

S.C. ARA ARCHITECTS S.R.L.
TÂRGU MURES

PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE, ETAJARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE –LOCUINTE CU
SPATII MULTIFUNCTIONALE LA PARTER
CLADIRE STR.TUDOR VLADIMIRESCU,nr.56A,TARGU-MURES
TÂRGU MURES

Cuprins memoriu de prezentare

1 Introducere

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3 Surse documentare

2 Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3 Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7 Protectia mediului

3.8 Obiective de utilitate publica

4 **Concluzii, masuri in continuare**

5 **Anexe**

MEMORIU DE PREZENTARE^{v5}

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – EXTINDERE, ETAJARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE – LOCUINTE CU SPATII MULTIFUNCTIONALE LA PARTER CLADIRE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, nr.56A,Tg-Mures

Beneficiar: SC REMAT BRASOV SA

- str.Timisul Sec nr.1, Braşov, judeţul Braşov

Proiectant general:

- SC ARA ARCHITECTS SRL, Târgu Mureş, Bdul. 1 Decembrie 1918, nr.45/19

Subproiectanti:

- SC GAIA SRL, Târgu Mureş, str. Tineretului, nr. 2
- SC TOPOGRAF SRL, Târgu Mureş

Data elaborării. trimestrul I. 2017

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei - program

Planul urbanistic zonal reprezintă un instrument de gestionare a interferențelor activității diferitelor colectivități, ce compun populația unui teritoriu și nevoile acestora.

Autoritatea locală, care gestionează nevoile comunității în cadrul strategiei globale la nivelul localității, stabilite prin planul urbanistic general, pe termen mediu, are nevoie de instrumente funcționale, de tipul planului urbanistic zonal, care prin prevederi sectoriale, ce se înscriu în prevederile PUG, să permită materializarea pas cu pas a acestei strategii.

În același timp studiile secvențiale ce însoțesc de regulă cererile de autorizare, de construcții, (de tipul planurilor urbanistice de detaliu), au nevoie de coordonare pe ansamblul teritoriului acoperit, în așa fel încât prevederile finale să fie coerente și corelate.

Aplicarea prevederilor planului urbanistic zonal se estimează a avea două faze:

- gestionarea crizei funcțional-relaționale a teritoriului studiat, în scopul

reechilibrării dezechilibrelor;

- găsirea unui model optimizat al zonei pe termen mediu și lung și adaptarea continuă a acestor reguli de dezvoltare, care să susțină acest model.

În urma stabilirii temei program documentația de față a fost întocmită inițial pe terenul **compus din trei parcele cu cote exclusive și cota indiviză** aferent proprietății deținute de cei trei beneficiari, ulterior la solicitarea Comisiei de urbanism teritoriul de studiu a fost extins la insula delimitată de str. Tudor Vladimirescu, str. Liviu Rebreanu, str. Rodnei și B-dul Gheorghe Doja, conform planșelor anexate. Studiul urmărește integrarea temei inițiale în conceptul de ansamblu al zonei pentru reconversia funcțională **a unei clădiri** ce face parte din acest ansamblu și valorificarea terenului prin diversificarea funcțională, creșterea coeficientului de utilizare a terenului, crearea unei interfețe favorabile public/privat precum și a unei infrastructuri sustenabile și a unor echipamente edilitare eficiente.

Necesitatea lucrării derivă din:

-nevoia de reconversie și reabilitare a unei clădiri care în prezent se găsește într-o stare avansată de deteriorare, beneficiarul clădirii a fost notificat de Primăria mun.Tg.Mureș și a fost nevoit **sa întreprindă lucrări pentru protecția fațadei în scopul evitării pericolului public pe trotoarele din vecinătatea acesteia.**

-materializarea politicii de dezvoltare urbanistică a Consiliului local- pentru zona respectivă aflată în proximitatea celei centrale prin instrumentul de lucru juridic specific –Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent- precum și armonizarea acestora cu prevederile urbanistice la nivel de municipiu.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Programul de dezvoltare a localității prevede menținerea amplasamentului studiat în zona construită protejată și dezvoltarea funcțiilor zonei în vederea creșterii gradului de atractivitate pentru utilizatori specifici zonelor centrale; valorificarea cadrului antropoc și natural în scopul creșterii calității imaginii urbane.

1.3. Surse de documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

În elaborarea PUZ-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse, reprezentând studii și proiecte elaborate anterior PUZ:

- PUG Târgu-Mureș existent (în vigoare) la data elaborării documentației;
- PUG preliminar (reactualizat, aprobat de CL Mureș);
- Studiu pentru delimitarea zonei centrale a municipiului Tg. Mureș.

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ**
 - Studiu topografic, masuratori topografice, avizate de OCPI;
 - Studiu geotehnic;
 - Studiu istoric pentru zona delimitata conform aviz Comisie Monumente Istorice si pentru parcelele reglementate.

