

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN  
CENTRU DE CARTIER – CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU  
REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE, ECHIPAMENTE  
PUBLICE, SERVICII DE INTERES GERERAL**

mun. Targu-Mures,  
str. Căprioarei, nr. 2 (str.Luntrașilor, str. Margaretelor)  
jud. Mures

PROIECTANT GENERAL: B.I.A. ISZLAI TAMAS  
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. ARCHIPROG SRL  
PROIECT NR.: 01/2022  
FAZA DE PROIECTARE: PUZ  
BENEFICIARI: S.C. MOBEX S.A

## **LISTA DE SEMNATURI**

SEF PROIECT  
ARH. ISZLAI TAMAS

PROIECTANT URBANISM  
ARH. BORSOS ALADAR ANTON  
ARH. ISZLAI TAMAS

# **BORDEROU GENERAL**

## **I. PIESE SCRISE**

- 1. BORDEROU**
- 2. PAGINA DE TITLU**

### **A - MEMORIU GENERAL**

#### **1 – Introducere**

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI**
- 1.2 OBIECTUL PUZ**
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE**

#### **2 – Studiul actual al dezvoltării**

- 2.1 EVOLUȚIA ZONEI**
- 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL**
- 2.4 CIRCULAȚIA**
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR**
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA**
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU**
- 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

#### **3– Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**
  - 3.1.1. STUDIUL ISTORIC**
  - 3.1.2. STUDIUL GEOTEHNIC**
    - 3.1.2. STUDIUL DE CIRCULAȚIE**
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G.**
- 3.3 SITUATIA EXISTENTA (PARCELA)**
  - 3.3.1. REGIMUL JURIDIC**
  - 3.3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ**
- 3.4 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**
- 3.5 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**
- 3.6 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**
- 3.7. PROPUNERI**
  - 3.7.1. ELEMENTE DE TEMA**
  - 3.7.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI CONSTRUCTIVE**

- 3.8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
  - 3.9. PROTECTIA MEDIULUI
  - 3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- 4 – Concluzii – măsuri în continuare

## B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale

SECȚIUNEA I - Utilizare funcțională

SECȚIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECȚIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

C – ALTELE

PLAN DE ACȚIUNE

GLOSAR DE TERMENI

## **II. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE ÎNCADRARE ZONA	U1
1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG TG.MUREȘ - 2022	U2
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	U3
3. PREZENTAREA FOTOGRAFICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE	U4
4. PREZENTAREA FOTOGRAFICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE	U5
5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE	U6
6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	U7
7. REGLEMENTĂRI EDILITARE	U8
8. PROPUNERE DE MOBILARE URBANĂ	U9
9. DETALIU PROPUNERE DE MOBILARE URBANĂ	U10
10. PROPUNERE DE MOBILARE – NIVEL PARCĂRI SUBSOL	U11
11. PROFILE STRADALE	U12
12. SILUETĂ URBANĂ	U13
13. PROPUNERI VOLUMETRICE	U14
14. PROPUNERI VOLUMETRICE	U15

## **III. AVIZE ȘI ACORDURI**

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1441 din 25.10.2021

EXTRASE DE CARTE FUNCİARĂ

Aviz comisie CTATU nr. 4 din 21.10.2022

Avizul de oportunitate nr. 30 din 21.11.2022

Aviz comisie CTATU nr.            din            .2023

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI PLAN DE SITUAȚIE VIZAT DE O.C.P.I.  
AVIZE ȘI ACORDURI:

- 4.1. Alimentare cu apă/canalizare: Aquaserv
- 4.2. Delgaz
- 4.3. Telefonizare: Telekom
- 4.4. Alimentare cu energie electrică: SDEE Electrica
- 4.5. Securitatea la incendiu
- 4.6. Sănătatea populației
- 4.7. Aviz ANIF
- 4.7. Aviz CNCFR
- 4.8. Aviz Direcția Apelor Mureș
- 4.7. Agenția pentru protecția mediului
- 4.8. Aviz Ministerul Culturii
- 4.9. Aviz Tehnic Municipal
- 4.10. Aviz Consiliul Județean Mureș
- 4.11. Aviz Arhitect Șef
- 4.9. Proces verbal dezbateri publică ..... din .....2023
- 4.10. Dovada amplasării panoului de inițiere pe teren
- 4.11. Dovada amplasării panou PUZ preliminar pe teren.
- 4.12. Dovada achitare taxa RUR.
- 4.13. Copie Certificat de Inregistrare Beneficiar

Studii de fundamentare:

STUDIUL GEOTEHNIC  
STUDIUL ISTORIC  
STUDIUL DE CIRCULAȚIE

Intocmit :  
arh. Iszlai Tamás

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ  
ÎN CENTRU DE CARTIER – CONSTRUIREA UNUI  
ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE,  
ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES  
GENERAL**

mun. Targu-Mures,  
str. Căprioarei, nr. 2  
(str.Luntrașilor, str. Margaretelor)  
jud. Mures

# MEMORIU DE PREZENTARE

## INTRODUCERE :

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PUZ – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN CENTRU DE CARTIER – CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE, ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL

Adresa: Intravilan, strada Căprioarei, nr.2, mun. Târgu Mureș, județul Mureș

Beneficiari: S.C. MOBEX S.A. Tg. Mureș

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: B.I.A. ISZLAI TAMAS

arh. Iszlai Tamas

Proiectant de specialitate urbanism: S.C. ARCHIPROG SRL

arh. Borsos Aladar Anton

Proiectant documentația topografică: ing. Ungureanu Alexandra

Proiectant rețele edilitare: S.C. SWG INSTAL SRL

ing. Klosz Balint

Realizare studiu istoric: dr. Orbán János

Studiul geotehnic: S.C. GEOSPACE SRL

ing. geolog Bereczki Zsolt

### 1.2. OBIECTUL PUZ :

#### **Solicitări ale temei program**

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește deființarea unității de producție existente în situ, fabrică de mobilă, și reconversia funcțională a incintei în zonă cu funcțiuni mai adecvate pentru locație, cu scopul de creare a unui nou centru de cartier între cele două cartiere fără un centru de cartier bine definit: cart. 22 Decembrie 1989 (cart. 7 Noiembrie) și cart. Aleea Carpați.

Cu excepția scuarului de la intersecția străzilor: Căprioarei, Livezii și aleea lui Gavrilă, și a clădirilor care constituie scuarul, se propune desființarea tuturor clădirilor industriale și depozitare din incintă.

Se propune crearea unui nou centru de cartier, cu o dominantă rezidențială, constând din clădiri medii și înalte cu funcțiuni mixte de : locuire colectivă, servicii, birouri; clădiri cu destinație turistică și funcțiuni complementare; un centru comercial; dotări publice: grădiniță/cresă și spații generoase verzi cu terenuri de sport și joacă.

Funcțiunile propuse se vor grupa în trei subzone urbanistice, delimitate de rețeaua stradală existentă și completată, respectiv de o stradă nouă, creată în zona centrală a incintei.

Scopul investiției este crearea unei zone atractive pentru locuire, petrecerea timpului liber, completarea dotărilor publice, crearea de dotări comerciale și servicii, ori a unui mediu de lucru (birouri) atractiv.

Amplasamentul fiind extrem de atractiv în zona nordică, și unul nefavorabil la limita sud-estică, s-a dorit valorificarea cât mai eficientă a terenului, prin crearea unei zone tampon între calea ferată și celelalte funcțiuni.

Conform Certificatului de Urbanism emis de către Municipiul Târgu Mureș, nr. 1441 din 25.10.2021 s-a cerut elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, iar prin Avizul de Oportunitate emis de Municipiul Târgu Mureș nr. 30 din 21.11.2022 s-a avizat favorabil propunerea de reglementare propusa.

Suprafața totală de intervenție pentru lucrare, conform documentație topografică: 92541,65 mp.

### **Tema program**

Prezenta documentație de urbanism își propune :

- extinderea infrastructurii rutiere prin legătură direct între strada Kos Karoly și strada Luntrașilor, crearea unei străzi noi între strada Luceafărului și scuar strada Căprioarei, cu un pasaj nou la nivel cu calea ferată.

- optimalizarea rețelei stradale existente în condițiile realizării unui nou pod peste râul Mureș.
- Extinderea infrastructurii edilitare existente pentru deservirea funcțiunilor nou propuse
- unificarea terenurilor și relotizarea acestora în limitele noilor subzone urbanistice propuse.

mobilitatea zonelor cu clădiri de birouri, hotel, funcțiuni mixte de servicii și locuire, centru comercial etc. și amenajarea exterioară aferentă fiecărei zone.

### **Studii elaborate concomitent cu Planul Urbanistic Zonal:**

Studiul topografic și documentația cadastral-topografică: S.C. METRICA SRL, ing. Ungureanu Alexandra

Studiul geotehnic: S.C. GEOSPACE SRL, ing. Geolog Bereczki Zsolt

Studiul istoric: dr. Orbán János

Studiul de circulație: ing. Balazs Arpad – SC Modal Route SRL

Prevederi ale programului de dezvoltare al localității

În imediata vecinătate a amplasamentului se află canalul turbină și râul Mureș.

Municipalitatea propune realizarea unui pod peste râși peste canal, cu legătura realizată la giratoriul existent la străzile Margaretelor, Plutelor și Luntrașilor

Zona Metropolitană propune o rută ocolitoare în paralel cu axul principal Tg.Mureș Reghin, cu legătura peste râul Mureș realizată între comunele Sângerogiu de Mureș și Sântana de Mureș cu o descărcare și pe strada Plutelor.

Complexul de agrement și sport Weekend are prevăzut realizarea unui Masterplan pentru dezvoltare.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE:**

Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. PROIECT S.A. Tg. Mures. – aprobat prin H.C.L.404/2022.



Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.  
H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată se afla la limita estică a intravilanului și a limitei administrative a Mun. Târgu Mureș, în imediata vecinătate a râului Mureș și a canalului turbina.

-Orașul s-a dezvoltat lent în această direcție existând o remorsa în privința apropierii a oricărei activități față de râul Mureș care periodic ieșea din matcă și făcea orice activitate economică ori agricolă una de risc.

Cursul râului, până la sfârșitul secolului XIX era mult mai șerpuit și era limitat de multe brațe moarte sau zone mlăștinoase.

Orașul cât și localitățile limitrofe fiind mult mai mici, până la începutul secolului XX zona era considerată periferică, neinteresantă.

Un prim moment de dezvoltare a fost realizarea secțiunii de cale ferată Tg. Mureș -Reghin , în 1886, și deschiderea Gării Mici – sau a Gării de Nord Tg.Mureș.

Cu această ocazie se propun primele lucrări de sistematizare pentru ceea-ce se numea canalul Morii, în zona brațelor moarte ale râului.

În 1889 se executa lucrările de modificare a a brațului Morii, astăzi Canalul Turbinei și se realizează primele umpluturi pentru zonele brațului mort între canalul nou și calea ferată.

La nord, la limita administrativă a Tg. Mureșului cu Sângeorgiu de Mureș se conturează zona lacului de canotaj al ce urma să devină Complexul Weekend.

Pe harta de sistematizare a orașului din 1898 apare deja prima clădire a fabricii de cherestea al Mestitz Mihaly care a primit autorizație de funcționare în anul 1893 pe locația cuprinsă între calea ferată, lacul de canotaj -baza nautică și drumul de pământ ce urma să devină strada Căprioarei.

La harta Orașului Municipal Târgu Mureș din 1923 se constată că trama stradală între calea ferată, canalul Turbinei și incinta fabricii de mobilă își primește forma actuală.

În această perioadă, odată cu realizarea barajului se definește strada Margaretelor, unde se realizează locuințele muncitorești al fabricii de mobila Szekely-Reti , clădiri monumente istorice, aflate astăzi în paragină.

În deceniul 7 al secolului trecut se realizează ansamblul Aleea Carpați, ștrandul 1Mai și se amenajează Camping-ul între canalul Turbinei și râul Mureș. Tot în acest deceniu se definesc limitele de astăzi ale Complexului de Agreement și Sport Weekend- denumit la acea vreme Baza Nautică.

Odată definite limitele complexului de agreement, se stabilesc și limitele între UAT Tg. Mureș și Sângeorgiu de Mureș de astăzi.

La sud-est de calea ferată , între soseaua principală și calea ferată se realizează ansamblul cartierului 7 Noiembrie între anii 1958 și 1970.

Incinta fabricii de mobilă se dezvoltă treptat, odată cu perioada comunistă, ajungând o unitate de producție cu peste 3000 de angajați, la apogeu. Se construiesc noi ateliere și secții de fabrică, cămin, cantină, grădiniță și creșă pentru angajați și familiile lor.

Fabrica primește și o ramură de cale ferată pentru ușurarea transportului.

Dezvoltarea urbană a zonei se oprește pentru o perioadă de 30 de ani la limita teritoriului administrativ al mun. Târgu-Mureș, din anii 1970 până în anii 2000.

Odata cu mileniul nou pornește o tendință imobiliară de urbanizare a zonei străzii Nordului, cu dezvoltări de tip locuire și o dezvoltare a infrastructurii de loisir și sport pe malul râului Mureș, malul sud-estic (mal stâng) aparținând comunei Sângeorgiu de Mureș

Pentru malul nord-vestic, aparținând de com. Sântana de Mureș, urbanizarea până astăzi nu este una pronunțată, în lipsa unui acces facil peste râu. La ora actuala este în lucru un Plan Urbanistic Zonal, comandat de comuna Sântana de Mureș, propunere pentru dezvoltarea acestei zone.

#### – **Potențialul de dezvoltare:**

Apropierea față de zona de agrement, sistarea ori restrângerea activităților industriale duc la eliberarea unei suprafețe de teren extrem de atractiv atât pentru locuire cât și pentru funcțiuni de servicii complementare ori de interes general.

### **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

- Zona studiată se află în zona Estică a Municipiului Târgu Mureș, în intravilanul localității.
- Amplasamentul este limitat de str. Margaretelor – la nord, str. Luntrașilor – la nord, Calea ferata linia 405 Tg.Mureș-Reghin – la sud-est și str. Căprioarei la sud-vest.

-Relaționarea zonei cu localitatea, accesibilitate, cooperare edilitară și cu instalații

Amplasamentul se afla în apropierea zonei de Agrement și Sport Weekend, a râului Mureș a canalului Turbinei și a diferitelor dotări sportive ca Academia de Fotbal, Piscina Olimpică (fostul ștrand 1Mai), Balonul de hockey și patinaj. Este structurată ca o zonă tampon între locuire, industrie și agrement.

Trama stradală care delimitează U.T.R. – Ai2a, adică str. Margaretelor, str. Luntrașilor și str. Căprioarei este asfaltată, cu trotuare, permițând circulația și accesul facil la imobil.

Aleea lui Gavrilă este un culoar îngust de recere public, pietonal, asfaltat, care permite accesul către strada Păcii și implicit a cart. 22 Decembrie 1989, prin traversarea la nivel a căii ferate. Această alee este proprietatea privată a S.C. Mobex SA.

Pe latura sud-estică, calea ferată prezintă un obstacol de mobilitate.

Accesul la amplasamentul beneficiarului se face prin mai multe punct de acces, cel principal fiind amenajat de pe strada Căprioarei, cu accese secundare din str. Căprioarei, Luntrașilor, Kos Karoly. Pe străzile limitrofe cât și în incintă sunt rețele de utilități necesare funcționării în condiții optime a funcțiunilor existente și a funcțiunilor propuse.

Obiective de utilitate publică și instituții publice existente:

După 1989 instituțiile Statului Român s-au disipat în teritoriul municipiului, în așa fel încât în zona există Oficiul Național de Cadastru, Oficiul Registrului Comerțului .

În cartierul Aleea Carpați există școală gimnazială și grădiniță. În cartierul 22 Decembrie există școală gimnazială, grădiniță, Grup Scolar Industrial , Spitale, policlinici etc.

### **2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Amplasamentul este limitat la nord de strada Margaretelor și de râul Mureș, în zona de ordonare a râului, unde se află sistemul de baraj și ecluzele care regularizează nivelul apei din canalul turbinei și lacul de canotaj din Complexul de Agrement și Sport Weekend.

Aici putem considera că singurul element de cadru natural este râul Mureș, deși la vest de baraj acesta curge într-o albie regularizată, modificată, ce nu poate fi încadrat drept mediu natural.

Pe malul drept al râului Mureș, aproape de baraj se află o zonă ocrotită de mediu cu o faună de păsări protejate și o floră nemodificată. Această zonă aparține de UAT Sântana de Mureș.

În celelalte direcții cardinale mediul este construit ori amenajat, neexistând elemente de cadru natural.

## **2.4 CIRCULATIA**

Circulația auto este asigurată de pe străzile Căprioarei – unde se află accesul principal în incinta Mobex, dar și de pe străzile Margaretelor, Luntrașilor și Kos Karoly. Toate străzile limitrofe sunt străzi de categoria III, și nu reprezintă artere importante de circulație. Străzile Plutelor și Margaretelor sunt străzi de legătură între cartierele 22 decembrie 1989, Aleea Carpați și zona Weekend-mal Mureș, cu un trafic mai intens pe timp de vară.

Străzile sunt echipate cu toate dotările edilitare și sunt asfaltate.

Circulația pietonală se desfășoară pe străzile existente, str. Plutelor, str. Margaretelor, str. Kos Karoly și strada Căprioarei care au amenajate, toate, trotuare marginale pe o singură latura a carosabilului. În incinta Mobex, în colțul sud-vestic, se află Aleea lui Gavrilă, un acces pietonal public, amenajat pe proprietatea privată a Mobex SA ce face legătura străzii Căprioarei cu strada Kos Karoly și prin traversarea la nivel a căii ferate cu strada Păcii. Traversarea căii ferate se realizează în lipsa unei treceri amenajate.

