



PROCES VERBAL

încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Tîrgu Mureș
la data de 16.02.2024

Au fost prezenți:

Din partea Municipiului Tîrgu Mureș:- Arhitect Sef Mihet Florina Daniela
- Sef Serviciu Dumitru Luiza
- inspector Mircea Raluca
- inspector Gozman Delia

Din partea proiectantilor: 1. SC"ARHITECTON" SRL- arh. urb. Kovacs
2. SC"AALTO proiect"SRL – Blaga Raluca Andreea și Gheorghiu Teodora, arh.urb. Gheorghiu Petru online
3. SC"URBAN DESIGN CENTRAL" SRL- arh. Iancu Remus Alin
4. SC"PROIECT"SRL- tehn. Gyeresi Maria

Din partea beneficiarilor: Ionescu George (SC MLS Proiect Tg. Mureș SRL), Badescu Dan (SC Hornback Centrala SRL), Pop Dumitru Claudius, Ormenișan Radu.

Din partea publicului: Oanea Lucia, Oanea Viorel, Horja Ioan (SC Sumel Electromures SRL), Bordi Kacso Zsolt Attila.

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

1. **"Plan urbanistic zonal- stabilire reglementări urbanistice construire centru comercial pentru vânzarea cu amănuntul a materialelor de construcții și grădinărit, drive-in, parcări, împrejurări, accese auto", cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Gh. Doja fnr.; beneficiar: SC"MLS Proiect Tg. Mureș"SRL;
Elaborator: SC"ARHITECTON" SRL- arh. urb. Kovacs Angela ;**

- fără observatii.

2. **"Plan urbanistic zonal- reconformare zonă funcțională pentru construire case de locuit, accese, utilități și împrejmuire", cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Livezeni nr. 79; beneficiar: Ormenișan Radu;
Elaborator: S.C."AALTO proiect"S.R.L.- arh. urb. Gheorghiu Petru ;**

- cu observatii, conform anexa aferenta prezentei.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÂRGU 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

3. "Plan urbanistic zonal- reconversie funcțională din UTR"L2b" în UTR"CM1", în vederea desființării parțiale, extinderii, etajării și schimbării de destinație din locuință în clinică medicală", cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Tisei nr. 1; beneficiar: SC"ELITEPHATOLOGY" SRL;
Elaborator: SC"URBAN DESIGN CENTRAL" SRL- arh. urb. Mircea Constantin Ștefănescu ;

- fără observatii.

4. "Plan urbanistic zonal- parcelare teren și stabilire reglementări urbanistice pentru construire case de locuit", cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Ioan Vescan fnr.; beneficiar: Pop Claudius și Kiss Attila;
Elaborator: SC"PROIECT"SRL- arh.urb. Keresztes Geza.

- fără observatii.

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniela Florina Miheț





ANEXA la procesul verbal încheiat în data de 16.02.2024, referitor la:

Plan urbanistic zonal- reconformare zonă funcțională pentru construire case de locuit, accese, utilități și împrejurimi, cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Livezeni nr. 79

Beneficiar: Ormenișan Radu

Elaborator: SC"AALTO proiect"SRL- arh. urb. Gheorghiu Petru Alexandru

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Primăria găzduiește această dezbatere publică pentru a oferi elaboratorului și inițiatorului posibilitatea de prezentare a planului urbanistic zonal pentru publicul interesat. Se vor 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. Am înțeles de la colegii mei că s-au depus o serie de observații în scris din partea persoanelor prezente azi la dezbatere, la care se va putea răspunde și azi, dar pentru care veți primi inclusiv răspuns în scris.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Terenul domnului Ormenișan este situat după gardul întreprinderii Sumel, este un teren în pantă care are acces pietonal prin intermediul acelor scări pe care pietonii pot să urce până la parcare de sus de la Sumel, dar totodată există un acces carosabil, dar care din păcate nu ajunge până la teren. Obiectivul prezentului PUZ este acela de a se crea acest acces carosabil.

Dna. Oanea Lucia: Spuneți că obiectivul acestui PUZ este crearea accesului carosabil la parcela de sus.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Exact. Asta a fost solicitarea noastră în momentul în care am cerut Certificat de Urbanism pentru proiectul de urbanism.