- **Date statistice**
 - S-au utilizat date statistice privind evolutia populatiei in municipiul Tg. Mures, date privind locuirea si indicatori de dezvoltare economica.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Principalul proiect pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei il reprezinta proiectul de extindere a cladirii „Mures Mall” cu o noua etapa ce cuprinde spatii de parcare si noi spatii comerciale,**proiect ce are la baza planul urbanistic zonal elaborat in anul 2009.**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evolutia zonei**

Strada Gheorghe Doja-Piața Trandafirilor-strada Revoluției-Republicii reprezintă o axă puternică cu justificare istorică- având în vedere că orașul Târgu-Mureș -a avut ca origine un târg cu configurație urbană liniară situat la confluenta mai multor cai de acces din teritoriu. Mai mult situl studiat se găsește la intersecția acestei axe cu o altă arteră de mare amploare-bulevardul 1 Decembrie 1918, care se continuă cu E 60 spre Sighișoara pe direcția sud. În direcția opusă, exista strada Cuza Vodă care joacă rolul unei „bretele” de descărcare a traficului pentru centrul istoric al orașului.

Zona studiată se afla în partea de sud-vest a zonei centrale delimitată de strada Tudor Vladimirescu, strada Liviu Rebreanu, strada Rodnei și b-dul Gheorghe Doja în suprafața de cca. 2,6 ha.

Conform studiului istoric zona studiată s-a constituit în timp la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, trama strădala și parcelarul constituindu-se istoric astfel: b-dul Gheorghe Doja ca artera de penetrație în oraș din direcția sud apare în hărțile Iosefine, deci reprezintă cea mai timpurie artera de acces a zonei; strada Rodnei apare în harta parcelară întocmită în anul 1896, strada Liviu Rebreanu și Tudor Vladimirescu apar în jurul celui de-al II-lea deceniu al secolului XX.

Proprietățile inițiale în zona au fost relativ mari, iar prin divizarea acestora au rezultat parcele de formă actuală în lungul străzilor create –Liviu Rebreanu, Rodnei. În ansamblu zona este de trecere între spații cu structură caracteristică

urbana, cu parcelare regulata, fronturi inchise si continue, cladiri de dimensiuni mari si zonele de locuit cu cladiri parter, dispuse mai aerat, strazile aflate pe directia sud si est avand fronturi deschise, caracteristice targuri mai mici. De asemenea observam ca in „miezul cvartalului” avem doua incinte alungite probabil urme ale proprietatilor mari despre care se amintea mai sus cu potential ridicat avand in vedere locatia.

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Terenul care face obiectul acestui studiu se situează în partea central-sudică a municipiului Târgu-Mureș în vecinătatea unui nod important de circulație al orașului, zona de articulație între două artere foarte importante, prima – în directia Sighisoara, a doua strada Gheorghe Doja- pe directia Cluj-Napoca si continua cu strada ce traverseaza zona centrală a Târgu-Mureșului. Aceasta zonă cuprinde o mare concentrare de functiuni si are toate beneficiile proximității centrului orasenesc si ale centrului istoric: animație, accesibilitate și conectivitate. Insula studiata este delimitata la nord de str. Tudor Vladimirescu, la vest de str. Liviu Rebreanu, la sud de str. Rodnei la est de B-dul Gheorghe Doja.

Principalele elemente de cadru natural din zona studiata sunt **pârâul Pocloș**, canal ce detine un potential neexploatat fiind neamenajat corespunzator, peisager si pietonal si zonele verzi din cadrul spatiilor publice din proximitate.

Din terenul aferent cladirii propuse spre modificare si care reprezinta incinta cu mai multe proprietati -mai multe entitati juridice SC REMAT BRASOV SA detine cota de 1256,0 mp din care in cota indiviza suprafata de 430,0mp si o suprafata construita ce însumează 826,0 mp in cota exclusiva conform extrasului CF colectiv anexat; **SC DEMAMUR SA detine cota de 1439 mp din care in cota indiviza 630 mp si in cota exclusiva 809 mp si SC ROMUR SA 1619 mp din care in cota indiviza 420,0 mp si in cota exclusiva 1199 mp.**

In cadrul acestei incinte din lungul canalului Poclos exista un număr de 8 corpuri construite dintre care unul este clasat ca monument istoric (MS-II-m-B-15584). Incinta împrejurită dateaza de cel puțin o suta de ani, cand era folosita ca spatiu alocat depozitelor orasului. Parcela are ca limite în partea de est strada Gh. Doja, la nord strada Tudor Vladimirescu și canalul Poclos iar dincolo de acesta centrul comercial Mures Mall , la vest și sud parcele private. **Suprafata totala a terenului ce contine cele 3 parcele este de 4314 mp iar corpurile de cladiri insumeaza suprafata construita de 2811 ,0 mp.**

• **Potential de dezvoltare**

Potentialul de dezvoltare al zonei este dat de apartenenta acesteia la spatiul centrului istoric implicit al zonei centrale, fiind inconjurata de functiuni specifice: comerț, locuire, cultura, educatie, sanatate, purtatoare de dezvoltare

in spatiul urban.

