



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

PROCEL VERBAL

încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Tîrgu Mureș
la data de 25.10.2019

Au fost prezenți:

Din partea Municipiului Târgu Mureș: - Șef serviciu - Dumitru Luiza
- Inspector urbanism - Gozman Delia
Din partea proiectanților: - S.C. Via Modul S.R.L. – arh. Maria Dragotă
- S.C. ADI PROIECT S.R.L. – arh. Turcu Adrian
Din partea beneficiarilor: - S.C. NTL Property – ing. Nagy J. Attila
Din partea publicului: - Demeter Eva
- Hajducsi Zsolt

Temele dezbaterii constau în consultarea opiniei publice cu privire la documentațiile de urbanism. Elaboratorii documentațiilor de urbanism au prezentat conținutul acestora:

- **"P.U.Z.- Reconformare parțială zonă funcțională pentru construire supermarket lidl" cu regulamentul local de urbanism aferent, str. 22 decembrie 1989, nr. 150-152;** beneficiar: S.C."Lidl România"S.C.S.; elaborator: S.C."ADI Proiect"S.R.L.- arh.urb. Turcu Adrian
- a se vedea anexa
- **"Puz- Lotizare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire ansamblu de locuințe unifamiliale și dotări" cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Eden, fnr.;** beneficiar: **Tunyogi Levente Rudolf**; elaborator: SC"VIA MODUL"SRL- arh.urb. Maria Dragotă
- fără observații din partea publicului
- **"P.U.Z.- reconversie zonă funcțională pentru construire clădire administrativă cu spațiu comercial la parter și împrejmuire la stradă" cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Gheorghe Doja, nr. 167;** beneficiar: S.C."NTL Property"S.R.L.; elaborator: SC"ARHITECTON"SRL- arh.urb. Kovacs Angela
- fără observații din partea publicului

ARHITECT ȘEF,
MIHEȚ Florina Daniela

ANEXĂ 1

Consultarea opiniei publice cu privire la documentațiile de urbanism menționate în Anunțul pentru Dezbaterea publică din data de 25.10.2019, a fost susținută de către Dumitru Luiza, Șeful Serviciului Urbanism, Dezvoltare Durabilă, Informatizare. Au fost prezenți atât reprezentanți ai beneficiarilor cât și elaboratori ai documentațiilor de urbanism.

Șef serviciu Dumitru Luiza prezintă Ordinea de zi a ședinței și întreabă dacă persoanele prezente (altele decât inițiatorii P.U.Z.- urilor și de către elaboratorii acestora) doresc să le fie detaliate toate cele trei documentații sau se rezumă la cel pentru care s- au prezentat.

Aceștia nu au întrebări referitoare la două dintre cele trei P.U.Z.- uri expuse pe panou, astfel că se dă citire petiției înregistrate cu nr. 7482/25.10.2019 la Municipiul Târgu Mureș de către domnia Demeter Eva, Hajducsi Magdolna, Hajducsi Zsolt, persoane direct afectate de documentația de urbanism "*P.U.Z.- Reconformare parțială zonă funcțională pentru construire supermarket Lidl*" cu regulamentul local de urbanism aferent, str. 22 decembrie 1989, nr. 150-152, punctându- se observațiile cu privire la: 1. „poziționarea parcarilor frontale dinspre strada care se întinde până aproape de gardul despărțitor și implicit de ferestrele fațadei laterale ale imobilului în care locuiesc”, solicitând păstrarea unei zone de protecție de 5m de gardul comun amenajat cu spațiu verde, gard viu înalt ca sursă se oxigen împotriva noxelor emanate și gard opac despărțitor pe zona de impact ; 2. Păstrarea stației de autobuz existentă pe partea opusă obiectivului proiectat, cu mențiunea faptului că fără respectarea acestor observații nu se va acorda consimțământul pentru realizarea proiectului propus”.

D-nul Hajducsi Zsolt: “În momentul de față există un depozit, demolarea acestui obiect este inevitabilă. Cum poate constructorul să asigure integritatea casei noastre?”

