

PRIMĂRIA COMUNEI VETIȘ

Sat Vetis, Nr.263, Cod poștal 447355

Județul Satu Mare, România

Tel: +40(261) 820702; Fax: +40(261) 806016 Email:primaria@vetis.ro

Nr. înreg. 2.220/19.02.2024

PROCESUL - VERBAL - MINUTA DEZBATERII LOCALE DIN DATA DE 19.02.2024

Dezbaterea publică a fost convocată de către dl primar Iuliu Ilyes, prin Anunțul cu nr. 736/22.01.2024, publicat la sediul primăriei, pe pagina de facebook a instituției și pe site-ul oficial al acesteia, în conformitate cu prevederile Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

La ședință sunt prezente 28 persoane, printre care: dl primar Iuliu Ilyes, dl viceprimar Codrea Daniel Ionel, doamna secretar general Pop Anca Maria, reprezentant departament Urbanism dna Sabo Maria, etc. Domnul primar deschide lucrările dezbaterii publice.

Acesta, în calitate de inițiator de proiect, prezintă motivul dezbaterii publice, printr-o introducere foarte scurtă a ceea ce înseamnă Planul Urbanistic General spunând că unii sunt mai familiarizați alții mai puțin, amintește două articole, din Codul Urbanismului care este în dezbatere și se va aproba dar care există deja și Legea Urbanismului în valabilitate astăzi, dar care se va schimba cu acest cod urbanistic. Dar ce este important este să înțelegem un principiu foarte important, care spune așa: teritoriul României este spațiul în care se derulează procesul de dezvoltare durabilă și teritoriul României este parte a avuției naționale de care beneficiază toți cetățenii țării prin activitățile de amenajare și amd. Deci în general problematica urbanistică pornește de la faptul că teritoriul în ansamblu este avuție națională, proprietari sunt foarte mulți și interese sunt foarte multe dar teritoriul în ansamblu este o avuție națională și de asta este nevoie de reglementări urbanistice foarte severe. Apoi a trecut la ce ne interesează direct: interesul public în amenajarea teritoriului și urbanism.

În sensul prezentului cod asigurarea interesului public este reprezentată de prioritizarea utilizării teritoriului pentru realizarea investițiilor necesare dezvoltării durabile și echilibrarea teritoriului. În vederea protejării interesului public autoritățile administrației publice centrale și locale pot institui delimitările teritoriale, măsuri și interdicții privitoare la utilizarea terenului, deci trebuie să înțelegem că noi ca autorități avem obligația gestionării acestei probleme iar cetățenii în ansamblu și proprietarii în general trebuie să cunoască aceste principii.

Planul Urbanistic General, care este un instrument foarte important, un proiect complex, prin care se gestionează teritoriile administrative. Ele sunt realizate pe fiecare teritoriu administrativ, fiecare UAT, pe fiecare comună, municipiu, oraș sau per ansamblu pe județ.

Documentul acesta este reglementat de lege și este unul complex. Realizarea unui plan urbanistic general se face de către autoritățile locale prin proiectanți specializați. Se face o analiză de ansamblu a diferitelor aspecte care privesc teritoriul după care se fac reglementări, restricții, reguli de urbanism, care pe urmă trec printr-o serie de etape, se completează cu studii de specialitate, de la problema de mediu bineînțeles trecând prin probleme de studiu geotehnic, studii agricole, analize de cultură de arheologie, de multe alte aspecte ca apoi să se creeze acel proiect care trece prin avizare inclusiv până la nivel de minister. Se dă acordul dacă este în ansamblu cu planul urbanistic general a județului și cu planurile de dezvoltare teritorială la nivel național, când toate acestea sunt îndeplinite atunci se aprobă, se însușește prin aprobare de către consiliul local și devine lege pe plan local, adică regulile impuse în acel plan urbanism local devin lege pentru dezvoltarea, pentru autorizarea construcțiilor și valabil pentru toți proprietarii.