Nu există menajări pentru circulații alternative.

Circulația feroviară se realizează marginal amplasamentului, prin linia de cale ferată nr.405 Războieni-Deda.

Stația cea mai apropiată de cale ferata se află la sud-vest de amplasament, prin Stația CF Târgu-Mureș Nord. În zona se studiu se afla doua treceri la nivel cu calea ferată auto: în zona nordică la intesecția CF cu strada Secuilor Martiri respectiv la intersecția cu strada Zăgazăului-Lăcărmioarei.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Amplasamentul , care coincide cu zona de intervenție este ocupată de incinta fabricii de mobilă Mobex SA conținând hale industriale de producție, depozitare, clădiri tehnologice, de birouri și spații anexe.

Conform PUG Tg. Mures, fabrica se află în zona AI3- Zona activităților productive dispersate: respectiv subzona AI3a - subzona unităților ce se mențin;

Coeficienți de utilizare a terenului, respectiv procentul de ocupare a terenului se înscriu în limitele admise pentru astfel de unități industriale.

La nord se află Complexul de Agreement si Sport Weekend încadrat în subzona V3a – Spații verzi pentru agreement: Baze de agreement, parcuri de distracții.

Tot la nord se afla o zona de parcare încadrată în subzona – V1aP- Parcuri, grădini publice scuaruri situate în Zona Construită Protejată ;

La est, sud est se află calea ferată reprezentată prin subzona

TF - Zona transporturilor pe cale ferată și amenajări aferente, iar dincolo de calea ferată se afla subzonele:

- CM1- subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3 + prin baza de ambulanțe a Spitalului Județean;

– L 1 - Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5÷P+8,10) situate in ansambluri preponderant rezidentiale – Ansamblul cart. 22 Decembrie 1989 – prin blocuri P+4E;

– L2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu; - subzonă caracterizată prin locuințe unifamiliale de mici dimensiuni.

- L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu; - subzonă caracterizată prin locuințe unifamiliale de mici dimensiuni.

La sud-vest sunt zonele:

L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu; - subzonă caracterizată prin locuințe unifamiliale de mici dimensiuni.

La sud-vest și vest:

CB1P- Subzone dispersate existente, situate în interiorul Zonei Construite Protejate. - Subzona cu funcțiuni publice și de servicii: administrativ, oficiul de cadastru, restaurant, sală de evenimente

Pentru toate subzonele limitrofe sunt respectate toți indicatorii urbanistici și reglementările urbanistice.

Clădirile din subzonele limitrofe sunt în general într-o stare bună.

Clădirile incintei Mobex, clădiri industriale sunt majoritatea într-o stare acceptabilă estetică cu zone îmbunătățite și unele clădiri abandonate.

## **2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ**

Zona are rețele de utilități care pot asigura echiparea construcțiilor propuse (locuințe), și există posibilitatea extinderii rețelei de canalizare existente pe străzile Luntrașilor, Margaretelor și Căprioarei.

### **Energia electrică:**

pornind de la barajul de pe râul Mureș există următoarele rețele subterane: pe strada Margaretelor 3x LES 20kV. Pe strada Luntrașilor există 4x LES 20kV și un post de transformare electrică la marginea incintei Mobex PA 9 .

Pe strada Kos Karoly, în paralel cu calea ferată și pe strada Livezii există rețea electrică aeriană LEA 0,4 kV.

### **Apă potabilă:**

Pe strada Luntrașilor trece rețeaua principală de apă potabilă prin 2 conducte de  $\varnothing 350$  respectiv  $\varnothing 500$  mm.

Pe strada Margaretelor de la strada Zagazului există o conductă de apă de  $\varnothing 100$  mm

Pe strada Zagazului spre Aleea Carpați există o conductă principală de apă potabilă de  $\varnothing 250$  mm, iar în direcția străzii Kos Karoly și Lacramioarei există o conductă  $\varnothing 160$  mm

Pe străzile: Livezii, Kos Karoly și Căprioarei există conducte servicii de apă potabilă de  $\varnothing 110$ , respectiv  $\varnothing 100$  mm .

Toate rețelele de apă potabile sunt în administrarea SC Aquaserv SA.

### **Canalizarea menajeră:**

Canalizarea menajeră există doar pe o porțiune scurtă de pe strada Margaretelor printr-o conductă de  $\varnothing 200$  mm

Restul zonei este deservit de rețele de canalizare unitară, pentru colectarea apelor uzate menajere.

### **Canalizarea unitară:**

Există rețele de canalizare unitară pe străzile Kos Karoly și Livezii având diametrul de  $\varnothing 400$  mm

Pe strada Caprioarei exista un canal unitar cu diametrul de  $\varnothing 300$  mm cu ramificatii de  $\varnothing 200$  mm.

Pe strada Margaretelor intre Zagazului si Caprioarei exista o conducta unitara de  $\varnothing 600$  mm, iar de la str. Capriorarei pana la str. Luntrasilor o conducta de  $\varnothing 300$ .

Exista si canale deversoare de mari dimensiuni: pe strada Zagazului exista doua conducte deversoare de  $\varnothing 400$  respectiv  $\varnothing 1400$  mm.

#### **Canalizare pluviala:**

Exista retele de canalizare pluviala pe strada Luntrasilor de  $\varnothing 500$  mm, si partiala pe strada Margaretelor tot prin conducta  $\varnothing 500$  mm.

Toate sistemele de canalizare sunt sub administrarea SC Aquaserv SA.

#### **Gaze naturale:**

Există rețele de conducte subterane de distribuție gaze naturale de presiune redusă de: PE  $\varnothing 110$ mm - pe strada Luntrașilor, PE  $\varnothing 90$  mm pe strada Livezii și PE  $\varnothing 63$  mm pe străzile Margaretelor, Căprioarei și Kos Karoly.

#### **Telecomunicații:**

Orange Romania Telecomunicatii are rețele subterane/supraterane de telecomunicații pe străzile: Margaretelor, parțial pe Căprioarei, Livezii și Kos Karoly.

RDS - are rețele subterane/supraterane de telecomunicații pe străzile: Margaretelor, Căprioarei, Livezii și Kos Karoly.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Târgu Mureș, într-o zonă construită definită în anii 1985, cu mici modificări ulterioare, punctuale.

Fabrica de mobila Mobex:

Incinta este alcatuită din Fabrica de Mobilă Mobex, care a cunoscut o evoluție în secolul XX, la apogeul fiind una din cele mai mari unități industriale din oraș. După anul 2000 activitatea fabricii se restrânge treptat. Odată cu restrângerea activității și îmbunătățirea și modernizarea procesului de producție și gradul de poluare al fabricii, unul semnificativ înainte de 2000, se restrânge la fel.

Factorii de poluare provin arderea deșeurilor lemnoase pentru asigurarea confortului termic precum și folosirea rășinilor sintetice, a lacurilor, diluanților și adezivilor în procesul de producție.

Prezența traficului greu, cu destinația fabricii este un alt factor de poluare, desigur nu constant.

Fabrica nu generează poluare fonică.

Împrejurimi:

Calea ferată Războieni-Deda se află în imediata vecinătate a fabricii. Linia nu este electrificată, astfel circulația feroviară este asigurată prin locomotive și autotrenuri Diesel.

Calea ferată reprezintă cea mai mare poluare fonică, dar datorită frecvenței reduse de circulații, nu prezintă o poluare toxică semnificativă.

Circulația auto este asigurată prin străzile limitrofe, de importanță redusă atât ca și capacitate de trafic, cât și volum efectiv de trafic, în prezent.

Nu există artere principale în zona limitrofă incintei Mobex.

Circulația cea mai semnificativă se desfășoară pe strada Zăgazului.

Trafic semnificativ mai exista pe ruta str. Secuilor Martiri- Luntrașilor-Margaretelor-Alea Carpați.

Acest trafic generează noxe, fiind un element constant de poluare.

Complexul de Agreement Weekend, aflat la nord de incintă este un spațiu de recreere fără elemente de poluare.

La nord și nord vest găsim râul Mureș și canalul Turbina împreună cu un spațiu dominant verde: Piscina Olimpică și o sală de evenimente care fiind punct atractive sunt, împreună cu Complexul de Agreement Weekend generatoare de trafic auto.

În zona sud-vestică există rămășițele unei alte foste Fabrici ale orașului, Textila Mureș, ai cărei clădiri au primit majoritatea alte destinații: depoizitare, birouri, ateliere de reparații etc, care nu sunt elemente importante generatoare de poluare.

La sud și sud-est exista un parcelar ocupat de locuințe de mici dimensiuni cu regim de înălțime mică.

La est este un ansamblu de locuințe colective P+2-P+4 etaje cu spații verzi generoase și o densitate mică a fondului construit.

Nu existe elemente de poluare in aceste zone.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

În memoria locuitorilor din zonă și al orașului incinta Mobex este ca o fortăreață deloc deschisă către exterior reprezentând o unitate industrială neutră ca și imagine urbană. Cele două fronturi vizibile, stradale, de pe strada Luntrașilor respectiv Margaretelor nu sunt percepute ca elemente pozitive în contextul zonal.

În contrast, scuarul de pe strada Căprioarei este remarcat ca o imagine prietenoasă, mult mai pozitivă decât restul fabricii.

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. S-au afișat panouri explicative pe amplasament și s-au făcut dezbateri publice conform cadrului legislativ.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

#### **Studii topografice:**

Conform documentatiei topografice realizare de ing. Alexandra Ungureanu se poate concluziona că zona de amplasament și terenurile beneficiarului pot fi considerate orizontale, cu cotele relative ale incintei întregului complex, conținând 17 parcele se încadrează între 312,19 m la colțul vestic și 313,84 la colțul estic, lângă accesul auto în incintă.

Trebuie menționat faptul că incina are o suprafață totala de 91 791 mp, iar 95% din suprafața terenului amenajat se încadrează între cotele 311,70 și 312,20 m CRMN.

La limta proprietății private cu domeniul public de pe străzile Margaretelor respectiv strada Luntrașilor există o diferență de nivel de 1,5 până la 2,35 m între cotele de înălțime a domeniului public și terenul amenajat al fabricii Mobex, fabrica fiind mai jos.

Parcelele existente:

Fabrica este împărțită în 19 parcele din care 17 parcele fac parte din zona de intervenție.

Parcela nr.1: CF.nr. 125200/Tg. Mures, nr. Cad.: 125200, S. teren: 3 483,80 mp, 5 cadiri

Parcela nr.2: CF.nr. 131709/Tg. Mures, nr. Cad.: 131709, S. teren: 2 160,88 mp, 12 constructii

Parcela nr.3: CF.nr. 140897/Tg. Mures, nr. Cad.: 140897, S. teren: 6 527,19 mp,1 cladire

Parcela nr.4: CF.nr. 131706/Tg. Mures, nr. Cad.: 131706, S. teren: 1 414,59 mp, 1 cladire  
Parcela nr.5: CF.nr. 131699/Tg. Mures, nr. Cad.: 131699, S. teren: 1 253,53 mp, 1 cladire  
Parcela nr.6: CF.nr. 136531/Tg. Mures, nr. Cad.: 136531, S. teren: 2 246,08 mp, 4 cladiri  
Parcela nr.7: CF.nr. 133202/Tg. Mures, nr. Cad.: 133202, S. teren: 2776,23 mp, 1 cladire  
Parcela nr.8: CF.nr. 141200/Tg. Mures, nr. Cad.: 141200, S. teren: 7 836,35 mp, 3 cladiri  
Parcela nr.9: CF.nr. 124562/Tg. Mures, nr. Cad.: 124562, S. teren: 1 107,00 mp, 2 cladiri  
Parcela nr.10: CF.nr. 131697/Tg. Mures, nr. Cad.: 131697, S. teren: 3 194,23 mp, 6 constructii  
Parcela nr.11: CF.nr. 137527/Tg. Mures, nr. Cad.: 137527, S. teren: 3 332,92 mp, fara constructii  
Parcela nr.12: CF.nr. 133410/Tg. Mures, nr. Cad.: 133410, S. teren: 3 380,00 mp, 4 cladiri  
Parcela nr.13: CF.nr. 134321/Tg. Mures, nr. Cad.: 134321, S. teren: 3 014,07 mp, 8 constructii  
Parcela nr.14: CF.nr. 130750/Tg. Mures, nr. Cad.: 130750, S. teren: 21 662,02 mp, 1 cladire  
Parcela nr.15: CF.nr. 131142/Tg. Mures, nr. Topo.: 2424/15, S. teren: 7 510,00 mp, 17

constructii

Parcela nr.16: CF.nr. 131701/Tg. Mures, nr. Cad.: 131701, S. teren: 647,06 mp, 1 cladire

Parcela nr.17: CF.nr. 131698/Tg. Mures, nr. Topo.: 2424/17, S. teren: 21 662,00 mp, 2

constructii.

Cladirile existente sunt amplasate pe intreaga incinta, dar dominant in zona sud-estica, aproape de limita cu calea ferata.

Cladirile sunt majoritatea cladiri de productie si depozitare, cu o singura cladire administrativa amplasata in zona de interventie ce se propune a fi desfiintata.

In zona sud-vestica, la intersectia strazilor Caprioarei cu strada Livezii exista o piateta al carei front nordic este alcatuit din cladirile de birouri si cladirea cantina a complexului, toate in regim P+1E

In coltul vestic al fabricii, la intersectia strazii Caprioarei cu strada Margaretelor exista 2 cladiri in regim P+3E, fostele camine ale muncitorilor, care functioneaza drept cladiri de birouri.

Imobilele industriale sunt majoritatea constructii parter sau P+2E.

Inaltimea cladirilor: cladirea cea mai inalta, amplasata in coltul sud -estic are inaltimea libera de 17,75 m. Majoritatea cladirilor nu exced inaltimea de 15 metrii.

Dimensiunea cladirilor: Exista o cladirea industriala dominanta pentru incinta, care are o lungime de peste 262 metrii si o latime maxima de 106 metri si care ocupa o suprafata construita de 17 419,25 mp. Celelalte cladiri nu sunt mai mari de 3000 de metrii partati .

Imajoritatea imobilelor sunt asezate perpendicular pe cele doua alei carosabile care strabat curtea, in paralele cu cladirea dominanta.

### **Studii geotehnice:**

Conform studiului geotehnic realizat de S.C. GEOSPACE SRL Tg. Mures, terenul de amplasament al viitorului cartier de locuinte si a centrului comercial prezinta un risc geotehnic redus, avand categoria geotehnica 1.

Pentru studiul geotehnic al amplasamentului s-au realizat un numar de 3 foraje cu adancimea de 6,00 m fiecare.

#### **I.1. Date privind morfologia si topografia terenului**

Perimetrul și zona cercetată este localizată în localitatea Târgu Mureș și se află în partea nord-vestică al Hărții Geologice a României, Foaia Târgu Mureș scara 1:200.000, cu simbol L-35-XIII, și aparține Bazinului hidrografic al râului Mureș.

Din punct de vedere morfologic suprafața și zona studiată face parte din lunca veche a râului Mureș.

#### **I.2. Date privind geologia și hidrogeologia zonei**

Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul studiat aparține depozitelor constituite din strate Neogen-Pliocen-Pannoniene (pn), formate din argile, argile marnoase, nisipuri, respectiv depozitelor de vârstă Quaternar- Holocen-superioară (qh2), compuse din pietrișuri și nisipuri, de origine deluvialproluvială, care s-au format în urma forțelor de eroziune exterioară.

Din punct de vedere geotehnic, aceste strate nisipoase, prăfoase, argiloase, interceptate sunt strate coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos.

Stratele de pietrișuri cu nisip sunt strate necoezive și slab coezive.

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este râul Mureș.

### I.3. Apa subterană

În forajele efectuate nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -2,80m în forajul F1, la -2,50m în forajul F2, respectiv la -2,90m în forajul F3.

### I.4. Clima

Clima amplasamentului cercetat este de tip continental moderat.

Temperatura medie anuală este de 7,80C, cu temperatura medie a lunii iulie fiind 22,00C, iar a lunii ianuarie de -4,20C.

Precipitațiile medii anuale se caracterizează prin cantități cuprinse între 600mm-700mm (media fiind 636mm). Cantitatea medie a lunii iulie este de 80,1 mm, iar cea a lunii ianuarie este de 36,1 mm.

Adâncimea de îngheț  $H_i = -0,80m - 0,90m$  (conform STAS 6054/77).

### I.5. Zona seismică de calcul

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare,  $a_g = 0,15g$ ,  $T_c = 0,70s$ ,  $IMR = 225$  ani, și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, (conform P100/2013).

### I.6. Stabilitatea terenului

Pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate sau afuieri.

## II. SINTEZA INFORMAȚIILOR OBȚINUTE DIN INVESTIGAREA TERENULUI

În vederea investigării terenului, în cursul lunii martie 2023, pe suprafața determinată au fost executate măsurători și observații geotehnice prin efectuarea lucrărilor de foraje geotehnice, până la adâncimea maximă de 6,00m.

Au fost recoltate probe de pământuri pentru analize fizico – mecanice ale rocilor nisipoase, prăfoase, argiloase.

S-au executat cartări locale privind morfologia, stratificația, geotehnia, hidrogeologia amplasamentului și a zonei de construcție.

Au fost consultate și date geotehnice și hidrogeologice din zonă, din lucrările anterioare.