D-nul arh. Turcu Adrian: „Există două modalități: Expertiza de demolare și declarația autenticată a proprietarului prin care își asumă orice responsabilitate în cazul daunelor provocate imobilelor în vecinătate rezultate din realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z.”

D-nul Hajducsi Zsolt: „Cândva, tot acest teren a fost un teren pe care au fost două case cu curte comună. Noi, cu cei din cealaltă casă, mereu am avut discuții că avem teren foarte puțin. Dacă astăzi aș cere o autorizație de construcție pe un asemenea teren, nici nu ne- ați acorda. Niciodată nu am putut să mai achiziționăm teren sau să ne salvăm un pic zona, pentru că aici, fiind o clădire, nu poți, sub clădirea respectivă, să cumperi teren. Nici în lateral nici în spate. În toți anii aceștia, în 15 ani, terenul acesta, a trecut de la un intermediar la altul. Decât cu beneficiarul final, care dă rămă clădirea și începe să construiască, poți să ai o discuție. Și acum suntem în situația actuală, care, din punctul meu de vedere, este foarte clar, nu pot opri proiectul, dar încercăm maxim posibil să ne facem viața mai ușoară. Cred că nu trebuie să vă spun ce înseamnă un minim 6 luni perioada de construcție.”

D-nul arh. Turcu Adrian: „Maxim 6 luni.”

D-nul Hajducsi Zsolt: „Știi ce înseamnă șantierul. S- ar putea să ne și mutăm de acolo, la un moment dat, că va fi insuportabil. Că la faza finală va arăta foarte bine, asta știe toată lumea.”

D-na Demeter Eva: „Am discutat cu fosta vecină și așa a zis: când s- a făcut dezmembrarea acestui teren(că asta era până sus), așa ne- am înțeles, că nu putem avea teren dedesupt sub casă.”

D-nul Hajducsi Zsolt: „Casa ei. Și dacă am fi reușit să facem o formă dreptunghiulară, totuși gardul e la nici 2 metri. Ca și valoare a casei, se duce în jos, pentru că nu ai încotro.”

D-nul arh. Turcu Adrian: „Eu zic că la un moment dat, o să vină și o să se cumpere, aici o să se facă blocuri, mai mici sau mai mari, în următorii 10-15 ani.”

D-nul Hajducsi Zsolt: „Nu prea există, pentru că nu ai zonă de unde să îți faci intrarea în spate.”

D-na Demeter Eva: „Aici diferența de nivel este de 18m de aceea nu sunt parcuri aici. Încă ceva, noi avem ridicările topografice pentru casă și pentru limită. Gardul nu vine chiar aici, ci puțin mai în spate.”

D-nul Hajducsi Zsolt: „Ce este foarte interesant. La un moment dat, fiind curte comună, am făcut separarea celor două proprietăți. Am trasat un gard, la mica înțelegere. A venit topograful și a făcut măsurătorile exact pe linia pe care am pus noi separația.”

D-nul arh. Turcu Adrian: „Și asta când a fost?”

D-nul Hajducsi Zsolt: „Acum 6 ani.”

D-na Demeter Eva: „Mai puțin, 4 ani.”

D-nul arh. Turcu Adrian: „Asta înseamnă că există o potențială suprapunere de extrase de carte funciară.”

D-na Demeter Eva: „Avem două ridicări topografice: una în forma aceasta și după aceea s-a re poziționat.”

D-na Dumitru Luiza: „Trebuie verificate înscrierile din eTerra.”

D-nul arh. Turcu Adrian: „Eventual să cereți clarificarea limitei de proprietate.”

D-nul Hajducși Zsolt: „Pentru noi un metru în plus sau în minus chiar contează.”

D-na Dumitru Luiza: „Ține de înțelegerea între proprietarii de drept ai imobilelor, fiind vorba de buna vecinătate.”

D-na Demeter Eva: „Eu acolo am vrut să fac specificația și pentru stația de autobuz, de lângă calea ferată. Intenționat n- am trecut calea ferată , că are zonă de protecție.”

