



PROCEL VERBAL

încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Târgu Mureș
la data de 30.07.2021

Au fost prezenți:

Din partea Municipiului Târgu Mureș:

- Miheț Florina Daniela
- Șef serviciu – Dumitru Luiza
- Inspector - Gozman Delia

Din partea proiectanților:

- arh. Andrei Ujică
- arh. urb. Angela Kovacs

Din partea beneficiarilor:

- S.C. Dolomiti Invest S.R.L. – Borșan Doru

Din partea Publicii

- Ormenișan Ștefan
- Marin Ovidiu

Tema dezbaterii constă în consultarea opiniei publice cu privire la documentația de urbanism.
Elaboratorul documentației de urbanism a prezentat conținutul acestuia:

1. **"P.U.Z.- stabilire reglementări urbanistice pentru construire ansamblu rezidențial, reglementare accese și utilități – actualizare și modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 304/06.09.2007", cu regulamentul local de urbanism**
beneficiar: **S.C. Dolomiti Invest S.R.L.**;
elaborator: **S.C. Arhitecton S.R.L. – arh. urb. Angela Kovacs**
- a se vedea anexa

ARHITECT ȘEF,
MIHEȚ Florina Daniela



ANEXA

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Ținând cont că dumneavoastră sunteți singurele persoane care v-ați înscris pentru dezbateră publică de azi, eu zic să începem, fiind de față și reprezentanți ai beneficiarului și ai proiectantului. Doriți să ascultați prezentarea proiectului sau îl cunoașteți și doriți doar să discutăm problemele punctuale care vă interesează? Cum propuneți? Doamna arhitect, vă invităm să faceți prezentarea proiectului.

Proiectant (arh.urb.Kovacs Angela): Documentația este o reluare și adaptare la legislația actuală, a unei documentații P.U.Z. aprobate în 2007 care propunea locuințe colective pe terenul pe care îl știm cu toții. Beneficiarii erau alții, principiile de construire erau altele. Astăzi noi am încercat să adaptăm documentația la amplasament, la dezvoltarea actuală a amplasamentului și al zonei, și la cerințele legislative naționale și locale care au apărut între timp, respectiv locale prin adaptarea la H.C.L. nr. 6 din 2021, care condiționează construirea locuințelor colective de un raport apartamente - spații de parcare - zone verzi. Propunerea de mobilare este ce vedeți aici, propunerea vizuală și volumetrică este diferită de ce s-a aprobat în 2007. Este o abordare modernă a volumelor construite.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Ne puteți spune câteva caracteristici? Nr. de apartamente?

Proiectant (arh.urb.Kovacs Angela): Propabil că o să fie între 400 – 500 de apartamente, depinde de mărimea apartamentului.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Accesele?

Proiectant (arh.urb.Kovacs Angela): Accesele se fac conform documentației aprobate și se fac în corelare cu documentația Dolomiti I, aprobată în spatele amplasamentului nostru, și anume: din strada Livezeni doar cu relație de dreapta, se poate continua și ieși sau intra și din trama stradală a lui Dolomiti I, și se poate ieși sau intra tot din strada Livezeni, pe un teren învecinat care aparține familiei Nicușan.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Unde este documentația cealaltă de urbanism în derulare. S-a găsit o soluție sau propunere comună? Pentru că dânșii încă nu au revenit în comisie cu propunerea finală.

Beneficiar: În partea din spate sunt de acord să cedeze spatele grădinii pentru o conexiune de ieșire pe sens unic.

Proiectant (arh.urb.Kovacs Angela): Pe străduța alăturată. Aici este proprietatea lui Nicușan.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Ar trebui să fie reprezentate aceste accese pentru a pregăti etapa ulterioară. Chiar dacă sunt alternative.

