

**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**

## **A. MEMORIU GENERAL**

### **1.DATE GENERALE**

Denumirea lucrării:

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

Amplasament:

STR. TUDOR VLADIMIRESCU, nr.56A, TARGU-MURES

Beneficiar:

S.C. REMAT BRASOV S.A.

str.Timisul Sec nr.1, Braşov, jud. Braşov

Faza: PUZ

### **2.PREAMBUL**

#### **2.1. Studiu urbanistic**

Zona centrală în interiorul zonei istorice protejate devine un teren cu tot mai mare valoare funciară in crestereşi care pretinde studii complexe pentru fundamentarea celor mai sustenabile solutii de conservare, reabilitare si dezvoltare. Provocarea constă în găsirea unei soluții echilibrate în propunere care să răspundă presiunii private de folosire eficientă a proprietății și menținerea unei calități ridicate a spațiului proiectat.

In general aceste inserții contribuie la sporirea atractivității centrului urban prin funcțiunile propuse la interior și prin modul de interacțiune cu publicul- raportul între construcție și spațiul public adiacent.

Ca elemente semnificative în demersul proiectului, exista fondul construit (clădirile relevante într-un plan de dezvoltare al oraşului cu viziune pe 10 -15 ani)nodul de circulație rutieră, canalul Pocloş cu perspectiva de a fi supus unui proiect de restructurare urbană și evoluția centrului istoric urban.

În conformitate cu prevederile urbanismului reglementar dezvoltarea oraşului trebuie să fie controlată şi să urmărească anumite principii directoare, pentru evitarea sau reducerea disfuncţionalităţilor la nivel urban. La baza planificării urbane se găsesc o serie de elemente de importanţă majoră –funcţiunile urbane, reţeaua de circulaţie, reţeaua de dotări, reţeaua de spaţii publice urbane şi modul în care ele se suprapun şi conlucrează.

Scopul acestui studiu este să evidenţieze tendinţa de evoluţie a zonei studiate în raport cu dezvoltarea urbana şi necesitatea ca acest tip de inserţii urbane să fie bine gândiţi şi configurat astfel încât să genereze dinamică socială şi să răspundă nevoilor locuitorilor prin funcţiune şi nevoilor spaţial urbane prin forma arhitecturală.

## **2.2. Analiza la nivel teritorial şi zonal**

Strada Gheorghe Doja-Piaţa Trandafirilor-strada Revoluţiei-Republicii reprezintă o axă puternică cu justificare istorică- având în vedere că oraşul Târgu-Mureş -a avut ca origine un târg cu configuraţie urbană liniară situat la confluenţa mai multor cai de acces din teritoriu. Mai mult situl studiat se găseşte la intersecţia acestei axe cu o altă arteră de mare amploare- bulevardul 1 Decembrie 1918, care se continuă cu E 60 spre Sighişoara pe direcţia sud. În direcţia opusă, exista strada Cuza Vodă care joacă rolul unei „bretele” de descărcare a traficului pentru centrul istoric al oraşului.

În acest context se observă o evazare a spaţiului public şi o lărgire a amprizei arterei, aliniamentul pierzându-şi continuitatea şi consistenţa. De asemenea în ceea ce priveşte regimul de înălţime al fondului construit se observă o creştere a acestuia spre zona centrală, proporţională cu lărgirea profilului stradal.

Si din punct de vedere al topografiei , avem un punct de inflexiune în proximitate, o uşoară pantă ascendentă până la Palatul Telefoanelor iar în spatele acestuia o zonă mai puternic denivelată, o cornişă mascată de blocurile de locuinţe terasate şi Hotelul Grand.

Deşi o parte din imobilele din vecinătate imediată situate pe direcţia sud şi vest ce fac parte din insula studiată sunt cladiri cu regim parter a căror funcţiune e diversă (preponderent depozitare şi spaţii de prestări servicii ), construcţiile care joacă un rol important în configuraţia zonei au peste 4 niveluri (considerând un nivel curent de cca 3,5m) Centrul Comercial Mureş Mall, Administraţia Financiară, Palatul Telefoanelor, Clădirea de pe Gh. Doja numărul 9 şi ceva mai joasă Clinica de boli dermato-venerice.