#### F1 (cotă teren existent)

0,00m-0,40m=0,40m sol vegetal, umplutură, pietriș, bucăți de cărămidă

0,40m-1,50m=1,10m nisip prăfos, slab argilos, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, umed, îndesare medie

1,50m-2,50m=1,00m nisip fin spre grosier

2,50m-4,00m=1,50m pietriș de luncă, în masă de nisip, îmbibat în apă

4,00m-6,00m=2,00m marnă cenușie, compactă, tare, impermeabilă N.H.=2,80m

Foraj F1 proba P1:

adâncimea 0,50m-1,50m: nisip prăfos, slab argilos, galben-cafeniu:



- $I_p=22,97\%$  plasticitate mare;
- $I_c=0,82$  plastic vârtos;
- $S(r)=0,71$  umed;
- porozitate  $n=38,15\%$ ;
- $e=0,61$  îndesare medie;
- rezistență la forfecare  $\tau_0=160$  ;
- coeziunea  $c=44$  kPa;
- greutate volumică uscată  $Y_d=1,730$  g/cm<sup>3</sup>;
- modulul de deformație liniară  $E_S=22000$  kPa;
- $P_{conv}=220$  kPa;

Valorile de calcul ale modulului de elasticitate dinamică a pământului de fundare conform PD 177/2001, se clasifică astfel:

Categoria pământului	Tipul de pământ	Tipul climateric	Regim hidrologic	Ep, Mpa
coezive	P3	II	1,2a	65

Încadrarea pământurilor după gradul de sensibilitate la îngheț conform STAS 1709/2-90:

Nr.crt.	Gradul de sensibilitate la îngheț a pământurilor	Denumirea pământurilor conform STAS 1243-88	Tipul pământului	Granulozitate/d ametrul particulelor mm
3	Foarte sensibile	nisip prăfos, slab argilos	P3	Sub 0,1

Foraj F1 proba P2:

- adâncimea 2,50m-3,50m: pietriș de luncă, în masă de nisip, cenușiu;
- modulul de deformație liniară  $E_S=28000$  kPa;
- $P_{conv}=300$  kPa;

Valorile de calcul ale modulului de elasticitate dinamică a pământului de fundare conform PD 177/2001, se clasifică astfel:

Categoria pământului	Tipul de pământ	Tipul climateric	Regim hidrologic	Ep, Mpa
necoezive	P2	II	1,2a	90

Încadrarea pământurilor după gradul de sensibilitate la îngheț conform STAS 1709/2-90.

Nr.crt.	Gradul de sensibilitate la îngheț a pământurilor	Denumirea pământurilor conform STAS 1243-88	Tipul pământului	Granulozitate/d ametrul particulelor mm
3	insensibile	pietriș de luncă, în masă de nisip	P2	Sub 0,1

Foraj F1 proba P3:

- adâncimea 4,00m-5,00m: marnă cenușie, compactă, tare, impermeabilă;
- $I_p=20,23\%$  plasticitate mijlocie;
- $I_c=0,86$  plastic vârtos;
- $S(r)=1,00$  practic saturat;
- porozitate  $n=34,12\%$ ;
- $e=0,51$  îndesat;

- rezistență la forfecare  $\tau_0=170$  ;
- coeziunea  $c=53$  kPa;
- greutate volumică uscată  $\gamma_d=1,910$  g/cm<sup>3</sup>;
- modulul de deformație liniară  $E_S=27000$  kPa;
- $P_{conv}=400$  kPa;

Valorile de calcul ale modulului de elasticitate dinamică a pământului de fundare conform PD 177/2001, se clasifică astfel:

Categoria pământului	Tipul de pământ	Tipul climateric	Regim hidrologic	Ep, Mpa
coezive	P4	II	1,2a	80

Încadrarea pământurilor după gradul de sensibilitate la îngheț conform STAS 1709/2-90.

Nr.crt.	Gradul de sensibilitate la îngheț a pământurilor	Denumirea pământurilor conform STAS 1243-88	Tipul pământului	Granulozitate/diametrul particulelor mm
3	foarte sensibile	praf argilos, nisipos	P4	Sub 0,1

F2 (cotă teren existent)

0,00m-0,40m=0,40m sol vegetal, umplutură, pietriș, bucăți de cărămidă

0,40m-1,50m=1,10m nisip prăfos, slab argilos, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, umed, îndesare medie

1,50m-2,70m=1,20m nisip fin spre grosier

2,70m-4,20m=1,50m pietriș de luncă, în masă de nisip, îmbibat în apă

4,20m-6,00m=1,80m marnă cenușie, compactă, tare, impermeabilă

N.H.=2,50m

F3 (cotă teren existent)

0,00m-1,00m=1,00m sol vegetal, umplutură, pietriș, bucăți de cărămidă

1,00m-1,60m=0,60m nisip prăfos, slab argilos, galben-cafeniu, plastic vârtos, cu plasticitate mare, umed, îndesare medie

1,60m-2,30m=0,70m nisip fin spre grosier

2,30m-4,50m=2,20m pietriș de luncă, în masă de nisip, îmbibat în apă

4,50m-6,00m=1,50m marnă cenușie, compactă, tare, impermeabilă

N.H.=2,90m

### III. ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIILE GEOTEHNICE

Încadrarea în categoriile geotehnice se face conform NP074/2022: „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”.

Condiții de teren	Apa subterană	Categoria de importanță	Zona seismică	Vecinătăți	Total
Terenuri bune/medii	Fără epuizmente	Normală	ag=0,15	Fără riscuri	
2/3 pct.	1 pct.	3 pct.	2 pct.	1 pct.	pct. 9/10 pct

Cu punctajul total de 9/10 puncte, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1/2, cu risc geotehnic redus/moderat.

#### IV. CONCLUZII ȘI PROPUNERI

În urma cercetărilor și a rezultatelor de laborator geotehnic cât și din urmărirea stratificației pământurilor nisipoase, prăfoase, argiloase, interceptate din foraje, concluzionăm următoarele:

- nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea cuprinsă între -2,50m -2,90m, dar este direct influențat de debitul apelor meteorice;
- înaintea turnării betonului fundației trebuie împiedică scurgerea apelor meteorice în săpăturile executate;
  - în cazul în care apa apare în săpăturile executate pentru fundații, se vor prevedea instalații de evacuare a apei din săpătură;
  - morfologia terenului cercetat este o suprafață relativ plană, fără urme de alunecări, crăpături de soluri, afueri și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;
- se recomandă hidroizolarea fundației;
- în perioada execuției se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere;
  - vor fi respectate cu strictețe normele de protecția muncii pe timpul fazei de execuție;
  - scurgerea apelor de la suprafață va fi asigurată prin sistematizarea suprafeței terenului cu pante 1-5% spre exteriorul construcțiilor;
  - în jurul elevației se recomandă trotuar de beton de minim 1,00 m lățime și pantă de 1-5% spre exterior;
  - pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, recomandăm luarea măsurilor constructive de siguranță;
  - în timpul executării săpăturilor în rocile nisipoase, prăfoase, argiloase dacă adâncimea excavației depășește adâncimea de 2,00m se recomandă sprijinirea săpăturii sau crearea unei pante de taluz natural de 1:1,0; 1:1,5, având în vedere și indicii mecanici dați la adâncimea respectivă (20 și c);
  - valorile presiunii convenționale sunt date pentru fundații cu lățimi de B=1,00m și adâncimi de fundare Df=2,00m față de nivelul terenului sistematizat;
  - pentru lățimi de fundare > de 2,00m și adâncimi de fundare > de 2,00m

Conform indicativului de norme de deviz pentru lucrări de terasamente TS- 1982, terenul întâlnit se încadrează astfel:

Denumire teren	Categoria de teren după modul de comportare la săpare manual
nisipuri, prafuri, argile uscate	tare
nisipuri, prafuri, argile umede	mijlociu
nisipuri, pietrișuri uscare	mijlociu
nisipuri, pietrișuri umede	mijlociu

#### STUDIUL ISTORIC

In continuare va prezentam un extras din studiul istoric realizat de Orban Janos:

#### Inceputuri: Fabrica de cherestea a lui Farkas Mendel

Teritoriul actual al fabricii în secolele anterioare, înainte de regularizările fluviului, a reprezentat zona de inundație a râului Mureș și făcea parte din extravilanul orașului, existând în zonă și un braț al fluviului. Topografia actuală a zonei începe să prindă contur după construcția liniei ferate Târgu Mureș – Reghin, finalizată în 1886.1 La începutul noului secol zona situată între gară și fabrică a fost încă o mocirlă adevărată și un focar de infecții, asanarea căruia în anul 1900 a fost recomandat de urgență conducerii orașului de către asociația medicilor și farmaciștilor din comitat. Pe harta cadastrală a lui Pompéry Elemér, realizată în ultimii ani ale deceniului 1890 apare deja lotul imens al fabricii cu numărul topografic 2434, reprezentând proprietatea lui Farkas Mendel. Clădirea fierăstrăului, cu o planimetrie neregulată, a fost amplasată în colțul nord-vestic al lotului, în colțul format de calea ferată și strada Luntrașilor, clădire care poate fi încă identificată și pe hărțile interbelice.

Fierăstrăul pe bază de abur al lui Farkas Mendel a fost înființată în anii 1890, obiectiv industrial care a dat de lucru într-o primă fază pentru 60 de muncitori. Obiectivul industrial a fost considerat la nivelul local al acelor vremuri una grandioasă, pe șantierul căruia au lucrat în primăvara anului 200 de persoane sub conducerea maistrului constructor reghinean Müller János. Fabrica considerată un viitor pilon al industriei locale a fost inaugurată în data de 23 decembrie 1890, tehnica industrială modernă fiind realizată de ingineri din Budapesta (Lorenc și Dubrowsky). Firma lui Farkas a fost înregistrată de către tribunalul din Târgu Mureș în data de 31 decembrie 1890.

Potrivit informațiilor presei, antreprenorul reghinean a fost atras la Târgu Mureș de către comitele Bánffy Zoltán, iar valoarea investiției a fost de 100 000 forinți, fiind puse în funcțiune două mașini de abur cu câte 200 de cai putere.

Farkas Mendel, fiul rabinului ortodox din Aluniș (Magyaró) a făcut o avere serioasă la nivel local pe forțele proprii,9 lângă fabrica de cherestea a deținut și o fabrică de spirt, a realizat prima uzină electrică a orașului, pe lângă care a deținut mai multe imobile în centru. A fost președintele și principalul susținător al comunității evreiești Status Quo Ante din oraș, care a donat o sumă de 10 000 de forinți și pentru construcția impozantei sinagogi din oraș – a decedat în data de 11 mai 1900, la vârsta de 60 de ani. Firmele sale au fost preluate de fii săi, Herman, Márton și Imre.

După Primul Război Mondial firma s-a transformat, iar în perioada interbelică a funcționat sub denumirea Fabrica de Cherestea Deda-Bistra S.A., membru al concernului italian Foresta. Marea criză economică mondială a afectat grav capitalul firmei, potrivit relatărilor de presă se pare, că după criză, la mijlocul anilor 1930 producția și activitatea fabricii de cherestea din Târgu Mureș a încetat.

### **Perioada 1940–1944. Mutarea fabricii Székely–Réti**

Fabrica de Mobile Székely și Réti și-a început activitatea înainte de primul război mondial pe lotul situat în intersecția străzii Gheorghe Doja cu piața Victoriei (locul unde se află în zilele noastre Mureș Mall), în apropierea fabricii Mestitz de pe Strada Gheorghe Doja, funcționând acolo și în perioada interbelică. În perioada de după Dictatul de la Viena, în data de 22 ianuarie 1942 a izbucnit un incendiu pe teritoriul uzinei Székely–Réti din piața Victoriei, care nu putea fi stins în timp deoarece robinetele de apă erau închise din cauza frigului, așadar a mistuit mai multe hale și ateliere,14 producând firmei pagube imense: 60% din atelierul de tâmplărie, respectiv depozitul de panel au ars, de asemenea stocuri, instalații etc.15 În data de 6 august 1942 un incendiu a devastat clădirile Fabricii de Clei Nemes, aflată tot în zona depozitelor întreprinderii Székely–Réti, riscând ca focul să se extindă asupra acestora. Așadar, a devenit tot mai actuală mutarea întreprinderii din inima orașului într-o zonă mai puțin centrală, cu atât mai mult, că autoritățile au refuzat emiterea autorizațiilor pentru reconstruire, pe baza argumentelor urbanistice.

Așadar, în vara anului 1942 au închiriat o suprafață extinsă pe locul actual al uzinei, pe vremuri strada Fabricii nr. 35, aparținând Întreprinderii Forestiere "Bistra". Producția a fost repartizată între cele două locații, așadar numărul angajaților a crescut din nou până la sfârșitul anului.

În perioada următoare firma a început să investească în dezvoltarea noului punct de lucru situat între străzile Fabricii, Margaretelor și Luntrașilor: a fost construită o nouă uscătorie pentru fabrica de panel, au fost instalate mașini.<sup>19</sup> Autorizația de funcționare a unor unități a fost solicitată în iunie 1942, construcții însă au avut loc și în anul următor. Aceste investiții din perioada de după dictatul de la Viena au fost distruse în totalitate cu ocazia trecerii frontului de război peste orașul Târgu Mureș. Conform unor ascultări de martori ulterioare, fabrica a fost incendiată în mod sistematic și intenționat de către trupele germane aflate în retragere, în data de 23–24 septembrie 1944. Materialele lemnoase și clădirile au fost stropite cu petrol și ulei, iar gaterul a fost minat. Focul a ars timp de mai multe zile, clădirile și utilajele s-au distrus aproape în totalitate, materialul lemnos și produsele depozitate de asemenea, paguba fiind după o primă evaluare mai mult de 60 de milioane de lei.

Așadar, după retragerea trupelor germane, proprietarii rămași în viață, întorși la Târgu Mureș din București și din lagărele naziste, au fost iarăși nevoiți să înceapă de la capăt reconstrucția uzinei și reluarea producției.

### **Perioada 1944–1948. Înființarea firmei Panel-Furnir S.A.**

La sfârșitul anului 1945 firma Székely–Réti a înființat o firmă soră, Panel-Furnir S.A. pentru Industrializarea și Comercializarea Lemnului, cu sediul social în București, însă cu unitatea de producție în Târgu Mureș, pe strada Fabricilor nr. 35.<sup>22</sup> Firma a fost creată pentru suportul lucrărilor de reabilitare ale uzinei distruse de germani, preluând terenul și utilajele arse ale fabricii Székely–Réti din acest punct de lucru. Cu ocazia reabilitării, au fost proiectate clădiri noi, în 1946 fiind emis o autorizație de construcție pentru o suprafață construită de 1173 mp, realizată sub conducerea maistrului constructor Harkó Ferenc.

Lucrările de reabilitare au fost finalizate în primăvara anului 1946, inaugurarea oficială a fabricii a avut loc în data de 9 mai 1946, producția paneelelor (a plăcilor de furnir) fiind deja începută anterior cu cca 40 de muncitori. Presa locală a subliniat efortul depus de către întregul colectiv al muncitorilor, fiind accentuată contribuția muncitorilor Sztralka Károly, Keszegh László și Farkas József. Proprietarii se pregăteau de crearea unor obiective, utilități pentru muncitori, precum club, cantină, bibliotecă, bază de sport, vestiare etc. Aceste propuneri generoase au reflectat deja schimbările intervenite după eliberare în viața politică a țării, dar cu mare probabilitate au avut legătură și cu ideile unuia dintre proprietari, Székely József, decedat în luna septembrie a anului 1945, francmason și filantrop cunoscut în societatea interbelică a orașului.

### **După naționalizare. Fabrica de Mobilă „Simó Géza” (1948–1960)**

În urma legii nr. 119/1948 pentru naționalizarea întreprinderilor industriale, bancare, de asigurări, miniere și de transporturi, votată de Marea Adunare Națională a Republicii Populare Române în data de 11 iunie 1948, toate punctele de lucru ale firmei Székely–Réti, respectiv Panel-Furnir au fost preluate de către statul socialist.

După naționalizare a devenit necesară atât creșterea producției, cât și modernizarea radicală a infrastructurii uzinei. Așadar, în luna octombrie a anului 1948 au fost începute noile construcții, costurile cărora au ajuns la 127.719.000 lei până la sfârșitul anului următor. Se pare, că noua construcție a reprezentat o investiție prioritară pentru statul socialist,<sup>27</sup> iar

fabrica urma să devină o unitate industrială de rang internațional, o adevărată mândrie a orașului, fiind considerată de presa națională contemporană cea mai mare fabrică de mobilă din această regiune a Europei Centrale.

În această perioadă a fost construită hala de o lungime de 210 metri, acoperită cu plăci de heraclit (material obținut prin amestecarea rășniței de lemn cu ciment), hală în care urmau să fie concentrate atelierile împrăștiate în diferite locații.<sup>28</sup> Hala a fost placată cu dale hexagonale și cu elemente din sticlă. Construcția a fost executată de către cooperativa de construcții "Arhitectura", organizată în 1945 și condusă de cunoscutul maestru constructor interbelic încă activ, Farkas József,<sup>29</sup> fiind menționată în surse contribuția inginerului Radó Kálmán de asemenea.<sup>30</sup> În 1969, cu ocazia aniversării celor două decenii de activitate a fabricii, Radó Kálmán l-a denumit ca conducătorul echipei de proiectare pe arhitectul Leon Gorcea (activ în capitală încă din perioada interbelică).<sup>31</sup> Lungimea amintită ne arată cu exactitate, că această hală este identică cu cea aflată astăzi în partea de vest a terenului fabricii (vezi img. nr. 34, 35). Hala nouă urma să fie predată în data de 23 august 1949,<sup>32</sup> producția până la urmă a fost începută în data de 15 octombrie 1949, cu 400-450 muncitori. Pe parcursul unui an, numărul muncitorilor a crescut cu 40%.