Dna. Oanea Lucia: Și construcția caselor pe care le propuneți prin PUZ?

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Bineînțeles că și construcția caselor.

Dna. Oanea Lucia: Deci nu numai accesul.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Construcția caselor presupune un proiect mai complex, pe lângă construcția caselor, trebuie să arătăm care sunt accesele carosabile, accesele pietonale, trebuie să arătăm cum amenajăm curtea, trebuie să intrăm în detalii: cât de aproape putem construi de limitele laterale, de limita posterioară, față de aliniamentul la stradă. Toate acestea fac parte din proiect.

Dna. Oanea Lucia: În regulă. Am înțeles. Am vrut doar să completez că nu e vorba doar de drum cum ați prezentat inițial, ci și de construcția caselor.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Păi am pornit de la faptul că beneficiarul dorește să construiască case.

Dna. Oanea Lucia: Ok. Mulțumesc mult.



Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Pentru construirea caselor trebuie să asigurăm niște facilități. Acesta este obiectul PUZ-ului, să prezentăm modul de rezolvare al acestor facilități necesare pentru construirea caselor. Conform legislației în vigoare, noi am început cu Certificat de Urbanism, apoi cu aviz de la Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, aviz de Oportunitate...

Dna. Oanea Lucia: Putem să ne oprim puțin la extrasul din PUG. Deci încadrarea în zonă exact cum ați propus. Acolo apare terenul studiat în zona L2c. Dacă verificăm PUG-ul, PUG-ul din 2022 care bănuiesc că e valabil astăzi, zona se încadrează în LV2.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Vă referiți la PUG-ul nou?

Dna. Oanea Lucia: Da, la PUG-ul nou din 2022 care este valabil în 2024.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: O să răspund eu. Certificatul de Urbanism care reprezintă primul demers de inițiere al documentației, este emis înainte de aprobarea noului PUG, în baza vechiului PUG. Pe perioada de valabilitate a certificatului se aplică reglementările urbanistice menționate în certificatul de urbanism.

Dna. Oanea Lucia: Când a fost eliberat certificatul?

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: În 11.10.2022. Anterior aprobării PUG-ului nou.

Dna. Oanea Lucia: PUG-ul când a fost aprobat?

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: În noiembrie 2022. Nici o hotărâre locală și nici o lege nu acționează retroactiv. Noul PUG este aplicabil actelor emise după aprobarea lui, adică după data de 24 noiembrie 2022. Pentru toate actele emise anterior, în perioada de valabilitate înscrisă pe aceste acte, se păstrează prevederile menționate în acele documente.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Dacă ne întoarcem la situația existentă, acolo se vede clar că avem acces pietonal, dar nu avem acces carosabil. Am pornit de la necesitatea construirii de case (2 case, dar care probabil vor fi comasate până la urmă pentru economie de teren), fapt pentru care trebuie să asigurăm un acces carosabil. Cel mai facil este să realizăm accesul carosabil de la parcare de la Sumel. După cum vedeți acele scări pietonale pe care se urcă de la strada Livezeni până la parcare ca să se intre în incinta de la Sumel, aparțin primăriei, la fel și zona aceea punctată aparține tot primăriei și avem tot dreptul să solicităm primăriei să ne asigure terenul pentru acest acces carosabil. Acesta a fost primul gând când am demarat proiectul acesta. Cum am realizat, asta se vede în planșa A3, cea de reglementări.

Dna. Oanea Lucia: Haideți să ne oprim puțin la planșa A2, situația existentă. Din punctul dumneavoastră de vedere situația existentă nu ar trebui să reflecte situația de fapt din teren?

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Ce nu corespunde cu situația din teren?

Dna. Oanea Lucia: Pe de-o parte nu este prezentat nicăieri LES-ul.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Noi lucrăm pe baza unor ridicări topografice.



Dna. Oanea Lucia: Ok. Înseamnă că ridicarea topografică nu este bună. LES-ul ăla există fizic acolo.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Unde este LES-ul? Nici un LES nu trece pe terenul prezentat de noi.

