

PROCES VERBAL

Încheiat azi 24 aprilie 2014 cu ocazia dezbaterii publice organizate în vederea prezentării observațiilor referitor la Studiul de Oportunitate Plan Urbanistic Zonal „Ansamblu de locuințe colective - Gheorghe Doja – cu acces din strada Mihai Eminescu”

La ședință au participat: Morar Paula, Lupu Ildiko, Ivașcău Viorica, Ivașcău Ioan, Nagy Maria, Ciortea Maria, Nagy Attila, Szalontai Jozsef, Boda Annamaria, Sechei Marcel, Sitaru Mihai, Lupu Marius, Lucaci Ioana, Lupu Grațian, Aciu Maria, Balint Etelka, Bodian Valentin, Goron Titus, Moșincat Dan – proprietarii locuințelor din zonă.

Ficuş Felicia – din partea beneficiarului lucrării – beneficiarul este Ficuş Vlad

Arh.Nejur Mircea și Arh. Nejur Doina – autorii documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de locuințe colective - Gheorghe Doja – cu acces din strada Mihai Eminescu”

Din partea Primăriei Municipiului Zalău au fost prezenți: ing. Sandu Constantin – Arhitect șef, ing. Gavra Terezia – Șef serviciu urbanism și amenajarea teritoriului, ing. Marian Szilvia – consilier din cadrul serviciului de urbanism și amenajarea teritoriului.

Dl. Sandu Constantin deschide ședința dezbaterii publice și face prezentările necesare, după care o invită pe doamna Nejur Doina să prezinte investiția – respectiv Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de locuințe colective - Gheorghe Doja – cu acces din strada Mihai Eminescu”

Doamna Nejur Doina prezintă proiectul propus. Terenul pe care urmează să se construiască este situat într-o zonă de locuințe cu UTR LFCM2 și LFCM5 și este cuprins în PUG 2010. Prin PUZ sunt propuse valori ale POT-ului și CUT-ului adaptabile locului. Construcțiile sunt prevăzute cu regim de înălțime conf. LFCM2 adică D+P+1E+M, fără să afecteze însorirea blocurilor din jur. Construcțiile vor respecta toate prevederile legale.

După prezentarea făcută de doamna Nejur, domnul Sandu Constantin îi roagă pe cei prezenți în sală să se înscrie la cuvânt și să-și prezinte observațiile referitor la documentația de urbanism „Ansamblu de locuințe colective - Gheorghe Doja – cu acces din strada Mihai Eminescu.

Această documentație de urbanism va urma procedura de întocmire și aprobare, inclusiv perioada de transparență în care se pot face observații

Ia cuvântul Nagy Attila – este nemulțumit de coeficienții CUT – care poate să fie maxim de 0,72 % iar în proiectul prezentat este de 1%.

Este nemulțumit și de însorirea blocurilor din jur – aceste calcule de însorire se fac luând în calcul clădirea cea mai mare și invocă Ordinul 119/2014.

O altă problemă ridicată de dl.Nagy este de ce nu se cere acordul vecinilor, locatarilor pentru construcție. De ce Consiliul local al Municipiului Zalău nu ia o hotărâre în acest sens? Învocă că Primăria Cluj a adoptat deja în acest sens o hotărâre.

Dl. Sandu – Se vor respecta indicii urbanistici solicitați prin avizul de oportunitate, respectiv se va respecta CUT de 0,72% - conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările ulterioare.

Nici Primăria Cluj nu are o Hotărâre de Consiliu Local în sensul solicitării acordul vecinilor iar ceea ce invocă dl. Nagy practic este un articol de ziar în care este reamintit obligația administrației publice locale de a respecta consultarea populației la întocmirea documentației de urbanism.

Domnul Ivașcău – Dacă suntem împotriva acestei construcții ce se va întâmpla?

Dl. Sandu – Respectăm întreaga procedură, verificăm respectarea legislației în domeniu, și vom prezenta Consiliului Local spre aprobare Planul urbanistic Zonal, inclusiv raportul privind observațiile publicului.