2.2. Incadrare în localitate

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

In cadrul zonei studiate terenul reglementat este situat la adresa strada Tudor Vladimirescu, numărul 56A, se află **în interiorul intravilanului** localității Târgu- Mureș (evidențiat în planșa de încadrare anexată).

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general**

Zona studiata este amplasata la sud de zona centrala a municipiului Tg.- Mures fiind delimitata astfel: la nord de str. Tudor Vladimirescu, la vest de str. Liviu Rebreanu, la sud de str. Rodnei la est de B-dul Gheorghe Doja.

Vecinătățile sitului sunt la nord, traseul străzii Tudor Vladimirescu paralel cu canalul Poclos, la est strada Gh. Doja și la vest si sud parcele private.

In prezent accesibilitatea auto a zonei studiate se realizeaza din strazile Tudor Vladimirescu, Liviu Rebreanu, Rodnei si din strada Gheorgh Doja.

In ceea ce privește circulația pietonală se urmărește crearea unei rețele de trasee pietonale între centrul istoric și zonele din proximitate (izocrona de 20min), pentru a încuraja traficul pietonal și accesarea dotărilor și pe această cale.

Conform Planului Urbanistic General în vigoare, situl face parte din zonele cu functiuni mixte, UTR CP2, CP3 partial-in aria de protectie a zonei centrale istorice, iar conform Planului Urbanistic General preliminar întocmit recent zona se încadrează în clasa ariilor de reabilitare.

2.3. Elemente de cadru natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentul prezintă o suprafață practic orizontală ce face parte din terasa de luncă a râului Mureș. Conform studiului geotehnic efectuat în zonă, terenul, are stratificații caracteristice din roci aluvionare și depozite deluviale cu granulație fină (umplură din amestec de pământ cu pietriși moloz, sol vegetal negru, argilă galbenă, slab nisipoasă, plastic consistentă, argilă nisipoasă galbenă, plastic moale).

Conform studiilor geotehnice executate în zonă se menționează că din cauza amplasamentului situat în apropiere de albia paraului Poclos, nivelul hidrostatic este variabil, cu diferențe minim-maxim de până la 1m, cu tendința de ridicare în funcție de regimul pluviometric, apa nefiind agresivă față de

betoane.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona constructibilă cu necesitatea protejării suplimentare a construcțiilor în zona de subsol și cu măsuri de canalizare la suprafața apei meteorice.

Zona de amplasament nu are stabilite porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații) de asemenea studiul geotehnic evidențiază o zonă cu risc geotehnic redus.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz**

Circulația în zona amplasamentului, este de intensitate mare în zona străzii Gh. Doja; acest fapt poate avea influențe mai puțin pozitive pentru noile funcțiuni de locuire propuse. Prevederile noului plan urbanistic general de transformare a circulației unidirectionale suprapuse centrului istoric, într-un sistem spațial inelar care să multiplice această direcție spre nord și sud vor putea influența favorabil circulația în zona centrală și implicit și în vecinătatea parcelelor studiate.

- **Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodități între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

După cum am mai precizat situl studiat se situează într-o zonă centrală a sistemului de circulație, în proximitatea unui nod de circulație rutieră care leagă zona centrală a Târgu-Mureșului de cartierul preponderent rezidențial- Tudor și de zona gării principale.

Carosabilul se mizează pe accesibilitatea zonei studiate din strada Tudor Vladimirescu – acces cu dublu sens de o parte și de alta a paraului Poclos **acces existent** păstrat și viabil pe termen lung fiind dat dintr-o cale de circulație secundară, din str. Liviu Rebreanu, din str. Rodnei și mai puțin din B-dul Gheorghe Doja (acces carosabil restricționat) datorită fluxului major de circulație dezvoltat în lungul său.

Autoritățile locale trebuie să încurajeze dezvoltarea unor trasee exclusiv pietonale care să deservească dotările dispersate situate în afara centrului istoric și să reducă din traficul rutier dintre zona centrală istorică și țesutul dezvoltat în jurul acesteia prioritizând traficul mijloacelor de transport în comun, sau pe cel **al mijloacelor** de deplasare pe cai de circulație alternativă.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Analiza istorica a insulei studiate releva portiuni semnificative cu parcelar traditional in special cel aferent strazilor Rodnei, Liviu Rebreanu, si un parcelar partial destructurat in zona str. Tudor Vladimirescu si a b-dului Gheorghe Doja, datorat interventiilor de dupa deceniul 50 al secolului trecut. Studiul urbanistic are in vedere conservarea ocuparii terenului pentru portiunile cu parcelar istoric si reabilitarea ocuparii in zonele destructurate.

