

PROCES VERBAL

încheiat cu ocazia ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism
a municipiului Sfântu Gheorghe, din data de 15.02.2022

În urma convocatorului nr. 8967 din data de 10.02.2022 sunt prezenți membrii CTATU, conform listei de semnături, anexă la prezentul proces-verbal.

D-na arhitect șef Birtalan Csilla face prezența și, în conformitate cu art. 18 al Regulamentului de funcționare a CTATU, aprobat prin HCL nr. 9/2009, constată ședința Comisiei statutară.

D-na arhitect șef salută pe cei prezenți, și supune votării ordinea de zi al ședinței, după cum urmează:

1. Cererea nr. 8970/10.02.2022 Aviz tehnic PUZ Zona de locuinte str. Umbrei – str. Vasile Goldis, Municipiul Sfântu Gheorghe;

2. Reluare Puz Jókai Mór, Chilieni, CHILIEI, Drum Ocolitor Municipiul Sfântu Gheorghe;

3. Cererea nr. 8822/09.02.2022 Aviz de oportunitate PUZ Extindere intravilan cu zona de prestari servicii, comerț, depozitare și mică industrie;

4. Reluare Aviz oportunitate Regenerare Urbana a zonei str. Tavaszy Sandor și Balázs Marton;

5. Diverse

Comisia, cu unanimitate de voturi, votează ordinea de zi al ședinței.

La primul punct de pe ordinea de zi, d-na arhitect șef prezintă cererea înregistrată cu nr. 8970/10.02.2022 Aviz tehnic PUZ Zona de locuinte str. Umbrei – str. Vasile Goldis, Municipiul Sfântu Gheorghe.

Dna arhitect șef face precizarea că această documentație a fost prezentată în ședința trecută și a fost restituită pentru corectare și îi dă cuvântul domnului arhitect Németh pentru a își susține punctul de vedere.

Dl Németh prezintă documentația de urbanism și face precizarea că alinierea dinspre str. Umbrei s-a retras la 6 m, iar spre str. Vasile Goldis alinierea este la 6 m față de aliniament.

Referitor la regimul de înălțime spre str. Umbrei este de 11 m la cornișă, iar spre str. Goldis înălțimea este de 14 m la acoperș.

Dl primar se interesează dacă nu vor fi deranjați locuitorii noii construcții de cei din blocul de vis-a-vis pentru că terasele nu oferă intimitate. Se interesează și de numărul locurilor de parcare.

Dl. arh. Németh precizează că vor fi aproximativ 20 de apartamente și 24 de locuri de parcare pe terenul lor.

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC

Dna arh. Domahidi face observația că edificabilul este marcat în fața alinierii iar acest lucru nu este posibil, edificabilul trebuie retras, deoarece limita edificabilului și alinierea sunt aceeași limite.

Dl. Primar întreabă dacă există acord din partea vecinilor pentru că în caz contrar vor veni la dânsul în audiență pentru a se plânge.

Dl arh. Nemeth spune că vecinul din dreapta și-a dat acordul și cel din partea stângă este de acord, doar că acesta a ridicat problema că el se încălzește cu lemne și fumul se va ridica și va deranja locuitorii.

Cu aceste observații, d-na arhitect șef supune la vot emiterea avizului tehnic PUZ „Zonă de locuințe str. Umbrei, str. Vasile Goldiș” Municipiul Sfântu Gheorghe.

Comisia votează cu 6 voturi pentru și unul împotriva acordarea Avizului tehnic.

La al doilea punct de pe ordinea de zi, dna arhitect șef precizează că trebuie discutate anumite aspecte legate de cele 3 PUZ-uri ale Municipiului din zona Chilieni, Str. Jókai Mór și Drum Ocolitor. Când s-a solicitat avizul de la Ministerul Culturii s-au cerut o serie de modificări la documentațiile de urbanism.

Dna arh. șef le dă cuvântul proiectanților pentru a expune problemele întâmpinate.

Proiectanții menționează faptul că cei de la cultură au dorit să fie marcat pe planșă terenurile care sunt neconstruibile, care nu au front stradal de 12 m.

Doamna arh. șef spune că pot cumpăra și alipi mai multe parcele cu front stradal mai mic de 12m și atunci aceste parcele devine construibile.

Dl primar spune că este o idee bună ca acest parcele să fie marcate ca neconstruibile și că în momentul achiziționării a două parcele acestea să devină construibile din start.

Dna arh. șef spune că atunci acest lucru să fie menționat în regulamentul local de urbanism.

În zona Chilieni există fâșii lungi de teren care vor fi construibile doar în capete iar la mijloc rămânând fără acces și nu se poate găsi o soluție momentan ca și aceste fâșii să devină construibile, sunt parcele fără accesibilitate.

Proiectanții mai ridică problema faptului că la Chilieni fiind doar persoane fizice proprietari nu au unde să propune spații pentru utilitate publică.

Dl. primar menționează faptul că acolo nu avem deloc teren pe care să putem propune servicii de acest gen.

Proiectanții propun ca în zona în care există acea parcelă lungă, să fie parcelată în oglindă conform PUZ Iuga iar ulterior proprietarii dacă nu sunt de acord pot face un PUZ modifcator.