Dna. Oanea Lucia: Hai domnul Gheorghiu, ați fost acolo, v-ați uitat, ne-am uitat împreună și acum mă întrebați unde e LES-ul?

Dl. Oanea Viorel: Îl aveți pictat pe planșă.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Mă uit aici la un LES. Nici un LES nu trece pe terenul în cauză.

Dna. Oanea Lucia: Păi nu trece pe terenul ăla, trece prin zonă, respectiv l-ați băgat că trece în A4 pe terenul meu. Fals.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Aceasta este planșa de care spuneți.

Dna. Oanea Lucia: Uitați-vă la linia verde, doamna Miheț. Este dincolo de zona de linia întreruptă pe proprietatea noastră.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Este aici, dacă de aceasta spuneți. Linia verde reprezintă zona de protecție, linia verde din partea de jos dacă la aceasta vă referiți.

Dna. Oanea Lucia: Uitați-vă, pe site-ul primăriei apare acest document. Linia verde este aici.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Linia verde întreruptă.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Nu, nu este întreruptă. Pe planșa de pe site este o linie verde continuă.

Dna. Oanea Lucia: Conductă LES 20.000 KV care este dincolo, ori apare pe proprietatea noastră. Fals. Nu avem așa ceva.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: De la proiectant avem planșele. Trebuie verificat de ce este diferență între cele 2 planșe. Pe planșa aceasta nu este nici o linie verde pe terenul dumneavoastră. Ce primim de la proiectant se pune pe site. Domnul arhitect, o să vă rog să verificați neconcordanța dintre cele 2 planșe, se pare că pe planșa noastră este o diferență. În stânga proprietății familiei Oanea apare o linie verde continuă mai groasă pe varianta pe site.

Reprezentant SC AALTO Proiect SRL Blaga Raluca: Din mai multe proiecte studiate am încercat să punem cât mai multă informație. Dar ulterior sesizărilor, am scos și am lăsat strict zona studiată cu informații și nu am lăsat alte informații.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Domnule Gheorghiu, vă rog să vorbiți cu colegii dumneavoastră și să clarificați situația.

Dna. Oanea Lucia: La fel, în aceeași planșă, în A4 apare în partea de nord a proprietății o linie galbenă reprezentând situația existentă la alimentarea cu gaz aerian. Pe terenul nostru nu avem nici o rețea de alimentare cu gaz.



Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Domnule Gheorghiu, vă rog să verificați și acest aspect.

Dna. Oanea Lucia: Verificând fizic ieri, într-adevăr în incinta Sumel este acea conductă.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Domnule Gheorghiu, o să vă rog ca cele 2 conducte, LES-ul electric și gazul să le verificați și să le poziționați conform avizelor primite de la deținătorii de rețele.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Linia de cote la care se referă doamna Oanea este în afara terenului studiat. Terenul nostru studiat se oprește fix la limita stânga a terenului familiei Oanea.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: În avizul de la Delgaz așa figurează conducta. Trebuie clarificate, dar figurează pe terenul dumneavoastră. Dâșii au preluat informațiile așa cum le-au primit de la Delgaz. O să vă rog să faceți o verificare și la fața locului.

Dna. Oanea Lucia: În zona studiată este inclusă toata parcela noastră, iar cablul și acea linie verde este inclusă în acea zonă studiată.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Vă rog să verificați, domnule Gheorghiu, și acest aspect.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Vom face verificările, dar adevărul este că noi lucrăm pe baza unor avize pe care le primim de la instituții.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Știu acest lucru, dar dacă vi s-a semnalat în cadrul dezbaterii publice că există neconcordanțe sau lipsă de claritate, vă rog să verificați și să le poziționați corect în afara proprietății persoanelor respective dacă se confirmă în urma verificărilor pe teren. Aceste avize nu au acuratețe și nu sunt cotate pe plan ca să spună că sunt la x cm dreapta sau stânga de gard.

Dna. Oanea Lucia: Mai este un aspect care nu corespunde realității. Respectiv drumul nu este carosabil, pe planșă există, nu și fizic.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Am fost atenționați că anumite aspecte nu corespund și atunci le-am refăcut între timp și nu mai corespund planșele.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Pe planșa cu situația existentă, spune doamna Oanea de acest drum, dumneavoastră ați trecut drumul ca și carosabil dar nu este carosabil în prezent. Vă rog să faceți corectura pe plan. Sau o treceți conform PUZ-ului aprobat.