Fațada edificiului pentru care se propune modificarea si extinderea joaca un rol relativ important in spatiul urban facand parte din diverse perspective de distanta sau de proximitate. Proiectul propus presupune construirea în parametrii diferiți decat cei prevazuti de Regulamentul aferent PUGului in vigoare a unei extinderi necesare atat din punct de vedere functional cat si morfologic. Este de incurajat inserția unui accent vertical, clădire de colt, clădire iconică pe care populația orașului să o asimileze ca pe un element de identitate a zonei.

Functiunile ce ocupa zona studiata pot fi caracterizate de diversitate dar si de un abandon partial temporar.

- **Relationari intre functiuni**

Ca functiuni ale zonei centrale, in general compatibile intre ele, functiunile existente se pot potentia reciproc cu conditia implementarii de activitati adecvate pentru cladirea monument istoric si a eliminarii spatiilor abandonate.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit este mediu, procentul de ocupare existent pe terenul ce urmeaza a fi reglementat fiind de 65,159%, coeficientul de utilizare existent fiind de 1,023.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Calitatea fondului construit existent nu se ridica la valoarea necesara pentru sustinerea spatiului central; exista totusi posibilitati de imbunatatire legate de renovarea cladirilor valoroase, renuntarea la cele parazitare, interventii contemporane de calitate.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Zona beneficiaza de servicii proprii unei zone centrale; completarea cu functiunea de locuire ar contribui la revitalizarea generala a amplasamentului.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In spatiul parcelelor studiate nu exista spatii verzi amenajate; propunerile de reabilitare includ amenajarea de zone verzi atat in spatiul parcelelor cat si in

spatiul public adiacent (amenajarea malului paraului Poclos).

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu exista un potential de risc natural in zona studiata sau in zonele vecine; proiectul de reamenajare a paraului Poclos ce va interveni pe amenajarea realizata dupa inundatiile din 1975, trebuie sa tina cont de noile grade de risc corelate cu fenomenele meteorologice din ultimul deceniu.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalitati legate de amplasamentul **ce urmeaza sa fie reglementat sunt reprezentate de starea de abandon functional partial existenta in zona proprietatilor SC ROMUR SA si SC REMAT SA,**

Astfel reglementarile urbanistice existente pentru zona studiata trebuie adaptate in scopul crearii posibilitatii modernizarii extinderii si schimbarii partiale de destinatie pentru corpul principal de cladire aflat in proprietatea **SC REMAT SA precum si pentru celelalte cladiri nefunctionale in prezent**. Este necesară de asemenea stabilirea modului de acces și echipare al terenului necesar pentru funcțiunile propuse, precum si stabilirea modului de derulare a programului investitional astfel încât impactul asupra cadrului construit din vecinatate să fie favorabil.

2.6. Echiparea edilitară

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)**

- **Debite si retele de distributie apa potabila**

In zona amplasamentului exista reseaua de alimentare cu apa **DN500 si DN100 amplasate pe strada Gh.Doja si conducta DN600 amplasata pe strada Tudor Vladimirescu** la care cladirile aferente zonei studiate sunt bransate

- **Retele de canalizare**

In zona amplasamentului exista reseaua de canalizare unitara **amplasata pe strada Tudor Vladimirescu** la care cladirile aferente zonei sunt bransate.

- **Retele de transport energie electrica**

In zona amplasamentului exista retele de alimentare cu energie electrica **2XLES 20 KV, pe strada Tudor Vladimirescu, pozate in trotuare, LEA 0,4 KV JT pe strada Gh.Doja pozata pe stalpi de beton si LEA 0,4 KV JT pozate pe stalpi de beton pe str.Tudor Vladimirescu precum si 4 cabluri de telecomanda pe strada Tudor Vladimirescu pozate in trotuar.**

- **Rețele de telecomunicatie** -există în zona cablu Tc
- **Surse și rețele alimentare cu căldură** – nu există în zona studiată rețele de alimentare cu căldură
- **Posibilități de alimentare cu gaze naturale** – în zona de studiu există rețeaua de alimentare cu gaze naturale; **rețeaua de presiune redusă D50 mm pozată pe strada Tudor Vladimirescu.**

Studiul de echipare a parcelelor din terenul studiat cu utilități va cuprinde posibilitatea racordării spațiilor de extindere la rețelele existente și adaptarea la noile capacități a bransamentelor existente modificabile acolo unde este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

- nu există disfuncționalități majore; conform avizelor gestionarilor de rețele bransamentele pentru noile capacități propuse vor fi adaptate prin proiecte de specialitate întocmite de specialiști atestați **și avizate de deținătorii acestor rețele.;**