Particularitatea zonei de inserţie ar mai fi şi traversarea acesteia de canalul Pocloş, în prezent un curs de apă faţă de care oraşul la nivel de amenajare urbană rămâne indiferent. În proiectul de extindere a clădirii centrului comercial Mureş Mall s-a propus amenajarea peste albia paraului Poclos a unei piaţete urbane adiacente celor două cladiri. Prezentul studiu conserva ideea amenajării spaţiului public adiacent

albiei paraului Poclos dar spre deosebire de conceptul anterior propune mentinerea cursului de apa in spatiul urban.

In ceea ce priveste zonificarea funcțională a insulei, sesizăm prezența unei multitudini de funcțiuni, caracteristică specifică zonei urbane centrale, majoritatea în clădiri existente adaptate prin reconversie și reabilitare la noile nevoi.

In cazul de față însă în cvartalul studiat avem de-a face cu o structură urbană mixta, o parte cu parcelar regulat partial conservat din structura istorică și altă parte cu dotări și funcțiuni noi într-un țesut urban destructurat și reconfigurat, cu aspect divers.

### **3.INCADRARE IN DOCUMENTATII DE URBANISM EXISTENTE**

#### **3.1. Analiza la nivelul zonei studiate**

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 strădală și parcelarul constituindu-se istoric astfel: b-dul Gheorghe Doja ca arteră de penetrație în oraș din direcția sud apare în hărțile Iosefine, deci reprezintă cea mai timpurie arteră 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.

Din punctul de vedere al fondului construit cele mai valoroase imobile sunt amplasate pe strada Rodnei fiind clasate ca ansamblu istoric de categoria „A” și monumente istorice de categoria „B” construite la începutul secolului XX în stil secesion.

Celelalte construcții prezintă interes ca valori ambientale, au caracter neutru sau o parte dintre acestea au configurații (volumetrie, detalii și materiale de construcție) străine zonei de amplasare, reprezentând intervenții care contravin caracterului și prestigiului zonei centrale protejate. Construcțiile realizate în deceniul cinci al secolului XX după exproprierea terenurilor au destructurat parțial parcelarul zonei, realizându-se astfel depozitul și magazinul pentru vânzare de mobilă, extinderi ale clădirii „depozitelor orașului”, alte corpuri de clădiri la altă scară decât cea a zonei.

În spațiul insulei, terenul reglementat se afla adiacent străzii Tudor Vladimirescu numărul 56A într-o incintă cu suprafața de peste 4000mp, iar beneficiarii -SC REMAT SA deține o suprafață de 1268,0 metri pătrați din care în cota exclusivă 826,0 mp și cota indiviză de 442,0 mp. Incinta este în proprietatea mai multor societăți SC ROMUR SA, SC DEMAMUR SA și SC REMAT Brașov SA, iar în incintă există mai multe corpuri de construcții cu profil funcțional divers (prestări servicii, comerț, depozitare).

În incinta există o clădire - monument istoric al orașului (hale din primul deceniu al secolului 20, cu rol de depozit alimentară al orașului la acea vreme) imobil identificat în lista monumentelor istorice cu indicativul MS-II-m-B-15584. Valorificarea acestuia ar presupune reconsiderarea printr-un proiect de amenajare urbană a ansamblului clădirilor existente dar și a întregii incinte prin transformarea într-o zonă cu acces liber publicului.

Din punct de vedere urbanistic, conform PUG în vigoare al Municipiului Târgu-Mureș, parcela pe care se realizează intervenția se găsește în zona A, UTR- CP2- ZONA CENTRALA formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate.

Funcțiunile admise: locuințe, servicii comerciale adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic, activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, funcțiuni publice- administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate. Față de aliniament se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 4,0 m. În cazul în care pe una din limite există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va lipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15m de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei. Se va asigura numărul de parcuri normate în incintă, iar dacă nu este spațiu suficient pentru acest lucru se va demonstra prin forme legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250m. Noile clădiri vor ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, finisaje. Construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare de utilități publice. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare. Se vor respecta prevederile Codului Civil privind directă și scurgerea apelor; împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprie. Înălțimea maximă a clădirilor este de P+2. Indicatorii urbanistici recomandați nu trebuie să depășească POT=50% și CUT=1,5.

