Pct. 4 – Studiu de oportunitate PUZ, Ciurila (Sălicea) – reintroducere 3,2 ha în intravilan

Rezultat: aviz nefavorabil. Președintele / arhitectul șef a propus nefavorabil înainte de intervenția publicului: lipsesc planul de acțiune și asumările de costuri pentru drum, apă, canalizare și energie. Interval: 47:47–1:08:41.

[47:47] Arhitect șef (dl. Salanță): Punctul numărul patru. Studiu de oportunitate pentru realizare PUZ în comuna Ciurila, localitatea Sălicea. Arhitect Nicolae Sergiu Andreica. Vă rugăm.

[48:02] Nicolae Andreica (arhitect): Bună ziua, sunt Nicolae Andreica. Discutăm despre o zonă care în momentul de față, din cauza PUG-ului suspendat al comunei Ciurila, se află în extravilan și care inițial a făcut parte din trupul T26 al intravilanului comunei. Odată cu introducerea în intravilan, în 2023, s-au realizat lucrări de cadastrare, de parcelare, inclusiv s-au vândut terenurile, astfel încât în momentul de față toate terenurile sunt cadastrate, parcelate și vândute la diverse persoane private. Avem câteva construcții realizate, o parte cu autorizație de construire, altele în curs de autorizare. În trupul aflat la nord avem o autorizație de construire obținută în 2025, iar în partea estică mai avem o construcție pentru care s-a obținut autorizația tot în 2025. Practic, din trupul T26 se reintroduce o suprafață de 3,2 ha. Ce se dorește este păstrarea caracterului din PUG-ul aprobat în 2023: o zonă de locuințe de tip rural, pe suprafețe de 1.000 m^2 pentru o unitate sau 1.000 m^2 pentru două unități locative, o zonă de locuințe și servicii și o zonă verde de agrement și sport. POT-ul și CUT-ul sunt cele aprobate în PUG-ul din 2023: 35% și CUT 0,7 pentru UTR LR și LRS, iar pentru V [zona verde] POT 20% și CUT 0,2. Ca circulații, se propune o circulație din domeniul public al comunei, cu profil de 9 m; vor mai fi niște circulații pietonale cu acces înspre zona de agrement, iar pe zona aceasta va fi, conform cu PUG-ul, o circulație de 7 m. Ca posibilitate de mobilare, propunerea este ca pe o latură retragerea să fie de 0,6 m, iar pe latura opusă de 5 m față de limita de proprietate. Respectăm retragerile față de axele drumurilor propuse și limitele posterioare, aceleași ca în PUG-ul suspendat în momentul de față. Legat de rețele: există un studiu de fezabilitate pentru ca toată zona să fie extinsă cu rețea electrică de joasă tensiune, punctul de transformare fiind undeva în zona morii de vânt, de unde se propune realizarea rețelei pentru întreaga zonă. Legat de rețeaua de apă: este un proiect public, realizat de comuna Ciurila, prin care se dorește extinderea rețelei de apă în mai multe zone, inclusiv în aceasta. Nefiind canalizare în zonă, se propun bazine vidanjabile. Mulțumesc.

[53:01] Arhitect șef: Știți prevederile din [HG] 525, conform cărora, dacă aveți peste 12 parcele, nu puteți avea soluție individuală de canalizare. Aici va trebui să discutăm și cu operatorul de apă, să vedem ce soluții ne recomandă. Ok. Bun. Și o întrebare, pentru că spuneați de drum: care este drumul până la drumul interior?

[53:31] Nicolae Andreica: Până la drumul interior, acest drum aparține primăriei comunei.

[53:44] Arhitect șef: Și aveți o propunere de a-l cuprinde în studiul dumneavoastră? Pentru că acela este un drum de pământ la acest moment.

Nicolae Andreica: Într-adevăr, este un drum de pământ. În momentul de față așa arată acest drum public. [54:05] Bineînțeles că acesta va trebui refăcut de la moara de vânt; odată cu realizarea rețelelor trebuie realizat, mai ales că în zonă deja se locuiește. Sunt construcții realizate și construcții care urmează să fie realizate, astfel încât și drumul va trebui realizat. Probabil că va fi un parteneriat public-privat.