2.7. Probleme de mediu

Problemele de mediu ale zonei studiate se pot evidenția numai în corelare cu problemele de mediu ale întregului municipiu. În studiile elaborate anterior și în **PUG preliminar** s-au evidențiat principalele probleme cu care se confruntă municipiul în relație cu mediul înconjurător una dintre acestea fiind deficitul de zone verzi . Prin PUZ se prevede pe parcela zone verzi în spațiul privat corelat cu posibila amenajare a spațiului public adiacent **amplasamentului** prevăzut în proiectul de extindere a clădirii Centrului Comercial Mures Mall sau adiacent clădirii spațiului comercial cu vânzare de mobilier. Aceste prevederi sunt necesare și scopul protejării funcțiunii de locuire nou inserate în programul funcțional propus, având în vedere fragilitatea programului dar și necesitatea menținerii locuirii ca funcțiune de viabilizare a zonelor centrale.

- **Relația cadru natural – cadru construit**

- Relația cadru natural – cadru construit este echilibrată, elementul natural fiind reprezentat de albia paraului Poclos ce interferează cu amplasamentul pe latura estică.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

- Riscurile naturale, absente în prezent, sunt reprezentate de potențialul pericol de inundabilitate generat de o gestionare inadecvată a reabilitării albiei paraului Poclos. Riscurile antropice sunt legate de gestionarea inadecvată a clădirilor

valoroase din zona, in special a celor clasate in Lista Monumentelor Istorice dar si a celorlalte cu valoare urbanistica si arhitecturala.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu exista riscuri ale zonei generate de traseul cailor de comunicatii sau de echiparea edilitara, in situatia gestionarii corecte a infrastructurii de acces precum si a celei edilitare existente.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Zona studziata face parte din zona centrala formata prin insertii de cladiri realizate in ultimele decenii in interiorul zonei protejate CP2. In zona studziata se gaseste „Cladirea depozitelor orasului” listata in Lista Monumentelor Istorice a municipiului Tg. Mures la pozitia 397 , cod LMI MS-II-m-B-15584 .

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Potentialul turistic al terenurilor studiate este legat de zona central istorica si de potentialitatea sa dedicata turismului cultural.

2.8. Opțiuni ale populației

- **Opțiuni ale populației precum si punctul de vedere al administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul care va permite armonizarea dezvoltării urbane a zonei prin corelarea interesului public cu cel privat promovat prin PUZuri sau PUDuri comandate de intreprinzători privați.

Opțiunile populației au fost evidențiate în urma procedurii de consultare a populației prevazute în derularea PUZ, etapă care poate conduce la îmbogățirea anumitor elemente ale conceptului și a creșterii posibilitatilor de integrare ale acestora în raport cu zonele învecinate.

Administratia locala si-a exprimat acordul privind programul de dezvoltare al zonei prin emiterea avizului de oportunitate.

- **Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarea beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionata aceasta in cadrul PUZ**

Punctul de vedere al elaboratorului este in acord cu cel al administratiei publice si cu cel al beneficiarului in ceea ce priveste necesitatea reconformarii pentru revitalizarea zonei studiate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul Planului Urbanistic de General existent, în vigoare la data întocmirii documentației și a Planului Urbanistic Zonal studiat s-a stabilit pentru această zonă un caracter complex de zonă centrală cu funcțiuni multiple și echipamente publice de interes general.

3.2. Prevederi ale PUG

În Planul Urbanistic General în vigoare la data elaborării documentației terenul este reglementat ca zona UTR CP - zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale urbanistice; CP2 - zona centrală formată prin inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate.

În cadrul Planului Urbanistic General în derulare (PUG preliminar aprobat de CL Mureș) s-a atribuit acestei zone un caracter de reabilitare a fondului construit existent și protejare a elementelor de tipar istoric concomitent cu intervenția la nivel de adaptare a spațiilor la noile nevoi. De asemenea, Comisia Monumente Istorice (urbanism) a solicitat studiul extins al zonei dorind integrarea acesteia într-un context mai larg (insulă delimitată de patru corpuri de stradă) și bună funcționare a clădirii existente adaptată prin extindere -supraetajare și reconversie parțială cu inserarea funcțiunii de locuire. Situatându-se într-un spațiu urban privilegiat, parterul clădirii se dorește a fi deschis, cu funcțiune publică, comerț, alimentație publică sau prestări servicii în timp ce la etajele superioare se propun locuințe sau alt tip de servicii (turism, birouri), adaptate specificului de zonă centrală.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Proximitatea apei (conservată ca prezentă în spațiul urban) și a spațiului public cu componenta lui vegetală față de parcela studiată reprezintă avantaje considerabile și influențează în mod accentuat și favorabil dinamica socială. Totodată, amenajarea cursurilor de apă -cum avem în cazul de față amenajarea malului paraului Pocloș ar aduce un flux de pietoni considerabil și care inclus într-un traseu sau condus către diverse funcțiuni publice poate genera poli de dinamică socială. Echipamentele și dotările publice devin elementele care conferă atractivitate traseului și care împreună cu spațiile publice găzduiesc activitățile de loisir și recreație ale mureșenilor așa cum o fac deja poli existenți (insuficienți ca suprafață și încă relativ neconectați).