Deși nu este amintită în sursele folosite de noi, după toate posibilitățile tot în această perioadă, împreună cu hală a fost construită clădirea administrativă cu două etaje din centrul teritoriului complexului fabricii: pe o fotografie publicată în ziarul național Ifjúmunkás la finalul anului 1952 este prezentă deja în forma sa finalizată. Arhitectura acestui corp central poate fi considerată una reușită (probabil, că din această cauză apare și pe cărțile poștale ale acestei epoci, vezi img. nr. 9-10), masa geometrică a clădirii, textura fațadelor realizate din cărămidă aparentă, formele geometrice ale intrării se păstrează până zilele noastre, evocând formele arhitecturii industriale interbelice. Potrivit informațiilor obținute de la foști angajați, aici funcționau unitățile administrative, mai târziu o sală mare pentru ședințe, o vreme și bibliotecă etc.

Dezvoltarea dinamică a fabricii a fost prezentată în presa socialistă ca rezultatul eforturilor eroice depuse de muncitori, hala și clădirile moderne fiind prezentate în anii 1950 ca mari realizări socialiste ale orașului, fiind precizată de mai multe ori în aceste surse, că vechile clădiri interbelice nu s-au păstrat deloc. Pe parcursul acestui deceniu complexul a fost lărgit, presa locală vorbește de mai multe ori despre dezvoltarea fabricii. În anul 1956 auzim despre planul construcției unui club pentru muncitori. Menționăm, că tot în această perioadă, au fost construite și blocuri pentru muncitorii fabricii, în primul rând în actualul cartier 7 Noiembrie, în apropierea uzinei, dar și în alte locații din oraș. La sfârșitul anilor 1950 a fost construită centrala termică a uzinei. Planurile centralei și ale coșului de fum au fost elaborate la sfârșitul anului 1957 sub conducerea inginerului Zanea M. Construcția a fost concepută în două etape, prima pentru nevoile existente în 1957, cu posibilitatea extinderii ulterioare conform nevoilor fabricii. Centrala urma să fie echipată cu 3 cazane Monotehnica, având scheletul de rezistență din zidărie portantă de 50 de cm și acoperișul din beton armat monolit. Coșul de fum a fost proiectat la o înălțime de 30 de m. Lucrările au fost începute în primăvara anului viitor fiind finalizate pe parcursul anului 1959. După toate probabilitățile, coșul de fum și centrala termică existentă provine din această fază de construcție.

Construcția unei creșe moderne pentru 88 copii ale muncitorilor uzinei este amintită în presa socialistă încă din luna august a anului 1955. Lucrările urmau să fie finalizate până la sfârșitul anului. Construcția urma să fie predată în toamna anului 1956 de către Trustul de Construcții nr. 8, iar creșa a fost dată în funcțiune la începutul anului 1957, fiind predată și un cămin de zi pentru copii. Unitatea modernă și bine dotată a fost prezentată în presă ca o importantă realizare a sistemului socialist. Potrivit descrierilor, această clădire a fost amplasată în apropierea intrării uzinei, iar o fotografie dovedește în mod evident, că este identică cu clădirea supraetajată, amplasată în stânga intrării actuale. În această primă fază, clădirea cuprindea numai 11 axe de goluri (se poate observa, că în flancurile acestei fațade au avut loc intervenții, iar corpul de legătură cu cinci axe din stânga clădirii

este rezultatul unei extinderi). Pe lângă creșă mai cuprindea o unitate medicală, care, lângă cabinetul medical și stomatologia, cuprindea și saloane separate pentru femei și bărbați, necesare din cauza frecvențelor îmbolnăviri din fabrică.

Potrivit unei relatări din 1966, în cabinetul uzinei lucrau 2 medici generali, 1 ginecolog, exista un laborator, iar saloanele cuprindeau în total 15 paturi. Potrivit unui plan de situație, semnat în 1955 de arhitecții I. Silvan și B. Cotaru, existau și alte variante de amplasament, nerealizate: cu un punct sanitar amplasat vizavi de poartă, pe colțul străzii Livezii și cu cămin proiectat între poarta uzinei și calea ferată. Cantina uzinei fost realizată pe parcursul anului 1958. În luna decembrie construcția a fost finalizată, deși din cauza ritmului forțat al construcției, finisajul a fost de o calitate slabă în mai multe locuri, fiind aspru criticată de către conducerea uzinei și de către muncitori. Planul fațadei a fost publicată în presa locală așadar poate fi identificată cu ușurință cu restaurantul actual, Oricum, până la sfârșitul anului 1958, cantina a fost luată în folosință de către angajați și prezentată în presa locală ca o clădire modernă și funcțională.<sup>51</sup> În momentul de față nu se cunoaște în detaliu istoricul proiectării, cu siguranță au existat variante de plan (un plan de amplasament din 1955 ne prezintă o clădire cu planimetria în forma literei T52), cert este, că un plan de situație din anul 1957, a fost semnat de C. Ionescu și E. Bulgar și, conform ștampilei, a fost proiectat la Iprofil București. Menționăm în acest loc caracterul unitar și calitatea de înaltă a amenajărilor interioare și a lambriurilor de lemn ale restaurantului de la etaj, elemente confecționate, bineînțeles, de muncitorii uzinei.

### **Întreprinderea 23 August (1960–1989)**

După zece ani de activitate, începând cu 1960, fabrica a fost redenumită Întreprinderea 23 August, fiind comasate unitățile industriale „Iprofil–Mobila” și „Iprofil–Simó Géza”; totodată au fost prevăzute mari investiții în vederea lărgirii. În vara anului 1960 barăcile vechi de lângă fabrică au fost demolate, o suprafață de 9000 mp. fiind eliberată și pregătită pentru ridicarea unui nou complex industrial.

În 1960 au fost începute construcțiile unei hale mari cu două etaje, realizată pe o structură de beton armat din elemente prefabricate, șantierul fiind coordonat de inginerul Moraru Augustin.<sup>56</sup> Până la sfârșitul anului a fost finalizată aproape în întregime structura de beton armat a clădirii (vezi img. nr. 18). Noua hală a fabricii prinde deja contur pe un desen apărut în presă în vara anului 1961 (vezi img. nr. 19), iar în luna octombrie executanții erau deja preocupați de amenajările interioare și de montarea utilajelor. Noul corp, în izvoarele contemporane secția de mobilă fină, în anul 1962 a fost deja pusă în funcțiune, procesul de fabricare a mobilei a fost modernizat complet, iar utilajele puse în funcțiune au fost de ultima generație: mașini de șlefuit cu bandă, mașini de turnat lac, mașini automatizate de lustruit etc. Hala a fost una mult mai spațioasă față de cele vechi, marile suprafețe de sticlă au permis o aerisire și o luminozitate mult mai avantajoasă, instalațiile de aerisire și încălzire fiind cele mai moderne din aceea vreme. Așadar, condițiile de muncă au devenit incomparabil mai bune față de cele vechi. Bineînțeles, capacitatea de producție a crescut enorm, iar fabrica a devenit una dintre cele mai moderne din România socialistă, care producea din ce în ce mai mult pentru export,<sup>60</sup> fiind introduse în ofertă o serie de noi tipuri de mobilier.

Paralel, a fost construită o nouă hală de finisaj, prin lărgirea fostului atelier de șlefuit. Tot în această perioadă a fost dotată fabrica cu o nouă centrală termică modernă.<sup>62</sup> Din anul 1966 avem date despre construcția a două depozite pentru materiale prime și pentru produse gata făcute (de câte 400 de mp.) respectiv despre amenajarea unei uscătorii de cherestea cu 6 camere. Deocamdată nu cunoaștem locația exactă a acestor unități amintite în izvoare.

Corpurile cu două etaje, situate de alungul străzii Luntrașilor, denumite pe planurile de situație ulterioare ”hală complexă” și ”magazie tehnică”, au fost construite cândva tot în anii 1960 –

pe un plan de situație din 1968 sunt deja semnalate ca clădiri existente, de asemenea, pe o fotografie publicată în luna mai a anului 1972 poate fi documentată existența lor.

La începutul anului 1970, cu mai multe luni înainte de termenul predefinit (15 aprilie 1970), a fost finalizată și predată clădirea cu două nivele ale atelierului de întreținere. Investiția de 1.300.000 lei a concentrat activitatea de întreținere și reparații de pe tot teritoriul uzinei într-o singură locație, eliberând o cantitate semnificativă de spațiu, asigurând și în această unitate condiții mult mai bune pentru muncitori. Nu cunoaștem în detaliu procesul de proiectare a acestei clădiri, s-a păstrat însă un plan de situație din anul 1968 semnată de Radó Kálmán, care ne arată, că proiectarea a fost realizată la nivel local, la Direcția Tehnică a Consiliului Popular al Județului Mureș.<sup>67</sup> Fotografiile arhive, planul de situație și informațiile obținute de la angajați ne conving, că această clădire poate fi identificată cu corpul aflat în stânga arterei principale care străbate teritoriul uzinei, în fața centralei termice. Clădirea a adăpostit, pe lângă atelierele de reparații, laboratoare chimice, iar la parter unități pentru pompieri. Marile inundații din luna mai a anului 1970 au afectat grav și producția întreprinderii 23 August, pagubele directe și indirecte au atins suma de 100 milioane de lei,<sup>69</sup> prim-secretarul partidului, Nicolae Ceaușescu a vizitat personal fabrica mureșeană greu încercată.<sup>70</sup> După inundații, primele investiții au vizat secția mobilier de stil. Secția în sine a fost înființată în luna septembrie a anului 1964, fiind angajați mai mulți cioplitori de lemn și sculptori,<sup>71</sup> iar la sfârșitul anului 1967 în acest atelier lucrau deja 30 de specialiști, sub conducerea maistrului Tamás Lajos.<sup>72</sup> Mobilierul de stil în scurt timp a devenit unul dintre cele mai importante produse de export ale fabricii, vândut mai ales în Europa de Vest, calitatea acestora fiind subliniate de mai multe ori în presa vremii.<sup>73</sup> Așadar, planul concentrării diferitelor ateliere ale sculptorilor de lemn, împrăștiate pe tot teritoriul fabricii, a devenit o realitate în 1970–1971, fiind începută construcția unei hale cu două etaje, destinate acestei secții, pe o suprafață de 2000 mp.

Deși termenul de predare a fost sfârșitul anului 1971, lucrările nu avansau: în luna iulie la o parte din hală erau montate elementele prefabricate, se turna planșeul la primul nivel, însă în cealaltă parte abia erau montați stâlpii de susținere.<sup>75</sup> La sfârșitul anului au fost executate 76% din lucrările de construcții, iar la instalațiile interioare în jur de 90%.<sup>76</sup> La începutul anului 1972 încă se lucra pe acest obiectiv, care urma să ridice producția mobilierului de stil cu mai multe sute de piese, iar numărul angajaților cu cca 200 de persoane.<sup>77</sup> Conform unor relatări ulterioare, această clădire până la urmă a fost pusă în funcțiune în anul 1972.<sup>78</sup> Pe baza unor planuri de situație ulterioare, realizate în anii 1970–1980, considerăm, că această clădire este identică cu cea aflată în spatele clădirii administrative cu două etaje construite la începutul anilor 1950,<sup>79</sup> construcția căreia este documentată și de o fotografie publicată în primăvara anului 1972.

În strânsă legătură cu realizarea halei mobilierului de stil, în 1970–1971 a fost începută și construcția secției de montaj și expediție, lucrările căruia din cauza lipsei elementelor prefabricate nu au evoluat în mod corespunzător pe parcursul anului 1971.<sup>81</sup> Problema a persistat și în luna septembrie, din cele 132 de elemente prefabricate fiind turnate doar 20. Până la sfârșitul anului, s-a executat doar 62% din volumul total al lucrărilor, abia s-a terminat partea monolită și montarea ultimelor elemente prefabricate la acoperiș. Menționăm, că pe planurile de situație ulterioare, realizate în anii 1970–1980 apar cu denumirea „magazie pentru produse finite” corpul cu două etaje, situat lângă calea ferată în apropierea pasajului care leagă str. Căprioarei de str. Kós Károly, respectiv corpul aflat între calea ferată și hala mare, în fața intrării de pe strada Luntrașilor.

Tot în 1970–1971 a fost începută construcția unui pavilion expozițional, problemele enumerate în cazul halei mobilierului de stil și a secției de montaj și expediție au afectat și această lucrare, clădirea însă a fost inaugurată până la urmă în data de 29 aprilie 1972 de către prim-secretarul comitetului județean de partid, Nicolae Vereș, în prezența mai multor notabilități locale ale partidului. Spațiul a fost destinat celor mai reprezentative produse de import și de export ale fabricii. Deocamdată nu cunoaștem locația exactă a acestui pavilion, după amintirile angajaților



fabricii, un pavilion expozițional a existat la parterul căminului de nefamiliști (clădirea actuală a oficiului de cadastru).

Pe baza celor descrise se poate constata, că începutul anilor 1970 a însemnat o perioadă importantă de investiții în istoricul fabricii târgumureșene, care a rămas pe tot parcursul comunismului una dintre cele mai importante uzine forestiere din țară, competitivă în mod permanent pe piața mondială. Conform relatărilor de presă, în anul 1971, în afara celor trei clădiri enumerate, se aflau în construcție de asemenea uscătoria de cherestea, respectiv secția de producție a materialelor de finisaj. Conform presei, cea din urmă a fost terminată și recepționată în vara anului 1971. Conform relatărilor de presă, în luna august a anului 1975, a fost finalizată (bineînțeles, cu patru luni înainte de termenul limită) o hală de producție cu două nivele, unde au lucrat sculptori de lemn și tapițeri, dar au fost produse aici și materiale de ambalare din carton. Locația nu este specificată, nu este exclus, că este vorba despre o parte din clădirea situată lângă strada Luntrașilor.

La sfârșitul lui 1976 era în construcție o hală nouă de producție, cu trei nivele, cu o structură din elemente prefabricate, de o suprafață de 2000 mp. Este vorba despre noul corp de clădire, intrat parțial în exploatare la începutul anului 1978, care pe baza unei fotografii apărute în presă este identică cu clădirea cu două etaje situată în stânga arterei principale de pe teritoriul. Și în această clădire se producea mobilier de stil, după cum reiese din planurile de situație ulterioare („hală fabricație mobilă artă”), respectiv din memoriile foștilor angajați.

În luna mai a anului 1976 a fost predată clădirea cu două nivele a unei noi unități medicale, cu cabinet medical și saloane cu 18 paturi.<sup>93</sup> După toate posibilitățile, aici este vorba despre corpul de legătură cu două nivele, existent și astăzi între cantină și creșă, ca o extindere a celei din urmă. Cert este, că pe planurile de situație ulterioare această extindere, separată de clădirea creșei, poartă denumirea de dispensar.

Tot în această perioadă, în a doua parte a anilor 1970 a fost executată o hală construită de-a lungul pasajului dintre strada Căprioarei și calea ferată. Ideea extinderii depozitelor de cherestea spre această zonă cuprinsă între strada Fabricii și strada Livezii a existat încă din anul 1974, ulterior au fost elaborate planuri pentru amplasarea unei săli de pregătire, prezentare și contractare (1974–1975), fiind prevăzute și chiar efectuate exproprieri.<sup>95</sup> Pe o fotografie realizată despre ansamblul fabricii, publicată în presă în anul 1984, sunt prezente deja două hale în această zonă. Deși deocamdată nu dispunem de date concrete despre construcție, este sigur, că la sfârșitul anilor 1970 sau la începutul anilor 1980 a fost realizat noul sediu administrativ cu trei etaje, situat în dreapta porții principale. Cert este, că pe fotografie din anul 1984 este prezent deja. După finalizarea acestui corp, birourile și unitățile administrative s-au mutat aici, iar în vechiul sediu central, construit la începutul anilor 1950, a fost mutată între altele producția de aeromodele a uzinei Prodcomplex.

### **Locuințele muncitorești de pe str. Margaretelor**

Locuințele muncitorești de pe strada Margaretelor nr. 17 și 18 din Târgu-Mureș pot fi apreciate ca două monumente istorice deosebite, de o calitate arhitecturală remarcabilă și unice prin funcțiune în arhitectura orașului. Reprezintă o reușită combinație a soluțiilor arhitecturii vernaculare cu elementele decorative istorice. În LMI din România apar sub codurile MS-II-m-B-15517 și MS-II-m-B-15518.

Deși sunt în proprietatea orașului, în ultimul deceniu au fost lăsate în paragină, iar starea lor a devenit tragică: una dintre locuințe s-a ruinat aproape în întregime, iar cealaltă este într-o situație critică, aproape de prăbușire. Conform datelor istorice cuprinse în lista monumentelor istorice, au fost construite ca locuințe pentru muncitorii fabricii de mobilă Székely și Réti, în anul 1919.

Pe baza datelor prezentate de noi este însă evident, că informațiile sunt false, în anul 1919 firma Székely– Réti încă nu a avut nicio legătură cu terenul uzinei forestiere. Dealtfel, după părerea noastră, în 1919, într-o perioadă postbelică zbuciumată și absolut nesigure din punct de vedere în literatura de specialitate în legătură cu proiectarea acestor clădiri s-a ridicat posibilitatea contribuției renumitului arhitect și artist decorator din Budapesta, Toroczkai Wigand Ede (1869–1945). Toroczkai a sosit la Târgu Mureș în 1907 și a fost activ aici în perioada 1907– 1914. A lucrat în domeniul artei decorative (expoziții, realizarea interioarelor Palatului Culturii etc.), a proiectat o serie de case moderne de locuit la Târgu Mureș și unele clădiri publice, precum sediul Camerei de Industrie și Comerț. Într-adevăr, a realizat și proiecte de locuințe pentru muncitori sau mici industriași încă din 1910, iar în anul 1919 a publicat într-o revistă la Budapesta proiecte de case muncitorești asemănătoare celor prezentate aici. Probabil, că anul publicării acestor proiecte din urmă a influențat și redactorii Listei Monumentelor Istorice în datarea celor două case.