Dna. Oanea Lucia: Și spațiul verde. Să corespundă, cum spune doamna arhitect, cu PUZ-ul în vigoare referitor la această zonă.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): O să reluăm planșele, studiem din nou avizele pe care le-am primit și punem toate informațiile pe ele.

Dna. Oanea Lucia: Faceți referire la reglementările urbanistice, puteți să continuați domnul arhitect.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Bun, deci terenul studiat este situat în L2c, POT 40%, CUT 0,9, se permite P+2. Strada respectivă care trece pe terenul dumneavoastră, al familiei Oanea, este moștenire dintr-un PUZ care a fost aprobat în anul 2017 și care apare în prezentul proiect datorită faptului că ni s-a



solicitat prin avizul de oportunitate și prin avizul CTATU să fie ilustrat deoarece pe viitor primăria intenționează să realizeze strada aceasta.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Propunerile trebuie corelate cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă. Acesta este motivul. Pe planșa dumneavoastră trebuie să corelați propunerea dumneavoastră cu cele care sunt anterior aprobate și care sunt în vigoare. O să vă rog același lucru ca la situația existentă, fâșia de drum îngustă care merge paralel cu gardul familiei Oanea să o treceți cu mov deschis pentru că ea nu este în prezent carosabilă.

Dna. Oanea Lucia: Referitor la planșa A3 și la galbenul care este, conform legendei, acel galben care se întinde pe toată parcela noastră și pe cea din vecini, reprezintă zonă neconstruibilă. Deduc că, practic noi avem interdicție de amenajare pe toată parcela. În ce condiții? De ce? Deci, conform legendei doar domnul Ormenișan are zonă construibilă.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Zona respectivă care apare la legendă este zona în afara perimetrului construibil. Vă rog la familia Oanea și la celălalt teren din dreapta, de jos să schimbați culoarea.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Dacă vă uitați puțin cu atenție la legendă, este limita zonei studiate și este limita zonei reglementate.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Ca să nu existe confuzii pe parcela din stânga și cea de dedesubt, schimbați culoarea. Practic cu culoarea galbenă închis și deschis să rămână doar parcela reglementată nu și vecinătățile.

Dna. Oanea Lucia: Ne faceți o favoare într-adevăr că schimbați culoarea și ne scoateți din zona de interdicție.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Noi am propus această stradă ca să facă legătura între parcarea Sumel și celelalte parcele.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Păi nu ați propus-o pentru că și aceasta a fost reglementată tot prin documentațiile anterioare. Ați preluat-o.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Dacă trecem la planșa A4 cu reglementările edilitare, aici sunt trecute toate rețelele de care noi avem cunoștință.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Vă rog, dacă tot am deschis planșa de pe site, vedeți că este aici linia verde continuă de care spunea doamna Oanea. Trebuie verificată grosimea liniei astfel încât ea să rezulte că nu este în curtea respectivă. Și la fel conducta de gaz care este în curtea Sumel și a confirmat și reprezentantul societății.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Asta înseamnă că întreprinderea de gaz care ne-a dat avizul nu are cunoștință. O instituție mie îmi dă un aviz în care îmi dă o planșă desenată. Eu ca arhitect nu am cum să le verific lor, pentru că nu sunt gazist, nu am altă pregătire.

Dna. Oanea Lucia: Mergeți la fața locului și vedeți conducta galbenă în curtea Sumel.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Chiar și așa, eu nu am puterea de a verifica ceea ce mi se dă de la un specialist.