#### **4. PROPUNEREA**

Terenul studiat a fost construit relativ târziu (inceputul secolului XX) așa cum rezultă din planul topografic întocmit de Pompery Elemer în anii 1896-1899.

Proprietatile initiale in zona au fost relativ mari, iar prin divizarea acestora au rezultat parcele de forma actuala in lungul strazilor create –Liviu Rebreanu, Rodnei. In ansamblu zona este de trecere intre spatii cu structura caracteristic 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.

Propunerile de reglementare au in vedere urmatoarele permisivitati:

-reconformarea treptata a zonei cu protejarea si conservarea patrimoniului construit clasat; realizare de noi propuneri de clasare care sa protejeze peisajul urban, completarea fronturilor existente cu insertii valoroase cu volumetrie unitare si gabarit comparabil cu scara de ansamblu a zonei.

-realizarea unui concept arhitectural de calitate ca interferenta intre arhitectura traditionala de inceput de secol XX si arhitectura contemporana.

-desfiintarea, restructurarea, transformarea corpurilor de cladiri, straine de specificul zonei si atribuirea pentru acest patrimoniu construit de functiuni adecvate zonei centrale.

-reabilitarea spatiilor din interiorul si exteriorul „cvartalului” prin transformarea lor in spatii publice de calitate, cu atractivitate ridicata pentru potentialii utilizatori.

-utilizarea pentru cladiri si spatii amenajate de materiale de finisaj de calitate inspirate de arhitectura traditionala a zonei centrale.

S-au identificat in cadrul studiului si urmatoarele restrictii:

-conservarea culoarelor de vizibilitate si a celor mai bune perspective inspre si dinspre ansamblul urban si cladirile de patrimoniu inventariate.

-conservarea aliniamentelor si a retragerilor de la aliniament existente in raport cu cele patru strazi adiacente zonei studiate.

-realizarea de spatii verzi si amenajari peisagere in interiorul si adiacent zonei studiate.

Din punct de vedere al situatiei existente, terenul de amplasare a cladirii ce urmeaza a fi extinsa si modernizata in suprafata de 1268,0 mp este mobilat cu cladiri existente avand urmasorii indicatori urbanistici aferenti portiunii aflate in proprietatea SC REMAT SA : POT existent=65,14% și CUTexistent =0,94.

Functiunile existente in prezent abandonate : -in corpul principal- la demisol avem spatii de depozitare

la parter- spatii comerciale, birouri și spatii anexe, iar la etaj birouri și spatii anexe.

Prin propunerea făcută care prevede extinderea prin etajarea clădirii existente, schimbarea de destinație a spațiilor de la etaje, din birouri în spații de locuit și conservare prin modernizare a funcțiunii comerciale și de prestări servicii de la parter se intenționează menținerea indicatorilor urbanistici existenți în ceea ce privește procentul de ocupare a terenului și suplimentarea cu 20% a indicatorului CUT de la 1,5 la 1,8.

Soluția volumetrică va închide colțul spre Gh.Doja și Tudor Vladimirescu, cu un corp compact cu regimul de înălțime D+P+4(ultimul etaj fiind retras, sau parțial transformat în mansardă). Inserția va conține din punct de vedere funcțional locuire, servicii și posibil comerț sau alimentație publică la nivelul parterului destinat publicului. Partea rezidențială, de locuire colectivă va cuprinde cca. 4 apartamente pe nivel. Numărul de parcaje aferent funcțiilor propuse se va asigura parțial în parcajul subteran al clădirii în cauză sau în zona din proximitate- parcare centrului comercial.

## **5.ETAPIZARE**

Proiectul de urbanism se recunoaște incapabil de reușită fără o gândire în perspectivă, o viziune de ansamblu care îi lasă loc de ameliorări și de adaptări la situații de criză sau surpriză în evoluția orașului.