Considerăm, că autorul propriu zis nu a fost Toroczkai Wigand Ede, totodată, nu este exclus, că viziunile sale arhitecturale au influențat proiectarea celor două clădiri. Șarpantele înalte (în acest caz cu cu frontoanele învelite cu șindrilă), preluate din arhitectura populară, sunt frecvente pe clădirile sale, însă elementele eclectice au fost absolut străine de universul său arhitectural.

### **Concluzii, recomandări**

1. Pe baza celor descrise este clar, că ansamblul de clădiri existent pe teritoriul fabricii s-a construit treptat în cele patru decenii ale socialismului.
2. Izvoarele din a doua parte a secolului al XX-lea ne arată, că Fabrica de Mobilă „Simó Géza”, mai târziu I. P. L. 23 August a fost una dintre cele mai importante întreprinderi de prelucrare a lemnului din România socialistă, cu produse de înaltă calitate, destinate mai ales exportului în țările vest-europene. A fost mândria industriei socialiste, dar și a localnicilor, care a asigurat miilor de muncitori mureșeni nu numai loc de muncă, dar prin unitățile sale educaționale, sociale și sanitare, accesibile pentru personalul fabricii, o calitate de viață relativ ridicată la nivelul standardelor epocii. Imaginea fabricii este vie până-n zilele noastre în memoria colectivă locală. Lângă considerentele arhitecturale și acest aspect justifică păstrarea unor clădiri din ansamblu.
3. Menționăm calitățile arhitecturale ale corpului central, unul dintre cele mai vechi din ansamblu, construit cândva între 1948–1952. Cubul masiv cu două etaje, cu fațade de cărămidă aparentă, prezintă caracteristicile arhitecturii industriale interbelice, care s-au păstrat în forma lor originală până-n zilele noastre. Ar fi binevenită în viitor valorificarea acestei clădiri în cadrul unui nou ansamblu. Lângă acest corp, în același perioadă și într-un stil asemănător (definit de textura cărămizii aparente) a fost construită hala lungă a fabricii, centrul producției din uzină în anii 1950. Atragem atenția și asupra calităților arhitecturale ale acestui corp.
4. Recomandăm de asemenea, reabilitarea și păstrarea clădirii creșei și a unității medicale (1955–1957), respectiv reabilitarea cantinei (1958), două clădiri care formează un ansamblu și au un rol important din punct de vedere urbanistic: definesc o mică piață în fața fabricii, pe strada Căprioarei. Cele două clădiri sunt caracterizate de elementele morfologice ale realismului socialist (un neoclasicism de factură sovietică), stil regăsit în anii 1950 la Târgu Mureș mai ales în cartierul de blocuri construit în zona străzii Bălcescu. Recomandăm restaurarea fațadelor originale, afectate de reabilitările ultimelor decenii.
5. Subliniem în acest loc calitatea de execuție și caracterul unitar al amenajărilor interioare din fosta cantină – finisajele de lemn realizate de către muncitorii fabricii, sunt demne de păstrare și restaurare.
6. Subliniem din nou importanța arhitecturală a celor două case muncitorești, situate în periferia terenului fabricii. Aceste clădiri se află în proprietatea primăriei, cu o suprafață de teren foarte

restrânsă. Zona lor de protecție se extinde în mod inevitabil pe teritoriul fabricii, așadar afectează regimul de construcție din această zonă.

a. Urgentăm și în această cale reabilitarea celor două case muncitorești aflate într-o situație tragică. Ar fi necesar, ca orice investiție sau construcție de mare anvergură din zona fabricii să înglobeze cele două clădiri, care astăzi se află pe poziții cadastrale separate, dar în prima parte a secolului al XX-lea făceau parte în mod organic din ansamblul fabricii vechi.

b. Recomandăm în mod obligatoriu definirea unei largi zone de protecție, în spatele monumentelor de o lățime de 100 m, iar pe strada Margaretelor în toată lungimea secțiunii cuprinse între strada Căprioarei și strada Luntrașilor. Considerăm măsura necesară pentru a asigura vizibilitatea clădirilor și a evita situații în care volumetria acestor clădiri mici să fie oprimată de înălțimea sau masele unor noi construcții supraetajate.

c. Așadar, orice construcție din interiorul acestei zone de protecție trebuie să fie condiționată în mod obligatoriu de un studiu vizual, care va demonstra, că noua construcție nu va afecta negativ aspectul monumentelor.

d. Tot din aceste considerente este interzis orice construcție în jurul clădirilor pe raza unui perimetru de cel puțin 20 de m, zonă în care recomandăm crearea unor spații verzi sau amplasarea unor funcții și utilități corespunzătoare viitoarelor funcții ale clădirilor.

### **3.2 PREVEDERILE ALE P.U.G Targu Mures 2022**

Conform PUG reactualizat din 2022 amplasamentul se încadrează în:

Zona                   **A - ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE**  
subzona :           **A13a Subzona unităților ce se mențin.**

#### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR**

Subzonă compusă din unități economice mici și mijlocii diferite ca mărime, cu profil productiv și de servicii, dispersate, situate în vecinătatea unor arii cu funcțiuni diverse, în general compatibile cu caracterul zonelor funcționale învecinate.

Infrastructura urbană de acces și echipare este în general bună, conservată sau reabilitată în timp. Având în vedere importanța a acestor zone în contextul urban, programe de modernizare apar ca strict necesare pentru valorificarea potențialului lor de dezvoltare economică și urbană încă neexploatat suficient.

Documentațiile de urbanism solicitate, după caz, vor dezvolta următoarele teme care trebuie să vizeze:

- crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield prin regenerare sau extindere;
- dezvoltarea funcțiilor complementare/de susținere a activităților de bază;
- dezvoltarea activităților terțiare și a infrastructurii urbane de acces și echipare;
- îmbunătățirea accesibilității și mobilității – circulații pietonale, trafic alternativ, trafic lent, trafic auto, transport în comun;
- organizarea/reabilitarea spațiilor publice;

#### **ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

-Unități economice mici și mijlocii productive și servicii de profil, de tip industrial și cvasiindustrial bazate pe tehnologii avansate nepoluante și energii regenerabile;

- Producție de anvergură mică și mijlocie și activități complementare - administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare, de transport, sociale - direct legate de funcția de bază;
- Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse astfel :
- anumite activități comerciale(dar nu de tip en-gros)care nu necesită suprafețe mari de teren
- comerț en-gros cu bunuri și materiale de dimensiune mică și medie;

#### **ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora pe bază de documentații de urbanism aferente unui program de modernizare a zonei(PUZ de reabilitare /restructurare);
- Garaje publice sau private supraterane/subterane în clădiri dedicate cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalații exterioare (climatizare,încălzire,pompe de căldură)cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public;
- Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;

#### **ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- Activități productive, poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Locuire de orice tip.
- Comerț en detail în clădiri independente sau de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Garaje în clădiri provizorii;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

#### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Pentru subzona unităților economice ce se mențin ,condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili,după caz, în cadrul PUZ de reabilitare /restructurare cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

#### **ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se conserva de regula structura parcelara existenta;

-Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare /restructurare a unităților economice existente, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

-pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0 metri în toate UTR din subzona AI3a și o suprafața minimă de 3.000,0 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;

-dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului Regulament parcelele acestei subzone au dimensiuni mai mici decât cele specificate mai sus este necesară relocarea unităților productive respective în termen de maxim 5 ani de la data aprobării prezentului Regulament;

#### **ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

-Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare /restructurare prevăd realinierea;

-Prin P.U.Z.de regenerare/restructurare se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

-10,0 m pe străzile de categoria a II-a;

-6,0 m pe străzile de categoria a III-a;

-În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis); în situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza identic față de ambele aliniamente; pentru incintele ce necesită reabilitare /restructurare; dimensiunea retragerii se va stabili prin documentații de urbanism (PUZ), după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6,0 m;

#### **ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

-Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii ,măsurată la cornișă ,în punctul cel mai înalt,dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri față de nivelul solului;

-În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât zonele A, se interzice amplasarea acestora pe limita parcelei;

#### **ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ**

-Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice funcționale în interiorul unității în acord de activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:

-distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;

-distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

-În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare;

#### **ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior; se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație;
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate pentru : materiale/ personal/ vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu);
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;

#### **ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Pentru staționarea autovehiculelor personalului/clientșilor/vizitatorilor se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul incintei/parcelei; este posibilă și dispunerea parcajelor în clădiri dedicate, multietajate;
- Autovehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- Stationarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 30% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- Parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/parcaje multietajate) pentru mai multe incinte/ansambluri;
- Pe bretelele de dublare a arterelor principale se vor organiza suplimentar parcaje in lung, pentru folosința publică;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### **ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Înălțimea clădirilor măsurată la cornișă ,în punctul cel mai înalt, nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile teritoriale de referință învecinate/înconjurătoare;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### **ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;

- Aspectul clădirilor va fi subordonat evidencierii unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programelor funcționale, legate de tehnologii inovative și dezvoltare durabilă;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

#### **ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR**

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei ;nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- Se va asigura în mod special racordarea clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice sau alte tehnologii avansate;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri/împrejurimi;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/ depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### **ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi ,spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală ;acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

-În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

#### **ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES**

-Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectură clădirilor precum și cu cele din unitățile teritoriale de referință, învecinate/incojuratoare; vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane;

-Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max.0,30 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

-Împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea 1,80 metri înălțime și vor fi de tip transparent, dublate de gard viu sau opac;

-Pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

-Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

#### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren)**

- POT<sub>max</sub>=50%

##### **ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren)**

– CUT<sub>max</sub> se va respecta un coeficient volumetric maxim de 5,0 mc/mp;

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural este prezent prin raul Mures si malul raului in forma sa definita de barajul existent in coltul nordic al zonei studiate, datand din 1916. La nord de baraj cadrul natural este prezent prin malul nesistematizat si nemineralizat cu vegetatie inalta tot mai prezenta odata cu distantarea fata de oras.

Pe malul drept exista o „insula” acoperita aporape in totalitate de vegetatie inalta.

Vederea in directia Dealului Mare- Dealul Privighetorii cea mai mare padure din jurul urbei este un considerent pozitiv.

In departare prin deschiderea oferita de valea Muresului se pot observa Muntii Gurghiului si Muntii Calimani aflate la 50-80 km distanta.

Desi nu pot fi considerate drept cadru natural, dar reprezentand elemente importante in contextul; zonei Lacul de canotaj al Complexului Weenend si Canalul Turbinei sunt doua elemente care ofera spatiu pentru atragerea faunei intr-un climat seminatural.

In contextul acestor elemente mai apropiate sau mai indepartate s-a nascut conceptul zonificarii si al volumetriilor propuse prin conversia functionala.

In coltul nordic – in vecinatatea Canalului Turbinei – Barajul Muresului si al lacului de canotaj s-a propun o functiune de servicii turistice.

Asezate in paralel cu strada Luntrasilor, amplasate retrase de la strada si oferind spatii generoase de promenada si spatii verzi s-au propun cladiri mixte de servicii si locuire cu deschidere in directia complexului Weekend si al privelistii amonte pe valea Muresului.



In interiorul incintei s-a creat o legatura, in prezent inexistentă între Piața de la intersecția străzilor Caprioarei și Livezii cu strada Lucreașului, dincolo de calea ferată.

Pe frontul nodric al acestei străzi noi se propun tot clădiri mixte de prestări servicii la parter și locuire la nivelele superioare cu un regim de înălțime înalt de P+16E pentru o priveliște panoramică în toate direcțiile, deasupra fronturilor stradale limitrofe.

Între fronturile străzii centrale și străzile Margaretelor și Luntrașilor se propune un spațiu verde cu acces doar pedestrian și vehicul, cu un ochi de apă central, locuri de joacă și loisir și teren de sport.

Zona sudică, sud-estică va conține un spațiu comercial și clădiri de birouri fără relaționari cu cadrul natural.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Zona studiată are o tramă stradală definită de peste 60 de ani și nu a suferit modificări semnificative, doar prin schimbarea îmbracamintelor spațiului carosabil și crearea aleii "Lui Gavrilă" ca și trecere semipublică între scuarul central din fața accesului sudic al fabricii și strada Pacii aflate dincolo de calea ferată.

Străzile sunt asfaltate și echipate cu utilitățile necesare unei bune utilizări și funcționării a tuturor unităților deservite de acestea.

Trama existentă este alcătuită din străzile Căprioarei – unde se află accesul principal în incinta Mobex, Margaretelor, Luntrașilor și Kos Karoly. Toate străzile limitrofe sunt străzi de categoria III, și nu reprezintă artere importante de circulație. Străzile Plutelor și Margaretelor sunt străzi de legătură între cartierele 22 decembrie 1989, Aleea Carpați și zona Weekend-mal Mureș, cu un trafic mai intens pe timp de vară.

#### **Strada Luntrașilor:**

##### **Situația existentă:**

Strada porneste de la accesul la nivel peste calea ferată la est și se termină la giratia cu strada Margaretelor, lângă barajul raului Mureș. Strada este îngustă, cu un tortuar marginal de 1,00 metru la limita cu lacul de canotaj al Complexului Weekend, și două benzi de circulație fiecare de câte 3,00 metri lățime, iar la marginea sudică - la limita cu fabrica Mobex se află o fasie îngustă de spațiu verde de 50 cm.

Ampriza totală existentă: 7,50 m

##### **Situația propusă:**

Autoritatea locală, Municipiul Târgu-Mureș și-a manifestat verbal dorința de realizare a unui pod peste râul Mureș, cu descărcare în giratia existentă de pe strada Margaretelor. Podul va fi destinat exclusiv autovehiculelor de mic tonaj.

În lumina acestei cereri și în estimarea traficului nou, generat de ansamblul de locuințe și zona de servicii proiectate se propune următoarea secțiune transversală pentru strada (de la nord la sud):

Trotuar marginal 1,00 m (existent)

3x bandă de circulație auto : 9,00 m

Parcare : 2,00 m

Spațiu verde: 1,50 m

Pista dedicată pentru bicicliști: 2,50 m

Trotuar marginal: 7,00 m – cu posibilitatea de amenajare de terase sezoniere

Ampriza totală propusă: 23,00 m

Pentru realizarea strazii la profilul propus beneficiarul este dispus sa cedeze fasii de teren din proprietatea privata in favoarea domeniului public al Mun. Targu-Mures.

### **Str. Margaretelor**

#### **Situatia existenta:**

Strada Margaretelor este strada care merge in paralel cu canalul Turbinei, de la giratia intersectie cu strada Luntrasilor pana la strada Furnicilor, in afara zonei studiate.

Strada deserveste cele doua cladiri Monumente isotrice aflate in vecinatatea fabricii Mobex, Fostele locuinte pentru muncitorii fabricii de mobila inscrise pe lista monumentelor istorice sub cod: MS -II-m-B-15518.

Sectiunera strazii, in zona adiacenta Mobex se prezinta astfel (de la nord-vest la sud-est):

Spatiu verde/trotuar(doar in zona adiacenta podetului pietonal peste canalul turbina)2-2,5m.

Carosabil 2 benzi de circulatie 2x3,5 m

Parcare autoturisme 2,5 m

Trotuar 1,50 m

#### **Situatia propusa:**

Datorita faptului ca tangenta incintei Mobex cu strada Margaretelor este una foarte scruta, nu s-au propus modificari semnificative. Giratia existenta sufera o mutare pentru a crea spatiu pentru viitoarea coborare a podului peste Mures.

Acest lucru impune mutarea si reconstruirea podetului pietonal peste canalul Turbina, intr-o locatie mai la sud.

Pe portiunea aferenta Mobex, strada se va largii cu spatii dedicate pentru circulatia velo si spatii verzi mai generoase .

Sectiunea transversala propusa:

Spatiu verde- latime variabila

Carosabil circulatie auto 2x3,5 m

Spatiu verde 1-1,5 m

Pista dedicata velo 2,5 m

Trotuar marginal 3,00 m

Ampriza totala de la limita cu canalul Turbina : 26-22,80 m

### **Strada Kos Karoly:**

#### **Situatia existenta:**

Strada, in prezent, de la intersectia cu strada Zagazului-Lacramioarei este o fundatura.

Strada este limitata la sud-est de calea ferata, iar la nord de proprietati private, locuinte unifamiliale.

Fundatura se termina in poarta de acces Mobex, in coltul sudic al incintei.

Partea publica a strazii in sectiune se prezinta astfel:

Trotuar marginal : 1,8-2,0 metrii,

Spatiu carosabil 2 benzi de circulatie 4,2-4,4 m

Spatiu verde: 2-3 m

#### **Situatia propusa:**

Se propune continuarea strazii pana la intersectia cu strada Luntrasilor, concomitent cu largirea, in detrimentul spatiului verde al protiunii intre strada Zagazului si limita incintei actuale Mobex .

Portiunea de drum completat se propune cu doua benzi de circulatie, spatiu de parcare pe o latura iar pe partea opusa o fasie de spatiu verde si trotuar marginal.

In zona de mijloc al extindere se propune o intercestie cu viitoarea strada centrala al ansamblului propus, iar pe partea sudica o trecere noua, la nivel cu calea ferata, in dreptul strazii Luceafarului.