Dna. Oanea Lucia: Ok. O să cerem noi gazului să verifice.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Dacă dumneavoastră cereți e altceva, dar noi trebuie să punem ceea ce primim. Pentru că dacă nu, atunci nu mi se va aproba pentru că ei vor contesta proiectul nostru. Am înțeles că există și un punct de vedere din partea Sumel referitor la o conductă de apă și o conductă de canalizare care coboară de la Sumel și ajunge până jos la strada Livezeni, pentru aceste 2 conducte noi avem un aviz din partea Aquaserv care spune că conductele le aparțin lor. Acum înțeleg că Sumel-ul contestă treaba aceasta spunând că conductele ar fi proprietatea Sumel. Trebuie lămurită într-un fel sau altul problema aceasta. Dacă Sumel-ul are dovezi că sunt proprietatea lor, atunci treaba aceasta trebuie recunoscută de către Aquaserv. Având aviz de la Aquaserv și pentru că trece pe terenul nostru ni se dă voie să ne înțepăm.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Domnul Horja, în petiția pe care ati depus-o mă gândesc că ați depus și acte doveditoare.

Dl. Horja Ioan: Nu am depus pentru că nu am știut că trebuie.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Atunci o să vă rog să completați petiția cu actele doveditoare ca să putem să justificăm și noi orice solicitare suplimentară de revizuire a documentației.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): În ultima plansă avem propunerea de mobilare a terenului cu o singură clădire, cu parcările conform HCL referitoare la numărul de parcări normate. Accesul carosabil se face prin strada nou propusă, accesul pietonal la fel.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Ce derogări se solicită față de PUG-ul valabil la data emiterii Certificatului de Urbanism?

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Nu am cerut derogări.

Dna. Oanea Lucia: Referitor la planșa 3.1. în textul documentației apare o diferență de nivel estimată vizual, spune domnul care a întocmit studiul geo, de 3 m. Dacă ne uităm la secțiunea longitudinală din partea de sus a planșei mie îmi rezultă până la prima limită undeva la 8-10 m și per total undeva la 18 m ca diferență de nivel pe zona studiată. Care este de fapt diferența de nivel aferentă acestei zone?

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: 8 m. 344 în punctul de jos și 352 în punctul de sus.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Nivelul străzii propuse este de 352.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Spune doamna că secțiunea este făcută până la nivelul străzii Livezeni.

Dna. Oanea Lucia: Practic ar fi, cum spuneți dumneavoastră, undeva la peste 8 m. Da?

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Nu spun eu. Am citit de pe planșă.

Dna. Oanea Lucia: Atunci trebuie completat textul și cu aceste diferențe de nivel, nu 3 m ci efectiv cât sunt diferențele de nivel în zona asta.



Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Vă rog să completați și partea scrisă.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Unde vedeți dumneavoastră 3 m?

Dna. Oanea Lucia: Păi dacă vă uitați în textul documentației, trebuie să parcurgeți documentația și să vedeți unde faceți referire la cei 3 m. Să corelați planșa cu textul.

Reprezentant SC AALTO Proiect SRL Blaga Raluca: Diferența de 3 m este de la parcare până la terenul reglementat, nu până la strada Livezeni.

Dna. Oanea Lucia: Din text nu rezultă ceea ce spune doamna.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Vă rog să completați în text și să clarificați acei 3 m de unde până unde sunt. Sau dacă nu este corectă diferența de nivel să o corectați corespunzător.

Dna. Oanea Lucia: Partea de jos a planșei A3.1. unde apare secțiunea transversală, aș vrea să văd pe celelalte planșe poziționarea în zonă. În teren unde este această secțiune făcută? În ce punct din zonă este această secțiune? Nu am regăsit în celelalte planșe.

Reprezentant SC AALTO Proiect SRL Gheorghiu Teodora: Legat de cei 3 m, diferența de nivel, este citat din studiul geo (preluat text din studiul geo) făcut la fața locului și preluat în documentația noastră. Îl vom pune cu notă de subsol.

Dna. Oanea Lucia: Referitor la reglementările edilitare, pe lângă cele discutate, vroiam să ne clarificăm asupra zonei de protecție LES care în legenda acestei planșe apare ca fiind 0,10m. Nu știu de unde e luată, de ce și dacă este o greșală, oricum este în contradicție cu toate normele ANRE.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): este extras din normele care se referă și la gaz și la electricitate. Fiind o rețea electrică subterană, zona de protecție este 1,5 m de o parte și de alta a conductei și zona de siguranță este de 10 m.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Aș reveni la una din primele observații. Dacă vă uitați la linia verde mărită într-adevăr pare că este în curtea dumneavoastră, ce este cu negru este limita de proprietate, iar cu verde este în afara terenului dumneavoastră, iar aici sunt zonele acelea de siguranță pe care le menționa domnul arhitect. Deci, conducta nu a fost desenată în curtea dumneavoastră, numai că la dimensiunea micșorată a planșei pare că e în curtea dumneavoastră.