Proiectant (arh.urb.Kovacs Angela): Alternativele sunt desenate. Prima este în concordanță cu documentația de urbanism care încă nu s-a finalizat, a familiei Nicușan și a doua este tot pe terenul familiei Nicușan și tot pe aceeași străduță.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Pentru că aceste propuneri vizează alte proprietăți private, trebuie să fie însoțite și de acordul lor autenticat.

Beneficiar: Există un acord notarial.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Cât de înalte sunt clădirile, regimul de înălțime, cum vor fi amplasate?



Proiectant (arh.urb.Kovacs Angela): Regimul de înălțime a fost mult discutat cu Comisia tehnică de urbanism și am ajuns la concluzia ca spre strada Livezeni să preluăm regimul de înălțime de la documentația de urbanism Dolomiti I și de la celelalte documentații de urbanism care deja s-au construit în vecinătate, respectiv subsol + parter + 6 etaje și al 7-lea retras, crește în partea din spate, subsol + parter + 8 etaje și al 9-lea retras și ajunge la parter + 10 etaje, în zona posterioară și pe zona paralelă cu proprietatea vecinilor prezenți azi la dezbatere este un demisol + parter și 6 etaje. Toate parcățile și circulațiile necesare parcării sunt făcute sub dale urbane. Nu rămâne decât foarte puțină parcare la nivelul solului, pentru musafiri, pentru spațiile comerciale.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Din punct de vedere funcțional, care este distribuția? Unde sunt locuințele?

Proiectant (arh.urb.Kovacs Angela): Doar locuințe sunt pe zona aceasta lungă din zona posterioară. Spre stradă sunt locuințe și spații de servicii, respectiv locuințe și spații de servicii sociale și servicii la parter.

Public: Întrebăm: e compatibil regimul economic, de activitate de producție cu locuirea?

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Unde este amplasat terenul dumneavoastră?

Proiectant (arh.urb.Kovacs Angela): Cele două case.

Public (Ormenișan): Cele două case și halele de producție. Avem și două hale de producție.

Beneficiar: Este compatibilă locuința dumneavoastră cu producția?

Public: Aceea e a noastră, este problema noastră, noi suntem de acord, proprietarii, și la case și la atelier, fiind locuințe de serviciu.

Beneficiar: Deci e incompatibil.

Public: Ați trecut în răspunsul dumneavoastră la petiția noastră că suntem de rea credință.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Ce producție aveți acolo?

Public: Noi avem producție de export. Avem utilaje, avem prese de 120 de tone.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Producția dumneavoastră este încadrată ca și producție poluantă?

Public: Nu.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Atunci producția nepoluantă este compatibilă cu locuirea din perspectiva urbanismului.

Public: Poluantă din punct de vedere al zgomotului, da.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Adică poluare fonică? Câți decibeli?

Public: Până în 90 de decibeli. Noi am chemat D.S.P.-ul înainte de 2000 și au făcut măsurători. D.S.P. -ul ne-a impus măsurile ca angajații să nu se îmbolnăvească și să asigurăm echipamente de protecție astfel încât să își poată desfășura activitatea.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Distanța dintre hala dumneavoastră și proprietatea dânșilor...

Public: 5 m.

Beneficiar: Haideți să o luăm de la început. Eu înțeleg doleanța dumneavoastră și sunt de acord, că oameni suntem și dialogăm, doar că există un istoric al acestui plan. În 2007 a fost aprobat acest P.U.Z.

Public: P + 4 etaje.

Beneficiar: P + 4 etaje, la care dânșii și-au dat un acord notarial pe care îl avem în posesie. La P + 6 etaje nu mai sunt. La P + 4 etaje nu este deranjat nimeni, adică tot aceeași oameni.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Serviciul Urbanism, Dezvoltare Durabilă, Informatizare

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

Public: P + 4 etaje și era numai hala din față. Acum avem și hala din spate la 5 m de gard.

Beneficiar: Ca să mă înțelegeți. Nu este nicio problemă, v-ați dat un acord notarial, nu contest. Atunci care este diferența de la P + 4 etaje la P + 6 etaje?