[54:30] Arhitect șef: Superb. Întrebarea este strict pe prevederea din lege privind studiul de oportunitate. E nevoie să aibă, printre piesele desenate, obiectivul de investiții – l-ați prezentat; indicatorii propuși – i-ați prezentat; modul de integrare a investiției în zonă; prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT-ului și referința la nivelul unității mai mari; planul de acțiune pentru etapizarea investițiilor, care va stabili categoriile de costuri suportate de beneficiari și categoriile de costuri care vor veni în sarcina autorităților publice locale. Adică la acest moment este necesar să ne spuneți: ok, drumul acesta, care vine din drumul județean până în această zonă, costă 1 milion de lei, 1 milion de euro, 7 milioane, nu știu ce sumă, și va fi suportat 50% de beneficiar și 50% de autoritatea publică locală. Rețeaua de canalizare este suportată integral de beneficiari sau contribuie și compania de apă Arieșul? Rețeaua de apă: înțeleg că este o rețea care urmează să fie făcută la un moment dat, pentru că, din câte știu eu, cea pentru Ciurila, făcută de compania de apă, nu este autorizată. Știu de existența proiectului, dar știu cu certitudine că n-a fost autorizat. Și atunci, când și cine suportă? La fel, aveți acel studiu făcut de Electrica, care spune 10.000 sau cât scria pe el. Întrebarea e: îl suportați dumneavoastră integral? Astea sunt niște răspunsuri pe care e necesar să le avem astăzi, la nivel de studiu de oportunitate.

Nicolae Andreica: Într-adevăr, se va discuta cu fiecare operator în parte, iar ce nu se poate asigura de la fiecare operator va fi suportat de către…

[56:31] Arhitect șef: Da, numai asta vă spun: la acest moment, în acest plan de acțiune, trebuie să ne spuneți în această comisie cine suportă cheltuielile, ca să știm cine ce își asumă. Dacă presupune cheltuieli din partea administrației publice locale, este nevoie de o hotărâre de consiliu care să spună că, da, sunt de acord să participe cu X lei, chiar dacă asta înseamnă 10 lei.

[57:00] Nicolae Andreica: La momentul acesta avem doar de la compania de distribuție electrică o promisiune de parte bugetată; de la compania de apă încă nu avem nimic. Deci, probabil, la momentul acesta toate costurile legate de canalizare și de apă vor trebui suportate de beneficiar, iar partea de drum tot așa, de beneficiar.

Arhitect șef: Bun. Mai trebuie văzut și drumul. PUG-ul a fost avizat cu aceeași condiție: premergător emiterii autorizațiilor de construire se vor autoriza drumurile la profilul stabilit prin PUG, de la drumul județean până la acest amplasament. Și atunci, că e PUG-ul sau că nu e PUG-ul, condiționările de acolo trebuie respectate la orice alt tip de documentație. Dar la acest moment nu văd să aveți informațiile care să ne permită măcar să analizăm un studiu de oportunitate în vederea emiterii unui aviz de inițiere sau de oportunitate, cum dorim să-i spunem. Bun. Hai să vedem membrii comisiei dacă sunt observații.

Alina Chiriac: Aș dori să iau și eu cuvântul, dacă se poate.

[58:20] Arhitect șef: Doamna Chiriac, după membrii comisiei. Mi-am notat aici și promit că vă dau cuvântul. Vă rog. Domnul Drag.

[58:30] Membru al comisiei (dl. Drag): Bună ziua. Prima întrebare: faza la care discutăm este avizul de oportunitate?

[58:35] Arhitect șef: Da, da, da.

[58:36] Membru al comisiei (dl. Drag): Ok. Eu aș propune, dacă se poate – pentru că rețeaua aceea de drumuri pe versant pare destul de interesantă – ca într-o etapă ulterioară, dacă proiectul merge înainte, să se facă o verificare, pentru că drumurile de acces mi se par cam impracticabile. Plus profile cu parcări pentru vizitatori.

[59:01] Arhitect șef: Și aș mai adăuga și eu, așa, bonus: parcela aceea verde poate totuși nu primește o casă, din ce vedem eu. Bun. Hai să vedem dacă mai sunt observații din partea membrilor comisiei. Vă rog.

[59:18] Membru al comisiei: […] o dezvoltare care nu își are momentul acum, în condițiile în care nu sunt clarificate chestiunile de bază privind viabilizarea terenului. Am văzut în documentație că practic este pusă în sarcina autorităților publice rezolvarea drumului și, mă gândesc, și a utilităților. Dacă ăsta este cazul, într-adevăr trebuie un protocol sau o hotărâre de consiliu local care să-și asume partea asta. Mă îndoiesc că banii comunei sunt pentru dezvoltări imobiliare punctuale de felul acesta, dar în măsura în care sunt, ar trebui puși la dosar și să vedem de acolo cum putem merge mai departe, cu asumări clare și concrete.