Dna. Oanea Lucia: Eu mă refeream la faptul că în legendă sunt menționate zonele de protecție pentru toate, exact cum spunea domnul Gheorghiu. Doar că sunt altele decât în text, probabil e o greșală de dactilografie.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Vă rog să verificați conform avizului Electrica.

Dna. Oanea Lucia: Cum ați spus dumneavoastră așa știm și noi că zona de protecție e la 2*1,5. Ori aici apare 2*0,10.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Deci sunt 2 zone, zona de protecție și zona de siguranță. Zona de protecție este mai mare, zona de siguranță este mai mică.



Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Ok, dar aici se menționează zona de protecție, nu de siguranță. Deci dacă este 0,10 trebuie înlocuit cuvântul protecție cu siguranță.

Dna. Oanea Lucia: LES-ul de 20.000 de volți are nevoie de zonă de protecție. Modificați la 1,5. Probabil că este o greșeală de redactare.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Ne uităm inclusiv la LES-ul de la Electrica și corectăm. Așa cum am mai spus noi lucrăm pe baza unor avize primite și a unor planșe primite din partea deținătorilor de rețele. Nu noi mergem și nu noi săpăm ca să vedem exact.

Dna. Oanea Lucia: În avizul pentru acest proiect, Electrica se referă doar la LEA de 0,4 volți, fără nici o referire la LES. Având în vedere într-adevăr proiectul anterior făcut de dumneavoastră, acolo scrie 1,5.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Verificăm și facem corecturile.

Dna. Oanea Lucia: Vroiam să mai discutăm un subiect pe care nu l-ați atins, la studiul geo și la referirile din documentație la acest studiu. Zona, în documentație este prezentată ca fiind o zonă cu nivel de risc mediu spre mare. Și aici citez din documentația dumneavoastră: cu alunecări de teren care arată o rată crescută de probabilitate a apariției, motiv pentru care în documentație propuneți ziduri de sprijin, drenaje, gabioane, iar pentru clădiri să se facă demisol ca să crească gradul de siguranță în exploatarea versantului. În același studiu, numit memoriu general, menționați că, în contradicție cu toate acestea, capitolul cu evidențierea riscurilor (pagina 10) nivel de risc mediu spre mare, cu fenomene de alunecări de teren, cu o rată crescută de probabilitate motiv pentru care se mai propune...Ei, la pagina 14 spuneți că riscul de alunecări de teren este practic nul. Ce să înțelegem? Care este realitatea în fapt?

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Păi în baza studiului geo, am ajuns la concluzia că construcția propusă de noi poate fi construită fără riscuri. În ceea ce privește alunecarea de teren, dacă noi avem grijă să realizăm toată sistematizarea verticală ținând cont de toate prescripțiile din studiul geo, atunci nu există nici un pericol de alunecare de teren. Adică trebuie să fim atenție unde punem zidurile de sprijin, cum le punem, să nu lăsăm nici o zonă deschisă în așa fel încât apa pluvială să se poată infiltra în anumite straturi ale terenului. Dacă se ține cont de toate lucrurile acestea, atunci nu există nici un pericol de alunecare a terenului.

Dna. Oanea Lucia: Aici e vorba de problemele de mediu ale terenului, nu a construcției și ce vreți să faceți domnul Gheorghiu. Practic, nu există risc? Dar puteți completa cu faptul că riscul este nul în condițiile realizării tuturor propunerilor dumneavoastră. Deci condiționați, că altfel rezultă că terenul în sine are risc.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Bun, modificăm punctul acesta.

Reprezentant SC AALTO Proiect SRL Gheorghiu Teodora: Toate acestea sunt trecute în studiul geo, care a fost întocmit de către o firmă specializată și verificat de către un verficator în domeniu.