3.4. Modernizarea circulației

Prin prezentul proiect nu se reconfigurează în ansamblu circulația auto în zonă, dar se propune reconfigurarea profilului stradal al străzii Tudor Vladimirescu între strada Liviu Rebreanu și B-dul Gheorghe Doja astfel încât circulația auto să se diminueze în favoarea circulațiilor alternative și a spațiului public amenajat. Spațiile

de parcare se asigura preponderent in spatiul parcelor amenajate, zona beneficiind si de parcajul centralizat al spatiului comercial din vecinatate (Mures Mall)ce urmeaza sa se extinda cu inca o etapa.

Pentru stabilirea numarului de parcaje necesare in spatiul terenului reglementat s-a anexat calculul suprafetelor si functiunilor propuse.

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial,indici urbanistici

Indicii urbanistici ai PUZ ,propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt procentul de ocupare al terenului POTmax și coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. Prin proiectul de reglementare al terenului aferent incintei REMAT se propune mentinerea POTmaxim existent, cu eventuala diminuare a acestuia in functie de solutia arhitecturala propusa si cresterea CUT cu maxim 20% conform prevederilor legislative in vigoare. Rezulta astfel POTmax existent mentinut=65,159% si CUTmax propus=1,8. Prezenta documentație intenționează fixarea unor reglementări în acord cu legislația dar de o manieră flexibilă stimulării unor concepte eficiente dar nespeculative pentru etapele ulterioare ale proiectului.

Functiunile zonei studiate sunt functiuni specifice zonelor central istorice (locuire,dotari de sanatate,comert,alimentatie publica si servicii,compatibile cu locuirea).

Functiunile incintei propuse pentru reglementare sunt configurate astfel:

-parcela ce apartine SC REMAT SA -pentru cladirea propusa pentru modernizare si extindere se propun functiuni de locuire ,prestari servicii , comert ; pentru cladirea monument istoric se propune functiunea de alimentatie publica , comert specific zonelor centrale.

-parcela ce apartine SC DEMAMUR SA pentru cladirea existenta aferenta strazii Tudor Vladimirescu se mentine functiunea de prestari servicii (birouri,servicii financiar-bancare);pentru cladirea din interiorul incintei adiacenta monumentului istoric (o travee a acestuia este in proprietatea SC DEMAMUR SA) se propune mentinerea functiunii de spatii comerciale.

-parcela ce apartine SC ROMUR SA -pentru cladirea din interiorul incintei adiacenta monumentului istoric(o travee a acestuia este in proprietatea SC ROMUR SA) se propune functiunea de spatii comerciale;pentru cladirea cu acces din strada LIVIU Rebreanu se propune functiunea comerciala sau culturala (sala de expozitii,biblioteca,sala de spectacole/evenimente).

BILANT ZONA STUDIATA

	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (servicii, comert, alimentatie publica)	13398,53	50,92	15787,20	60,00
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA, PARCAJE	1111,60	4,22	1973,40	7,50

SPATII DE CIRCULATIE PIETONALA	0	0	2762,76	10,50
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	5262,40	20,00
ALTE ZONE TEREN NECONSTRUIT	11801,87	44,86	526,24	2,00
TOTAL	26312,00	100	26312,00	100

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI SI PROPUSI PE TERENUL REGLEMENTAT

INDICATORI EXISTENTI	POT(%)		CUT	
	Raportat la teren in proprietate	Raportat la incinta completa	Raportat la teren in proprietate	Raportat la incinta completa
SC REMAT BRASOV SA	65,76	65,159%	0,95	1,023
SC ROMUR SRL	74,05	65,159%	0,74	1,023
SC DEMAMUR SRL	56,21	65,159%	1,40	1,023

INDICATORI PROPUSE	POT(%)		CUT	
	Raportat la teren in proprietate	Raportat la incinta completa	Raportat la teren in proprietate	Raportat la incinta completa
SC REMAT BRASOV SA	65,76	65,159%	1,8	1,270
SC ROMUR SRL	74,05	65,159%	0,74	1,270
SC DEMAMUR SRL	56,21	65,159%	1,40	1,270