D-nul arh. Turcu Adrian: „Eu am înțeles. Cum am făcut și la alte dezbateri publice, pentru aceste două puncte, eu le pot face în plan, și săptămâna viitoare să vin, să semnați dumneavoastră pe plan, și să le aduc aici, împreună cu acordul.”

D-na Dumitru Luiza: „La faza P.U.Z. legea nu impune necesitatea acestor acorduri, fiind obligatorie doar informarea și consultarea populației pe procedurile stabilite. Ele s- au cerut tocmai pentru că în vecinătatea imediată sunt case. Din moment ce la documentațiile de urbanism există această procedură de informare, consultare, dezbateri, teoretic nu mai sunt necesare acordurile. Acordurile autentificare ale vecinilor se solicită de regulă în baza Legii nr. 50/1991 pentru obținerea autorizației de construire, etapă ulterioară aprobării P.U.Z. de către Consiliul Local. Pentru a preîntâmpina anumite neînțelegeri ulterioare, mai ales când e vorba de beneficiari, nu de proprietari împământeniți, ci de noi investitori, dumneavoastră va trebui să vă formulați foarte bine acordul, deoarece acesta se va utiliza și la obținere autorizații de construire.”

D-na Demeter Eva: „Atunci circulă camioanele de mare tonaj. Și rezistența casei?”

D-na Dumitru Luiza: „Vor trebui luate măsuri pentru protejarea imobilelor vecine și își vor asuma întreaga răspundere conform angajamentului luat prin declarație”.

D-na Demeter Eva: „Eu m-am gândit să vă dăm acceptul nostru cu clauze, și asta se anexează.”

D-na Dumitru Luiza: „Toate acele doleanțe punctuale, puteți să le formulați în acordul scris.”

D-nul arh. Turcu Adrian: „Și eu voi ține cont de ele, cele care țin de mine, și beneficiarul de cele care țin de el.”

Dumitru Luiza: „Caracterul împrejmuirilor, zona spațiilor plantate, necesarul de zone verzi, retragerile față de limitele de proprietate, se reglementează prin această documentație de urbanism pentru care ați fost astăzi invitați aici. Autorizația se va emite strict pe regulament care care poate fi consultat direct sau de pe site- ul municipiului Târgu Mureș. Acolo este trecută retragerea față de limitele de proprietate stânga, dreapta, spate, înălțimea clădirii, caracterul împrejmuirilor, spații plantate, etc. Toate acestea sunt stipulate în regulament. Aceasta este menirea documentației, stabilește toate reglementările necesare construirii acestui obiectiv pe baza avizelor, acordurilor și a studiilor ce susțin documentația inclusiv studiul de circulație. Studiu de însorire avem?”

D-nul arh. Turcu Adrian: „Nu, nu s- a cerut. Dar nu cred că este cazul.”

D-na Dumitru Luiza: „Înălțimea maximă a clădirii este propusă la 7m.”

D-na Demeter Eva: „Înălțimea clădirii nu ne afectează, că e departe. Nu ne deranjează clădirea asta de 7m.”

D-na Dumitru Luiza: „Și retragerea față de limita cu dvs propusă la 5m, vă deranjează?”

D-na Demeter Eva: „Da, și retragerea este în regulă.”

D-nul Hajducși Zsolt: „Eu vreau să vă întreb dacă acuma, astăzi, aș cere autorizare de construcție pe așa ceva, pe casa asta, pe terenul ăsta, n-ați avea cum să ne dați, așa-i?”

D-na Dumitru Luiza: „Da, pentru că reglementările urbanistice din zonă sunt clare.”

D-nul Hajducși Zsolt: „În urma acestei modificări pentru Lidl, noi putem avea ceva de suferit?”

D-na Dumitru Luiza: „În ce sens?”

D-nul Hajducși Zsolt: „În ce sens....La un moment dat nu mai pot vinde casa, pentru că nu corespunde cerințelor planului urbanistic.”

