

## FOAIA DE GARDĂ

**Denumirea lucrării** : PUZ- -PENTRU INCINTA UNIVERSITATII DE  
MEDICINA SI FARMACIE TARGU-MURES

**Adresa:** Strada Gheorghe Marinescu ,nr.38, Târgu-Mureș,  
ROMANIA

**Faza de proiectare** : PUZ

**Proiectant** : S.C. PROIECT SRL  
Târgu Mureș, str. Tineretului, nr. 2  
RO 1218675  
NR.INREGISTRARE : J26/621/1991

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director	Simo Istvan	.....
Șef proiect	arh.Raus Adriana	.....
Proiectat	arh.Raus Adriana, arh. Pop-Lupu M.	.....
Desenat	arh. Pop-Lupu M.	.....
	arh. stag. Pastor Corina	.....

## **BORDEROU**

### **I. PIESE SCRISE**

- Foaie de gardă
- Borderou
- Certificat de urbanism – Aviz de oportunitate
- Extras CF
- Avize (Aviz comisie tehnica)

#### **A. MEMORIU GENERAL**

##### **I. STUDIU URBANISTIC**

1. Analiza la nivelul zonei urbane
2. Analiza la nivelul incintei studiate
3. Analiza SWOT
4. Etapizare

##### **II. PLAN URBANISTIC ZONAL**

###### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

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

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

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

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională-reglementari , bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

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

- Regulament aferent PUZ

## II. PIESE DESENATE

### Studiu urbanistic:

- Documentație fotografică a existentului
- **S1** - Evoluția istorică a incintei sc. 1 : 2000
- **S2** - Funcțiuni in cadrul incintei UMF sc. 1 : 2000
- **S3** - Regim de gestiune si proprietate asupra constructiilor din incinta UMF sc. 1 : 2000
- **S4** - Analiza regimului de înălțimea constructiilor din incinta UMF sc. 1 : 2000
- **S5** - Analiza circulațiilor in zona sc. 1 : 2000
- **S6** - Analiza circulațiilor in incinta sc. 1 : 2000
- **S7** - Studiu de declivitate sc. 1 : 2000
- **S8** - Teme și relații in fondul peisager sc. 1 : 5000
- **S9** - Plan de etapizare a proiectului pe termen mediu-lung sc. 1 : 2000
- **S10** - Plan de situatie propunere etapa I sc. 1 : 2000
- **S11** - Plan de situatie propunere etapa II – var I sc. 1 : 2000
- **S12** - Plan de situatie propunere etapa II – var II sc. 1 : 2000
- **S13** - Documentație 3D a existentului- perspective cu macheta digitală - 1
- **S13bis** - Documentație 3D a ansamblului - perspective cu macheta digitală - 1  
Conform avizului ministerului culturii nr. 107/Z/24.08.2015
- **S13bisM**- Documentație 3D a ansamblului - perspective cu macheta digitală – 1  
Conform fisa propunerii de avizare nr. 08/07 din 07.07.2016
- **S14** - Documentație 3D a existentului- perspective cu macheta digitală – 2
- **S14 bis**- Documentație 3D a ansamblului - perspective cu macheta digitală - 2  
Conform avizului ministerului culturii nr. 107/Z/24.08.2015
- **S14 bisM**- Documentație 3D a ansamblului - perspective cu macheta digitală – 2  
Conform fisa propunerii de avizare nr. 08/07 din 07.07.2016
- **S15** - Sectiuni existent sc. 1 : 2000
- **S15 bis**- Sectiuni ale ansamblului sc. 1 : 2000  
Conform avizului ministerului culturii nr. 107/Z/24.08.2015
- **S15 bisM**- Sectiuni ale ansamblului sc. 1 : 2000  
Conform fisa propunerii de avizare nr. 08/07 din 07.07.2016
- **D1** - Desfasurata frontului stradal al incintei la strada Gheorghe Marinescu -  
Existent
- **D1 bis** - Desfasurata frontului stradal al incintei la strada Gheorghe Marinescu –  
Propus  
Conform avizului ministerului culturii nr. 107/Z/24.08.2015
- **D1 bis M**- Desfasurata frontului stradal al incintei la strada Gheorghe Marinescu –  
Propus  
Conform fisa propunerii de avizare nr. 08/07 din 07.07.2016

### Planul Urbanistic Zonal:

- **I.T.L.** Incadrare în teritoriul localității
- **I.T.L.P.** Incadrare în PUG

- **A.1** Situația existentă sc. 1 : 2000
- **A.2** Reglementări urbanistice sc. 1 : 2000
- **A.3** Reglementări edilitare sc. 1 : 2000
- **A.4** Obiective de utilitate publica sc. 1 : 2000
- **A.5M** Posibilități de mobilare si interventii urbanistice sc. 1 : 2000
- **I6** – Sinteza studiului istoric, determinarea posibilitatilor de interventie sc. 1 : 2000

## A. MEMORIU GENERAL

### PREAMBUL

#### I. STUDIU URBANISTIC

Municipiul Târgu-Mureș este un important centru universitar în care funcționează atât universități de tradiție (Universitatea de Medicină și Farmacie Târgu-Mureș, Universitatea Petru Maior Târgu-Mureș, Universitatea de Artă Teatrală Târgu-Mureș), cât și universități noi particulare.