[1:00:13] Arhitect șef: De acord. Din câte știu eu, nu prea. Adică comuna [Ciurila] chiar [neclar] pentru chestiuni de genul ăsta, dar vedem. Bun. Doamna Chiriac, vă rugăm – sau mai sunt observații din partea membrilor comisiei? Nu. Vă rugăm, doamna Chiriac.

[1:00:33] Alina Chiriac (Fundația Eco-Civica, comunitatea Ciurila): Bună ziua. Alina Chiriac sunt, și de data aceasta vorbesc și în numele Fundației Eco-Civica, și ca parte a comunității Ciurila, care a inițiat o petiție în care strângem semnături pentru prioritatea utilităților în satele existente înainte de dezvoltarea unor cartiere imobiliare noi. Obiecțiunile noastre complete, cu toate temeiurile legale, au fost depuse în scris și nu ne-ați răspuns pe fond la ele. De aceea vă solicit să le includeți și să le consemnați integral în procesul-verbal al acestei ședințe, indiferent care este rezultatul avizului.

În esență, vă cerem aviz nefavorabil, pentru motivul esențial că nu există utilitățile asigurate și nu există nici accesul public autorizat. Fără acestea nu există oportunitate. Studiul cere introducerea în intravilan a 3,3 ha [?] de pășune, care acum este în extravilan și se află în imediata apropiere a rezervației Pârâul Dumbrava. Se vede și în planșele arătate de beneficiari că este o zonă complet sălbatică în momentul de față, cu excepția celor două-trei autorizații date, despre care nu știm cum au fost date și cum au fost respectate condițiile incluse, inclusiv în PUG-ul suspendat. Beneficiarii spun ei înșiși că nu există rețelele; spun ei înșiși că apa este în curs de implementare, ceea ce nu este adevărat. Ați arătat și dumneavoastră că proiectul despre care se vorbește este doar un proiect; a fost contestat de

către comunitate, iar noi am cerut să fie completat cu includerea satelor Sălișteși Pruniș în acel proiect de alimentare cu apă publică. Drumul public nu există în momentul de față. Drumul acela de pământ este impracticabil, așa cum ați spus foarte bine, domnule arhitect. Drumul public, neexistând, ar urma să fie făcut de comună, în condițiile în care în momentul de față comuna spune că nu poate moderniza drumuri de acces în sate precum Sălișteși Pruniș.

Practic, ce se dorește aici este un cartier în mijlocul pădurii, construit înainte să fie drum, înainte să fie utilități, la fel ca la Băneasa, dacă vă aduceți aminte sau dacă știți cazul, unde după construire s-a cerut tăierea pădurii pentru accesul la imobil. Noi nu vrem să fim nici Băneasa, nici Florești. Nici Legea 350, nici Legea 169 nu permit justificarea oportunității unei extinderi de intravilan fără acces și fără utilități. Ambele legi cer extinderea controlată a intravilanului în funcție de echiparea existentă. Ambele cer ca investitorul să suporte costurile, nu comuna. Nici soluția cu fose septice nu se poate aplica, așa cum bine ați remarcat, domnule arhitect-șef. Studiul nu propune o casă, ci zeci de loturi cu locuințe, comerț, pensiuni și alte funcțiuni, adică un ansamblu de locuințe. Iar Legea apelor interzice foarte expres acest lucru: punerea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare. Se interzice, de asemenea, realizarea de lucrări noi pentru alimentarea cu apă potabilă ori extinderea celor existente fără realizarea sau extinderea corespunzătoare a rețelelor de canalizare. Deci nu sunt numai legile de urbanism, este și Legea apelor, care interzice soluția cu fose.

Rezultă două lucruri: acest ansamblu nu va putea funcționa vreodată cu fose, și nici rețeaua de apă nu poate fi extinsă până acolo fără canalizare. În comună nu există în momentul de față sistem centralizat de canalizare, și acesta nu poate să ajungă prima oară în această zonă, înainte să ajungă în vetrele satelor. Rețeaua extinsă, chiar și considerată, dar nedovedită în stadiul de implementare, nu are și canalizare, nici măcar în stadiul de proiect. Situația în comuna Ciurila este că nu avem rețea de canalizare. Satele Pruniș și Săliște nu au rețea de apă publică. Repet acest lucru: în 2026, noi nu avem rețea de apă publică. Proiectul de apă invocat nu are acord de mediu, nu are autorizație, este în reproiectare sau ar trebui să fie. Noi nu suntem informați cum vom fi incluși, deși există un HCL care atestă că trebuie să fim incluși. Primăria spune că nu are bani pentru drumul spre școală – da, spre școală, nu spre Pruniș sau Săliște. Vă rog frumos să mă lăsați.