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
ZONA PREST. SEVICII, ALM. PUBLICA COMERT, LOCUIRE	2811.00	65.16	2811.00	65.16
CAI DE COMUNICATII SEMICAROSABILE, PARCARI	0.00	0.00	1053.00	24.41
SPATTI CIRCULATIE PIETONALA	0.00	0.00	100.00	2.32
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	350.00	8.11
ALTE ZONE TEREN NECONSTRUIT	1503.00	34.840	0.00	0.00
TOTAL	4314.00	100.00	4314.00	100.00

BILANT AFERENT COTEI EXCLUSIVE SI INDIVIZE APARTINAND PROPRIETATII SC REMAT SA

	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
ZONA DE PRESTARI SERVICII COMERT si LOCUIRE(in propunere)	826,0	65,76	826,0	65,76

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA, PARCAJE	0	0	127.83	10,00
SPATII DE CIRCULATIE PIETONALA	0	0	163.33	12,88
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	150.84	11,31
ALTE ZONE TEREN NECONSTRUIT	430,0	34,24	0	0
TOTAL	1256,0	100,00	1256,0	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună: există rețele de alimentare cu apă și canalizare în sistem unitar și separativ în gestiunea SC COMPANIA AQUASERV SA, rețele de alimentare cu energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA și rețele de gaze naturale, în gestiunea E-ON GAZ ROMÂNIA SA; exista si cablu de telecomunicatii.

Aceste rețele sunt pozate in spatiul strazii Gh.Doja si al strazii Tudor Vladimirescu. Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiilor propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Necesarul de utilități va fi estimat conform capacităților maxime propuse prin programele de dezvoltare în ideea asigurării flexibilității și posibilităților de etapizare conform strategiei municipiului și posibilelor montaje financiare pentru execuția programelor. În funcție de avizele primite se va adopta soluția optimă.

-alimentarea cu apa va adapta bransamentul existent la rețeaua de alimentare cu apa DN 600 din strada Tudor Vladimirescu pentru noile capacitati ale cladirii propuse a fi reabilitata pentru functiunea de locuire si alte complementare precum si pentru celelalte functiuni din incinta propuse prin documentatia PUZ;

-canalizarea menajera pentru noile capacitati functionale propuse prin PUZ va fi asigurata de bransamentul existent,adaptat ,realizat la colectorul unitar aferent strazii Tudor Vladimirescu;

-alimentarea cu energie electrica - rețele electrice existente in zona sunt inventariate cf.aviz nr.70301923638/28.03.2019 ;alimentarea cu energie electrica si reglementarea coexistentei noilor obiective cu rețelele electrice se vor realiza cf.proiectului nr.03.2019 faza SS elaborat de SC INTRA SERV SRL Tg.Mures avizat in CTE a SDEE Mures cu avizul nr.37/07.03.2019 ;

-in zona exista cablu de telecomunicatii la care va fi racordata cladirea modificata;

-alimentarea cu caldura -imobilul supus interventei de reconformare si extindere va beneficia de o centrala termica proprie ce va functiona cu combustibil gazos;

-alimentarea cu gaze naturale – rețeaua de distributie gaz aflata in zona str.Tudor Vladimirescu are capacitate suficienta pentru bransarea noilor capacitati propuse prin proiect(centrala termica,preparare hrana);

-amenajari pentru evacuarea deseurilor – in spatiul adiacent imobilului proiectul propune amenajarea zonei pentru colectarea selectiva ai evacuarea printr-o firma specializata a gunoiului menajer sau a altor deseuri reciclabile;

3.7. Protecția mediului

Prin Planul Urbanistic Zonal in incinta se propun spatii verzi amenajate conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localitatilor și Anexei 6 la HG 52627.06.1996. Astfel pentru funcțiunea de locuire se propun min.2 mp /locuitor spații verzi ,in total cca 100 mp (cca 45 locuitori) ,pentru funcțiunea comerciala se propun 5% din terenul aferent -cca 105 mp, pentru funcțiunea de birouri 10% din suprafața de teren aferent-cca 45 mp, pentru alimentație publică 5% din suprafața de teren aferent-cca 15 mp, in total min.265,0 mp(propus 300,0 mp). Acest teren va fi plantat cu vegetație joasă ,medie și înaltă.

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

- deșeuri menajere – sunt colectate separat în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;
- deșeuri din mentenanță: metalice, plastice, hârtie, textile, ambalaje – asimilabile celor menajere – sunt colectate separat și preluate de agentul de salubritate din zonă;

3.8 Obiective de utilitate publică

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în majoritate alcatuit din terenuri aflate în proprietate privată (excepție incinta Clinicii de boli dermato-venerice ce se află în domeniul privat al CJ Mureș). Astfel prin studiul urbanistic nu se propun obiective de utilitate publică decât în măsura în care Municipiul Tg.-Mureș ar achiziționa terenuri sau clădiri pentru reconversie în scopul creării de dotări publice, dar intervenția are în vedere creșterea calității imaginii urbane a zonei și a spațiului urban adiacent.