Dna. Oanea Lucia: Am mai văzut studii geo în proiectele dumneavoastră care nu aveau nici o legătură cu zona propusă.



Reprezentant SC AALTO Proiect SRL Gheorghiu Teodora: Și geologul care a întocmit studiul geo, zice așa „poziția indicată de pe ortofoto-plan este strict orientativă și neoficială determinată pe teren de modul GPS”. El a identificat pe teren punctele acestea după cum se vede pe GPS. Eroarea poate fi între 5-20 m.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Domnule Gheorghiu, vă rog să corelați prevederile privind riscurile naturale de la pagina 10 și pagina 14.

Dna. Oanea Lucia: Există diferențe și în tema lucrării. Apare ca temă case de locuit, studiul geo spune că este făcut pentru casă de locuit, iar asemenea diferențe mai sunt și vis-avis de regimul de înălțime. Dacă avizul CTATU zice că se poate S+P+1, în studiul geo apare demisol, iar voi propuneți P+2. Ce se vrea de fapt?

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: PUG-ul în baza căruia s-a emis Certificatul de Urbanism permitea P+2 care este regimul maxim de înălțime. Sub acel regim maxim de înălțime se poate construi oricât până în limita a P+2. Documentația de urbanism stabilește niște reglementări și coeficienți maximali. CTATU se pronunță asupra reglementărilor urbanistice și ale derogărilor solicitate de la PUG-ul în vigoare. Documentația propune regimul maxim de înălțime, CUT maxim, POT maxim, distanțe minime față de limitele laterale, posterioare, aliniamente, etc.

Dna. Oanea Lucia: Comisia tehnică își exprimă avizul necorelat cu toată documentația?

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: CTATU își exprimă punctul de vedere dacă se solicită derogări în plus față de PUG. Dar nu s-au solicitat derogări.

Dna. Oanea Lucia: Atunci de ce nu scrie ce s-a solicitat și scrie altceva?

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): RLU permite P+2. Oricum nu putem face P+2 pentru că trebuie să ne limităm la numărul de parcări. Nu mai facem 2 case, facem una singură ca să facem economie de teren.

Dna. Oanea Lucia: Aveți dosarul doamna Luiza pe care l-am văzut ieri?

Dna. Dumitru Luiza: Acesta este avizul final.

Reprezentant SC AALTO Proiect SRL Blaga Raluca: A fost un prim aviz CTATU și apoi s-a mai depus încă unul. A mai fost un aviz în 2023 și acesta din ianuarie 2024.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: În CTATU se poate intra și de 5 ori și comisia poate cere completări. Care este relevant este avizul final. Cele intermediare sunt avize consultative.

Dna. Oanea Lucia: Referitor la ce spunea domnul Gheorghiu că vor să facă P+2 dar nu pot din cauza parcarilor. Puteți să dezvoltați un pic subiectul?

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Există un normativ care ne limitează la un anumit număr de parcări. Noi nu ne permitem, la terenul pe care îl avem, decât 5 parcări.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: La autorizare va trebui să respecte și regimul maxim și numărul locurilor de parcare. Dacă nu ajung locurile de parcare, trebuie redus numărul apartamentelor. Toate aceste condiții trebuie respectate cumulativ.



Dna. Oanea Lucia: Dânsul tocmai a zis că rămâne regimul de înălțime.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: PUG-ul îi permite P+2 maxim. Dânsul a spus că nu-l reduce prin documentația de urbanism, va rămâne reglementat P+2 maxim, urmând ca regimul de înălțime final să rezulte în urma verificării tuturor cerințelor, numărul locurilor de parcare, spații verzi, șamd tot ceea ce trebuie să asigure pentru locuințe. Posibil ca și CUT-ul sau POT-ul să nu se utilizeze maxim cel prevăzut în PUG, ci să rezulte un CUT și POT mai mic dacă nu are cum să asigure locurile de parcare necesare.

Dna. Oanea Lucia: În documentație se face referire la un PUD din 2003 unde e încadrată zona în L2c. Acel PUD din 2003 are și alte prevederi. În afara de încadrarea în zona care vă convine dumneavoastră, restul prevederilor le-ați avut în vedere la întocmirea documentației?

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): La ce prevederi vă referiți?

