim ca niște animale, intimitate nu mai avem, soare avem până la ora 11, după ce se va construi nu vom avea deloc. Blocul acesta este neavenit din partea noastră.

dna. Zsigmond Imola : O singură întrebare mai am pentru proprietar. Nu doriți să vindeți primăriei acest teren? Sau poate vrem noi locuitorii să-l cumpărăm. Pentru copii nu avem spațiu verde, iar dacă ați dori să faceți un parc verde noi toți am fi de acord. Dacă nu, să știți că noi vrem să venim în fața primăriei să ne menținem punctul de vedere. Doriți să fie scandal? Pentru primărie întrebarea mea este cum ar fi mai bine, 100 de impozite în plus sau 1000 în minus? Asta e de gândit un pic.

dl. Nistor Gabriel : Ce ar însemna vecinătatea ținând cont de faptul că noua clădire va fi la 1 m de cea în care locuiesc eu? Că spuneți de acceptul vecinilor...Altă problemă ar fi însorirea care ar fi inexistentă. La fel cu parcare în zona gării, din câte știu eu s-a ajuns la o înțelegere și pentru acest spațiu de care vom fi privați.

dna Arhitect Șef : La clădirea vecină, se solicită acordul proprietarului din CF-ul clădirii. Documentația momentan este în dezbatere publică, prezența acordului urmând a fi verificată după parcurgerea procedurilor preliminare și depunerea documentației integrale, însoțită de avizele și acordurile solicitate conform legii.



arh. Kovacs Angela : Despre clădirea unde locuiți dvoastră : în CF nu are funcțiunea de locuință. Nu am știut că se locuiește acolo. Despre studiul de însorire : da este o simulare făcută pe calculator cu un program și s-a constatat că Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 care stipulează condițiile de însorire față de locuințe este respectat.

dna. Zsigmond Imola : Rog toți cei 23 de consilieri locali să ia măsuri și să vadă, să întrebe pe cei 1000 de persoane care locuiesc în Piața Gării dacă sunt de acord și și-au dat acordul și să ia decizia în funcție de acest lucru.

dl. Akos Mora : Eu reprezint beneficiarul care este în dreapta mea, dl. Tahsin vorbește puțin mai greu. Mă bucură că există un interes atât de mare pentru acest proiect pentru că asta înseamnă că este o zonă de interes, o zonă importantă dpdv al Mureșului. Vreau să clarific un lucru care s-a discutat de mai multe ori astăzi, istoricul proprietății terenului. Pe vremuri terenul era al CFR-ului care în urma unor datorii către Electrica l-a pierdut, Electrica în vederea recuperării creanțelor l-a scos la licitație și a fost cumpărat de un cetățean din Miercurea Ciuc. Dl Tahsin a cumpărat terenul de la cetățeanul din Miercurea Ciuc. Este un teren privat, iar în momentul cumpărării terenului împreună cu proiectanți, arhitecți, juriști și avocați am studiat foarte atent posibilitatea de a valorifica terenul prin construcție. Cu alte cuvinte, această posibilitate este reglementată prin PUG. Dpdv al Codului Civil nu există termenul de vecinătate având în vedere că suntem separați de o stradă și un domeniu public, adică nu este nevoie de acordul vecinului pentru construcție. În schimb, mă întorc la ceea ce am spus la început, ne interesează să existe o variantă bună pentru toată lumea. Eu aș vrea să încercăm să vedem și o parte pozitivă a lucrurilor, nu doar ceea ce este negativ, da știu că poate în perioada de construcție aprox. 2 ani de zile va fi un pic de deranj în zonă pentru că orice dezvoltare creează un pic de deranj în zonă, noi vom încerca să reducem la minim acest deranj. Un lucru este clar, vom respecta toate cerințele care ni se impun, atât de către Primărie, a traficului, al zgomotului, al modului de circulație, al intervalelor orare. Pe de altă parte vreau să vă ridic o problemă care cred că va interesa pe toată lumea, în urma acestei investiții din toate calculele noastre și a estimărilor noastre, zona va crește dpdv valoric. De ex. înainte să existe Lidl în Piața Gării, apartamentele aveau o valoare, ulterior au crescut. Noi vrem să creăm un teren frumos, foarte elegant și foarte curat pentru că prin întreținere și prin construcție, inclusiv cu niște alei pietonale frumoase și pavate civilizate. În ceea ce privește eventualele temeri referitoare la crăpături și siguranța celorlalte clădiri, cum a spus și dna arhitectă Miheț, în etapa următoare vor exista niște studii care se vor depune pentru AC, se fac niște marcaje foarte clare ce trebuiesc respectate. La numărul de locuri de parcare tot primăria ne-a cerut, deși legea (HG 525) nu cere să faci 1/1, CL a luat o HCL care ne cere 1/1. Este un efort suplimentar, dar pe care îl vom face. Studiul de însorire a fost făcut de o societate care cu asta se ocupă și este mai mult decât respectat acest aspect. În privința înălțimii clădirii, este un subiect discutat de mai bine de 1 an în Comisia de urbanism și asupra acestui aspect s-au exprimat specialiști care au decis ca soluția aceasta de clădire mai zveltă și mai înaltă, impactul asupra vecinătății este mai mic. Pe de altă parte, arhitectural s-a dorit ridicarea zonei. Dna arhitect Miheț poate confirma că primele variante prezentate erau cu costuri mai reduse, financiar mai benefice, dar cu mai puțin spațiu deschis publicului și cu mai puține facilități pentru vecinătate. Comisia tocmai asta a cerut, să se facă o clădire un pic mai zveltă, să se reducă din masivitatea orizontală și terenul să fie cât mai deschis.

dna. Zsigmond Imola : Câți metri de spațiu verde vom mai avea?



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

dl. Akos Mora : La această întrebare o să vă răspundem în scris cu cifre exacte. Dna arhitect Kovacs a prevăzut conform legii un procent de spațiu verde pe orizontală, procentual la anumită suprafață.

Dacă mai sunt întrebări. Dacă nu, se pot formula și ulterior în scris și se va răspunde conform procedurii în scris.

Declarăm dezbateră publică închisă. Mulțumim frumos pentru participare.