Datorită existenței multor parametri care pot să schimbe cursul proiectului în bine sau în rău, etapizarea devine o necesitate pentru beneficiar. Principalii factori modifikatori sunt trecerea terenurilor dintr-o proprietate în alta, apariția investitorilor care vin cu diverse proiecte pentru a obține profit- absolut normal în societatea contemporană (ofensiva privată) și nu în ultimul rând schimbarea în funcție a autorităților publice locale. În aceste condiții planul coordonator și strategia trebuie să prevadă o anumită flexibilitate și adaptabilitate concomitent cu o rigiditate pe anumite elemente esențiale ale proiectului- scheletul structural al proiectului de urbanism.

Tocmai în această idee, s-a realizat planșa de etapizare care speculează dar și indică pașii de urmat în atingerea punctelor esențiale ale proiectului, reușita în dezvoltarea durabilă a orașului Târgu-Mureș.

În prima etapă se va închide frontul pe cvartalul de vis-a-vis, prin extinderea centrului comercial cu suplimentarea numărului de parcaje disponibil și amenajarea spațiului urban rezultat pe o porțiune a canalului Poclos cuprinsă între strada Liviu Rebreanu și b-dul Gheorghe Doja.Totodată ar trebui să se aibă în vedere reconfigurarea circulațiilor în lungul canalului Pocloși în mod imperativ trebuie reevaluat statutul lui în cadrul peisajului urban târgumureșean.

În perioada care urmează, pe cvartalul studiat prin diverse inserții se completează frontul dinspre Gh. Doja și Liviu Rebreanu. Întrucât e o zonă centrală, un teren valoros se prevede atingerea (POT și CUT) indicatorilor urbanistici maximi admisi,

concomitent cu inserarea de functiuni specifice zonei centrale; reglementarile prevad si posibilitatea transformarii si reconfigurarii favorabile a insertiilor de cladiri straine zonei de amplasare.

## **6.CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Evoluția zonei de studiu, trebuie sa conduca in final la o imagine unitara, cu evidentierea si protejarea valorilor de patrimoniu aferent frontului strazii Rodnei, cu punere in valoare a cladirii „depozitele orasului”prin atribuirea unei noi functiuni cu potential de centralitate si atractivitate, prin reducerea sau chiar eliminarea imobilelor abandonate, prin corectii de imagine in zonele destructurate.



## 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

Proiectant: SC ARA ARCHITECTS SRL

- Târgu Mureș, Bdul. 1 Decembrie 1918, nr.45/19

Beneficiar: SC REMAT BRASOV SA

- str.Timisul Sec nr.1, Brașov, județul Brașov
- telefon:

Data elaborării. trimestrul I. 2017

### 1.2. Obiectul lucrării-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 aferent proprietății deținute de beneficiar, 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 planselor anexate. Studiul urmărește integrarea temei inițiale în conceptul de ansamblu al zonei pentru reconversia funcțională a unei

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

### 1.3. Surse de documentare

În elaborarea PUZ-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

Bazele topografice ale zonei, măsurători topografice întocmite de topograf autorizat, cu viza Oficiului de Cadastru, la scară 1: 500;

Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUG Târgu-Mureș anterior (în vigoare )la data elaborării documentației, PUG preliminar,(reactualizat, aprobat de CL Mureș, studii istorice, studii geotehnice, alte studii.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

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 direcția Sighisoara, a doua strada Gheorghe Doja- pe direcția Cluj-Napoca și continuă cu strada ce traversează zona centrală a Târgu-Mureșului. Această zonă cuprinde o mare concentrație de funcțiuni și are toate beneficiile proximității centrului orășenesc și al centrului istoric: animație, accesibilitate și conectivitate. Insula studiată este delimitată 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 studiată sunt **pârâul Pocloș**, canal ce deține un potențial neexploatat fiind neamenajat corespunzător pietonal și zonele verzi din cadrul spațiilor publice din proximitate.

Din terenul aferent clădirii propuse spre modificare și care reprezintă incinta cu mai multe societăți -mai multe entități juridice SC REMAT BRASOV SA deține cota de 1268,0 mp din care în cota indiviză suprafața

de 442,0mp si o suprafata construita ce insumeaza 826,0 mp in cota exclusiva conform extrasului CF colectiv anexat.

