



PROCES VERBAL

încheiat cu ocazia dezbaterii publice organizată de Municipiul Tîrgu Mureș
la data de 03.11.2023

Au fost prezenți:

Din partea Mun.Tg.Mureș: - Arhitect Sef Mihet Florina Daniela
- Sef Serviciu Dumitru Luiza
- inspector Mircea Raluca
- inspector Gozman Delia

Din partea proiectantilor:

1. Birou Individual de Arhitectură Iszlai Tamas- arh. urb. Iszlai Tamas
2. SC"Euro Concept"SRL- arh. urb. Lipovan Octavian
3. S.C."Tektura"S.R.L.- arh. urb. Raus Adriana și SC"Turcinschi ARCH
STUDIO" SRL- arh. Turcinschi Dmitri

Din partea beneficiarilor: -

Din partea publicului: Bândeian Ildiko, Miklos Ioan, Fărcas Neluțu.

Din partea presei: Socaciu Alexia, Gabor Timoteea, Simon Virag, Haaz Vince, Alex Toth (Zi de zi),
Mădălina Rohan (Zi de zi)

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

- 1. „Plan urbanistic zonal- reconversie funcțională din zonă industrială în centru de cartier pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu dotări aferente, echipamente publice, servicii de interes general”, cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Căprioarei nr.2 (str. Luntrașilor, str. Margaretelor); beneficiar: SC"MOBEX"SA; elaborator: Birou Individual de Arhitectură Iszlai Tamas- arh. urb. Iszlai Tamas ;**
 - cu observatii, conform anexă aferentă prezentei.
- 2. "P.U.Z.- introducere teren cu suprafața de 567mp în intravilanul localității, parcelare teren și stabilire reglementări urbanistice pentru construire locuințe unifamiliale", cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Pădurii fnr.; beneficiar: Tilinca Eleonora; elaborator: SC"Euro Concept"SRL- arh. urb. Lipovan Octavian ;**
 - fără observații.
- 3. "P.U.Z.- Introducere teren în intravilan, parcelare teren și stabilire zonă funcțională pentru construire case de locuit unifamiliale, reglementare accese și utilități", cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Remetea fnr.; beneficiar: Solovăstru Emil- Adrian; elaborator: S.C."Tektura"S.R.L.- arh. urb. Raus Adriana și SC"Turcinschi ARCH STUDIO" SRL- arh. Turcinschi Dmitri .**
 - - fără observații.

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniela Florina Mihet



Întocmit: SUDDI, Mircea Raluca, inspector, 4 ex



ANEXA la procesul verbal încheiat în data de 03.11.2023, referitor la:

„Plan urbanistic zonal- reconversie funcțională din zonă industrială în centru de cartier pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu dotări aferente, echipamente publice, servicii de interes general”, cu regulamentul local de urbanism aferent, str. Căprioarei nr.2 (str. Luntrașilor, str. Margaretelor)

Beneficiar: SC”MOBEX”SA

Elaborator: Birou Individual de Arhitectură Iszlai Tamas- arh. urb. Iszlai Tamas

Arhitect Șef– d-na Miheț F.D.: Primăria găzduiește această întâlnire și oferă posibilitatea prezentării proiectului de către elaborator publicului interesat. Vom 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. Îl rog pe domnul arhitect să vă facă o scurtă prezentare.

Prezentare proiect de către arhitect urbanist Iszlai Tamas.