Dna. Oanea Lucia: Zona de acces la parcela noastră din partea superioară a terenului.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): PUD-ul din 2003 a avut mai multe variante.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Puteți să spuneți concret la ce prevedere vă referiți? Care nu a fost preluată din PUD-ul aprobat.

Dna. Oanea Lucia: La accesul din partea de sus a parcelei noastre.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Așa cum v-a spus la începutul lucrării, această documentație de urbanism nu vă afectează, prin urmare zona respectivă nu se intervine și nu se propune nici o modificare, rămâne valabilă cea din 2003 referitoare la parcela dumneavoastră.

Dna. Oanea Lucia: Deci rămân și planșele așa cum erau în 2003.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Zona regelementată care propune modificări este aceasta. Restul nu este subiectul documentației de astăzi.

Dna. Oanea Lucia: Dar sunt acolo hașuri.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Nu este hașură, este linie întreruptă.

Dna. Oanea Lucia: În PUD-ul din 2003 exista în partea de jos un drum.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Pe terenul dumneavoastră?

Dna. Oanea Lucia: Accesul era pe terenul din dreapta, respectiv terenul studiat acum.

Dl. Oanea Viorel: Din parcare Sumel se trecea în parcare, actualmente terenul domnului Ormenișan și trecere în terenul nostru.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: O să facem noi această verificare pentru că discuția este referitoare la un PUD aprobat.



Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Am pomenit PUD-ul din 2003 ca să demonstrez că ideea cu strada respectivă, cu legătura dintre parcare Sumel și strada Sub Pădure nu este ideea mea, ci a fost prezentată în altă documentație de urbanism.

Dna. Oanea Lucia: Bun, domnule Gheorghiu, dar preluați atunci tot ce e acolo. Nu numai ce vă convine, încadrarea în zonă...

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Eu nu sunt obligat să preiau tot.

Dna. Oanea Lucia: Dar eu vă rog să preluați tot.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: O să facem noi această verificare.

Dna. Oanea Lucia: Pe parte de utilizări admise. Aș vrea să fie foarte clar ce se poate face acolo și ce nu. Pagina 27.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Ați propus modificări la utilizări admise, admise cu condiționări sau interzise față de PUG-ul în vigoare la data emiterii Certificatului de Urbanism?

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Nu. Am făcut copy-paste după regulamentul din PUG.

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Doamna Oanea, care din utilizările admise în L2c nu vă convin dumneavoastră ?

Dna. Oanea Lucia: Nu că nu îmi convine, vreau să mă clarific înainte de a spune că îmi convine sau nu, vreau să înțeleg. Deci spuneți la articolul 2 că se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața să nu depășească 200 mp și să nu genereze transporturi grele. Această suprafață vine suplimentar?

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Casa pe care noi dorim să o proiectăm va avea 4 apartamente, putem transforma unul din apartamente în birou.

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: POT-ul maxim este de 40%, nu se poate face o clădire mai mare care să ocupe mai mult de 40% din teren.

Dna. Oanea Lucia: Ce înseamnă transporturi grele?

Dl.arh. Gheorghiu Petru (online): Să nu fie o firmă care să facă transport cu camioane.

Dna. Oanea Lucia: Funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse și se va considera că au o arie de 500 m. Nu înțeleg, dacă sunt complementare locuirii, vin în plus față de ce construim acum?

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Nu. Maxim 40% orice se autorizează. Iar autorizarea clădirilor cu altă funcțiune decât cea a clădirilor învecinate direct duce la solicitarea acordului vecinilor. Dacă se autorizează orice altceva în afară de locuire vi se va cere acordul.

Dl. Horja Ioan reprezentant SC Sumel Electromures SRL: Voi aduce adresele făcute către primărie cu alunecările de teren. Mai vreau să precizez că de jur împrejurul incintei Sumel sunt 18 pinteni de sprijin de consolidare a terenului. Rețelele sunt în proprietatea noastră, vom aduce dovada. În cazul în care se dorește racordarea ar trebui să ne ceară acordul. Cea mai sensibilă problemă este extinderea zonei de analiză cu 2 m în sus care intră și pe terenul nostru, motivat de următorul lucru: