



MEMORIU DE PREEZENTARE PUZ

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Beneficiar: S.C. "Farmaceutica B&B" S.R.L

Investiția: PUZ-Construire imobil locuinte colective cu parter comercial S+P+4E+R

Adresa: Str.Bartok Bela nr.2, Mun.Tg-Mures

Proiectant: sc Suteu Design srl

1.1.1.REGIM JURIDIC

Terenul pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este compus din:

Suprafata de **101 mp** înscris în C.F. nr. 128005, nr. Topo 594/1/1/2, nr. CAD 4336, aflată in proprietatea sc Farmaceutica B&B srl conform C.F. anexat.

Suprafata de **355 mp** inscrisa in C.F. nr. 94816/N Tg-Mures, nr. Topo 594/8, 594/1/1/2/1/1 se restituie in natura proprietarilor de drept cu conditia demolarii centralei termice pe cheltuiala proprie a acestora, prin cesiunea drepturilor din autorizatia de desfiintare nr. 30/30.08.2010. Teren care va fi in proprietate sc Farmaceutica B&B srl pâna la data depunerii documentatiei tehnice pentru obtinerea autorizatiei de construire, conform intelegerilor cu proprietarii: Benedek Terezia, Molnar Laszlo și Molnar Ibolya Eva.

1.1.2.REGIM ECONOMIC

Imobilul studiat se afla in zona A; UTR = CP2 - zona centrala formata din intersectii de cladiri realizate in ultimele decenii in interiorul zonei protejate in care sunt admise servicii comerciale si comert, servicii financiar-bancare, servicii de consultanta si locuinte, cu regimul de inaltime P+2.

Momentan pe amplasamentul studiat se afla o centrala termica dezafectata.



1.1.3. REGIM TEHNIC

Conform PUG in zona studiata se impune urmatorul regim de construire: se mentine neschimbata situatia dominanta existenta pe fiecare strada, de dispunere pe aliniament sau de retragere fata de aliniament. Inaltimea maxima a cladirilor este P+2, spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; POT max.=50%, CUTmax.=1.5

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Obiectul lucrarii il constituie clarificarea conditiilor de parcelare, acces, ocupare a terenului, aliniere, regim de construire si relatia cu vecinatatile.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentatia are la baza:

- Aviz prealabil de oportunitate nr. 7/10.05.2011
- Certificatul de Urbanism nr.1163/13.07.2011
- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica
- Regulamentul PUG al Municipiului Targu Mures

Prezenta documentatie are la baza actele de proprietate:

- Cartea Funciara nr. 128005 - **101** mp - Farmaceutica B&B srl
- Cartea Funciara nr. 94816/N - **355** mp - proprietate privata

1.3. DIMENSIONAREA ZONEI STUDIASTE SI JUSTIFICAREA DETAILIERII

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Targu Mures, pe strada Bartok Bela la nr.2, iar perimetrul studiat se afla intre Str. Piata Trandafirilor la Sud-Est, strada Aurel Filimon la Nord-Vest, Piata Teatrului la Nord-est si strada Bartok Bela la Sud-Vest, cu o suprafata totala mai mare de 10.000 mp.

S-a optat pentru analizarea unei suprafete care cuprinde mai multe UTR-uri pentru a evidentia anumite disfunctionalitati.

Proprietatea privata se invecineaza perimetral cu terenuri apartinand domeniului public aflate in proprietatea statului.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ este delimitat de str. Bartok Bela - magazinul Luxor - limita UTR CP1b aferent parcelarului existent la Piata Trandafirilor.



CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Conform PUG al municipiului Tirgu Mures aprobat, cu HCL 257 din 19.12.2002, imobilul care face obiectul prezentei documentatii este situat in intravilanul localitatii, avand o functiune complexa de interes general cu obiective de interes public in coabitare cu functiunea de locuire.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Orasul este situat la intalnirea a trei zone geografice si economice, Campia Transilvaniei, Valea Muresului si Valea Nirajului, teritoriul municipiului Tirgu Mures a fost inca din cele mai vechi timpuri leagan al unor asezari omenesti succedand una dupa alta in diferitele epoci ale istoriei. Numeroase dovezi materiale atesta aici prezenta culturilor neolitice si apoi cele din epocile bronzului si fierului. Sapaturile arheologice au scos la iveala vestigii romane in imprejurimile orasului. Asezarea propriuzisa s-a afirmat de la inceputul istoriei sale ca o localitate de târg, caracter ce i-a determinat soarta de-a lungul secolelor.

Acest caracter se reflecta si în domeniile istorice ale orasului Tirgu Mures în prima atestare documentara, datand din anul 1300, localitatea apare cu numele de Forum Siculorum , iar apoi in 1332 sub denumirea de Novum Forum Siculorum, secuii fiind aceea parte a populatiei maghiare, care nu era iobagita, avand obligatia de a apara granitele regatului ungar.

In 1599 voievodul Mihai Viteazul l-a intitulat drept oppidi nostri Zekelyvasarhely aceasta denumire fiind folosita pana la 29 aprilie 1616, data la care Bethlen Gabor, principele Transilvaniei a ridicat asezarea la rangul de oras liber regal, schimbandu-i totodata si denumirea oficiala in cea de Marosvasarhely numele de targ fiind dat de diferiti negustori, dupa nationalitatea lor : Tirgu Mures - de romani, Marosvasarhely - de maghiari, Neumarkt am Mieresch - de germani, Agropolis - de greci.

Procesul de urbanizare a localitatii a inceput la sfarsitul secolului al XV-lea. Prin actul de privilegiu dat de Matei Corvin regele Ungariei in anul 1482, orasul primeste dreptul de a tine anual trei targuri mari. Tot in acest secol se dezvolta breslele mestesugaresti, carora, incepand din anul 1493 li se recunosc privilegiile, in anul 1490 se termina reconstructia in stil gotic a bisericii din cetate. Prestigiul oraselului se datora, in primul rand, functiei sale de resedinta a scaunului Mures, precum si faptului, ca orasul a dat lacas de multe ori Dietei Transilvaniei .



In 1595 locuitorii din Targu Mures dau ajutor voievodului Mihai Viteazul, in luptele contra turcilor. Intre ani 1601 - 1602 orasul este jefuit si incendiat de mercenarii Imperiului Austriac condus de Basta, iar mai tarziu si de tatar. Intre anii 1605 - 1652, la initiativa judelui Borsos Tamas a fost construita cetatea si ulterior alte cladiri de valoare arhitecturala si culturala deosebita. Inca din secolul al XVI-lea orasul se remarca drept un important centru cultural si scolar, prima scoala fiind atestata din 1492.

A functionat o scoala si in incinta manastirii franciscane, apoi din 1556, in urma reformei religioasa o scoala si apoi un colegiu al bisericii calviniste-reformate. In 1786 se infiinteaza prima tipografie. In 1791, Aranka Gyorgy, om de cultura, infiinteaza o societate de lingvistica. In 1794, Teleki Samuel cu 60.000 de volume pune bazele bibliotecii documentare care ii poarta numele si in prezent. In acest oras au trait si au avtivat matematicienii Bolyai Farkas si fiul sau Bolyai Janos, creatorul geometriei neeuclidiene.

In 1754 a fost initiat la Targu Mures forul de apel, numit Tabla Regala, unde si-au continuat studiile de drept numerosi tineri protagonisti ai revolutiei din 1848, printre care Avram Iancu (1824 - 1872) si Alexandru Papiu Ilarian (1828 - 1878), care au pledat pentru colaborare cu fortele revolutionare maghiare, formuland ideile desfiintarii iobagiei si a egalitatii in drepturi a romanilor din Transilvania cu maghiarii si cu germanii.

Ca oras modern Targu Mures s-a nascut in a doua jumatate a secolului al XIX-lea, odata cu constructia caii ferate. Intemeiatorul orasului modern a fost primarul Bernady Gyargy , care a ridicat Targu-Muresul la rangul oraselor frumoase din Transilvania, dotate cu utilitati. In aceeasi perioada s-au construit cateva fabrici de industria alimentara, de prelucrare a lemnului si a pielei. In urma dictatului de la Viena, in perioada 1940 - 1944, Transilvania de Nord, inclusiv Targu-Muresul, a fost alipit Ungariei. Instaurarea dictaturii comuniste a insemnat in istoria orasului si inceputul perioadei de industrializare fortata, iar paralel cu o transformare radicala a aspectului edilitar a crescut rapid populatia orasului. Au fost construite fabrici mari de profil chimic, alimentar, de prelucrare a lemnului si a pielei, constructoare de masini, aparate si materiale electrice, materiale fotosensibile si altele.

Orasul Targu Mures a ramas in continuare un puternic centru cultural si scolar. In prezent la Targu Mures exista o Filiala a Academiei Romane Institutul de cercetari socio-umane Gheorghe Sincai, Universitate de Medicina si Farmacie, o universitate de stiinte tehnice si economice, academie de teatru, cateva scoli



superioare de stat si particulare, un teatru cu sectii romana si maghiara, orchestra simfonica, teatru de pupusi, ansambluri folclorice, muzee, biblioteci, gradina zoologica si alte institutii de cultura si invatamant.

Zona centrală, coincide în mare măsură cu Cartierul Centru, se situează în cea mai mare parte în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape dar conservând amprentele unei lungi evoluții istorice.

Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din municipiul Târgu Mureș (atât cele înscrise în Lista monumentelor cât și cele propuse a fi înscrise) și este alcătuită din cele mai importante și reprezentative clădiri de cult, publice și foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcția de locuit. Toate acestea sunt însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri parazitare.

Valoare deosebită, datorată atât coerenței țesutului urban - vizibilă atât de pe parcursurile interioare cât și de pe înălțimile înconjurătoare, cât și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă atractivitate atât pentru turismul urban, cât și pentru investitorii importanți - datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

În prezent în zona studiată se afla construcții cu regimul de înălțime mic parter, locuințe și anexe, ansamblul Luxor - Piața Teatrului unde sunt prezente clădiri cu regim de înălțime mare la parterul cărora regăsim funcțiuni mixte; comerț, servicii.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin conversie funcțională, este cu totul deosebit, având șansa să se înscrie în zona centrală ca o entitate bine definită și coerentă.

Amplasamentul studiat are un potențial bun de dezvoltare, care prin propunerea făcută dorește să reintregească spațial volumetric ansamblul Luxor - Piața Teatrului.



2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Imobilul este situat in intravilanul Municipiului Targu Mures in zona de constructii si terenuri aflate partial in proprietate privata persoane fizice si societati comerciale, partial domeniul public, proprietatea Municipiului Targu Mures.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul care defineste obiectul documentatiei se afla intr-o zona care s-a format de-a lungul timpului prin depunere de aluviuni in lunca raului Mures, prezentandu-se din acest punct de vedere ca un teren plat de tip sedimentar.

Clima de natura temperat continentala cunoaste influente premediteraniene.

Vanturile, de-a lungul culuarului Muresului; dominante sunt cele de vest cu o frecventa de 14-15% si cele de nord-vest cu o frecventa de 12-14%.

Riscuri naturale nu sunt.

2.5. CIRCULATIA

Zona este dotata cu drumuri de patru tipuri: Str. Bartok Bela cu alei secundare care deservesc functional constructiile din zona; strada cu sens dublu de circulatie inspre si dinspre Str. Aurel Filimon si sens unic spre Str. Piata Trandafirilor (cu doua fire de circulatie pe sens si spatii verzi intre circulatii), si circulatii pietonale care fac legatura intre Str. Bartok Bela, Galeriile Luxor si Piata Teatrului.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata in prezentul proiect urbanistic zonal are caracteristici urbanistice normale (drumuri/alei/trotuare/parcari asfaltate, spatii verzi plantate, utilitati) cu functiuni predominant de locuire, comert, servicii, cultura si de loisir.