arh. Urb. Iszlai Tamas: Documentația nu este documentația finală și definitivă, ci este una preliminară, iar prezenta dezbatere publică s-a solicitat de către Direcția Județeană pentru Cultură Mureș prin Comisia de la Sibiu. Această dezbatere publică este deci una preliminară și probabil va fi încă o dezbatere publică atunci când se obțin toate documentele și toate avizele solicitate. Pentru că este vorba de o locație extrem de importantă și despre un brand foarte important al orașului, vreau să subliniez că fabrica nu se închide, doar se relochează probabil într-o locație din Reghin. Fabrica este funcțională, are peste 350 de angajați în momentul de față. Aș dori să fac prezentarea în 3 capitole: primul capitol referitor la trecutul acestei fabrici, al doilea capitol cu situația existentă, iar al treilea capitol ar fi propunerea de reconversie. Fabrica si-a început activitatea acum 100 de ani ca fabrica lui Farkas Mendel, locația inițială se afla în zona pe care o cunoaștem sub zona Mures-Mall, în locația actuală existând la momentul acela un depozit de cherestea care a fost dezvoltat într-un gater în 1919. Relocarea fabricii în zona actuală a avut loc după cel de-al doilea război mondial. În 1948 se face naționalizarea acestei fabrici și se fac primele dezvoltări, cele mai vechi clădiri existente în incintă sunt o hală industrială de peste 210 m și un corp central care datează din perioada 1949 -1952. În 1952 se realizează creșa, cantina și cabinetele medicale pe care le cunoaștem astăzi drept piațeta din fața birourilor Mobex. Următoarea clădire este o centrală termică amplasată lângă lacul de canotaj, care datează din 1957. Restul clădirilor sunt ulterioare. Prin această reconversie se propune păstrarea zonei piațetei, iar restul incintei se dorește a fi demolat.

Actualmente incinta Mobex este o platformă industrială cu 117 clădiri, unele cu activitate, altele care nu mai au nici un fel de activitate. Suprafața totală a incintei, deci zona de reconversie propusă este de 92.542 mp și așa cum am precizat se propune păstrarea scuarului cu clădirile marcate în roșu, acestea fiind și în prezent servicii plus clădirea din colțul sudic vis-a-vis de calea ferată. Această zonă industrială este demult depășită de limita intravilanului, o locație extrem de atrăgătoare din punct de vedere al poziției, lângă canalul turbinei, lângă râul Mureș, lângă Weekend și din cauza specificului din prezent, ca zonă industrială, există o ruptură funcțională și estetică între ceea ce se întâmplă lângă această fabrică și fabrica în sine. Cea mai bună imagine este probabil strada Luntrașilor, unde pe o parte avem lacul de canotaj și zona de agrement Weekend, iar pe cealaltă parte avem o barieră, un zid imens care nu se integrează în acest peisaj. Din punct de vedere al accesibilității, fabrica are probleme cu traficul feroviar care nu mai există, toată mobila și toate materialele necesare funcționării sunt aduse pe cale rutieră, iar accesul în această incintă este dificil.



Se propune reconversia funcțională din zonă industrială în zonă mixtă, de prestări servicii, de locuire și de interes public. Se propun 3 zone funcționale delimitate de străzi existente sau noi propuse: o zonă rezervată pentru comerț de tip retail amplasat în zona sudică adiacentă căii ferate, o zonă mixtă pentru locuire și servicii în partea nordică a parcelelor existente și o subzonă rezervată pentru funcțiuni publice probabil grădiniță sau creșă. Ca și străzi nou-propuse se propune continuarea străzii Kos Karoly care momentan este o fundătură, până la intersecția cu strada Luntrașilor. Propunem lărgirea străzii Luntrașilor care în prezent are un trotuar marginal de doar 1 m și 2 benzi de circulație și propunem o ampriză mult mai generoasă care ar însemna trotuar generos, 3 benzi de circulație, spații de parcare, spații verzi și piste pentru bicicliști. Față de situația existentă se propune cedarea unei fâșii de peste 13 m lățime pentru dublarea lățimii străzii existente. Fiind incinta de dimensiune mare de aproape 10 ha s-a propus realizarea unei străzi interioare, tot publice care ar porni din zona scuarului existent lângă cantina Mobex, ar merge paralel cu calea ferată și ar intersecta calea ferată față în față cu strada Luceafărului. Ca și indici urbanistici s-a propus pentru cele 3 subzone următorii coeficienți: subzona rezervată comerțului de tip retail cu POT 65% și CUT 1,05, pentru subzona CM adică zona mixtă POT 35% și CUT 1,8 iar pentru subzona rezervată grădiniței POT 35% și CUT 0,5. Ca și o completare pentru reglementarea acestei zone s-a propus un alt pod peste râul Mureș din intersecția străzii Luntrașilor cu strada Margaretelor, continuând peste canalul turbinei și trecând râul Mureș conform planului zonal din Sântana. Aici am figurat și celălalt pod care a fost aprobat pentru finanțare prin PNRR, celălalt pod vine în completarea podului care este inclus în PUG Târgu Mureș, fiind o zonă mult mai la limita orașului.