Aici este problema cea mai importantă pentru noi. Noi avem, ca toate localitățile, un plan urbanistic. Aceste planuri urbanistice sunt valabile 10 ani, după care trebuie să le mai prelungești, se impune elaborarea unui plan urbanistic nou. În faza aceasta suntem noi acum, planul urbanistic al comunei a fost făcut, s-a aprobat inițial în 2012, au trecut 10 ani de atunci. Noi l-am prelungit încă 10 ani dar prelungirea asta de fapt este una forțată pentru că ne trebuie un plan urbanistic nou, însă până să se facă un plan urbanistic nou trebuie să ai un plan urbanistic valabil și atunci s-a prelungit cel vechi dar acela este depășit demult și de aceea suntem în faza în care trebuie să inițiem un nou plan urbanistic.

Faza în care suntem acum este una de inițiativă în care noi am adunat propuneri, am adus modificările care între timp s-au întâmplat în acest plan urbanistic teritorial, respectiv perspectivele clare care se întrevăd, de exemplu drumul expres, traseul drumului expres. Toate acestea trebuie introduse într-un nou plan urbanistic și toate acestea trebuie făcute transparent, trebuie făcute cu consultarea publică a cetățenilor. Consultarea publică înseamnă ca toată lumea să vadă principiile și propunerile care sunt, să vină cu propuneri proprii, să fie contra dacă e cazul, anumitor reglementări și care după discuție și o analiză a lor în final să fie introduse în proiect sau nu și proiectul să treacă după această dezbateră la următoarea etapă.

De aceea încă o dată vă mulțumesc pentru prezența dumneavoastră pentru că implicarea dumneavoastră este importantă ca să nu mergem de capul nostru, adică eu primarul să desenez cum vreau, și toți ceilalți să tacă pentru că sunt angajați și să dăm drumul la ceva. Nu așa se întâmplă și nu așa trebuie să se întâmple lucrurile ci să creem o structură care să fie înțeleasă în primul rând, însușită și astfel preluată mai departe. Noi suntem în faza în care dacă noi ne însușim proiectul și după discuțiile acestea creem o temă de proiectare pentru un PUG nou. Vreau să spun că perioada în care se va realiza și va deveni proiect final cu caracterul de lege locală înseamnă 2 poate 3 ani poate mai mult, depinde de avizator, depinde de instituțiile care le avizează. Vreau să spun că în municipiul Satu Mare s-a demarat în 2008 un nou PUG. Eu am fost cel care l-am demarat și am contractat o firmă serioasă din București în subordinea ministerului deci nu

proiectanți veniți doar așa. Încă nu este finalizat. Deci procedura este foarte complexă. La comune sigur este ceva mai simplă și ca timp se realizează în timp mai scurt. Noi preconizăm doi-trei ani până la finalizarea acestui PUG nou. Dar până atunci există o mulțime de solicitări de presiuni, de solicitări pentru diferite extinderi de construcții, deschideri de noi străzi, introducerea în intravilan a unor terenuri și altele care se pot realiza. Legea permite modificarea reglementărilor din Planul Urbanistic General prin aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, adică dacă există într-un teritoriu o problemă urbanistică care nu a fost inclusă în proiectul acela de acum 5 -10 ani dar este o realitate, o necesitate reală, se poate realiza în Plan Urbanistic Zonal. Trece prin niște faze mult mai scurte de avizare, de aprobare, de dezbatere publică și dacă consiliul local aprobă, acest plan nou modifică reglementările Planului Urbanistic General, foarte bine. De asta se poate merge înainte cu orice dar nu e bine. Adică solicitările unora și toți constată că aici în Vetiș s-au dorit străzi noi, s-au și făcut multe străzi, noi unele mai bine altele mai prost. Se solicită în continuare. Acum au apărut investitori imobiliari noi care cumpără terenuri mari și vor să parceleze și să construiască, mai mult și să vândă. Foarte bine, este un proces economic, este unul foarte bun, dar apare o problemă cu care noi ne-am confruntat și ne confruntăm și astăzi și de aceea vrem să instituim reguli pe care vrem să le discutăm cu dumneavoastră.

O problemă pe care puțini au ridicat-o până acum dar noi am ridicat-o cu voce tare și mulți încep să se prindă de cap din cauza aceasta. O stradă nouă deschisă înseamnă investiții în infrastructură astăzi, la prețurile actuale,... 100 m lungime însemnând rețea de apă, canalizare, rețea electrică, iluminat public, gaze naturale și modernizare asfaltare, fundare, trotuare și altele se apropie de milionul de lei, dar este peste 500.000 RON 100 m. O stradă nouă aici în Vetiș care se întinde până acolo undeva îi vedem capătul este între 200 și 300.000 lei, deci discutăm de între unu și 2 milioane de lei investiții în infrastructură.

Problema care se pune la noi, sigur se cedează strada, primăria preia strada și se apucă de infrastructură deoarece primăria sau autoritatea locală face din impozitele cetățenilor infrastructura. Proprietarii vând parcelele, cedează terenul la primărie, foarte inimoși, cedează terenul gratis la comună, dar între timp se vând o mulțime de parcele, se încasează banii și săru'mâna, aici au încheiat cu succes acțiunea și primăria rămâne cu o presiune de 1 -2 milioane de lei investiții pe infrastructură. Din ce? Din banii plătiți de toți locuitorii comunei printre care sunt și locuitori care trăiesc de 10, 20, 30, 40 de ani pe străzi care încă poate nu sunt modernizate? Și întrebarea care se pune atunci este: Cum prioritizăm aceste investiții? Pentru că un an de zile tace lumea, 2 ani de zile tace lumea iar în al 3-lea an vine cetățeanul care a primit autorizație pe o stradă nouă și spune: Domnilor, faceți ceva și pe strada mea, vine iarna, e mizerie, noroi, nu pot intra nu pot ieși cu mașina. Și are dreptate, doar că mai avem străzi care de 30 de ani sunt în situația aceasta și banii care sunt se duc, pas cu pas, an de an se duc în cantitatea disponibilă către străzile care sunt, deci ca să evităm astfel de probleme și neajunsuri noi am instituit niște reguli de a nu mai prelua străzi noi decât în anumite condiții fizice, lățime și alte condiții care din punct de vedere urbanistic sunt strict necesare dar și ca investiții doar după realizarea infrastructurilor de utilități de bază de către investitori. Când strada e realizată cu apă, canal, energie electrică, gaze naturale e opțional; se fac și acelea și este

asigurată partea nu de asfaltare dar măcar de pietruire, fundare, atunci preluăm strada și abia după aceea începem să eliberăm autorizații de construire la cei care au cumpărat parcele. Nici nu recomandăm să se cumpere parcele până ce aceste lucruri nu sunt realizate pentru că s-ar putea să dureze un an, s-ar putea să dureze 3 ani. Avem străzi pentru care s-au aprobat PUZ- uri dar care nici în perioada următoare, de trei-patru ani încă nu sunt dotate cu utilități în felul acesta. Dar ca să evităm o perspectivă îndelungată și să avem un Plan Urbanistic General care din start să stabilească acestei reguli avem nevoie de reglementări în Planul Urbanistic General.

Acesta este unul din motivele pentru care dorim anumite reglementări. Tot de acest aspect se leagă și partea cealaltă. Nu dorim sau nu încurajăm extinderea de intravilan necontrolat. Și aicea nu este o supărare pe proprietar dar este un conflict vrând nevrând. Cetățenii au terenuri în coace și în colo, peste tot dau terenul și se uită pe hartă și gândesc, măi dincolo ei au parcelat au vândut ce bine le este. Am și eu un teren, hai să îl parcelez și să îl vând și eu, hai să intrăm în intravilan . Trebuie să vedem unde și în ce condiții se intră în intravilan. Acolo unde extinderea de utilități este costisitoare, este lungă, cum să spun, nu este suficient de oportună chiar dacă se face pe banii proprietarului nu neapărat este în interesul comunității, pentru că numai investiția costă la o stradă nouă foarte mult și mai apoi întreținerea, funcționarea utilităților, care este o cheltuială constantă și permanentă, de aici încolo până la infinit a comunei. Deci și în Codul Urbanistic sunt stabilite niște principii printre care spune și aceasta: Exploatarea rațională a teritoriului și din punct de vedere al extinderii utilităților, extinderi de utilități pe o rază foarte mare și dacă exploatarea lor pe o rază foarte mare costă mult, mult mai mult decât dacă este mai concentrat, nu este în interesul general și nici în interesul comunității să aibă o rețea de utilități de cu 50, 60, 80 și 100 % mai mare decât ar fi strict necesar dar ești într-o într-o zonă urbanistică mai concentrată și mai bine exploatată. Deci trebuie să găsim raționament, soluții legale dar și raționale pentru a stabili un intravilan rațional care să vină și în interesul cetățenilor a unor proprietari care sunt în zonă, nu a tuturos bineînțeles, să nici nu oprească eventuala extindere sau posibilitatea de a construi case dar să nici nu treacă de niște limite care sunt prea costisitoare pentru comunitate în primul rând pentru că vorbim de bugetul local, vorbim de interesul comunității, interesul direct și mai apoi de el, nici de încărcarea prea mare cu costuri ulterioare permanente privind funcționarea autorităților: corpuri de iluminat public, stații de pompare la canalizare și toate alea care pot să consume permanent, mai apoi și întreținerea drumurilor, care după un timp, până nu e asfaltat trebuie să mai duci piatră și mai târziu, când e asfaltat după câțiva ani trebuie să începi să umbli la reparat.