În domeniul ocrotirii sănătății, Municipiul Târgu-Mureș este un centru de excelență nu doar la nivelul județului, ci unul recunoscut la nivel național și internațional prin calitatea și gradul de specializare al actului medical.

Pentru optimizarea dezvoltării acestui domeniu de excelență al municipiului reprezentat de cercetare și învățământ, prevenție și tratament în domeniul ocrotirii sănătății, studiile dedicate cuprind și documentații de urbanism destinate organizării spațiale și funcționale a acestor zone, în scopul favorizării de “clustere de sănătate” (un astfel de studiu se află în curs de demarare de către CJ Mureș și privește întreaga zonă aferentă Spitalului Clinic Județean, la acesta se adaugă prezentul studiu gestionat de UMF Târgu-Mureș).

Situat în zona de nord est a orașului, amplasamentul studiat beneficiază de prezența unor elemente importante la nivel zonal din punct de vedere al relaționării cu cadrul natural sau cu alte zone de interes funcțional astfel:

- pădurea – așa numita *Padure Mare*, care pătrunde în oraș prin zona Platoului Cornesti;
- zona de cornisa văii Muresului prezenta în cartierului Cornisa Veche;
- la o distanță mai mare în relație de covizibilitate, există râul Mureș;
- zona verde de agrement a complexului Weekend;
- dotări publice de interes major cum sunt Spitalul Județean, Casa de cultură M. Eminescu, Clinicile de Ortopedie, Pneumologie, Chirurgie Generală, ORL, s.a..

Înainte de elaborarea proiectului s-a realizat un studiu urbanistic aprofundat de la nivel macro până la nivel microzonal (-analiza incintei) materializat într-o serie de analize prezentate în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și care redau în mod concret stratificațiile unei parcele de complexitatea celei în discuție. Aceste analize au rolul de a indica scheletul funcțional și volumetric al proiectului. Ele justifică și fundamentează alegerile și nasc conceptul de bază al proiectului. Alături de aceste planșe desenate care se referă la caracteristicile și particularitățile terenului studiat proiectul cuprinde și o analiză SWOT\*, analiza care stă la baza oricărei strategii de dezvoltare ce urmează să fie stabilită și dezvoltată de entitatea achiziționare și care, la recomandarea Comunității Europene trebuie întocmită pentru orice proiect de dezvoltare. Prin această analiză se identifică punctele slabe și punctele puternice ale proiectului, oportunitățile și amenințările în precesul de dezvoltare ale acestuia (Strong-Weak –Opportunities-Threats).

## 1. Analiza la nivelul zonei urbane

Analiza la nivelul zonei urbane studiază relaționarea incintei studiate cu contextul mai amplu al evoluției și dezvoltării țesutului urban general din care aceasta face parte.

Primul pas efectuat în procesul de întocmire a proiectului a fost realizarea celor două scheme, evoluția incintei UMF cu o vechime recunoscută deja și cea reprezentând analiza circulației la nivel zonal urmata de inventarierea dotărilor și a echipamentelor publice la nivel urban și a spațiilor publice verzi care împreună cu dotările zonei angrenează mase mari de locuitori ai orașului precum și locuitori de la nivelul zonei periurbane (vezi planul de încadrare în teritoriul localității).

Un oraș bine echipat cu dotări publice indică un oraș preocupat de evoluția sa urbană pe toate planurile- social, economic, politic, cultural; aceste dotări reflectă conlucrarea intereselor autorităților locale publice cu populația precum și gradul de educație al acestor protagoniști.

Având în vedere studiul urban de fundamentare al cadrului construit pentru Planul Urbanistic General al Municipiului Târgu-Mureș, în curs de finalizare, am considerat util să tratăm acest Plan Urbanistic Zonal ca pe o aprofundare a ideii de dezvoltare urbană prin dezvoltarea de nuclee de centralitate și dezvoltarea urbană a suportului fizic pentru domeniul de excelență al municipiului constând în funcțiuni integrate pentru ocrotirea sănătății.

Prima schemă care se referă la evoluția istorică a incintei, evidentiază cât de valoroasă este această incintă din două puncte de vedere- primul- ca ansamblu monument ,cu o configurație de la începutul secolului XX, și ca peisaj protejat situat la confluența dintre fondul construit urban și peisajul natural –pădurea a carei prezență în spațiul urban nu ar trebui redusă sau anulată.

Cea de-a doua schemă, cea a circulației la nivel de zonă relevă modul în care o buna conectivitate –accesibilitate și o serie de dotări de interes public generează o mare dinamică socială și felul în care pe măsura dezvoltării acestui sistem nevoile cresc și se diversifică funcțional; în acest context spațiul trebuie adaptat sau proiectat astfel încât să fie eficient, flexibil și în același timp raportul dintre natural și construit să rămână în echilibru.

Sesizăm de asemenea o „tramă verde” insuficientă și incompletă, care are nevoie de reabilitare și regenerare pentru ca organismul viu urban să funcționeze sănătos; soluția este reprezentată de conectarea și facilitarea accesării rețelei de spații verzi existente în care să primeze ca mobilitate urbană deplasarea pietonală, cu bicicleta și mijloacele de transport în comun sustenabile.

Ca repere în rețeaua de spații verzi urbane în care se integrează și zona studiată, există: Parcul Eroilor, Parcul Mihai Eminescu, Complexul Weekend, Bulevardul Cetații, Platoul Cornesti ș.a.

## **2. Analiza la nivelul incintei studiate**

Suprafața de teren de 13,5ha se prezintă în situația actuală ca o incintă integral folosită, cu clădiri și accese parțial asfaltate, dar preponderent verde alcătuiind un peisaj particularizat și în același timp bine integrată în peisajul general al zonei.

Beneficiarul- Universitatea de Medicină și Farmacie dorește ca prin acest studiu să stabilească o strategie ce inventariază posibilitățile de construire în viitor în spațiul incintei prin creșterea coeficienților urbanistici reglementați conform legislației în vigoare și evidențierea zonelor de amplasare astfel încât să se conserve calitățile spațiale ale ansamblului existent, ca zonă de protecție pentru cadrul construit clasificat precum și peisajul zonei urbane din care ansamblul UMF face parte.

Față de imaginea istorică a ansamblului UMF prevederile de creștere moderată a coeficienților urbanistici nu schimbă amprenta originală, monumentul central-clădirea Universității își menține statutul și monumentalitatea neschimbate de element principal în compoziția volumetrică urbană. Parcul din fața acesteia, parcul dendrologic clasat și el ca monument datorită valorii sale peisagere și istorice va încadra în continuare fațada universității la strada Gheorghe Marinescu, conservând imaginea incintei în raport cu spațiul public urban al străzilor adiacente (Gh. Marinescu, Răsăritului, noua stradă urbană ce va face legătura cu cartierul Tudor Vladimirescu).

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor intervenții care să nu anuleze principiile compoziționale ale ansamblului care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

Proiectată inițial ca o incintă a școlii militare, la începutul secolului XX, zona studiată fără a-și nega originea compozițională a evoluat treptat spre imaginea campusului universitar contemporan, strategia de viitor trebuind să țină cont de oportunitățile dar și de amenințările oferite de context.

## **3. Analiza SWOT**

Puncte Tari- Puncte Slabe-Oportunități-Amenințări  
pentru proiectul **PUZ -PENTRU INCINTA UNIVERSITĂȚII DE MEDICINA SI FARMACIE TARGU MURES**

## PUNCTE TARI

- Situaarea profilului funcțional al zonei studiate printre domeniile de excelență ale dezvoltării municipiului Târgu-Mureș;
- Târgu-Mureș este un oraș cu un grad relativ ridicat de civilizație urbană cosmopolit și cu o populație care trebuie încurajată să contribuie la prosperitatea și dezvoltarea acestuia;
- dorința autorităților publice locale de a oferi dotări și servicii și un trai mai bun locuitorilor orașului Târgu-Mureș;
- amplasarea incintei pe una dintre cornișele superioare ale orașului precum și învecinarea sitului cu padurea Târgu-Mureș, poziția privilegiată în raport cu elementele cadrului natural;
- dotările și viitoarele dezvoltări se implantează într-o zonă deja încheagată funcțional și peisager;
- pre existența rețelelor edilitare în apropiere și posibilitatea de racordare a noilor capacități fără prea multe dificultăți.

## PUNCTE SLABE

- lipsa unei viziuni integrate pentru dezvoltarea „cluster-ului de sănătate” din zona de nord-est a municipiului;
- topografia denivelată și vecinătăți definite funcțional sau ca zone naturale fac dificile extinderi în afara incintei existente;
- proximitatea unei artere cu trafic intens poate constitui o barieră în țesutul urban.