Dupa intersectia cu strada Luceafarului, pe partea opusa caii ferate strada se va completa si cu o banda pentru biciclete.

Sectiunea transversala propusa portiunea sudica (Luceafarului spre Zagazului) (dela sud-est la nord vest):

- Spatiu verde- latime variabila sub 1 metru
- Parcare autoturisme 5,00 m (perpendicular pe ax drum)
- Carosabil circulatie auto 2x3,5 m
- Spatiu verde 1,5 m
- Trotuar marginal 1,50 m
- Ampriza totala : 15,00-16,00 m

Sectiunea transversala propusa portiunea nordica (Luntrasilor spre Luceafarului) (dela sud-est la nord vest):

- Spatiu verde- latime variabila sub 1 metru
- Parcare autoturisme 2,5 m (in paralel cu axul drumului)
- Carosabil circulatie auto 2x3,5 m
- Spatiu verde 2,0 m
- Pista pentru biciclete 2,5 m
- Trotuar marginal 1,50 m
- Ampriza totala : 15,5-16,5 m

#### **Strada centrala noua:**

Se propune crearea unie strazi noi, de legatura intre scuarul de la intersectia strazilor Caprioarei cu strada Livezii si prelungirea strazii Kos Karoly .

Intersectia strazii Kos Karoly cu strada noua creata se va realiza fata in fata cu strada Luceafarului, aflat pe partea opusa a caii ferate.

Strada va delimita subzona ECz de subzona CMz, adica zona de centru comercial de zona mixta al ansamblului de locuinte .

Strada va avea doua benzi de circulatie, fasii verzi de aliniament pe ambele parti, pista pentru biciclete si un trotuar generos pe partea nordica, unde se propun spatii de prestari servicii.

Sectiunea transversala propusa (de la sud la nord):

- Trotuar marginal 1,5 m
- Spatiu verde- 1,5 m
- Carosabil circulatie auto 2x3,5 m
- Parcare autoturisme/spatiu verde 2,2 m (in paralel cu axul drumului)
- Pista pentru biciclete 2,5 m
- Trotuar marginal 6,0 m
- Ampriza totala : 36,2 m

### **Trecerea peste calea ferată:**

Pentru traversarea cât mai facilă a căii ferate se propune realizarea unei noi treceri la nivel, în continuarea străzii Luceafărului.

Accesul se va amenaja la intersecția străzilor Kos Karoly cu strada Centrală.

Trecerea se propune cu barieră automată, semnalizare sonoră și vizuală pentru participanții motorizați la trafic.

Latimea părții carosabile auto va fi de 7,00 m, cu câte un trotuar de traversare marginal de 2,0 metri.

### **Accese**

Accesele pentru toate clădirile, adaptând toate funcțiile propuse se vor realiza direct de pe domeniul public ori spațiile semipublice, atât pedestrian cât și auto.

Accesul la creșă-grădiniță se va realiza printr-o alee semicarosabilă, ori de pe strada Margaretelor dacă municipalitatea dorește înglobarea celor două monumente istorice în incinta viitoarei unități de învățământ.

### **Parcări**

Se propune respectarea locurilor normate pentru parcări conform HCL nr. 6 din 2021 respectiv pentru alte funcțiuni conform Anexa 5 din HG 525 din 1996, adică 1 loc de parcare pentru fiecare apartament propus, sub suprafața de 100 mp din care jumătate din locurile de parcare amplasate în amprenta clădirii ori în subteran.

## **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

### **3.5.1. Zonificare funcțională:**

Se propun 3 subzone noi, din dizolvarea zonei industriale existente:

**Zona CMz** – delimitat la nord de str. Luntrașilor, la est de prelungirea străzii Kos Károly, la sud – de strada nouă ( ), iar la vest Zona CEz și strada Căprioarei.

Zona propusă cu funcțiune mixtă: Locuire colectivă și servicii, servicii: turistice, comerciale, financiare, birouri etc.

Spațiile de locuire vor fi amplasate doar la etajele superioare, nivelul parterului fiind rezervat funcțiilor comerciale și de prestări servicii.

Se propune o mobilare care va constitui un front unitar, relativ continuu pe frontul sudic la străzii Luntrașilor și frontul nordic al străzii noi, centrale.

La intersecția străzii Luntrașilor cu strada Margaretelor se propune o funcțiune de servicii turistice, iar pe frontul nordic al străzii Kós Károly (prelungită) se propun clădiri de birouri cu funcțiuni de servicii la parter.

Nucleul central al acestei zone va fi ocupat de un spațiu verde generos, cu locuri de joacă, terenuri de sport și un ochi de apă, cu traficul limitat la trafic pietonal și trafic nepoluant alternativ.

Accesul autoturismelor în subteran se va realiza prin rampe de acces direct de pe domeniul public.

Pentru asigurarea numărului suficient de locuri de parcare se va realiza un nivel tip dală urbană, folosind particularitățile terenului existent, unde există o diferență de nivel de aproape 2 metri înălțime între nivelul incintei existente și nivelul carosabilului de pe strada Luntrașilor.

**Zona CEz** –limitat la vest de monumente Istorice „Locuințe Muncitorești”, la nord, est si sud de Zona CMz.- se constituie din lotul rezervat pentru dotări publice: grădiniță/ creșă.

Accesul pe amplasament se va realiza ori printr-o alee carosabila de pe strada centrală nou propusă, ori prin strada Margaretelor, prin curtea celor două clădiri monumente istorice.

**Zona ECz** -limitat la nord de strada centrală nou creată, la est și sud-est de prelungirea străzii Kós Károly (calea ferată), și la sud de proprietăți private.

Zona propusă este rezervată funcțiunilor de servicii: comerciale, alimentație publică etc.

### **3.5.2. Reglementari**

Considerente generale:

Pentru reglementarea si delimitarea zonelor construibile s-a propus respectarea majorității prevederilor Regulamentului General de Urbanism mai puțin în privința retragerilor față de aliniament, propunându-se un aliniament la front stradal, ca urmare a concesiunilor de suprafețe generoase în favoarea domeniului public.

**Zona CMz** – delimitat la nord de str. Luntrașilor, la est de prelungirea străzii Kos Károly, la sud – de strada noua, iar la vest Zona CEz și strada Căprioarei.

Zona propusă cu funcțiune mixtă: Locuire colectivă și servicii, servicii: turistice, comerciale, financiare, birouri etc.

Zona va avea suprafata totala de 51 821,04 mp

Se propune respectarea majoritatii prevederilor din subzona CM3 aferent PUG Tg. Mures reactualizat din 2022, subzona CM3 fiind definit drept: Subzonă formată prin inserții de funcțiuni mixte și reconversii ale locuințelor situate preponderent la parter în alte funcțiuni, în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective;

Se propun urmatoarele modificari fata de prevederile din subzona CM3:

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

-Clădirile publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 6,0-10,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de situația existentă de configurare a fronturilor stradale în zona de amplasare;

-Clădirile care nu au funcțiunea de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța x2 dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

### **ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA**

-Clădirile vor respecta între ele distanțe la jumătate din media înălțimii fronturilor opuse; dar nu mai puțin de 6,0 m.

### **ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

-De regulă înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși de doua ori distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 60 metrii.

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)**

-POTmax=35%

#### **ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)**

-CUT max=1,8.

**Subzona CEz** – limitat la vest de monumente Istorice „Locuințe Muncitorești”, la nord, est și sud de Zona CMz.- se constituie din lotul rezervat pentru dotări publice: grădiniță/ creșă.

Zona va avea suprafața totală de : 4 316,80 mp

Se propune asimilarea majorității prevederilor RLU din subzona CE aferent PUG Tg. Mureș 2022 subzona fiind definită ca: CE - Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial.

Se propun următoarele modificări față de prevederile din subzona CE:

### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

-Se recomandă amplasarea echipamentelor publice în regim izolat pe parcele minime de 1000,0 -1500,0 mp, cu acces de pe un drum public ori alee publică.

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)**

-POTmax=35%

#### **ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)**

-CUT max=1,8.

3.5.3.

**Subzona ECz** -limitat la nord de strada centrală nou creată, la est și sud-est de prelungirea străzii Kós Károly (calea ferată), și la sud de proprietăți private.

Zona propusă este rezervată funcțiilor de servicii: comerciale, alimentație publică etc.

Zona va avea o suprafața totală de : 17 876,98 mp

Se propune asimilarea majorității prevederilor RLU din subzona EC aferent PUG Tg. Mureș 2022, subzona fiind definită ca : EC - Subzona activităților economice de tip comercial-desfasurate în macrounități (parc de retail)

Se propune crearea unei noi subzone CEz cu următoarele diferențe față de prevederile subzonei CE:

### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

-Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren de 18,0 metri;

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)**

- POT max = 65%;

**ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)**

- CUT max = 1,05;

**Circulatii:**

**Strada Luntrasilor:**

Autoritatea locala, Municipiul Targu-Mures si-a manifestat verbal doleanta de realizare a unui pod peste raul Mures, cu descarcare in giratia existenta de pe strada Margaretelor. Podul va fi destinat exclusiv autovehiculelor de mic tonaj.

In lumina acestei cereri si in estimarea traficului nou, generat de ansamblul de locuinte si zona de servicii proiectate se propune urmatoarea sectiune transversala pentru strada (de la nord la sud):

Trotuar marginal 1,00 m (existent)

3x banda de circulatie auto : 9,00 m

Parcare : 2,00 m

Spatiu verde: 1,50 m

Pista dedicata pentru biciclisti: 2,50 m

Trotuar marginal: 7,00 m – cu posibilitatea de amenajare de terase sezoniere

Ampriza totala propusa: 23,00 m

Pentru realizarea strazii la profilul propus beneficiarul este dispus sa cedeze fasii de teren din proprietatea privata in favoarea domeniului public al Mun. Targu-Mures.

Suprafata totala extindere strada Luntrasilor: 5125,85 mp

**Str. Margaretelor**

Datorita faptului ca tangenta incintei Mobex cu strada Margaretelor este una foarte scruta, nu s-au propus modificari semnificative. Giratia existenta sufera o mutare pentru a crea spatiu pentru viitoarea coborare a podului peste Mures.

Acest lucru impune mutarea si reconstruirea podetului pietonal peste canalul Turbina, intr-o locatie mai la sud.

Pe portiunea aferenta Mobex, strada se va largii cu spatii dedicate pentru circulatia velo si spatii verzi mai generoase .

Sectiunea transversala propusa:

Spatiu verde- latime variabila

Carosabil circulatie auto 2x3,5 m

Spatiu verde 1-1,5 m

Pista dedicata velo 2,5 m

Trotuar marginal 3,00 m

Ampriza totala de la limita cu canalul Turbina : 26-22,80 m

Suprafata totala extindere strada Margaretelor: 496,85 mp

**Strada Kos Karoly:**

Se propune continuarea strazii pana la intersectia cu strada Luntrasilor, concomitent cu largirea, in detrimentul spatiului verde al protiunii intre strada Zagazului si limita incintei actuale Mobex .

Portiunea de drum completat se propune cu doua benzi de circulatie, spatiu de parcare pe o latura iar pe partea opusa o fasie de spatiu verde si trotuar marginal.

In zona de mijloc al extindere se propune o intercestie cu viitoarea strada centrala al ansamblului propus, iar pe partea sudica o trecere noua, la nivel cu calea ferata, in dreptul strazii Luceafarului.

Dupa intersectia cu strada Luceafarului, pe partea opusa caii ferate strada se va completa si cu o banda pentru biciclete.

Sectiunea transversala propusa portiunea sudica (Luceafarului spre Zagazului) (dela sud-est la nord vest):

Spatiu verde- latime variabila sub 1 metru

Parcare autoturisme 5,00 m (perpendicular pe ax drum)

Carosabil circulatie auto 2x3,5 m

Spatiu verde 1,5 m

Trotuar marginal 1,50 m

Ampriza totala : 15,00-16,00 m

Suprafata totala strada Kos Karoly portiunea sudica: 3488,35 mp

Sectiunea transversala propusa portiunea nordica (Luntrasilor spre Luceafarului) (dela sud-est la nord vest):

Spatiu verde- latime variabila sub 1 metru

Parcare autoturisme 2,5 m (in paralel cu axul drumului)

Carosabil circulatie auto 2x3,5 m

Spatiu verde 2,0 m

Pista pentru biciclete 2,5 m

Trotuar marginal 1,50 m

Ampriza totala : 15,5-16,5 m

Suprafata totala strada Kos Karoly portiunea nordica: 2909,60 mp

### **Strada centrala noua:**

Se propune crearea unie noi strazi, de legatura, intre scuarul de la intersectia strazilor Caprioarei cu strada Livezii si prelungirea strazii Kos Karoly .

Intersectia strazii Kos Karoly cu strada noua creata se va realiza fata in fata cu strada Luceafarului, aflat pe partea opusa a caii ferate.

Strada va delimita subzona ECz de subzona CMz, adica zona de centru comercial de zona mixta al ansamblului de locuinte .

Strada va avea doua benzi de circulatie, fasii verzi de aliniament pe ambele parti, pista pentru biciclete si un trotuar generos pe partea nordica, unde se propun spatii de prestari servicii.

Sectiunea transversala propusa (de la sud la nord):

Trotuar marginal 1,5 m

Spatiu verde- 1,5 m

Carosabil circulatie auto 2x3,5 m

Parcare autoturisme/spatiu verde 2,2 m (in paralel cu axul drumului)



Pista pentru biciclete 2,5 m  
Trotuar marginal 6,0 m  
Ampriza totala : 36,2 m

Suprafata totala strada centrala: 5153,10 mp

### **Trecerea peste calea ferata:**

Pentru traveresarea cat mai facila a caii ferate se propune realizarea unie noi treceri la nivel, in continuarea strazii Luceafarului.

Accesul se va amenaja la intersectia strazilor Kos Karoly cu strada Centrala.

Trecerea se propune cu bariera automata, semnalizare sonora si vizuala pentru participantii motorizati la trafic .

Latimea partii carosabile auto va fi de 7,00 m, cu cate un trotuar de traversare marginal de 2,0 metri.

### **Parcări**

Se propune respectarea locurilor normate pentru parcări conform HCL nr. 6 din 2021 respectiv pentru alte functiuni conform Anexa 5 din HG 525 din 1996, adică 1 loc de parcare pentru fiecare apartament propus, sub suprafața de 100 mp din care jumătate din locurile de parcare amplasate în amprența clădirii ori în subteran.

Solutiile si statisticile prezentate mai jos sunt de ordin orientativ, bazate pe propunerea de mobilare. Beneficiariul isi rezerva dreptul de a modifica, la faza de Autorizatie de Construire propunerea de mobilare, inclusiv numarul parcarilor, desigur cu respectarea tuturor normelor, normativelor si reglementarilor locale in vigoare.

Se propune realizarea unor subsoluri cu destinatia principala de parcare sub cladirile propuse pe strazile Luntrasilor, strada Centrala Noua propusa si strada Kos Karoly extinsa.

Cladirile, propuse fara subsol sunt: Gradinita Centrul comercial (Retail) unde se propune amenajarea parcarilor la sol, sau partiala la nivelul parterului, sub amprența centrului comercial.

Se propun un numar total de 1171 locuri din care 601 locuri de parcare la subsol.

Bilant nr. locuri de parcare propuse

<b>Nr. Crt.</b>	<b>LOCURI DE PARCARE</b>	<b>NR. LOCURI DE PARCARE</b>
1	La nivelul strazii (la bordura)	570
2	La subsol (sub cota strazii)	601
<b>3</b>	<b><u>NR. TOTAL PARCARI PROPUSE</u></b>	<b><u>1171</u></b>
4	Nr. Parcari persoane cu handicap	26
5	Nr. Parcari masini electrice	55 locuri
6	Nr. Parcari Centru comercial	223 locuri

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	<b>TEREN AFERENT</b>	<b>EXISTENT</b>	<b>PROPUS</b>
--	----------------------	-----------------	---------------

Nr. Crt		mp	%	mp	%
1	LOCUIRE	143959.71	24.59	143959.71	24,59
2	SERVICII	16949.81	2.89	39455,81	6,74
3	MIXTE: SERVICII SI LOCUIRE	15089.27	2.58	67949,92	11,60
4	INDUSTRIAL	108580.47	18.54	16037,82	2,74
5	AGREMENT SI SPORT/SPATII VERZI	118229.87	20.19	118229.87	20.19
6	CIRCULATII PUBLICE	75647.21	12.92	92822,71	15,85
7	CIRCULATII CAI FERATE	13980.14	2.39	13980.14	2.39
8	APE	89584.75	15.30	89584.75	15.30
9	AGRICOL	3489.32	0.60	3489.32	0.60
	<b>TOTAL</b>	<b>585510.55</b>	<b>100</b>	<b>585510.55</b>	<b>100</b>

BILANT TERITORIAL PARCELAR BENEFICIAR : S.C. MOBEX S.A.

Nr. Crt	TEREN BENEFICIAR: S.C. MOBEX S.A.	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
2	SERVICII	0.00	0,00	22506,50	24,32
3	MIXTE: LOCUIRE SI SERVICII	0.00	0,00	52860,65	57,12
4	INDUSTRIAL	92541.75	100,00	0,00	0,00
5	CIRCULATII PUBLICE	0.00	0,00	17175,50	18,56
	<b>TOTAL</b>	<b>92541.75</b>	<b>100,00</b>	<b>92541.75</b>	<b>100,00</b>

### 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona are rețele de utilități care pot asigura echiparea construcțiilor propuse (locuințe, magazine), și există posibilitatea extinderii rețelei de canalizare existente pe străzile Luntrașilor, Margaretelor și Căprioarei.