Cât despre propunerea de mobilare, vreau să accentuez că acesta este doar un concept de mobilare, dar asta nu înseamnă că acest concept este cel final dacă se aprobă acest PUZ. Am propus menținerea corpului de clădire din zona scuarului existent, plus păstrarea halei industriale care va fi reconvertită în spații de servicii, apoi o propunere de mobilare pentru un centru comercial de tip retail, iar pentru strada centrală s-a propus realizarea unor clădiri cu spații comerciale amplasate la parter marcate cu roșu, iar deasupra 3 blocuri de locuințe cu înălțimi de 16 etaje. Pentru frontul către Weekend s-au propus spații comerciale la parter și locuințe în imobile cu înălțimi de P+7 etaje. În zona căii ferate, intersecție cu strada Păcii, Secuilor Martiri s-au propus clădiri de birouri, iar pe spațiul cel mai atractiv adiacent râului Mureș s-a propus o funcțiune hotelieră. Ca și parcaj se propun parcări subterane, există o situație favorabilă din punct de vedere morfologic, strada Luntrașilor fiind la o înălțime de peste 2 metri față de nivelul terenului amenajat din incinta existentă. Din această cauză rezultă un nivel de parcaj subteran unde am propus amenajarea unui număr de 600 de locuri de parcare. În suprateran s-au propus doar 570 de locuri de parcare, dând posibilitatea de crearea unei ample zone verzi în zona centrală. Estimăm ca la o suprafață de 70 de mp pe apartament, am calculat un număr de aproape 700 de apartamente, iar dacă suprafața apartamentelor va fi mai generoasă atunci numărul de apartamente va scădea. Momentan este doar la nivel de propunere, nu trebuie luat ca un concept arhitectural care va fi întocmai realizat.

Am omis să relatez despre clădirile locuințe muncitorești care sunt clădiri monument istoric amplasate pe strada Margaretelor lângă canalul turbinei care nu aparțin de Mobex ele fiind în proprietatea primăriei asupra cărora nu se intervine prin acest plan urbanistic propus.

dl. Alex Toth: Cine va realiza podul propus ? Investitorul sau autoritățile ? Sau împreună ?

arh. Urb. Iszlai Tamas: Autoritatea locală este cea care poate finanța și gândi un asemenea pod. Prin conceptul nostru, noi am prevăzut spațiul necesar pentru modificarea și mutarea aceluia giratoriu, care există la Weekend pentru a permite conectarea străzilor existente cu noul pod.

dl. Fărcaș Ioan: Parteneriat public-privat ? Dumneavoastră propuneți în acest PUZ un pod care aparține primăriei.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÎRGU 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

arh. Urb. Iszlai Tamas: Eu vin cu o propunere de infrastructură care nu face obiectul PUZ-ului. Zona de intervenție se limitează la incinta Mobex.

dl. Fărcaș Ioan: Nu trebuia să vă opriți în demararea PUZ-ului la incinta Mobex ?

arh. Urb. Iszlai Tamas: Eu v-am prezentat ca o continuare a conceptului care începe din Sântana de Mureș și nu există nici o obligativitate în privința acestui pod. Noi doar am lăsat spațiu pentru reorganizarea traficului.

dl. Fărcaș Ioan: Prin aprobarea acestui PUZ se aprobă tacit și PUZ-ul pentru pod?

arh. Urb. Iszlai Tamas: Nu au legătură. Este doar o propunere de infrastructură, iar în descrierea PUZ-ului se poate citi clar că aria de influență este exclusiv incinta Mobex.

dl. Alex Toth: În cazul în care se va continua proiectul, ca termen de realizare ce ne puteți spune?

arh. Urb. Iszlai Tamas: Nu mă pot pronunța. Asta depinde de investitor și de mai mulți factori.