## OPORTUNITATI

- posibilitatea conectării incintei de dotări la „cluster-ul de sănătate” ce urmează să se organizeze și să se dezvolte in zona de nord-est a municipiului Târgu-Mureș;
- conectarea zonei funcționale a UMF la cartierul Tudor Vladimirescu și zona de sud a municipiului în ipoteza realizării străzii de legătură prin pădure;
- crearea de noi locuri de muncă pentru tinerii absolvenți și dezvoltarea unui centru urban de cercetare;
- dezvoltarea unui centru de excelență –pe domenii în care orașul prezintă valori peste medie- medicină, cercetare medicală, educație superioară;
- dezvoltarea durabilă și protecția mediului pentru crearea unei zone de dinamică socială curată, propice interacțiunii umane;
- păstrarea elementelor de cadru natural și punerea lor în valoare;
- creșterea patrimoniului orașului, creșterea veniturilor la bugetul local și creșterea capacității de a-și autofinanța propriile activități pentru UMF;



- creșterea competitivității la nivel urban prin gradul de echipare publică și atractivitate a orașului;
- identificarea și exploatarea elementelor cu caracter local tradițional și promovarea lor.

#### AMENINTARI

- pierderea identității locului, prin transformari care anulează valorile patrimoniale sau naturale;
- neaccesarea de fonduri europene datorită neeligibilității;
- imposibilitatea urmării etapizării preconizate și să nu se respecte strategia de dezvoltare urbanistică;
- transformarea într-o zonă segregată din punct de vedere funcțional neanimată odată cu sfârșitul programului de lucru.

#### 4. Etapizare

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

Datorită existenței multor parametri care pot să schimbe cursul proiectului în bine sau în rău, etapizarea devine o necesitate pentru beneficiar. Principalii factori modificatori sunt trecerea terenurilor dintr-o proprietate în alta, apariția defieritelor programe de finanțare sau a investitorilor care vin cu diverse proiecte pentru a obține profit- absolut normal în societatea contemporană (ofensiva privată) și nu în ultimul rând schimbarea strategiilor sau politicilor urbane a autorităților publice locale. În aceste condiții planul coordonator 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 anticipează dar și indică pașii de urmat în atingerea punctelor esențiale ale proiectului, reușita în colaborare cu dezvoltarea durabilă a orașului Târgu-Mureș.

Într-o primă fază, proiectul prevede restructurarea și dezvoltarea în incinta actuală a construcțiilor existente cu potențial de modernizare și remodelare. De asemenea sunt incluse în această etapă posibile dezvoltări de noi capacități prin programe ce au bază accesarea de fonduri europene pentru cofinanțare. Fâșia adiacentă la nord de parcela studiată se compune dintr-un teren pe care autoritățile publice locale îl pot pune la dispoziția UMF, printr-o formă legală și care este destinat extinderii funcțiilor necesare într-o etapă ulterioară.

În etapa următoare se stabilește traiectoria unei infrastructuri noi (strada de legătură cu zona de sud) pe terenul proiectului și se constituie noi puncte de accesibilitate dezvoltându-se concomitent noi funcțiuni complementare necesare pentru întregirea profilului funcțional al incintei. Pentru fâșia de lângă pădure se cere să se ducă o politică de descurajare a dezvoltării de proiecte de altă natură decât cele de interes public și condițiile de construibilitate să fie atent controlate și monitorizate. De asemenea și fâșia de teren situată între noua stradă de legatură și spațiul spitalului clinic județean, cea care se găsește în lungul străzii Gheorghe Marinescu ar putea să primească un statut aparte, vizând integrarea ei treptată în platforma de dotări publice în dezvoltare din zonă.

## **II. PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării: PUZ -PENTRU INCINTA UNIVERSITATII DE MEDICINA SI FARMACIE TARGU-MURES

Proiectant: SC PROIECT SRL  
- Târgu Mureș, str. Tineretului, nr. 2

Beneficiar: UNIVERSITATEA DE MEDICINA SI FARMACIE  
TÂRGU-MUREȘ  
- Gh.Marinescu, nr.38, Târgu-Mureș,județul Mureș  
Telefon:

Data elaborării. trimestrul I. 2016

#### **1.2. Obiectul lucrării-solicitări ale temei program**

Planul urbanistic zonal reprezintă un instrument de planificare și gestionare a interferențelor activității diferitelor colectivități, ce compun populația unui teritoriu și a nevoilor 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 strategiei de dezvoltare dorită de beneficiar în acord cu cea stabilită la nivelul întregii localități.

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 la cererea beneficiarului în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism pentru stabilirea de noi reglementări care să permită materializarea strategiei de dezvoltare a zonei studiate pe termen mediu și lung.

Necesitatea lucrării derivă din:

- nevoia imperioasă de dezvoltări punctuale în domeniile de excelență prevăzute în strategia de dezvoltare conform PUG preliminar (învățământ universitar, dezvoltarea funcțiunii privind sănătatea, cercetare) în municipiul Târgu-Mureș, aflat într-o perioadă de reorientare economică.
- nevoia de îmbunătățire a organizării funcționale a unui teren pe care în prezent se găsesc diferite clădiri ce conlucrează la definirea profilului de campus universitar.
- Întărirea rolului inserțiilor de zone purtătoare de dezvoltare în țesutul urban.
- materializarea politicii de dezvoltare urbanistică a UMF Târgu-Mureș - pentru zona respectivă- în instrumentul de lucru juridic specific – Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent- precum și armonizarea acestora cu cea de 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, măsuratori topografice întocmite de topograf autorizat, cu viza Oficiului de Cadastru, puse la dispoziție de beneficiarul lucrării;
- Studii istorice legate de evoluția zonei, prezente în arhive la nivel județean și local.
- Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUG Târgu-Mureș în vigoare), PUG preliminar aprobat de Consiliul Local Târgu-Mureș, studii geotehnice, alte studii la data întocmirii documentației.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Imobilul ce face obiectul acestui studiu este incinta de pe strada Gheorghe Marinescu, numărul 38, ce cuprinde construcțiile evidențiate în extras CF 134090, patruzeci și cinci la număr, edificate în perioade diferite de-a lungul unui secol. Parcela analizată se află în intravilanul Târgu-Mureșului, aproape de limita nord-estica a orașului, în proximitatea unei zone naturale- Padurea Mare.

Principalele elemente de cadru natural cu impact direct asupra perimetrului studiat sunt padurea (Padurea Mare), a cărei vecinătate impune anumite condiționări asupra modului de construire dar și reprezintă un factor ce crește calitatea spațială și de ambianță a amplasamentului.

În același timp, porțiunea detaliată trebuie considerată în contextul mai larg al rezolvării funcțiilor și circulației în întreaga zonă a orașului, luând în calcul legăturile cu celelalte cartiere- accesibilitatea și atenția dezvoltare a funcțiilor existente și propuse, astfel încât structura urbană în ansamblu să răspundă nevoilor orașului Târgu Mureș și să asigure o dezvoltare sustenabilă a acestuia mulțumind atât proprietarii de terenuri cât și interesele sociale ale orașului.

Planul Urbanistic Zonal propune analizarea și optimizarea optimizării tramei stradale publice, corespunzător dimensionate, care să răspundă nevoilor circulației locale, cu dezvoltarea prioritară a traseelor pietonale și pentru bicicliști.

Disponibilitatea beneficiarului de a colabora la dezvoltarea teritorială a zonei este asigurată având în vedere impactul pozitiv al programului funcțional ce se încadrează în conceptul de dezvoltare durabilă.

### 2.2. Incadrare în localitate

Zona studiată este situată la adresa: strada Gheorghe Marinescu, numărul 38, și se află în interiorul intravilanului localității Târgu- Mureș (evidențiat în planșa de încadrare anexată). Vecinătățile sitului sunt la nord, nord vest –traseul viitoarei străzi de legătură cu cartierul Tudor Vladimirescu, zona Spitalului Clinic Județean și strada Gheorghe Marinescu, nord-est și est Pădurea Târgu-Mureș și terenuri private construite cu locuințe individuale, la sud Clinica ORL, strada Răsăritului și terenuri construite cu locuințe individuale, sud-vest traseul străzi Gheorghe Marinescu.

Elementele definitorii în sistemul actual de circulații sunt strada Gh. Marinescu , care la nivel local este singura cale de acces spre Spitalul Judetean dinspre cartierul Tudor Vladimirescu și zona centrală, alte străzi de importanță redusă (str. Răsăritului, serpentina veche, etc.)

În 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 dotări la nivel municipal și supramunicipal, incinta cuprinzând dotările Universității de Medicină și Farmacie, și conform Planului Urbanistic General preliminar întocmit recent zona se menține în clasa ariilor de **conservare și modernizare a funcțiunilor existente**, zona dotărilor și echipamentelor publice de interes municipal și supramunicipal.

În prezent accesibilitatea zonei studiate se reduce la strada Gh. Marinescu, ca acces principal și la strada care dublează strada Gh. Marinescu, aproximativ paralel cu traseul acesteia, strada cunoscută și ca "serpentina veche". Există și posibilitatea unui acces dinspre str. Răsăritului cu observația că nu ar fi atât de direct și că nu ar suporta un trafic prea intens. Proiectul încurajează accesibilitatea pietonală dinspre spațiile publice existente (Piața Trandafirilor, parcul Eroilor, spațiile adiacente zonei de agrement de la Platoul Cornești sau zona de agrement Weekend și promenada în lungul Mureșului) spre parcela studiată cu dotările inserate în condiții controlate, în parametrii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație PUZ.

### 2.3. Elemente de cadru natural

Amplasamentul prezintă o suprafață denivelată neuniform ce face parte din terasa superioară a râului Mureș. Conform studiului geotehnic efectuat în zonă, terenul are următoarele caracteristici fizice medii mai importante pe categorii de strat: umpluturi, nisipuri argiloase, nisipuri prăfoase, argile nisipoase, prafuri argiloase nisipoase, prafuri nisipoase argiloase, argile prăfoase.