[1:05:09] Arhitect șef: Eu vă las, dar rugămintea este să ne…

[1:05:11] Alina Chiriac: Vă rog să le consemnați. Mai e nevoie de două minute.

[1:05:14] Arhitect șef: Eu înțeleg, dar n-o să putem rezolva problemele comunei Ciurila. Se consemnează tot. Doamna Chiriac, discutați despre acest proiect, nu despre toate.

Alina Chiriac: Mai am un minut. Un minut, pe care vă rog să mi-l permiteți. [1:05:34] În aceste condiții, a aduce drum, apă, canalizare și curent – ce spun beneficiarii – pe 1,3 km, până la un trup izolat creat prin PUG-ul suspendat de instanță, nu este oportun. Înseamnă bani publici luați de la locuitorii de astăzi pentru parcelele vândute anul trecut. Oportunitatea există numai dacă și numai după ce accesul și utilitățile, inclusiv canalizarea, sunt asigurate întâi pentru oamenii care locuiesc deja în comună. Până atunci, un aviz favorabil nu este justificat. Ce vreau să vă mai adaug este că zona este în întregime habitat

adecvat, adică mai mult decât coridor ecologic, identificat în studiul ConnectGREEN, care a identificat la nivel internațional coridoarele ecologice pentru carnivore mari în Munții Carpați. Vă rog să avizați nefavorabil pentru lipsa utilităților și pentru imposibilitatea de a introduce în intravilan, pe baza unui PUG suspendat, o zonă din mijlocul unei păduri și al unui habitat natural, în imediata vecinătate a unei rezervații. Cer abținerea domnului arhitect Răcășan, ca autor al PUG-ului Ciurila din 2023, de la dezbatere și de la vot, pentru conflict de interese. V-am explicat pe larg, cu argumentele juridice, acest lucru în obiecțiunile trimise. Și să ne răspundeți motivat, în scris, la obiecțiuni. Până acum nu am primit niciun răspuns. Vă mulțumesc. Și să consemnați în întregime intervenția mea în procesul-verbal. Vă mulțumesc.

[1:06:56] Arhitect șef: Înțeles. Procesele-verbale ale acestor ședințe se țin în format electronic, exact cum vi s-a comunicat – sau cum bine știți, vi s-a comunicat și intervenția de la altă ședință. Din câte țin eu minte, a fost și o acțiune prin care se cerea să vi se pună la dispoziție. Până la urmă, înțeleg că vi s-a pus la dispoziție înregistrarea.

[1:07:21] Alina Chiriac: Nu, nu mi-ați pus și nu ați respectat sentința. Tocmai de aceea revin la fiecare intervenție să spun să consemnați în procesul-verbal.

Arhitect șef: Cum spun, procesul-verbal, conform regulamentului acestei comisii, se ține în această înregistrare audio; nu se face o transcriere scriptică. Regulamentul comisiei permite ca procesul-verbal să însemne această înregistrare a ședinței. Bun. În ce privește…

[1:07:50] Alina Chiriac: Tocmai de aceea este necesar să mă lăsați să vorbesc. Vă mulțumesc.

Arhitect șef: V-am lăsat, dar rugămintea e să fie la subiect, pentru că ne e foarte dificil. De ce? Pentru că avem 30 de puncte [?] și încercăm să le parcurgem pe toate.

[1:08:02] Alina Chiriac: Vă rog să nu mai consumați timp explicând același lucru. Am fost foarte la subiect.

Arhitect șef: În momentul în care mergeți deja pe drumul de la școală și pe dacă are primăria Ciurila sau nu are bani…

[1:08:14] Alina Chiriac: Vorbiți de oportunitate într-o comună – de oportunitatea creării unui drum în pădure prin comparație cu alte obiective din comună. Legea vă cere acest lucru: să comparați și să vedeți per ansamblu.

Arhitect șef: Am înțeles. Bun. Mulțumim frumos. Propunerea este de aviz nefavorabil, după cum spuneam și înainte de intervenția doamnei Chiriac. […] Bun. Aviz nefavorabil. Mulțumim frumos.