In cadrul acestei incinte din lungul canalului Poclos exista un numar de 8 corpuri construite dintre care unul este clasat ca monument istoric(MS-II-m-B-15584).Incinta imprejurnita dateaza de cel putin o suta de ani, cand era folosita ca spatiu alocat depozitelor orasului. Parcela are ca limite in partea de est strada Gh. Doja, la nord strada Tudor Vladimirescu si canalul Poclos iar dincolo de acesta centrul comercial Mures Mall , la vest si sud parcele private.

## 2.2. Incadrare în localitate

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.

In cadrul zonei studiate terenul reglementat este situat la adresa strada Tudor Vladimirescu, numarul 56A, se afla **in interiorul intravilanului** localitatii Targu- Mures (evidentiat in planşa de încadrare anexată). Vecinatatile sitului sunt la nord, traseul strazii Tudor Vladimirescu paralel cu canalul Poclos, la est strada Gh. Doja si 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 priveste circulatia pietonala se urmareste crearea unei retele de trasee pietonale intre centrul istoric si zonele din proximitate (izocrona de 20min), pentru a incuraja traficul pietonal si accesarea dotarilor si pe aceasta cale.

Conform Planului Urbanistic General in 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 intocmit recent zona se încadreaza in clasa ariilor de Reabilitare.

## 2.3. Elemente de cadru natural

Amplasamentul prezinta o suprafata practic orizontala ce face parte din terasa de luncă a râului Mures. Conform studiului geotehnic efectuat in zona, terenul, are stratificatii caracteristice din roci aluvionare si depozite deluviale cu granulatie fina (umplutura din amestec de pamant cu pietrisi molozi, sol vegetal negru, argila galbena, slab nisipoasa, plastic consistenta, argila nisipoasa galbena, plastic moale).

Conform studiilor geotehnice executate in zona se mentioneaza ca din cauza amplasamentului situat in apropiere de albia paraului Poclos, nivelul hidrostatic este variabil, cu diferente minim-maxim de pana la 1m, cu tendinta de ridicare in functie de regimul pluviometric, apa nefiind agresiva

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 fără risc geotehnic.

#### 2.4. Circulația

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

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

Autoritățile locale ar trebui să încurajeze dezvoltarea unor trasee exclusiv pietonale care să deservească dotările dispersate situate înafara 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 mijloace de deplasare pe cai de circulație alternativă.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza istorică a insulei studiate releva porțiuni semnificative cu parcelar tradițional în special cel aferent strazilor Rodnei, Liviu Rebreanu, și un parcelar parțial destructurat în zona str. Tudor Vladimirescu și a b-dului Gheorghe Doja, datorat intervențiilor de după deceniul 50 al secolului trecut. Studiul urbanistic are în vedere conservarea ocupării terenului pentru porțiunile cu parcelar istoric și reabilitarea ocupării în zonele destructurate.

Fațada edificiului pentru care se propune modificarea și extinderea joacă un rol relativ important în spațiul urban făcând parte din diverse perspective de distanță sau de proximitate. Proiectul propus presupune construirea în parametri diferiți decât cei prevăzuți de Regulamentul aferent PUG-ului în vigoare a unei extinderi necesare atât din punct de vedere funcțional cât și morfologic. Este de încurajat inserția unui accent vertical, clădire de colț, clădire iconică pe care populația orașului să o asimileze ca pe un element de identitate a zonei.

Principalele **disfuncționalități** legate de amplasamentul acestei clădiri sunt că reglementările urbanistice existente pentru zona studiată trebuie să

adaptate in scopul crearii posibilitatii modernizarii extinderii si schimbarii partiale de destinatie pentru corpul principal de cladire aflat in proprietatea beneficiarului. Este necesară de asemenea stabilirea modului de acces și echipare al terenului necesar pentru funcțiunile propuse, de asemenea este necesară stabilirea modului de derulare a programului astfel încât impactul asupra cadrului construit din vecinatate să fie favorabil.

## 2.6. Echiparea edilitară

- Alimentare cu apă rece
- Canalizare menajeră
- Canalizare pluvială
- Alimentare cu energie electrică
- Alimentarea cu energie termică

Zona studiată dispune perimetral de rețele majore de alimentare cu apă și canalizare menajera si pluviala, rețele de curent electric precum și rețele de gaz. Astfel există rezervă de capacitate pentru dezvoltari ulterioare sau pentru echiparea noilor funcțiuni. Există în zonă rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare unitară și în sistem separativ, rețele electrice urbane și de distribuție gaze naturale;

Studiul de echipare a parcelelor cu utilități va cuprinde posibilitatea racordarii spatiilor de extindere si adaptarii rețelelor la noile capacitati acolo unde este cazul.