Deci este un complex de împrejurări care trebuie gândit echilibrat. Nu e ușor. Mai mult, și cu asta închei și trecem efectiv la aspectele acestea, pe raza comunei în cele 3 localități ale comunei noi avem o hartă detaliată cu toate parcelele care sunt întăbulate. Există circa 300 de locuri de casă pe străzile existente, nu pe străzi noi care s-ar extinde pe intravilan extravilan. Pe străzile existente sunt circa 300 de locuri de casă libere nu știm câte case sunt goale și sunt bune de vânzare. Adică dacă vorbim de interesul pentru a se construi case în comuna Vetiș de către unii, care vor să vină aici bineînțeles, sau dacă e vorba de capacitatea de a dezvolta și de a crea noi locuințe atunci există un disponibil enorm.

Sigur că interesul celui care are teren acolo lângă intravilan nu este același cu al celui care are o parcelă undeva în comună, dar încă o odată aici prioritizăm interesele și atunci revin la ceea ce am citit la început și nu întâmplător am citit, trebuie să fie organizat în sensul că prioritar este interesul public, interesul public local, respectiv interesul public național, în sensul că nu ne întindem să construim dacă nu e cazul, dacă nu este strict necesar, nu ne întindem ca să ocupăm terenuri agricole cu străzi care mai apoi în 10, 15 ani de zile numai probleme creează. Până ce faci din arător o stradă modernă care să suporte trafic și să creeze condiții de lucru, vedeți străzile noi din Vetiş abia acum sperăm într-o lună de zile să începem asfaltarea lor. Decebalul este mai este în față. De ceva luni din cauza apei și canalizării nu s-au realizat modernizări de străzi. Decebal de acum începe.

Câți ani să aștepte o stradă nouă care s-ar deschide acum necontrolat? 6,8,10? Cel puțin. Proprietarul care are această investiție în perspectivă trebuie să vină și să spună cetățeanului la care vinde terenul că pentru o perioadă de aproximativ 10 ani de zile să nu se aștepte la utilități, maxim poate să obțină autorizație de construcție, pentru că altfel cumpărătorul vine la primărie și spune că fiind plătitor de impozite are dreptul să ridice anumite pretenții. Și atunci noi întrebăm: Cât plățiți dumneavoastră impozit la primărie pe clădire și pe teren și pe mașina din curte pe an? Undeva între 200,500,600 de ron în cazul unei mașini mai bune, pentru o casă normală de până la 200 m² și un teren. Timp de 10-15 ani poate undeva la 300 de ron pe an. 10 20 de case pe o stradă înseamnă 6000 de ron pe an poate ne duce la un calcul de 10.000 de ron/an. Câte decenii trebuie să plătească să încasăm noi impozite de la cetățeni care vin și spun că sunt deja plătitori de impozite și că au nevoie de servicii. Pe de o parte au dreptate dar pe de alta parte costurile nu sunt acoperite nici pe departe. Până reușim să le adunăm din impozitele contribuabililor și să facem strada așa cum trebuie să fie durează, deci iar se revine la o balanță foarte greu de menținut în condiții raționale și practice.

Astfel se poate vedea planul urbanistic propus, ortofotoplanul unde sunt delimitate foarte clar: drumul principal, conturul comunei, ce se află în intravilan, ce se află în extravilan. Se mai poate vedea traseul drumului expres care vine până la granița cu Ungaria. Se vede de la centura orașului cum vine pe terenul comunei și apoi face un mic ocol că să treacă drumul, strada Principală la intrarea în Vetiş, imediat după magazinul Ladoipași. Acolo este singura zonă care a permis o lățime de circa 40 m în dreapta-stânga, și de o parte și pe cealaltă, ca să nu intre în străzi, în case.

Ceea ce este important aici la acest traseu, între Vetiş și Decebal se realizează un nod de urcare-coborâre, care este foarte important. Acest drum expres ne ia cam 88 de hectare de teren principal, teren arabil în teritoriu, s-au făcut documentațiile de expropriere și se va realiza și un drum de legătură cu caracter de drum național până la drumul Careiului, drumul național Satu Mare- Carei, între Decebal și Doba, lucru care va face legătura cu autostrada de pe drumul național, astfel traficul de marfă va fi scos complet de pe strada Csengeri. Dacă unii vor să meargă spre Satu Mare sau spre altă direcție vor putea urca direct acolo și la fel și mulți alții.

Dar ce este mai important din acest punct de vedere pentru noi este faptul că accesul direct pe drumul expres nu este posibil, dar având aici 2 drumuri: drumul național și drum comunal, acolo se poate accesa direct. Asta înseamnă că de-alungul teritoriului

care înseamnă cam 1 km spre 2 km lungime 1 km jumate este drumul național și mai puțin de 1 km este drumul local, deci pe o distanță pe o lungime de circa 2 km noi avem 2 fronturi larg deschise pentru atragerea și pentru stabilirea de activități economice. În mod sigur va fi foarte foarte atractiv pentru investitori să se așeze pe un drum național sau pe un drum local de la care în 3 minute, în 5 minute sunt pe un drum expres. Drum expres înseamnă practic autostradă, legătură directă la tren și la rețeaua europeană de autostrăzi.

Deci într-o perspectivă, nu imediată probabil, dar de câțiva ani, s-ar putea ca efectul să fie și imediat, în zona respectivă interesul pentru terenuri, pentru dezvoltarea economică, va fi unul mare, iar în paranteză zic pentru cei care poate nu cunosc neapărat structura de venituri a bugetelor, dumneavoastră v-am amintit de cât se plătește impozitul pe casă și pe teren. Vreau să spun că din tot ce se plătește impozit pe case și terenuri la Vetiş se adună cam un milion de lei, grosso modo. Din impozitul pe salarii, care vine de la angajații care lucrează pe teritoriul comunei Vetiş, asta e o altă sursă de venit local, 65 % din acești bani intră la noi, acel 10 % din impozitul pe venit, restul merge la județ. Acel 65 % înseamnă 6 până la 7 milioane de lei la Vetiş. Adică noi câștigăm în primul rând de pe urma angajaților care lucrează pe teritoriul comunei.

Deci case frumoase, curți mari, impozitul e mic, e mare, înseamnă un milion de lei, angajații care lucrează aici aduc la bugetul local 7 milioane de lei. Deci pentru perspectiva comunei și nu numai, pentru economia națională, ca peste tot în dezvoltarea economică este o chestie foarte importantă dar în mod direct pentru noi ce înseamnă asta? Angajați noi în zona aceasta înseamnă venituri mai mari, mai sigure la bugetul local de aici încolo și o mulțime de alte avantaje pe care în perspectiva mai îndelungată locuitorii comunei în ansamblu le pot avea.

Deci acesta este unul din importante modificări pe care le introduce, anume drumul expres să-l introducem obligatoriu, pentru că el deja este aprobat, dar să reglementăm aceste zone de- a lungul drumurilor, să le reglementăm asigurându-ne că s-a reușit prin reglementări specifice activităților economice . Aceste terenuri trebuie păstrate pentru interesul economic.