Pentru PUZ Jókai Mór comisia de la Cultură a sugerat încă o strapungere a drumului dinspre Jókai Mór, deoarece se consideră că est o distanță mult prea mare de la sensul giratoriu propus până la următorul drum propus.

Dl primar propune chiar un nou sens giratoriu vis-a-vis de PUZ in curs de abrobare al cărui proiectant este dna Domahidi.

Legat de PUZ Drum Ocolitor proiectanții spun că s-au retras în zona Jandarmeriei destul de mult, s-au lipit de dig, dar tot rămâne o mică porțiune care afectează terenul lor.

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC

Dl primar speră ca să obțină avizul din partea Jandarmeriei în acest mod.

Nefiind alte observații, d-na arhitect șef supune la vot emiterea avizului tehnic pentru aceste 3 PUZ-uri.

Comisia votează în unanimitate pentru acordarea Avizului tehnic.

La al treilea punct de pe ordinea de zi, d-na arhitect șef prezintă cererea înregistrată cu nr. 8822/09.02.2022 Aviz de oportunitate PUZ Extindere intravilan cu zonă de prestări servicii, comerț depozitare și mică industrie, DN13E , Municipiul Sfântu Gheorghe.

Dna arhitect șef precizează că parcelele care fac obiectul documentației de urbanism nu sunt cuprinse a fi introduse în intravilan nici prin PUG aflat în curs de aprobare și în conformitate cu regulamentul aceste parcele nu pot fi reglementate ca intravilan nici prin PUZ.

Cu aceste observații, d-na arhitect șef supune la vot emiterea avizului de oportunitate PUZ Extindere intravilan cu zonă de prestări servicii, comerț depozitare și mică industrie, DN13E , Municipiul Sfântu Gheorghe.

Comisia votează în unanimitate împotriva acordării Avizului de oportunitate.

La al patrulea punct de pe ordinea de zi, d-na arhitect șef prezintă o revenire asupra avizului de oportunitate Regenerare urbană a zonei str. Tavaszy Sándor si Balázs Márton, Municipiul Sfântu Gheorghe.

Dna arhitect șef prezintă comisiei o simulare a viitoarei parcuri pentru a se putea decide un regim de înălțime a viitoarei parcuri etajate care se propune acolo.

Membrii comisiei sunt de părere ca regimul de înălțime dinspre str. Balázs Márton să fie de 12 m, iar dinspre str. Tavaszyi Sándor să fie 15 m.

Cu aceste observații, d-na arhitect șef supune la vot emiterea avizului de oportunitate cu aceste condiții PUZ Regenerare urbană a zonei str. Tavaszy Sándor si Balázs Márton , Municipiul Sfântu Gheorghe.

Comisia votează în unanimitate împotriva acordarea Avizului de oportunitate.

La primul punct de la diverse, d-na arhitect șef prezintă cererea înregistrată cu nr. 9618/14.02.2022 Aviz de oportunitate PUZ Zona locuințe, str. Kulakert, FN , Municipiul Sfântu Gheorghe.

Dna arhitect șef prezintă documentația de urbanism prin care se dorește reglementarea zonei care prin PUG este cu interdicție de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism. .

Membrii comisiei solicită ca răspunsul pentru această documentație de urbanism să fie amânat deoarece nu s-a aflat pe ordinea de zi și nu au avut timp să o studieze, astfel se solicită amânarea până la ședința următoare.

La al doilea punct de la diverse dna arh. șef prezintă schițe ale unor panouri informative / de direcționare, care ar fi amplasate în primul rând pe stâlpii de iluminat public din oraș.

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC

Dl primar este de părere că ar trebuie să vedem o simulare cum ar arăta un astfel de panou pe stâlpi și apoi să decidem dacă vom fi de acord cu aceste propuneri.

Membrii comisiei sunt de aceeași părere.

Al treilea punct la secțiunea diverse este legat de adoptarea unui proiect de hotărâre legat de un POT progresiv.

Dl primar este de părere că mulți investitori imobiliari, pentru o utilizare cât mai eficientă a terenului, vor să mărească POT pentru locuințe colective cu mai mult de trei nivele de la 20% ajungând la un POT de 70% pentru zone mixte. Pentru acest fapt propune adoptarea unei hotărâri cu un POT progresiv a nu lăsa loc de interpretări stabilind următorul criteriu de calculare a procentului de ocupare, după cum urmează:

- pentru construcții exclusiv rezidențiale procent de ocupare maxim 20%
- pentru construcții cu funcțiuni mixte, altele decât cea de locuire procent de ocupare 70%
- pentru clădiri cu funcțiuni mixte, dar și de locuire în cadrul aceleiași clădiri se calculează un procent de ocupare progresiv peste 20%. Procentul de ocupare al terenului va crește proporțional cu suprafața desfășurată a altor funcțiuni decât cea de locuit.

Comisia este de acord cu adoptarea unei hotărâri cu stabilirea unui POT progresiv.

Nefiind alte teme de discutat, d-na arhitect-șef mulțumește participanților prezența și declară ședința închisă.

Întocmit,
Consilier Caruz Cristina