-Listarea obiectivelor de utilitate publică - principalele obiective de utilitate publică sunt legate de:

-prezența clădirii clasate monument istoric Ms-II - mB-15584;depozitele orasului pentru care studiul propune măsuri de reabilitare și modificare funcțională în scopul reabilitării și valorificării patrimoniului construit;

-prezența spațiului public adiacent incintei studiate alcatuit din spațiul str.Tudor Vladimirescu și albia paraului Poclos pentru care studiul propune o reconformare în scopul amenajării de spații publice urbane cu circulații pietonale și circulații alternative;

-Identificarea tipurilor de proprietate asupra bunului imobil.

În spațiul incintei reglementate proprietatea este de tip privat (în cote exclusive și indivize) și aparține celor 3 proprietari :SC REMAT BRASOV SA;SC ROMUR SA și SC DEMAMUR SA. Studiul nu propune transferuri de proprietăți din domeniul privat în cel public dar proprietarii intenționează după aprobarea PUZ să dezmembreze incinta astfel încât fiecare dintre proprietăți să dețină doar cote

exclusive;

-Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse;pentru realizarea obiectivelor propuse nu sunt necesare transferuri de teren intre proprietati.lesirea din indiviziune pentru cele 3 proprietati din incinta studiata se va face ulterior aprobarii PUZ,in baza unei conventii trilaterale..

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor cu dotări publice în cadrul municipiului Tg.Mureș, reprezintă un proces continuu și complex, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control flexibil cu mijloace juridice, tehnice și de monitorizare.

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.**

Propunerea facuta prin PUZ se inscrie in ansamblul prevederilor PUG in vigoare dar si a celui in curs de actualizare in ideea reabilitarii partimoniului construit dar si a celui natural in concordanta cu evolutia **zonei centrale** dar si a celei construite protejate din care terenul studiat si incinta reglementata fac parte.

- **Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Principalele categorii de interventii propuse sunt :

- reabilitarea si extinderea imobilului ce apartine de SC REMAT BRASOV SA;
- reabilitarea si refunctionalizarea imobilului clasat ca monument istoric ce urmeaza sa se inscrie in functionalitatea de ansamblu a zonei;
- amenajarea spatiului incintei (spatiu semipublic) ce va contine zone verzi amenajate peisager,spatiu de circulatie pietonal,parcaje;
- amenajarea spatiului adiacent incintei incintei studiate -spatiul public alcatuit din traseul str.Tudor Vladimirescu si albia paraului Poclos;

- **Prioritati de interventie**

Prioritatile de interventie sunt date de elementele de urgenta ,respectiv consolidarea si reabilitarea imobilelor abandonate ce au probleme structurale si de conservare;

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

Elaboratorul PUZ considera ca propunerile formulate prin documentatia PUZ contribuie in mod esential la reabilitarea de ansamblu a zonei studiate care in prezent contine un numar semnificativ de cladiri si functiuni abandonate.

- **Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare**

Pentru perioada de dupa aprobarea PUZ sunt necesare documentatii DTAC si Proiecte tehnice pentru prioritatile enumerate mai sus;

- **Adancirea propunerilor prin PUD-uri**

Nu sunt necesare in aceasta etapa elaborarea de PUD-uri;elaborarea lor poate sa apara ca necesara in functie de evolutia in timp a prioritatilor de dezvoltare a zonei;

- **Proiecte prioritare de interventie care sa asigure realizarea obiectivelor**

Pentru interesul general (public) este prioritar proiectul de reamenjare a albiei paraului Poclos si a zonelor sale adiacente;

- **Montaje ale etapelor viitoare ,programe de investitii**

Etapele viitoare presupun la inceput mobilizarea fondurilor investitionale private ,apoi eventuale parteneriate (public-privat) pentru amenajari in spatiile publice adiacente.

Intocmit:

arh. RAUS Adriana

COMPLETARE BILANT TERITORIAL

(intocmit cf. punct 3 din adresa CJ Mures -Directia Amenajarea Teritoriului si Urbansim nr.11.860/29.06.2017)

Cladiri cf. CF 139914	Suprafata construita mp	Suprafata utila mp	Suprafata desfasurata mp
C1	961.00	768.80	961.00
C2	116.00	92.80	116.00
C3	370.00	536.39	740.00
C4	80.00	64.00	80.00
C5	215.00	172.00	215.00
C6	283.00	226.40	283.00
C7	374.00	299.20	374.00
C8	412.00	1318.40	1648.00
TOTAL	2811.00	3477.99	4417.00

SUPRAFATA TEREN cf.CF 139914=4314 mp

Calcul POT existent calculat la suprafata din CF 139914=65.159%

Calcul CUT existent calculat la suprafata desfasurata(C1-C8)=1.023

Calcul CUT existent calculat la suprafata utila a cladirilor C1-C8 =0.81