## 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 PUG s-au evidențiat principalele probleme cu care se confruntă municipiul în relație cu mediul înconjurător. Prin PUZ se prevad pe parcela zone verzi in spatiul privat corelat cu posibila amenajare a spatiului public adiacent cladirii prevazut in proiectul de extindere a cladirii Centrului Comercial sau adiacent cladirii spatiului comercial cu vanzare de mobilier. Aceste prevederi sunt necesare si scopul protejarii functiunii de locuire nou inserate in programul functional propus, avand in vedere fragilitatea programului dar si necesitatea mentinerii locuirii ca functiune de viabilizare a zonelor centrale.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Planul Urbanistic Zonal e 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 vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a

populației prevazute în derularea PUZ, etapă care poate conduce la îmbogățirea anumitor elemente ale conceptului și a integrabilității acestora în raport cu zonele învecinate

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În cadrul Planului Urbanistic de General și a Planului Urbanistic Zonal studiat s-a stabilit pentru aceasta zonă un caracter complex de zonă centrală cu funcțiuni multiple și echipamente publice de interes general.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

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 în context mai larg (insula delimitată de patru corpuri de stradă) și buna funcționare a clădirii existente adaptată prin extindere -supraetajare și reconversie parțială cu inserarea funcțiunii de locuire. Situându-se într-un spațiu urban privilegiat, parterul clădirii se dorește a fi deschis, cu funcțiune publică, comerț sau prestări servicii în timp ce în etajele superioare ar fi 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 de Pocloș ar aduce un flux de pietoni considerabil și care inclus într-un traseu sau condus către diverse funcțiuni publice pot 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 și încă neconectați).

#### **3.4. Modernizarea circulației**

Prin prezentul proiect nu se reconfigurază în ansamblu circulația auto în zonă, dar se propune reconfurmarea 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 asigură preponderent în spațiul parcelor amenajate, zona beneficiind și de parcajul centralizat al spațiului comercial ce urmează să se extindă cu încă o etapă.

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

Indicii urbanistici ai PUZ ,propusi pe funcțiuni și categorii de intervenție 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 menținerea POTmaxim existent, cu eventuala diminuare a acestuia în funcție de soluția arhitecturală propusă și creșterea CUT cu maxim 20% conform prevederilor legislative în vigoare. Rezultă astfel POTmax=65,14% și CUTmax=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.

#### 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
<b>SC REMAT BRASOV SA</b>	65,14	65,159%	0,94	1,02
<b>SC ROMUR SRL</b>	65,16	65,159%	0,65	
<b>SC DEMAMUR SRL</b>	65,17	65,159%	1,67(1,02)	

INDICATORI PROPUȘI	POT(%)		CUT	
	Raportat la teren in proprietate	Raportat la incinta completa	Raportat la teren in proprietate	Raportat la incinta completa
<b>SC REMAT BRASOV SA</b>	65,14	65,159%	1,8	1,275
<b>SC ROMUR SRL</b>	65,16	65,159%	0,65	
<b>SC DEMAMUR SRL</b>	65,17	65,159%	1,67(1,02)	

### **BILANT AFERENT COTEI EXCLUSIVE SI INDIVIZE AFERENTE PROPRIETATII SC REMAT SA**

	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
ZONA DE PRESTARI SERVICII COMERT si LOCUIRE(in propunere)	826,0	65,14	826,0	65,14
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	11,98
ALTE ZONE TEREN NECONSTRUIT	442,0	34,86	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1268,0</b>	<b>100,00</b>	<b>1278,35</b>	<b>100,00</b>

### **Dezvoltarea echipării edilitare**

3.6. 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, energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA și gaze naturale, în gestiunea E-on GAZ ROMÂNIA SA.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiunilor 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.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **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 alcătuit 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.

## **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.

Intocmit: arh. stag. PASTOR CORINA

Sef proiect: arh. RAUS Adriana