Momentan indicii de ocupare ai terenului aflat in proprietatea beneficiarilor sunt:

POT = 100%

CUT = 1

Constructia, centrala termica dezafectata, aflata pe terenul in proprietate privata se va demola conform autorizatiei de demolare obtinute de catre beneficiar in vederea acomodarii noii constructii.



2.7. ECHIPARE EDILITARA

Retea edilitara de gaz metan; zona studaiata in prezenta documentatie de urbanism este dotata cu retele edilitare de gaz metan, iar terenul/constructia care face obiectul prezentului studiu este bransata la reseaua de gaz metan.

Reteaua edilitara de energie electrica; pe amplasament se afla retele subterane si supraterane de joasa si medie tensiune la care noua constructie se va bransa printr-un transformator propriu.

Retea de apa si canalizare; zona stutiata este dotata cu apa potabila si canalizare, iar noua cladire se va bransa la acestea.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Situatia prezenta cat si viitoare nu prezinta riscuri de mediu; constructia propusa de importanta medie (categoria C), impreuna cu activitatile ce se vor desfasura nu vor genera poluare si nu vor avea un impact care sa afecteze echilibrul deja existent in zona.

Conform Ordinului comun MAPPM - 214/RT/1999 si MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relatia cadru natural, cadru construit, evidentierea riscurilor naturale si antropice, marcarea traseelor utilitatilor si a cailor de comunicatie, evidentierea valorilor patrimoniale si masurile de protectie necesare, e.t.c. Aceste probleme nu exista in zona studiata, motiv pentru care nu se impune realizarea unui studiu de impact asupra mediului.

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Se va respecta strategia administratiei publice locale, punctele de vedere ale locuitorilor zonei precum si reglementarile regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului existent si PUZ-ului propus.

Prin realizarea investitiei se va completa nivelul de dezvoltare urbana al zonei.



CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimele decenii in zona.

Intentia de conturarea a unei zone de delimitare a ansamblului Luxor - Piata Teatrului genereaza in continuare probleme functionale (trasee pietonale, parcuri, accese). Unul din scopurile propuse ale documentatiei de fata este si clarificarea caracterului zonal functional al terenului care face obiectul acestui studiu.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG (UTR=CP2) in zona studiata se impune urmatorul regim de construire: se mentine neschimbata situatia dominanta existenta pe fiecare strada, de dispunere pe aliniament sau de retragere fata de aliniament. Inaltimea maxima a cladirilor este P+2, spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; POT max.=50%, CUTmax.=1.5

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Obiectivul prezentei documentatii de urbanism este de a valorifica actualul cadruurbanistic al zonei in studiu din zona destinata activitatiiilor de locuire si functiuni complementare, conditii in care mediul nu va fi afectat in nici un fel.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Reglementarea sau modernizarea circulatiei rutiere si pietonale nu fac obiectul prezentului PUG.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI

In temeiul reglementarilor documentatie PUG al Municipiului Targu Mures, in conformitate cu prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, terenul din prezentul studiu se afla in zona A; UTR = CP2 - zona centrala formata din intersectii de cladiri realizate in ultimele decenii in interiorul zonei protejate in care sunt admise servicii comerciale si comert, servicii financiar-bancare, servicii de consultanta si locuinte.



Propunerile prezentei documentatii sunt in concordanta, asadar, cu functiunile de baza ale zonei: servicii comerciale si comert, servicii financiar-bancare, servicii de consultanta si locuinte.

Prin prezenta documentatie se urmareste reglementarea si includerea terenului aflat in proprietate privata, neproductiv, in documentatiile anterior elaborate, coroborate cu situatia reala din sit.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- asigurarea acceselor pe terenul studiat
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi si functiuni complementare
- asigurarea colaborarii autoritatilor locale, in vederea realizarii unei interventii coerente in vederea valorificarii potentialului zonei.

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

Zona studiată	Existent		Propus	
	mp	procent	mp	procent
Suprafata teren studiat:	5000	100	5000	100
A. Domeniul public	4544	90.88	3812	78.24
B. Domeniul privat	456	9.12	1088	21.76
A. Domeniul public:	4544	100	3912	86.10
1.Teren trecut in domeniul privat (concesionat)	0	0	632	13.90
B.Domeniul privat:	456	100	1045	100
1.Suprafata construita	0	0	530.9	48.80
2.Acces auto, pietonal	0	0	84.10	7.73
3.Parcari	0	0	374	34.37
4.Spatii verzi	0	0	99	9.10
P.O.T. = 48.80%				
C.U.T. = 3				



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona studiata detine toate tipurile de retele edilitate orasenesti, in sit se afla atat constructii P+10 cat si P care sunt racordate la aceste retele.

3.6.1. Alimentarea cu apa

Zona dispune de retea de apa si nu sunt necesare lucrari pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa, tratare si aductiune, dezvoltarea retelelor de distributie sau modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie.

3.6.2. Canalizare

Zona dispune de retele de canalizare si nu sunt necesare imbunatatiri, extinderi sau statii de preepurare.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Zona dispune de retele pentru alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric si nu sunt necesare propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public.

3.6.4. Telecomunicatii

Zona dispune de retele de telecomunicatii care nu necesita extinderea sau devierea acestora.

3.6.5. Alimentare cu caldura

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza cu unitati individuale alimentate cu gaze naturale.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Zona dispune de retele de alimentare cu gaze naturale si nu sunt necesare extinderi sau modificari ale retelelor existente.

3.6.7. Gospodarie comunală

Zona dispune de amenajari pentru depozitarea, sortarea si evacuarea gunoaielor ne fiind necesare constructii sau amenajari specifice.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

a) Surse de poluare - prin propunerile facute prin prezentul PUZ nu se vor crea surse de poluare semnificative.

b) Nu se impun luarea unor masuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale.



- c) Apele menajere vor fi deversate in reseaua de canalizare a orasului, nu se impun masuri de preepurare.
- d) Depozitarea deseurilor se va face in locuri special amenajate
- e) Prin propunerea facuta se vor crea noi zone de spatii verzi
- f) Spatiile verzi existente si propuse vor fi intretinute si organizate de firme specializate
- g) Nu se impune instituirea de zone protejate
- h) Prin propunerea facuta se doreste refacerea peisagistica si reabilitarea urbana a unei zone defavorizate.
- i) Valoarea potentialului turistic al zonei nu va avea de suferit prin propunerea facuta.

3.8. Obiective de utilitate publica

Zona studiata prezinta doua forme de proprietate a terenurilor de utilitate publica asupra carora nu se vor opera modificari de proprietate sau suprafete si terenuri aflate in proprietate privata.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII - MASURI DE CONTINUARE

Prezenta documentatie urbanistica in faza PUZ - "Construire imobil locuinte colective cu parter comercial S+P+4E+R" propune inscrierea zonei studiate ca subfunctie a UTR **CP1** - subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, avand configuratia tesutului urban traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (maxim P+2 - exceptie Piata Trandafirilor cu P+5 si Piata Teatrului cu P+11), dispuse pe aliniament si alcatuind un front relativ continuu la strada.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al PUG-ului Municipiului Tirgu Mures se vor aplica prezentului PUZ cu privire la prevederile generale emise de partile scrise sau desenate ale PUG-ului.

Data:
mai 2013

Întocmit:
arh. dip. Suteu Sebastian

Coordonator proiect:
arh. Szabolcz Istvan Guttman