#### **Energia electrică:**

pornind de la barajul de pe râul Mureș există următoarele rețele subterane: pe strada Margaretelor 3x LES 20kV. Pe strada Luntrașilor există 4x LES 20kV și un post de transformare electrică la marginea incintei Mobex PA 9 .

Pe strada Kos Karoly, în paralel cu calea ferată și pe strada Livezii există rețea electrică aeriană LEA 0,4 kV.

Conform avizului DEER SA există posibilitatea de racordare a tuturor obiectivelor propuse la rețeaua de energie electrică existentă. Postul de transformare electrică de pe strada Luntrasilor va suferii o mutare , datorită poziției actuale care va fi înglobată în zona carosabilă a corpului de stradă latit.

#### **Apă potabilă:**

Pe strada Luntrasilor trece rețeaua principală de apă potabilă prin 2 conducte de Ø350 respectiv Ø500 mm.

Pe strada Margaretelor de la strada Zagazului există o conductă de apă de Ø100 mm

Pe strada Zagazului spre Aleea Carpați există o conductă principală de apă potabilă de Ø250 mm, iar în direcția străzii Kos Karoly și Lacramioarei există o conductă Ø160 mm

Pe strazile: Livezii, Kos Karoly si Caprioarei exista conducte serviciu de apa potabila de  $\varnothing 110$ , respectiv  $\varnothing 100$  mm .

Toate retelele de apa potabile sunt in administrarea SC Aquaserv SA.

Confrom avizului Aquaserv SA exista capacitati de deservire a tuturor functiunilor propuse cu apa potabila, si exista capacitati pentru deversarea apelor uzate, ori pluviale in retelele de canalizare si colectare din zona, dupa cum urmeaza:

Apa potabila poate fi asigurata de la conducta de la coltul strazilor Zagazului cu Margaretelor,  $\varnothing 250$  prin inlocuirea conductei existente pe strada Margaretelor cu o conducta de  $\varnothing 180$ .

Se propune crearea unei retele inelare pentru strada Margaretelor, strada Luntrasilor, str. Kos Karoly extinsa si strada Centrala Noua creata cu intoarcere pe strada Caprioarei.

#### **Canalizarea menajeră, canalizarea unitara:**

Canalizarea menajera exista doar pe o portiune scurta de pe strada Margaretelor printr-o conducta de  $\varnothing 200$  mm

Restul zonei este deservit de retele de canalizare unitara, pentru colectarea apelor uzate menajere.

Exista retele de canalizare unitara pe strazile Kos Karoly si Livezii avand diametrul de  $\varnothing 400$  mm

Pe strada Caprioarei exista un canal unitar cu diametrul de  $\varnothing 300$  mm cu ramificatii de  $\varnothing 200$  mm.

Pe strada Margaretelor intre Zagazului si Caprioarei exista o conducta unitara de  $\varnothing 600$  mm, iar de la str. Caprioarei pana la str. Luntrasilor o conducta de  $\varnothing 300$ .

Apele uzate menajere din zona comerciala- retail vor fi directionate catre colectorul unitar B- $\varnothing 300$  din strada Kos Karoly

Apele uzate de pe strada Margaretelor (Hotel si Gradinita) vor fi dirijate catre colectorul unitar B  $\varnothing 300$  din strada Margaretelor.

Apele uzate menajere de pe strada Luntrasilor (Blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter) vor fi dirijate catre colectorul unitar PVC  $\varnothing 400$  din strada Livezii

#### **Canalizare pluviala:**

Exista retele de canalizare pluviala pe strada Luntrasilor de  $\varnothing 500$  mm, si partiala pe strada Margaretelor tot prin conducta  $\varnothing 500$  mm.

Exista si canale deversoare de mari dimensiuni: pe strada Zagazului exista doua conducte deversoare de  $\varnothing 400$  respectiv  $\varnothing 1400$  mm.

Apele pluviale aferente cladirilor noi din zona strazii Luntrasilor vor fi dirijate catre colectorul pluvial  $\varnothing 500$  mm din strada Luntrasilor.

Apele pluviale aferente noilor cladiri din zona strazi Margaretelor, a blocurilor de locuinte S+P+16E cu spatii comerciale la parter, a cladirilor pentru birouri si a zonei comerciale/retail vor fi dirijate prin strada Margaretelor catre deversorul B-1600/1400 mm din strada Zagazului.

Toata apa meteorologica aferenta cladirilor aleilor si parcarilor din noul ansamblu rezidential vor fi dirijate obligatoriu in colectorul pluvial din strada Luntrasilor, respectiv deversorul din strada Zagazului.

#### **Hidranti interiori si exteriori**

Nota, propunerea de mobilare urbana este de ordin orientativ, acesta putand suferii modificari in faza de autorizare.

Toate cladirille propuse vor avea un sistem interior de hidranti, proiectate conform legislatiei in domeniu, cu bazin propriu ori in comun cu alte cladiri.

Exista o retea de hidranti stradali in zona, si se propune extinderea acestei retele, conform legislatiei in vigoare.

Detalierea retelei exterioare se va face odata cu realizarea concreta a arhitecturii de obiect, pentru faza DTAC si PTh pentru fiecare cladire in parte.

Se propune realizarea unui ochi de apa central, avand suprafata de 1112,85 mp si un volum de aprox. 600 mc de apa, amplasat in zona centrala a subzonei CMz, zona de locuire, folosibil pentru utilajele de interventie dupa caz.

#### **Gaze naturale:**

Există rețele de conducte subterane de distribuție gaze naturale de presiune redusă de: PE Ø110mm - pe strada Luntrașilor, PEØ90 mm pe strada Livezii și PEØ63 mm pe străzile Margaretelor, Căprioarei și Kos Karoly.

Se vor realiza extinderi si interconectarea rețelilor existente dupa necesitati, intr-o faza ulterioara celei prezente de Plan Urbanistic Zonal.

#### **Telecomunicații:**

Orange Romania Telecomunicatii are rețele subterane/supraterane de telecomunicații pe străzile: Margaretelor, parțial pe Căprioarei, Livezii și Kos Karoly.

RDS - are rețele subterane/supraterane de telecomunicații pe străzile: Margaretelor, Căprioarei, Livezii și Kos Karoly.

Se propune extinderea acestor rețele dupa necesitati, cu detaliera propunerilor in faza de autorizare.

### **3.9. PROTECTIA MEDIULUI**

Propunerile urbane nu afecteaza mediul natural.

Reconversia propusa din zona industriala in zone de prestari servicii si zone mixta de locuire si prestari servicii cu ample spatii verzi si zone nemineralizate aduce o imbunatatire categorica acestei incinte.

Funcțiunile propuse: Locuire, Servicii hoteliere, Servicii comerciale, Birouri, Servicii de interes public-Gradinita, nu sunt funcțiuni poluatoare.

Procentul spatiilor verzi va creste de la aproape zero la 28,48% calculat la suprafata totala a incintei, adica 26 360,94 mp din 92542,65 mp cat este suprafata de interventie.

Pe aceasta suprafata se pripun atat vegetatie inalta cat si vegetatie joasa, aici fiind incluse si plantarile de aliniament.

Se propune gestionarea controlata a tuturor surselor de deseuri: deseuri menajere si apele menajere uzate si apele pluviale de pe suprafetele mineralizate ori de pe acoperisul cladirilor.

Deseurile menajere si cele provenite din constructii vor fi colectate prin contracte individuale sau colective de gestionare a deeurilor prin firme specializate din domeniu.

S-au propus platforme supraterane de colectarea deeurilor in sistem selectiv, in afara de cele descrise in planul de ombilare, fiecare cladire poate avea o zona de colectare a deeurilor in subsolul amenajat

Apele menajere, apele pluviale si cele meteorologice vor fi colectate si deversate in sistemele de canalizare menajera, canalizare unitare, conducte deversoare colectoare, conform plansei de reglementari edilitare si conform avizului SC Aquaserv S.A

Apele meteorologice in zonele spatiilor verzi, inclusiv aleile din zona centrala se vor deversa obligatoriu pe terenul natural contribuind la biorentia naturala.

Particulele provenite din emisii de noxe vor fi filtrate prin plantatiile de arbori de aliniament de pe domeniul public.

Spatiile verzi din cele trei subzone functional-urbanistice propuse vor respecta cerintele minime conform PUG Tg. Mures 2022.

Consumul de energie electrica se va situa intre parametrii normali pentru activitatea preconizata. Din punct de vedere energetic, se doreste edificarea unor cladiri care sa atinga eficienta energetica minima de categoria B, sau B+, conform cerintelor din normele europene si conform normelor Nzeb Romania.

### 3.10. **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Prin reconversia functionala si zonificarea propusa se vor crea 3 zone contruibile, cu destinatii functionale diferite, si o zona prin care se propune extinderea, completarea si reorganizarea sistemului de circulatie publica pentru incinta.

Se propune largirea strazii Margaretelor si largirea strazi Luntrasilor. Strada Kos Karoly se va prelungi pentru a intersecta strada Luntrasilor.

Se propune rearea unei noi strazi, pornind din strada Caprioarei, care va intersecta strada Kos Karoly in dreptul strazii Luceafarului aflat dincolo de calea ferata.

Toate aceste extinderi, modificari si propuneri de strazi sunt propuse pentru cedare in favoarea domeniului public al Mun. Targu-Mures.

Suprafata totala de teren propuse pentru cedare in favoarea domeniului public al Mun. Targu-Mures este de : 17 175,50 mp

Din cele trei subzone construibile propuse, subzona CEz – este o subzona rezervata pentru crearea unei unitati prescolare: gradinita sau cresa. Suprafata acestei subzone este propusa pentru a fi cedata domeniului privat al Mun. Targu-Mures.

Suprafata de teren aferenta subzonei CEz este de 4316,80mp.

<b>BILANT TERITORIAL PARCELAR BENEFICIAR: S.C. MOBEX S.A.</b>					
<b>Nr.art.</b>	<b>Situatia Juridica</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
		<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
1.	Domeniul privat	92542,65	100,00 %	71050,35	76,78
2.	Domeniul public al statului	0,00	0,00 %	4316,80	4,66
3.	Domeniul privat al statului	0,00	0,00 %	17175,50	18,56
<b>Total</b>		<b>92542,65</b>	<b>100,00%</b>	<b>92542,65</b>	<b>100,00%</b>

### 4. **CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Se propun 3 subzone noi, din dizolvarea zonei industriale existente:

**Zona CMz** – delimitat la nord de str. Luntraşilor, la est de prelungirea străzii Kos Károly, la sud – de strada noua (), iar la vest Zona CEz şi strada Căprioarei.

Zona propusă cu funcţiune mixtă: Locuire colectivă şi servicii, servicii: turistice, comerciale, financiare, birouri etc.

Spațiile de locuire vor fi amplasate doar la etajele superioare, nivelul parterului fiind rezervat funcțiunilor comerciale și de prestări servicii.

Se propune o mobilare care va constitui un front unitar, relativ continuu pe frontul sudic la străzii Luntrașilor și frontul nordic al străzii noi, centrale.

La intersecția străzii Luntrașilor cu strada Margaretelor se propune o funcțiune de servicii turistice, iar pe frontul nordic al străzii Kós Károly (prelungită) se propun cladiri de birouri cu funcțiuni de servicii la parter.

Nucleul central al acestei zone va fi ocupat de un spațiu verde generos, cu locuri de joacă, terenuri de sport și un ochi de apă, cu traficul limitat la trafic pietonal și trafic nepoluant alternativ.

Accesul autoturismelor în subteran se va realiza prin rampe de acces direct de pe domeniul public.

Pentru asigurarea numărului suficient de locuri de parcare se va realiza un nivel tip dală urbană, folosind particularitățile terenului existent, unde există o diferență de nivel de aproape 2 metri înălțime între nivelul incintei existente și nivelul carosabilului de pe strada Luntrașilor.

**Zona CEz** –limitat la vest de monumente Istorice „Locuințe Muncitorești”, la nord, est și sud de Zona CMz.- se constituie din lotul rezervat pentru dotări publice: grădiniță/ creșă.

Accesul pe amplasament se va realiza ori printr-o alee carosabilă de pe strada centrală nou propusă, ori prin strada Margaretelor, prin curtea celor două clădiri monumente istorice.

**Zona ECz** -limitat la nord de strada centrală nou creată, la est și sud-est de prelungirea străzii Kós Károly (calea ferată), și la sud de proprietăți private.

Zona propusă este rezervată funcțiunilor de servicii: comerciale, alimentație publică etc

Investitiile propuse vor menține atractivitatea zonei iar reglementările impuse vor deveni un standard pentru dezvoltarea zonei spre est.

### **Circulații:**

#### **Strada Luntrasilor:**

Autoritatea locală, Municipiul Targu-Mures și-a manifestat verbal doleanța de realizare a unui pod peste raul Mures, cu descarcare în giratia existentă de pe strada Margaretelor. Podul va fi destinat exclusiv autovehiculelor de mic tonaj.

În lumina acestei cereri și în estimarea traficului nou, generat de ansamblul de locuințe și zona de servicii proiectate se propune lărgirea străzii la 3 benzi de circulație, spațiu de parcare, pistă pentru bicicliști, spațiu verde de aliniament și tortuar

Ampriza totală propusă: 23,00 m

Pentru realizarea străzii la profilul propus beneficiarul este dispus să cedeze fasii de teren din proprietatea privată în favoarea domeniului public al Mun. Targu-Mures.

Suprafața totală extindere strada Luntrasilor: 5125,85 mp

#### **Str. Margaretelor**

Datorită faptului că tangenta incintei Mobex cu strada Margaretelor este una foarte scrutată, nu s-au propus modificări semnificative. Giratia existentă suferă o mutare pentru a crea spațiu pentru viitoarea coborâre a podului peste Mures.

Acest lucru impune mutarea și reconstruirea podetului pietonal peste canalul Turbina, într-o locație mai la sud.

Pe porțiunea aferentă Mobex, strada se va lărgi cu spații dedicate pentru circulația velo și spații verzi mai generoase.

Ampriza totala de la limita cu canalul Turbina : 26-22,80 m  
Suprafata totala extindere strada Margaretelor: 496,85 mp

### **Strada Kos Karoly:**

Se propune continuarea strazii pana la intersectia cu strada Luntrasilor, concomitent cu largirea, in detrimentul spatiului verde al protiunii intre strada Zagazului si limita incintei actuale Mobex .

Portiunea de drum completat se propune cu doua benzi de circulatie, spatiu de parcare pe o latura iar pe partea opusa o fasie de spatiu verde si trotuar marginal.

In zona de mijloc al extindere se propune o intercestie cu viitoarea strada centrala al ansamblului propus, iar pe partea sudica o trecere noua, la nivel cu calea ferata, in dreptul strazii Luceafarului.

Dupa intersectia cu strada Luceafarului, pe partea opusa caii ferate strada se va completa si cu o banda pentru biciclete.

Sectiunea transversala propusa portiunea sudica (Luceafarului spre Zagazului) (dela sud-est la nord vest): Spatiu verde, Parcare autoturisme, Carosabil circulatie auto 2 benzi, Spatiu verde, Trotuar marginal.

Ampriza totala : 15,00-16,00 m  
Suprafata totala strada Kos Karoly portiunea sudica: 3488,35 mp

Sectiunea transversala propusa portiunea nordica (Luntrasilor spre Luceafarului) (dela sud-est la nord vest):

Spatiu verde, Parcare autoturisme(in paralel cu axul drumului), Carosabil circulatie auto 2 benzi, Spatiu verde, Pista pentru biciclete, Trotuar marginal

Ampriza totala : 15,5-16,5 m  
Suprafata totala strada Kos Karoly portiunea nordica: 2909,60 mp

### **Strada centrala noua:**

Se propune crearea unie noi strazi, de legatura, intre scuarul de la intersectia strazilor Caprioarei cu strada Livezii si prelungirea strazii Kos Karoly .

Intersectia strazii Kos Karoly cu strada nou creata se va realiza fata in fata cu strada Luceafarului, aflat pe partea opusa a caii ferate.

Strada va delimita subzona ECz de subzona CMz, adica zona de centru comercial de zona mixta al ansamblului de locuinte .

Strada va avea doua benzi de circulatie, fasii verzi de aliniament pe ambele parti, pista pentru biciclete si un tortuar generos pe partea nordica, unde se propun spatii de prestari servicii.

Sectiunea transversala propusa (de la sud la nord):

Trotuar marginal, Spatiu verde, Carosabil circulatie auto 2 benzi, Parcare autoturisme/spatiu verde(in paralel cu axul drumului), Pista pentru biciclete, Trotuar marginal.

Ampriza totala : 36,2 m  
Suprafata totala strada centrala: 5153,10 mp

### **Trecerea peste calea ferata:**

Pentru traversarea cat mai facila a caii ferate se propune realizarea unie noi treceri la nivel, in continuarea strazii Luceafarului.

Accesul se va amenaja la intersectia strazilor Kos Karoly cu strada Centrala.

Trecerea se propune cu bariera automata, semnalizare sonora si vizuala pentru participantii motorizati la trafic .

Latimea partii carosabile auto va fi de 7,00 m, cu cate un trotuar de traversare marginal de 2,0 metrii.

### **Parcări**

Se propune respectarea locurilor normate pentru parcări conform HCL nr. 6 din 2021 respectiv pentru alte functiuni conform Anexa 5 din HG 525 din 1996, adică 1 loc de parcare pentru fiecare apartament propus, sub suprafața de 100 mp din care jumătate din locurile de parcare amplasate în amprenta clădirii ori în subteran.

Solutiile si statisticile prezentate mai jos sunt de ordin orientativ, bazate pe propunerea de mobilare. Beneficiariul isi rezerva dreptul de a modifica, la faza de Autorizatie de Construire propunerea de mobilare, inclusiv numarul parcarilor, desigur cu respectarea tuturor normelor, normativelor si reglementarilor locale in vigoare.

Se propune realizarea unor subsoluri cu destinatia principala de parcare sub cladirile propuse pe strazile Luntrasilor, strada Centrala Noua propusa si strada Kos Karoly extinsa.

Cladirile, propuse fara subsol sunt: Gradinita Centrul comercial (Retail) unde se propune amenajarea parcarilor la sol, sau partiala la nivelul parterului, sub amprenta centrului comercial.

Se propun un numar total de 1171 locuri din care 601 locuri de parcare la subsol.

### **Utilitatea publica:**

Se propune cedare in favorarea domeniului public al Mu.n Targu-Mures al suprafetei de 17175,50 mp, si in favoarea domeniului privat al Mun. Targu-Mures al suprafetei de 4316,80 mp – aferent subzonei CEz.

### **Echipare edilitara:**

Se propune echiparea edilitara a tuturor subzonelor. Conform avizelor emise de detiantorii de retel este posibila asigurarea tuturor utilitatilor.

### **Spatii verzi:**

Se propune o imbunatatire majora in privinta spatiilor verzi, cu un procent minim de 28% spatii verde (calculat pe suprafata intregii incinte).

### **In concluzie:**

Prin reconversia zonei se va aduce un beneficiu intregii zone, rezolvand atat conflictele functionale existente cat si desficiențele de servicii si accesibilitate pentru cartierele adiacente, ceaind posibilitatea dezvoltarii unor proiecte imobiliare cu o pozitionare extrem de adtractiva.

Intocmit :  
arh. Iszlai Tamas



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PLAN URBANISTIC ZONAL - RECONVERSIE FUNCIONALĂ DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN CENTRU DE CARTIER – CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI AFERENTE, ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERESGERERAL

mun. Targu-Mures, str. Căprioarei, nr. 2 (str.Luntrașilor, str. Margaretelor) jud. Mures

### DISPOZITII GENERALE

Regulamentul se aplică pentru zona delimitata de strada Margaretelor – la nord-vest , str. Luntrasilor – la nord-est, Calea Ferata (linia 405 Razboieni- Deda ) la sud-est , str. Kos Karoly – coltul sudic si strada Caprioarei – generate de imobilele identificate prin C.F. nr. 125200, 131709, 140897, 131706, 131699, 136531, 133202, 141200, 124562, 131697, 137527, 133410, 134321, 130750, 131142, 131701, 131698/Tg. Mures conform plansei de Reglementari Urbanistice

Baza legală a elaborării este dată de următoarele documentații :

- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. ARHITEX INTERSOFT S.R.L.-București – aprobat prin H.C.L.276/2000.
- Planul urbanistic general (P.U.G.) S.C. PROIECT S.A. Tg. Mures. – aprobat prin H.C.L.404/2022.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentația modifica reglementările existente în PUG Targu Mures -2010 pentru :

UTR - AI2 – Zona activităților productive și de servicii, respectiv subzona AI2a - subzona unităților predominant industriale.

## **4.a. Subzona CMz**

Se propune asimilarea majoritatii prevederilor RLU din subzona CM3 aferent PUG Tg. Mures 2022.

In continuare vom prezenta descrierea subzonei CM3 existente in PUG Tg. Mures 2022:

CM3 - Subzonă formată prin inserții de funcțiuni mixte și reconversii ale locuințelor situate preponderent la parter în alte funcțiuni, în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective;

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

Se vor avea în vedere cu prioritate funcțiuni care consolidează și diversifica calitatea spațiului urban și îi conserva coerența.

#### **ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice;
- Administrarea afacerilor, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare; -Expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Turism și servicii pentru turism;
- Restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- Loisir și sport în spații acoperite;
- Servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu;
- Cultură și educație;
- Locuințe colective cu partiu obișnuit sau locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

#### **ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- Se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0 metri și să nu fie amplasat învecinat mai mult de două astfel de clădiri;
- Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului pentru aceste funcțiuni direct din spațiul public; diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcela;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

#### **ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Comerț și depozitare en-gros; -Curațătorii chimice;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

#### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în această zonă se recomandă elaborarea de documentații de urbanism bazate pe concursuri de arhitectură ce vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban; tema concursului va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

#### **ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri -în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate;
- Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;

#### **ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

-Clădirile publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 6,0-10,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de situația existentă de configurare a fronturilor stradale în zona de amplasare;

-Clădirile care nu au funcțiunea de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

-Dacă înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii măsurată la cornișă în raport cu distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 3,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcarea prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;

-În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;

-Pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior recomandat situat la o distanță de maxim 20,0 metri față de aliniamentul la stradă; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii.

#### **ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă, va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;

-Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat;

-Clădirile care adăpostesc alt tip de funcțiuni vor fi realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;

-Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță recomandată de

maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;

-În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ,dar nu mai puțin de 5,0 metri; -Clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă principală dar nu mai puțin de 5,0 metri;

-Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea construcției cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

-Distanță dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue; -În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

-Se recomanda ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități de mica producție de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0 metri să fie poziționate la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor;

-În cazul clădirilor comerciale și de mica producție se admite modul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale Regulamentului;

#### **ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA**

-Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

-Distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

#### **ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri.

-Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

-Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### **ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de max.150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

#### **ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### **ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei , de particularitățile sitului, de rolul social al străzilor comerciale, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție în condițiile legislației în vigoare;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului original;

-Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;

-Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;

-Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;

-Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;

-În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;

-Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

-În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

-Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### **ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR**

-Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

-Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;

-La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;

-Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;

-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);

-Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;

-Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### **ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

-Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;

-Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10% din suprafață;

-Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);

- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de 70%;
- În grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Spațiile construite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp.
- Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierele cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### **ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES**

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală.
- În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;
- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Se recomandă separarea terenurilor ce aparțin echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)**

- POTmax , în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:
- POTmax=65% cu excepția funcțiunilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea unui POTmax =70%;

#### **ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)**

- CUTmax, în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

-CUTmax=1,5 cu excepția funcțiilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul architectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POTmax și regimul de înălțime reglementat

Se propune crearea unei noi subzone CMz cu următoarele diferențe față de prevederile subzonei CM3:

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

-Clădirile publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 6,0-10,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de situația existentă de configurare a fronturilor stradale în zona de amplasare;

-Clădirile care nu au funcțiunea de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța x2 dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

### **ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA**

-Clădirile vor respecta între ele distanțe la jumătate din media înălțimii fronturilor opuse; dar nu mai puțin de 6,0 m.

### **ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

-De regulă înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși de două ori distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 55 metri.

## **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)**

-POTmax=35%

### **ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)**

-CUT max=1,8.

## **4.b.Subzona CEz**

Se propune asimilarea majorității prevederilor RLU din subzona CE aferent PUG Tg. Mures 2022. În continuare vom prezenta descrierea subzonei CE existent în PUG Tg. Mures 2022:

## **CE - Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial.**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

Se va avea în vedere modernizarea, extinderea, reabilitarea sau construcția de noi echipamente publice, amplasate și configurate conform normelor tehnice specifice în vigoare, intervenții ce vizează creșterea calității vieții urbane.



### **ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

-Echipamente publice la nivel rezidențial și de centru de cartier: creșe, grădinițe cu program redus, normal și prelungit, școli primare și gimnaziale, colegii, after school, școli postliceale, școli profesionale, învățământ superior, cămine și cantine pentru elevi și studenți, dispensare urbane și dispensare policlinici, centre de sănătate, cabinete medicale de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinete de fizioterapie, laboratoare medicale, cabinete stomatologice, farmacii, puncte farmaceutice, bibliotecă și mediatică de cartier, săli de spectacol și pentru reuniuni, cluburi, case memoriale, spații expoziționale, spații pentru edituri, posturi radio și televiziune, alte tipuri de noi echipamente publice;

### **ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

-Se vor respecta normele tehnice de asigurare a bunei funcționari specifice fiecărui tip de echipament;  
-La dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor și o capacitate și adresabilitate redusă;  
-Pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit suprafața de teren prevăzută în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată se va dimensiona în funcție de capacitate conform normelor tehnice specifice;  
-Se admite amplasarea teatrelor și cinematografele în aer liber, în zonele dedicate, la distanță de funcțiunile protejate;

### **ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:  
-Orice utilizări altele decât cele admise sau admise cu condiționări;  
-Se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția utilizării temporare a școlilor ca sedii de circumscripții electorale.  
-Amplasarea de funcțiuni aferente echipamentelor publice ,care atrag un volum semnificativ de pietoni și/sau vehicule,sau generează disfuncții față de vecinătăți , în zone exclusiv rezidențiale;  
-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;  
-Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;  
-Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele recomandări :

-Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament adaptate locației existente sau propuse,pe terenuri libere adiacente echipamentelor existente sau pe alte terenuri disponibile;  
-Se recomandă amplasarea echipamentelor publice în regim izolat pe parcele minime de 1000,0-1500,0 mp, cu front la stradă de minim 25,0 metri;  
-Pentru funcțiunile cu capacitate și adresabilitate redusă se recomandă parcele având minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate;

#### **ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

-Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare cu respectarea situației existente de amplasare pe aliniament sau de retragere față de aliniament a zonei;

-În cazul clădirilor amplasate izolat retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0-10,0 metri;

-În cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente , dar nu cu mai puțin de 6,0 metri;

-În cazul în care buna funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, retragerea față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din zonele adiacente , cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile aliniatului anterior;

#### **ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

-Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare ;

-În cazul în care nu există alte prevederi restrictive clădirea se va retrage față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri pentru limitele laterale și nu cu mai puțin de 10,0 metri față de limita posterioară;

#### **ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA**

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

-Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare;

-În cazul în care nu există alte prevederi restrictive clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 6,0 metri;

-Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală;

#### **ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform normelor tehnice și temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

-Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență; se vor evita suprapunerile între circulațiile carosabile și cele pietonale; - În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

-Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

#### **ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

-Echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform Anexei la prezentul Regulament și conform normelor tehnice specifice în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice;

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din speciile cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;

#### **ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

-Înălțimea clădirilor se va încadra în caracterul zonei de amplasare și al vecinătăților;

-Înălțimea clădirilor situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea maximă a clădirii să nu depășească distanță dintre aliniamente;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### **ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;

-Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale programelor pentru echipamente publice cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

-Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;

-Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj;

-Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului original; imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;

- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticla;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%;

#### **ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR**

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### **ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile utilizatorilor și în special a celor vizibile de pe domeniul public în toate cazurile;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă amenajate peisager și plantate în proporție de minim 40%;

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și amenajări exterioare conform normelor tehnice specifice ale echipamentelor publice;
- În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața neocupată cu clădiri a terenului;

#### **ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES**

Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform normelor tehnice specifice și temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi în concordanță cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela;
- Echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri și având înălțimea totală de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 1,80 metri și maxim 2,20 metri și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective cu înălțimea medie și mare și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective cu regim de înălțime mic sau cu alte activități cu care se pot stânjeni reciproc;
- Împrejmuirea la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)**

- POT max va fi cel reglementat conform normelor tehnice specifice pentru fiecare echipament public și respectând următoarele condiționari:  
în zona de versanți POTmax=20 % (CE000)

#### **ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)**

- CUT max va fi conform normelor tehnice specifice pentru fiecare echipament public și respectând următoarele condiționari:  
în zona de versanți CUTmax=0,5 (CE000)

Se propune crearea unei noi subzone CEz cu următoarele diferite fata de prevederile subzonei CE:

### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se recomandă amplasarea echipamentelor publice în regim izolat pe parcele minime de 1000,0 -1500,0 mp, cu acces de pe un drum public ori alee publica.

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)**

POT max=35 %

#### **ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)**

CUTmax=0,5

### **4.c. Subzona ECz**

Se propune asimilarea majoritatii prevederilor RLU din subzona EC aferent PUG Tg. Mures 2022. In continuare vom prezenta descrierea subzonei EC existente in PUG Tg. Mures 2022:

EC - Subzona activităților economice de tip comercial-desfasurate în macrounități (parc de retail)

### **SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR**

Zona este reprezentată de activitățile comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter general sau specializate pe anumite profile, cu funcționalitate zonală sau la nivelul întregului oraș, desfășurate în general în clădiri dedicate, organizate sub forma parcurilor de retail.

Intervențiile importante vizând extinderea, adăugarea de noi clădiri/corpuri de clădire, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, , reconversiile funcționale, introducerea /adăugarea de noi tipuri de activități numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări vor fi în mod obligatoriu reglementate prin studii de urbanism PUZ,după caz, – pentru acestea zona de studiu fiind stabilită prin avizul de oportunitate.

Documentațiile de urbanism vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor ,posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului,precum și celelalte elemente de reglementare.

#### **ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Comerț de tip supermarket,hypermarket,mall,etc. de mari dimensiuni desfășurat de regulă în parcuri de retail cu rază mare de servire și vizitare periodică pentru produse alimentare și nealimentare, cu caracter general sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în sistem mall, reprezentanțe comerciale de tip showroom, care includ și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);
- Statii de alimentare cu carburanți/ spălătorii auto,de capacitate mică,operabile în sistem sefservice;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere amenajate peisager ,spații pietonale;
- Spații plantate ,squaruri,fâșii de protecție;
- Publicitate lărgită conform prevederilor legale și ale Regulamentului local de publicitate ;

#### **ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Activități complementare ,compatibile,care completează profilul funcțional al zonei - administrative, de alimentație publică, comercială, de cazare turistică, de loisir urban ,etc -

cu condiția organizării amplasării acestora după principii funcționale ce exclud stânjenirea reciprocă pe bază documentații de urbanism specifice;

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

### **ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Localizarea oricăror funcțiuni care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora;
- Locuire de orice tip;
- Depozitare en gros și alte tipuri de depozitare, în afara celei aferente activităților specifice zonei;
- Construcții provizorii de orice natură, inclusiv spații pentru parcare/garaje;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Implantarea de noi unități în subzone activităților economice de tip comercial-desfasurate în macrounitati (parc retail) sau intervenții importante asupra subzonelor existente condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili ,după caz în cadrul documentațiilor preliminare de urbanism (PUZ), cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

### **ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate cf. Legii;
- Divizarea/comasarea parcelelor in cadrul programelor de implantare,extindere,modernizare de macrounitati tip parc de retail vor avea in vedere ca pentru a fi construibile parcelele trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000,0 mp;
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50,0 metri;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;
- Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate pot fi utilizate numai pentru activități conexe compatibile;
- În cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se vor elabora documentații de urbanism de tip PUZ, prin care se va evidenția modalitatea de conformare a funcțiunii la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului;

### **ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau documentațiile de urbanism (PUZ),după caz, prevăd realinierea;

- În situația completării subzonei cu clădiri noi sau, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis);
- În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza identic față de ambele aliniamente;
- Dimensiunea retragerii de la aliniament se va stabili prin PUZ, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 10,0 metri pe străzi de categoria a II-a și a III-a;
- În lungul principalelor căi de acces în oraș (bd. Gh. Doja, bd. 22 Decembrie 1989, bd. 1 Decembrie 1918, str. Voiniceni) se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin 20,0 metri;

#### **ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și 10,0 m față de limita posterioară a parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri față de la nivelul solului;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât zonele EC, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- În toate celelalte cazuri, având în vedere dimensiunile specifice ale imobilelor ce aparțin acestui program funcțional și din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei la distanța reglementată în primul aliniat ;

#### **ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ**

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:
- distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare;

#### **ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACESE**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct, cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- Se vor asigura, în spațiul amenajat al incintei trasee pentru transporturi agabaritice și grele conform normativelor tehnice specifice programului funcțional ;
- În zona EC accesul pe parcele amplasate succesiv , din străzi de categoria I și II, va fi asigurat la minimum 50,0 metri distanță; dacă această cerință nu este posibil de realizat accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu zone de parcare;
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice de aprovizionare (ultimele dimensionate pentru trafic greu);



- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcămiți permeabile;

#### **ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul parcului de retail; alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, subterane/supraterane; se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii, în spațiul de retragere față de aliniament;
- Mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/inconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

#### **ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren de 15,0 metri;
- Pentru clădirile sau ansamblurile de clădiri situate în poziții urbane privilegiate(dominante) prin documentații de urbanism sau studii de inserție se poate stabili un regim de înălțime mai mare, fără a depăși 18,0 metri în punctul cel mai înalt față de teren;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

#### **ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de facture modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;
- Publicitatea și afișajul se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate și în prevederile legale;

#### **ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR**

- Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei ; nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora;

#### **ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi , spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală ; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,0 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

#### **ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES**

- Ca regulă generală, având în vedere structura funcțională reglementată, spre spațiul public, se vor realiza împrejmuiți din gard viu;
- În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), se vor respecta următoarele reglementări:
- împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max.0,30 m., partea superioară fiind realizată din fier sau

plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejuririi spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

-împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea 1,80 metri înălțime și vor fi de tip transparent dublate cu gard viu sau opac;

-împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor precum și cu cele din unitățile teritoriale de referință ,învecinate/înconjurătoare;vor fi concepute și executate utilizând geometria cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane;

-Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)**

- POT max = 50%;

**ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)**

- CUT max = 1,0;

Se propune crearea unei noi subzone CEz cu urmatoarele diferente fata de prevederile subzonei CE:

### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

-Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren de 18,0 metri;

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)**

- POT max = 65%;

**ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)**

- CUT max = 1,05;

Intocmit :  
arh. Iszlai Tamas