Conform studiilor geotehnice executate în zonă se menționează că zona de amplasament se caracterizează cu acumulări moderate/sărace în ape subterane. Datorită faptului că amplasamentul se află într-o zonă de versant, apele de suprafață din timpul precipitațiilor abundente și datorate topirii bruște a zăpezii formează șiroiri, ravenări, torenți, cu efecte importante asupra terenului (spălări, infiltrări), putând să apară

băltiri, recomandându-se realizarea de șanțuri de scurgere și rigole. De asemenea, datorită posibilității de apariție a apei subterane provenite din infiltrații în stratele cu conținut de fracțiuni nisipoasă ridicată se recomandă drenaje în jurul fundațiilor și prevederea de hidroizolații corespunzătoare în cadrul fundațiilor continue și folosirea de beton corespunzător în cazul fundațiilor izolate. Pentru evitarea umectării stratului de fundare sub construcție, este recomandat ca în jurul cladirilor propuse să fie prevăzut drenaj perimetral amplasat la cota sau sub cota tălpii de fundare, cu evacuare spre aval. Valea torențială de la nord de amplasament se recomandă a fi amenajată, în vederea evitării adâncirii ei datorată infiltrațiilor din timpul precipitațiilor abundente.

Această analiză amplasează porțiunea studiată în zona constructibilă cu măsuri de canalizare la suprafața apei meteorice.

Pădurea Mare constituie cel mai puternic și mai important element de cadru natural față de care elementele cadrului construit se structurează. Pădurea nu trebuie tratată ca un factor potrivit actului construirii ci ca un potențator de valoare, spre care mediul urban se deschide prin spații publice verzi sau minerale. Interfața Târgu-Mureșului cu acesta ar trebui să fie o zonă de interes public cu o permeabilitate fizică crescută și o dinamică socială sporită.

Un alt element de cadru natural cu o pondere importantă în acest proiect de urbanism este parcul dendrologic a cărui existență datează de aproximativ un secol și care ar trebui să fie un element identitar al incintei și totodată al Târgu-Mureșului.

Conceptual, proiectul vizează menținerea ca zonă înverzită a platformei publice generate de inserția dotărilor și echipamentelor de nivel supramunicipal pe situl studiat și integrarea ei în organismul viu al orașului. Funcționarea acestui demers depinde de coordonarea cu fenomenele economice și politice și corecta speculare a nevoilor acestui oraș.

#### **2.4. Circulația**

După cum am mai precizat amplasamentul studiat se situează într-o zonă esențială a sistemului de circulație, în proximitatea unui nod de circulație rutieră care leagă zona centrală a Târgu-Mureșului de cartierul clinicilor ce a dezvoltat în timp cele mai importante funcțiuni legate de sănătate. Fiind situat în vecinătatea Pădurii Mari zona beneficiază de vizibilitate și deschidere către valea râului Mureș și amenajarea acestuia, în proximitatea cartierului Aleea Carpați.

Carosabil se mizează pe accesibilitatea zonei studiate din strada Gh. Marinescu - și pe alte accese secundare pe latura sudică; acces posibil pe un drum de acces situat pe latura de nord a străzii Răsăritului. Fațada edificiului principal din incintă sugerează singularitatea elementului în spațiul în care a fost implantat și marchează particularitatea unui țesut urban eterogen situat la întâlnirea a două tendințe urbane tipice – istoric și contemporan.

Circulația de accesibilitate a amplasamentului poate fi dublată la nivelul solului de traseul unei străzi de legătură cu cartierul Tudor Vladimirescu care ar deveni incinta și posibila extindere a acesteia, pe latura de nord.

Autoritățile locale ar trebui să încurajeze dezvoltarea unor **trasee exclusiv pietonale** care să deservească dotările dispersate înafara centrului istoric și să reducă din traficul rutier dintre zona central istorică și țesutul dezvoltat în jurul acesteia prioritizând traficul mijloacelor de transport în comun.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal deține un fond construit arhitectural de valoare, viabil pe termen lung (dintre care și corpul central-monument istoric) și o serie de construcții relativ noi cum ar fi piscina, sala polivalentă și facultatea de medicină dentară. Prezenta documentație de urbanism propune:

- Reconfigurarea funcțională a incintei și adaptarea circulațiilor existente la noile nevoi-accesibilitate și circuite necesare
- Extinderea/edificarea unor noi construcții care fac loc unor funcțiuni complementare celor existente (cercetare nanometrică) sau care largesc gama de spații în care se desfășoară anumite activități
- Modificarea indicatorilor urbanistici maximali întrucât avem de-a face cu o situație particulară- o incintă istorică în care funcționează o instituție cu vechime și prestigiu în oraș și ale cărei nevoi după mai mult de două decenii cer anumite adaptări spațiale și funcționale

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

Principalele **disfuncționalități** legate de amplasament sunt că zona nu dispune de organizarea și reglementările necesare, în vederea asigurării suportului antropocentric care să susțină strategiile de dezvoltare proprii beneficiarului.