Public: Erau alte condiții. Hala era mai departe de limită.

Beneficiar: Eu vă întreb, care este diferența într-un acord notarial moștenit juridic.

Public: Nu merge așa. Acesta este alt P.U.Z.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Înțeleg că dâșii nu sunt împotriva dezvoltării propuse prin această documentație ci vor să atragă atenția asupra faptului că există funcțiuni preexistente în vecinătate care ar putea să creeze un disconfort și de care elaboratorul documentației P.U.Z. și al proiectului tehnic trebuie să țină cont pentru luarea măsurilor necesare. Una din soluții ar putea fi ca pe limita de proprietate, în vecinătatea terenurilor lor, să se realizeze o perdea de vegetație.

Beneficiar: Și eu dâșilor le-am spus același lucru, mai mult, există niște perdele fonice.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Dâșii vor să se asigure că se cunosc aceste probleme pentru a nu fi reclamante mai târziu și cei care să fie puși la zid ulterior să fie dâșii care deranjează, sau să fie obligați dâșii ulterior, de către diverse instituții, fie să își sisteze activitatea, fie să facă investiții ca să vă protejeze pe dumneavoastră pe viitor.

Public: Corect. Ce facem noi că avem producție, 80% exportăm. Avem peste 30 de angajați.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Este o situație preexistentă de care trebuie să țineți cont în documentație și vă rugăm să veniți cu soluții viabile.

Beneficiar: Vă dau un sfat simplu. Ca orice activitate, dumneavoastră trebuie să bugetați bani pentru tehnologizare. Antifonarea acelei hale este încă o soluție.

Public: Adică dumneavoastră veniți, construiți acolo, și noi să vă creem condiții.

Beneficiar: Este dreptul meu să construiesc. Dacă doriți să antifonați, dacă nu, mergeți înainte așa.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Problema ulterioară nu va fi a dâșilor, va fi a dumneavoastră, și a proprietarilor apartamentelor care vor avea un disconfort în zona respectivă. Cred că ar trebui să vă întâlniți undeva la mijloc, în sensul că ar trebui identificate posibile soluții tehnice ca cele două funcțiuni, cea existentă și cea propusă să coexiste.

Beneficiar: Ceea ce ține de mine, cu siguranță că o să fac. Adică, o perdea verde. Mai mult decât atât, eventual niște panouri fonice, în genul celor ce se pun la autostradă, sau ceva de genul acesta, în zona dâșilor. Dar și dâșii trebuie să facă ceva pentru că zona se dezvoltă. Îmi interziceți să mă dezvolt?

Public: Nu avem nimic împotriva.

Beneficiar: Vreau să vă spun că eu am avut o activitate un pic mai jos decât dumneavoastră, 18 ani, și am antifonat în așa fel încât nu am avut o singură reclamație la primăria Târgu Mureș. Deci soluții sunt, numai trebuie să aveți și bunăvoința dumneavoastră.

Public: Dacă cineva ne asigură că nu o să avem reclamații ulterioare; când se realizează proiectul și vor fi reclamații, ce se mai poate face?

Beneficiar: Încă o dată, doamna arhitect și domnilor, aveți dat un acord notarial. Că dâșii și-au făcut după aceea activitate, dâșii trebuiau să vină la mine să mă întrebe eventual: *Uitați domnul Borșan, vrem să facem o hală lângă.* Deci nu punem carul înaintea boilor. Dumneavoastră ați dat un acord notarial după care ați făcut o hală în spate fără să veniți la mine, în primul rând.



Public: Dar nu erați dumneavoastră.

Beneficiar: Nu contează, la proprietarul trecut trebuia să veniți.

Public: Când ați cumpărat dumneavoastră, hala era făcută, era construită și acordurile le-am cerut de la fostul proprietar, nu de la dumneavoastră.

Beneficiar: Și atunci de nu i-ați cerut fostului proprietar acceptul să construiți hala? Că trebuia să îl aveți. Dumneavoastră ați dat un acord reciproc știind ce faceți. Doar că acum unica problemă este de fapt la bază și la fundament faptul că foștii proprietari le-au promis câte un apartament domnilor, mi-au și arătat acordurile, iar eu nu am ce să le promit.

Public: V-am cerut un apartament?

Beneficiar: Mi-ați arătat acordurile.

Public: Acordurile cu fostul proprietar.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Haideți să rămânem la subiectul documentației de urbanism. Dezbateră publică este pe o documentație de urbanism.

Beneficiar: Acordurile se moștenesc.

Public: Atunci se moștenesc și înțelegerile. P.U.Z.ul acela cât a fost valabil? Câr e valabil un P.U.Z.?

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Planul urbanistic zonal, dacă nu are stabilită, la aprobare, o perioadă de valabilitate, este valabil până când va fi modificat de o altă documentație de urbanism.

Public: Dar P.U.Z.-ul vechi a fost P + 4 etaje. Acum e P + 6 etaje. Nu pot să fie același lucru.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: Dumneavoastră ați pus o întrebare. P.U.Z. -ul vechi este valabil inclusiv astăzi. El este valabil până în momentul în care se aprobă această nouă documentație de urbanism. Dacă această documentație de urbanism nu se aprobă, rămâne valabil P.U.Z.-ul vechi până când se aprobă o altă documentație de urbanism de același rang sau de rang superior.

Public: Noi nu suntem de acord. Construiți la distanța care trebuie.

Beneficiar: Sunt 50 de m distanță de la locuințe până la hală.

Public: 50 de m? 5 m până la gard, între hala noastră și gard, și 15 m sunt până la blocuri, după planul pe care l-a văzut. Vă rog frumos doamna Kovacs, spuneți distanța de la blocuri până la hală.

Proiectant (arh.urb.Kovacs Angela): Sunt cca. 20 de m. Despre hale nu știu, numai despre locuințe.

D-na Miheț Daniela Florina – Arhitect Șef: O să vă rugăm să analizați și din această perspectivă, a asigurării confortului fonic pentru locuințele propuse, să studiați dacă într-adevăr este o problemă ținând cont de distanță și de soluția propusă și, în cazul în care este o problemă, să studiați și posibile soluții, urmând să se stabilească ulterior cine ce cum face. Dar din punct de vedere urbanistic, din punct de vedere tehnic, această problemă pare a fi reală, cel puțin la prima vedere, dar să studiați să vedeți dacă se susține, dacă la distanța respectivă, înafara halei, poluarea fonică este la nivelul pe care l-au susținut vecinii.

Eventual apelați la cineva care să facă măsurători. Dacă zgomotul ajunge și la 90 de decibeli, este foarte mult. Este adevărat că, din câte înțeleg, acest nivel al zgomotului este în interiorul halei, unde este activitatea de producție, și unde s-a măsurat pentru a găsi soluții de protecție a persoanelor angajate. Trebuie văzut în ce măsură se propagă sunetul afară, la ce capacitate. Stabiliți cu dânșii ca măsurătorile să se facă într-un moment în care este activitate maximă în



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Serviciul Urbanism, Dezvoltare Durabilă, Informatizare

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

interior și în funcție de rezultatele măsurărilor, să identificați din punct de vedere tehnic, posibile soluții pentru ca să se asigure tot confortul impus de legislația în vigoare viitorilor locuitori.

Procesul verbal al acestei dezbateri publice, împreună cu petițiile și cu răspunsul la petiții vor face parte din documentația care va fi prezentată Consiliului Local, care va decide, analizând toate aceste aspecte. De aceea este foarte important, dacă se sesizează o problemă, să se studieze dacă într-adevăr este o problemă și să se găsească soluții de remediere a ei. Eu cred că ne dorim cu toții ca orașul să se dezvolte, dar nu oricum. Este foarte important ca acest lucru să se facă armonios, fără a se crea disconfort sau diverse disfuncționalități în zonă.