Apoi dl primar a mai vorbit despre o altă categorie de prevederi care sunt importante și anume limitele intravilanului. Aici dorește să menționeze faptul că se merge pe varianta unei restricții cât mai strictă de a nu extinde intravilanul existent. Sunt anumite zone unde se impune, unde există deja chiar și proiecte, unde lucrurile în mod natural cer extinderea intravilanului, și prezintă câteva cazuri, dar extinderea necontrolată, din motivele arătate anterior nu sunt în interesul comunității. Sunt în interes strict privat și trebuie pus în balanță interesul strict privat vizavi de interesul public. E o chestiune, o întrebare poate și retorică. În orice caz noi vrem să avem reguli care să fie valabile pe termen lung, indiferent cine va fi în consiliul local și cine va fi primar și acestea trebuie să fie cuprinse în planuri urbanistice generale și care rămân valabile, care să respecte aceste principii și care să fie clare și pentru alții din afară că interesul nu este numai acel local interesul este și al investitorilor imobiliari care vin din afară, din Satu Mare sau din județ sau chiar din țară, care caută zone în jurul municipiului. Drumul expres va fi o zonă foarte atractivă nu numai pentru economie dar și pentru alte dezvoltări și încă o dată principiul este nu dăm interesul local, nu dăm banii publici locali pentru a finanța afacerile

investitorilor imobiliari. O locuință nouă, o stradă nou deschisă nu aduce comunității mult beneficiu sau deloc dimpotrivă chiar cheltuieli, dar nu aduce beneficii de niciun fel. Ideea de dezvoltare nu se referă la faptul că intrăm în Vetiş și vedem case noi și vile și suntem impresionați de cât de frumos se dezvoltă Vetişul. Nu asta înseamnă dezvoltare, asta este aparent, asta este o creștere într-adevăr, dar este o creștere în sensul că se ocupă doar terenul.

De aceea ne trebuie instrumentul acesta foarte bine pus la punct și pentru care vă lăsăm să vă spuneți acum părerea. S-a tot vorbit despre această temă, se va mai vorbi despre această temă de proiectare pe care noi ne-o însușim în scurt timp după discuție și cu dumneavoastră și apoi va deveni instrumentul pe care noi o să-l folosim iar din momentul când va trece de proiectant și de avizele celelalte va deveni chiar Planul Urbanistic General, care va fi lege, iar noi până atunci dacă cineva vine cu Planul Urbanistic General zonal pentru o investiție oarecare noi o să ne raportăm la această temă de proiectare pe care noi am dat-o și o să ne uităm la această temă de proiectare în viitor. Această temă de proiectare va deveni PUG, după ce trece de niște avize, în această perioadă nu mă mai bag cu alte cazuri care nu se încadrează în tema mea de proiectare și atunci avem un instrument despre care o să spunem că nu se poate trece pentru că noi am dat o temă de proiectare, a intrat în avizare, a intrat în studii la diferite instituții, se lucrează la el. Pe parcurs eu nu mă duc la fiecare să schimb file din dosar și să creem altceva pentru că așa ceva nu se face. Asta este ideea în care lucrăm în momentul de față.

Referitor la Decebal și la Vetiş, sunt câteva zone care au intrat deja în vizor și la care noi lucrăm deja. Avem aici niște terenuri în zona Teilor care sunt niște terenuri care s-au situat într-o variantă destul de neclară, jumătate din teren a fost situat în intravilan iar cealaltă jumătate în extravilan. Acolo am fost de acord deoarece nu vedem o perspectivă foarte mare în viitor în zonă și am fost de acord să introducem în intravilan parcela respectivă dar strict pe limita acesteia, avem o investiție pregătită în mare parte aici.

Avem o investiție aici la curba după lac unde terenurile s-au cumpărat, sunt în intravilan și unde se pregătește un Plan Urbanistic Zonal și intră oarecum într-o zonă urbanistică centrală și în Vetiş practic nu mai avem alte reglementări care să schimbe esențial structura intravilanului.

La Decebal sunt 2 zone care sunt vizate, sunt 2 străzi, strada Primăverii și încă una, unde jumătate din stradă este în intravilan, are utilități, și cealaltă jumătate este în extravilan. Normal pentru o casă pe care vrei s-o faci pe partea opusă trebuie să faci PUG iar pe partea cealaltă nu trebuie. E o aberație, dar așa este după lege. În aceste condiții se propune introducerea în intravilan și a părții celeilalte, pe o adâncime normală pentru o parcelă de case, 50 m sau cât o fi, o să vedem, adică să intre întreaga fâșie adiacentă străzii în intravilan ca cei care au acolo parcele să poată să-și construiască case pentru că există toate utilitățile, nu mai trebuie să cheltuie nici proprietarii, nici noi pentru extinderea acestora.