Dl. Nagy – Nu au fost luate în seamă la întocmirea PUG-ului 2010 scrisorile prin care au cerut să nu fie schimbat destinația parcelei în zona discutată. Cetățenii nu au fost informați suficient.

D-na Gavra – Nu există nici o solicitare depusă în acest sens la documentația privind întocmirea și aprobarea PUG-ului 2010, inclusiv în perioada de consultare a populației. Solicitățile erau numai pentru introducerea terenurilor din extravilan în intravilan.

Care este motivul pentru care nu doriți această construcție?

Dl. Nagy – Versantul fiind foarte încărcat cu construcții nu va rezista. Expertiza geotehnică poate să fie obiectivă. De ce nu se lasă ca spațiu verde cum era prevăzut înaintea aprobării PUG-ului 2010?

Dl. Sandu – Singurii care pot analiza dacă experiza geotehnică este bună sau nu sunt experții geotehnicieni. Acest lucru se poate demonstra numai cu o contraexpertiză, iar Primăria Municipiului Zalău nu are nici o competență în acest sens.

Dl. Moșincat – Vrea să știe dacă garajul pe care-l deține pe proprietate privată va fi afectat de această construcție sau nu, deoarece intrarea se va face de pe strada Mihai Eminescu?

Dl. Sandu – Nu vor fi afectate proprietățile private, nimeni nu se atinge de domeniul privat.

Dl. Nagy – Aleea, trotuarul este domeniu public și deservește circulația din zonă. Care sunt argumentele primăriei că a pus în posesie și domeniul public?

Dl. Sandu – Nu se atinge nimeni de proprietățile private, iar pe drumul public circulă toată lumea. Ce discutăm acum este doar o reglementare urbanistică după care se va face un proiect supus procedurii de autorizare.

Dl. Nagy – Credeți că nu este justă solicitarea unei expertize tehnice a primăriei? Aveți obligația să cereți acte și de la Proconsal.

Dl. Sandu – Terenul privat este sfânt. Acest teren a fost pus în proprietate privată, noi nu avem dreptul să solicităm această expertiză. Proconsalul din păcate nu are experți în domeniu în acest moment.

Dl. Lupu Grațian – Locul unde vrea să construiască practic este o râpă, unde nu se poate construi.

D-na Nejur – Nu puteți obliga pe cineva care are teren să nu construiască.

Dl. Ivașcău – Doream să fie de față și Domnul Primar. Cine va răspunde dacă vor crăpa blocurile din jur? Nimeni nu-și asumă răspunderea. Nimeni din cei prezenți nu au prioritate – prioritate are stăpânul. De ce nu se păstrează ca spațiu verde, de ce avem nevoie numai de betoane.

D-na Ficut – Este un teren proprietate privată, nu mai lungim discuția.

Dl. Nagy – Spațiul verde trebuie respectat.

D-na Nejur – Prin PUG 2010 sunt prevăzute locuințe și nu spațiu verde.

Dl. Lupu Grațian – problema va fi și canalizarea, fiind un teren sensibil, va afecta stabilitatea terenului. Se vor dărâma chesoanele din zonă și vor fi afectate construcțiile din jur.

Dl. Sandu – Orice lucrare de mare adâncime afectează terenul, dar tehnologiile s-au schimbat, se pot face lucrări în siguranță maximă.

Sigur pot apărea surprize, dar printr-o tehnologie adecvată acestea pot fi evitate. Trebuie găsite soluțiile ideale și care să fie respectate și atunci pot fi evitate lucrurile neplăcute.

Dl. Nagy – Clădirea Finanțelor, proiectată la începutul anilor 90.

Dl. Sandu – Aspectele enumerate nu fac obiectul actualei dezbateri și dacă nu mai sunt alte observații urbanistice declar închisă dezbaterea publică.

Ing. Sandu Constantin ARHITECT ȘEF

Ing. Gavra Terezia ȘEF SERVICIU URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ing. Marian Szilvia CONSILIER