Dumitru Luiza: „Nu. Pentru că această documentație de urbanism nu reglementează decât strict teritoriul delimitat, conform Avizului de Oportunitate, care prevede că zona propusă pentru

reconversie funcțională cuprinde imobilele destinate investiției, care au generat elaborarea documentației de urbanism, iar teritoriul studiat cuprinde zona incintei AI3 și zonele de circulații. Toată zona aceea a fost industrială. S- a studiat, exclusiv AI3- zona industrială și s- a reglementat doar imobilul Lidl.”

D-nul arh. Turcu Adrian: „P.U.Z.- ul specifică dacă este locuire, industrie,etc.”

D-na Dumitru Luiza: „La capitolul din regulament Funcțiuni admise. Din totalul incintei, P.U.Z.- ul doar atât reglementează și aceste noi reglementări care se regăsesc în regulamentul aferent P.U.Z.- ului vor fi aplicabile doar acestei incinte, deci nu și vecinătăților. Să nu credeți că s-au extins funcțiunile la nivelul întregului parcelar. Dumneavoastră nu aveți de suferit din punct de vedere a acestor reglementări. P.U.Z.- ul acționează strict pe teritoriul cumpărat de Lidl. Restul incintei rămâne în zona industrială denumită AI și imobilul dumneavoastră- conform P.U.G. În Avizul de Oportunitate se poate verifica. În ceea ce privește aspectul legat de caracterul împrejuririlor, se va schimba, nu rămâne gardul care există. Există posibilitatea de gard opac între proprietăți; cam toată lumea vrea asta.”

D-nul Hajducsi Zsolt: „Nu neapărat. Fiind terenul foarte mic, un gard opac îți limitează orizontul.”

D-na Demeter Eva: „Eu vreau să mă protejiez de faruri și de gazele de eșapament. Eu nu pot să deschid niciun geam. Cum să fac aerisirea casei, când jur împrejur vin mașinile?”

D-na Dumitru Luiza(către elaborator): „Aici ați prevăzut: *„împrejmuirea față de vecinătăți cu precădere semitransparentă poate fi opacă, și din motive de păstrare a intimității se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate, arbuști fructiferi”*. Acolo, probabil, va trebui să propuneți zonă verde, arboret decorativ peren.”

D-na Demeter Eva: „De exemplu, tuia, nu se poate?”

D-nul arh. Turcu Adrian: „Ba da.”

D-na Dumitru Luiza (către elaborator): „Da, puteți să recomandați. Specificați aici la art. 18 și art.17 privind zonele verzi.

D-na Dumitru Luiza: Caracterul împrejuririlor se clarifică prin regulamentul care va suferi modificări la articolul privind tipul împrejuririlor. Acestea pot fi opace între proprietăți, cu înălțimea de min 1,80 m și maxim 2,20 m. Sugerez proiectantului să propună caracteristici exprese ale împrejuririlor.”

D-na Demeter Eva: „Să nu fie mai înalt de 1,80m.”

D-nul Hajducsi Zsolt: „Fiind foarte aproape de geamuri, umbrește.”

D-na Dumitru Luiza: „Propuneți o înălțime astfel încât să protejeze mișcarea la nivelul pietonal și circulația carosabilă. Toate acele condiții formulați-le și în acordul ce-l veți da și care va fi folosit la solicitarea autorizației de construire pentru gard”

D-nul arh. Turcu Adrian: „Eu voi face modificările pe plan care va ajunge planul la dumneavoastră”.

D-na Dumitru Luiza: „Și pe regulamentul”.

D-nul arh. Turcu Adrian: „Și pe regulamentul și apoi dâșii își dau acordul.”

D-na Dumitru Luiza: „Ar fi de bun augur dacă, pe ultima planșă de reglementări, ar semna și dâșii pentru a avea certitudinea că procedura de consultare s- a îndeplinit. Dacă mai aveți întrebări pe care doriți să ni le adresați, puteți veni la camera 70, etajul II sau puteți depune în scris la registratura generală unde ați depus petiția sus menționată.”