Avem probleme pe strada Sătmărel cu anumiți cetățeni unde iarăși nu cred că o să poată să obțină un acord din partea noastră. Unii au intrat în mijlocul câmpului, au parcelat, cum necum, se mai întâmplă ca și OCPI să facă greșeli, au parcelat apoi au și

vândut la unul sau 2 proprietari. Sunt proprietari iresponsabili pentru că o să vină la noi să ne ceară autorizație sau altceva. Nu o să le dăm și o să ne certe pe noi pentru că ei și-au făcut acolo în mijlocul câmpului ceva. Așa ceva nu se poate. Revenim la tot ce înseamnă principii în urbanism pe care le-am citit anterior, nu noi stabilim niște reguli severe, regulile severe sunt date de principiile legii și se aplică. Trebuie să se aplice peste tot în țară.

PUG-ul precedent a fost făcut superficial, nu are rost să comentăm acum.

Deci cam astea sunt în mare discuțiile. Și acum vă rog, cei interesați, cei care au interese și când vorbesc de interese nu trebuie să ne gândim la lucruri nenaturale sau lucruri care nu pot fi acceptate, dimpotrivă, toți au interese și toată lumea gândește într-un fel sau altul pentru zona lui, unde locuiește și tocmai asta este ideea și motivul pentru care dezbatem public, ca toată lumea să-și spună părerea, și noi să notăm. Nu promitem că totul se va lua în calcul și se va întâmpla ceea ce se propune dar măcar va exista o analiză și o dezbatere a propunerilor și un răspuns corespunzător justificat pe acceptarea sau eventuala renunțare, sau refuzul propunerilor.

Nu știu dacă am fost destul de clar, asupra a ceea ce dorim și mai exact cum dorim să facem, dar așteptăm să puneți întrebări și să veniți și cu propuneri. Pentru că încă o dată, repet ca să fie și mai clar, de acum încolo planurile urbanistice zonale care vor fi aduse de către beneficiar, potențial investitor, constructor nu vor fi aprobate dacă nu sunt încadrate în această temă de proiectare pe care noi o să o transmitem mai departe și care, temă de proiectare, cel puțin din punct de vedere al conturului intravilanului, va fi cel care va fi aprobat în PUG-ul viitor.

Și mai este o chestiune pe care trebuie să o spunem și am omis-o. Planul Urbanistic General are încă o parte importantă, are reglementările privind intravilanul, extravilanul și traseele și mai are reglementările privind Regulamentul de urbanism. Acesta este parte componentă a PUG-ului. Regulamentul de urbanism, înseamnă reglementări concrete pe diferite zone ale comunei. Comuna este împărțită în așa zise unități teritoriale și pentru fiecare unitate teritorială care este compactă, deci nu se deosebește ca și funcționalitate prea mult una de cealaltă, se instituie reglementările urbanistice, regulamentul de urbanism specific. Comuna Vetîș va avea probabil 20 de UTR-uri, unități teritoriale administrative, fiecare cu reglementările proprii, cu regulamentul de urbanism. Unde e zonă de locuit se reglementează strict pentru zone de locuit. Asta înseamnă regim de înălțime, grad de ocupare a terenului, servicii compatibile cu zonă de locuit. Aici avem o mare discuție, chiar și acum avem un conflict, am avut mai demult unul pe o stradă nouă în capăt cineva a cumpărat 2 parcele, a crezut că le comasează el dintr-o mișcare și a și turnat fără autorizație 2 fundații, de fapt o singură fundație la meșda celor două parcele, construind o structură mult mai mare decât permite regulamentul. Când a fost întrebat, acesta a spus că dorește să-și facă acolo atelier de tinichigerie auto. Nu se poate la capăt de stradă nouă, unde s-a stabilit, s-a aprobat un PUZ, oamenii au cumpărat teren pentru case de locuit și au venit acolo cu gândul că este o zonă de locuit normală să vină cineva și să facă gălăgie cu mașinile. Foarte greu înțelegeau de ce nu se poate.

A trecut faza aceasta, acum avem o altă persoană care, de asemenea a cumpărat o parcelă pe o stradă nouă, a pus acolo o hală și când a fost întrebat a spus că dorește să facă un garaj unde să facă reparații la tiruri și la remorci. Nu se poate. Servicii

compatibile cu zone de locuit înseamnă să ai eventual, dar nici măcar, un magazin alimentar, dar și acela e greu deoarece ar fi mașini care descarcă și încarcă marfa. Dar mai sunt și activități compatibile, poți să deschizi un atelier de frizerie etc.