## 2.6. Echiparea edilitară

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

Zona studiată dispune aproape perimetral de rețele majore de alimentare cu apă și canalizare, rețele de curent electric precum și rețele de gaz. Astfel există rezervă de capacitate 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, punctele principale de racord fiind situate în zona străzii Gh. Marinescu.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea **extinderii rețelelor** existente în lungul zonelor de acces și racordarea noilor clădiri precum și completarea rețelelor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se în timp realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, rețelelor de alimentare cu energie electrică și gaz, conform necesităților evidențiate pe măsura dezvoltării planurilor investiționale.

## 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.

Ținând cont de învecinarea cu elemente importante de cadru natural, Padurea Mare și zona verde a Parcului Eroilor se explică opțiunea pentru principiul deschiderii și orientării spre acestea.

Observând ocuparea actuală a terenului cu preponderență teren mediu construit majoritar dotări specifice campusului universitar, factorii de **poluare** nu sunt evidenți în zona studiată decât în lungul **arterelor majore de circulație**, prin poluarea aerului și poluarea sonoră datorate traficului intens.

Zona rutieră - în spațiul străzii Gh. Marinescu pune o serie de probleme cadrului construit și funcțiunilor din zonă, motiv pentru care elementul construit se retrage treptat fiind înlocuit de zone verzi adiacente elementelor antropice, dotări publice și birouri. Pe de o parte, strada Gh. Marinescu reprezintă o legătură absolut necesară a zonei clinicilor cu



restul oraşului dar pe de altă parte constituie o barieră pentru situl studiat, o sursă de poluare fonică și a aerului prin noxele emise de traficul intens. În vederea diminuării efectelor negative ale traficului de pe această arteră se dorește la nivel teritorial construirea unei alte străzi de legătură cu cartierul Tudor Vladimirescu și la nivel local, realizarea unei ocolitoare care să preia traficul greu între Sighișoara, Reghin și Cluj-Napoca (Cristești).

Existența construcțiilor nu va afecta negativ peisajul zonei atât timp cât urbanizarea se realizează în limitele reglementărilor urbanistice și în conformitate cu principiile urbanismului sustenabil contemporan.

## **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 întreprinzători privați.

Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute 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 General și a Planului Urbanistic Zonal s-a stabilit și menținut pentru aceasta zonă un caracter complex de zonă cu dotări și echipamente publice de interes municipal și supramunicipal.

Pentru dezvoltarea în continuare a programelor propuse este necesară îmbunătățirea coeficienților urbanistici, a nivelului de accesibilitate al zonei precum și interconectarea acesteia cu elementele majore ale cadrului natural și cu contextul urban constituit de clusterul pentru servicii, de învățământ superior și cercetare în domeniul sănătății preexistent în zona de nord-est a municipiului.

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

În cadrul Planului Urbanistic General în vigoare la data întocmirii studiului, (PUG preliminar aprobat în anul 2011) s-a atribuit acestei zone un caracter de conservare și modernizare a funcțiunilor existente (dotări și echipamente publice cu importanță municipală sau supramunicipală), dezvoltarea de programe în parteneriat, în contextul în care anumite zone de teren au trecut în proprietatea autorităților locale și dezvoltarea incintei pe termen lung este propusă a se realiza pe un teren ce urmează a fi

dobândit din domeniul privat al autorității locale. Cu atât mai mult, ideea ocupării sitului cu echipamente publice e susținută și de poziționarea în raport cu cadrul natural și cadru construit din partea de est și nord est (zona configurată de preexistența dotărilor publice). Beneficiarul proiectului, Universitatea de Medicină și Farmacie Târgu-Mureș, care a solicitat studiul aprofundat al zonei dorește integrarea și buna funcționare a tramelor constitutive ale unui țesut urban valoros, a echipamentelor și dotărilor de interes major: trama stradală a circulațiilor auto, trama spațiilor verzi (trama verde), trama circulațiilor pietonale, ș.a..

În ceea ce privește utilizarea terenurilor pentru îmbunătățirea nivelului de dotare și echipare a parcelei existente este necesară creșterea treptată a accesibilității pe sit și revizuirea sistemului de circulații la nivel local și zonal înglobând platforma de dotări propusă și regândind profilurile stradale care permit un trafic mai bine organizat, sustenabil, ce rezolvă în primul rând problema parcajelor care la această dată aglomerează incinta existentă.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Principala condiție de valorificare a cadrului natural îl reprezintă menținerea aspectului preponderent natural, perfect integrat Pădurii Mari ce delimitează amplasamentul pe latura de nord și est, conservarea și valorificarea zonelor peisagere, subordonarea elementului antropic față de cel natural peisager. Vecinătatea împădurită sau cea plantată (parcul Eroilor) și situarea incintei pe cornișa superioară a văii Mureșului, desăvârșesc valorificarea cadrului natural spre care trebuie create accese suplimentare pietonale, pentru biciclete, etc.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Prin prezentul proiect se urmărește analiza și reconfigurarea circulației globale în zonă pentru a asigura o mai bună integrare a parcelei în sistemul teritorial de circulații ținând cont că această inserție suplimentară de dotări presupune un aport serios de resurse umane și în consecință deplasări în zonă. La nivelul incintei se urmărește optimizarea funcțiilor de parcare în scopul îmbunătățirii imaginii peisager-arhitecturale la nivelul perspectivelor directe.

Trebuie încurajate deplasările cu mijloace de transport alternative. În acest sens alături de trama stradală în completare și în dezvoltare ar trebui prevăzute piste de biciclete și trasee pietonale animate de vegetație și cursuri de apă amenajabile pe culoarele potențial libere din câmpul țesutului urban.

### 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 aceștia urmând să fie fixați într-o manieră flexibilă, după parcurgerea etapelor de avizare. 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.

Conceptul funcțional de conservare și modernizare a dotărilor de interes municipal și supramunicipal fixează profilul incintei studiate în acord cu domeniile de excelență ale Municipiului Târgu-Mureș evidențiate prin PUG Preliminar aprobat și anume: învățământ universitar și cercetare în domeniul sănătății. Zonificarea propusă în cele două etape evidențiază o grupare a funcțiilor în acord cu elementele majore ale contextului urban, rezultând „insule de funcțiuni purtătoare de dezvoltare” delimitate de circulații carosabile și circulații pietonale.

Zona principală care configurează incinta existentă, modernizată e reprezentată de „funcțiuni purtătoare de dezvoltare” cu caracter de reprezentativitate și integrare (Universitatea de Medicină și Farmacie și funcțiunile complementare complexe, Facultatea de Stomatologie, centre de cercetare, alte dotări caracteristice campusului universitar).

Zona secundară, ce reprezintă aria de dezvoltare pe termen mediu, și se materializează în extinderea incintei existente pe latura de nord, cuprinde principala rezolvare a spațiilor de parcare în cadrul unui parcaj centralizat, precum și alte dotări necesare dezvoltării nucleului funcțional existent.

În aceeași zonă este prevăzută conexiunea străzii Gheorghe Marinescu cu strada de legătură cu cartierul Tudor Vladimirescu, factor de îmbunătățire a accesibilității întregii zone.

BILANT TERITORIAL	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Dotari de invatamant universitar	23,973	17.66	24,429	18.00
Dotari apartinand Statului Roman	2,720	2.00	2,720	2.00
Teren destinat sportului	5,009	3.69	5,009	3.69
Carosabil,parcaje	30,180	22.24	31,320	23.08
Pietonal	10,208	7.52	10,708	7.89
Spatii verzi specializate	21,085	15.54	21,085	15.54
Zone verzi si alte terenuri neconstruite	42,540	31.35	40,444	29.80
<b>TOTAL</b>	<b>135,715</b>	<b>100.00</b>	<b>135,715</b>	<b>100.00</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, în curs de modernizare și extindere: 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 rețeaua stradală în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Necesarul de utilități va fi estimat conform capacităților maxime propuse prin programul de dezvoltare în ideea asigurării flexibilității și posibilităților de etapizare conform strategiei beneficiarului și posibilelor montaje financiare pentru execuția programelor. În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele 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;
- deșeuri medicale ce urmează un circuit de neutralizare și distrugere în acord cu legislația în vigoare.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri aparținând domeniului privat al UMF și al Municipiului Târgu-Mureș, terenurile aparținând domeniului public fiind la limita acestora (traseul străzilor adiacente și al trotuarelor de deservire).

Având în vedere specificitatea programului de dezvoltare care include într-o proporție foarte mare, obiective de utilitate publică prin PUZ se stabilește definirea continuării strategiei de trecere treptată a unor terenuri din vecinătate în domeniul privat al UMF în scopul atingerii parametrilor maximali în ceea ce privește rolul și importanța programului în câmpul urban.

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

Evoluția urbană a zonelor cu dotări de importanță municipală și supramunicipală 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. Pop-Lupu M.  
Arh. stag. Pastor Corina

Sef Proiect:  
arh. RAUS Adriana

**S.C. PROIECT S.R.L.**  
**TÂRGU MURES**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
PENTRU INCINTA UNIVERSITĂȚII DE MEDICINĂ ȘI  
FARMACIE TÂRGU-MUREȘ  
**TÂRGU-MUREȘ**

**S.C. PROIECT S.R.L.**  
**TÂRGU MURES**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
PENTRU INCINTA UNIVERSITĂȚII DE MEDICINĂ ȘI  
FARMACIE TÂRGU-MUREȘ  
**TÂRGU-MUREȘ**