Revin aici la partea de zonă industrială. Acolo introducem reglementări specifice pentru activități economice. Acolo nu va fi nici vorbă de construire de case. Dar asta se va stabili prin regulamentul de urbanism care va fi public deci dacă cineva cumpără și nu-l interesează nimic pentru că dorește să-și facă nu știu ce casă la drum acolo, și spui că nu se poate trebuie să îi spunem de ce nu se poate. Dar în condiții legale.

Regulamentul de urbanism spune clar toate acestea, tot ce se poate afla. Când cumperi o parcelă se vine la primărie și se cere un certificat de urbanism de informare. Acest certificat de urbanism de informare este un act legal pe care noi îl eliberăm, unde trecem toate reglementările valabile pentru acel teren. Ceea ce trecem noi acolo de fapt sunt reglementările din planul urbanistic, nu le inventăm noi pentru fiecare parcelă pe loc, și reglementările din planul urbanistic se trec în acest certificat de informare. Astfel cetățeanul știe dacă merită să cumpere acel teren, poate să facă acolo ce dorește sau nu. Circuitul acesta prea puțini îl fac. Cumpără teren, a și plătit la topograf, a și plătit la proiectant și se lovește de noi, afirmând apoi că noi nu vrem. Nu. Sunt reglementări urbanistice mixte în zonele unde se pot construi și una și alta. Pe o stradă principală, de exemplu, nu pot să reglementeze strict numai pe locuințe. Nu poți să nu lași un atelier sau un acces auto mai larg pentru că unde să meargă dacă nu pe strada principală dar și acolo trebuie reglementat vis-a-vis de condițiile care trebuie îndeplinite pentru locuințe.

Mai departe, dl primar a solicitat celor prezenți să pună întrebări.

A luat cuvântul dl Cherecheș care a dorit să întrebe despre zona Gorzaș, care, susține acesta că de 25 de ani a fost în intravilan și acum anul acesta apare în extravilan. Dl primar susține că anul acesta primăria nu a scos din intravilan nimic arătându-i care este limita existentă astăzi în documentele de care dispune primărie și în acte, dar că se va analiza speța în amănunt.

Din păcate acest Plan Urbanistic General de care noi dispunem acum este o corvoadă, e o problemă, dar încă o dată scopul și oportunitatea este important.

Au loc în continuare discuții libere, la care intervin mai multe persoane din sală. În final, dl primar spune că se va analiza fiecare speță în parte și se va lua decizie cu privire la fiecare, se va discuta concret pe elementele individuale, despre toate spețele, inclusiv despre strada Teilor din localitatea Decebal. Prezent la întâlnire, dl Pop Tudor, susține că are probleme cu un teren pe care l-a achiziționat și care apare având suprafața jumătate în intravilan și jumătate în extravilan, în condițiile în care în extrasul CF apare toată suprafața în intravilan. Atât domnul primar cât și doamna secretar i-au comunicat acestuia faptul că se cunoaște situația și că eroarea va trebui îndreptată.

Acesta concludă menționând faptul că cei care alte comentarii sunt rugați să le depună în scris, primăria va colecta cererile și părerile și undeva pe la sfârșitul acestei luni și începutul lunii viitoare, vom înainta propunerile noastre sau tema noastră de proiectare Consiliului Județean Satu Mare. Direcția de urbanism a Consiliului Județean va da un aviz cu care mergem la proiectant și dăm drumul la lucrare, lucrarea demarându-se, adică o însușire prin hotărâre de consiliu local. Tema de proiectare se va da în lucru, să meargă cât mai repede, de acolo încolo încep să se elaboreze și altele, se vor face alte

subcontracte pentru elaborarea diferitelor studii care țin și jumătate de an, dar în momentul în care ele deja intră în lucru, avize cu studii de către specialiști, altele atunci nu mai intervenim cu modificări la tema de bază.

La epuizarea subiectelor și a discuțiilor domnul primar le mulțumește tuturor pentru prezență și dezbateră publică se încheie.

Vetiș la 19.02.2024

Întocmit,
Bretan Diana Roxana

