

**P.U.Z.
PENTRU
SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A
MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE
PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA,
STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI
- CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII,
COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA**

BENEFICIAR: S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.
AMPLASAMENT: Piata Trandafirilor nr. 24, mun. Tg. Mures, jud. Mures
DATA ELABORARII: 06.2018

**Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES
DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR.
POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI
ALIMENTATIE PUBLICA**

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

LISTA DE SEMNATURI

COORDONATOR URBANISM

ARH. URB. KERESZTES GEZA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. URB. KOVACS ANGELA _____

T. ARH. GALFI ILDIKO _____

COLABORATORI SPECIALITATE

ISTORIC DE ARTA, CERCETATOR ORBAN JANOS _____

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES
DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR.
POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI
ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

CUPRINS

I. PIESE SCRISE

- 1. PAGINA DE TITLU**
- 2. LISTA DE SEMNATURI**
- 3. MEMORIU GENERAL**

Cuprins :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Scopul si obiectivele P.U.Z. C.P.

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE

- 2.1. Justificarea initierii demersului de instituire a zonei construite protejate
cadru legislativ - normativ
- 2.2. Studiu istoric general
- 2.3. Definirea /delimitarea zonei studiate
- 2.4. Studiu istoric zonal
 - 2.4.4.a. Studiul istoric al imobilelor din cvartal
 - 2.4.4.b. Concluzii – evolutia frontului stradal
- 2.5. Sinteza etapelor parcurse

3. STUDIUL URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATIILE DE URBANISM CU CARACTERIZAREA SITUATIEI ZONEI SI A RELATIEI ZONA – LOCALITATE

- 3.1. Prezentarea studiilor si avizelor anterioare elaborarii P.U.Z.
 - 3.1.a. Studii elaborate anterior P.U.Z.
 - 3.1.b. Studii fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
 - 3.1.c. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc
dezvoltarea urbanistica a zonei
- 3.2. Analiza incadrarii zonei in intravilanul localitatii conform P.U.G.
 - 3.2.a. Incadrare in planul unitatii administrativ teritoriale
 - 3.2.b. Elemente caracteristice rezultate din P.U.G.
 - 3.2.c. Propuneri de organizare functionara conform P.U.G.
- 3.3. Disfunctionalitati su constringeri existente
 - 3.3.a. Relationari intre functiuni
 - 3.3.b. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit
 - 3.3.c. Aspecte calitative ale fondului construit
 - 3.3.d. Asigurarea cu servicii a zonei
 - 3.3.e. Asigurarea cu spatii verzi
 - 3.3.f. Existenta unor riscuri naturale
 - 3.3.g. Principalele disfunctionalitati
- 3.4. Sinteza ierarhizarii valorice a fondului arhitectural – urbanistic
 - 3.4.a. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiate
- 3.5. Precizarea limitei studiate

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

- 4.a. Probleme de trafic si aspecte conexe

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES
DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR.
POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI
ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- 4.b. Echipare edilitara
- 4.c. Probleme de mediu
- 4.d. Conditiiile geotehnice ale amplasamentului

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTIC

- 5.1. Propuneri privind atitudinea fata de tesutul urban
- 5.2. Modernizarea circulatiei
- 5.3. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 5.4. Propuneri privind reglementarile
- 5.5. Bilant teritorial
- 5.6. Analiza cost-beneficiu
- 5.7. Propuneri

4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa 1 – Autorizatii eliberate

Anexa 2 – Fisele cladirilor din zona studiata

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G. TG. - MURES | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PRELIMINAR TG.-MURES | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ORTOFOTO – TG.-MURES | A-03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE CU EVOLUTIA SITUATIEI CADASTRALE
IN ZONA | A-04 |
| 5. PLAN DE ANALIZA A SITUATIE EXISTENTA SI DE EVIDENTIERE A
DISFUNCTIONALITATILOR | A-05 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE, ANALIZA PROPUNERI
RESTRUCTURARE | A-06 |
| 7. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE , CATEGORI DE
INTERVENTIE | A-07 |
| 8. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-08 |
| 9. DESFASURATE STRADALE | A-09 |
| 10. DESFASURATE STRADALE | A-10 |
| 11. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | A-11 |
| 12. SECTIUNE | A-12 |
| 13. PLAN DE AMENAJARE STR, POLIGRAFIEI, STR. BARTOK BELA | A-13 |

III. AVIZE SI ACORDURI, STUDII PRELIMINARE

- 1. AVIZ DE INITIERE nr. 18/26.04.2017
- 2. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 871/09.05.2017
- 3. EXTRASE CARTE FUNCIARA
- 4. STUDIU GEOTEHNIC
- 5. STUDIU ISTORIC AL IMOBILULUI BENEFICIARULUI SI EVOLUTIA ZONEI

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

MEMORIU GENERAL

„P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA „

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	„P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA”
Adresa:	Piata Trandafirilor nr.24, mun. Tirgu Mures, jud. Mures
Beneficiari:	S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.
Proiectant general:	S.C. ARHITECTON S.R.L.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Data:	06. 2018

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z. SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste sa valorifice la maxim proprietatea aflata in zona centrala a mun. Tg. Mures prin construirea unui ansamblu cu functiuni mixte, cuprinzind locuinte, birouri, comert si alimentatie publica. Pentru ca au fost solicitati coeficienti urbanistici mai mari decit cei aprobati, se solicita intocmirea unui P.U.Z.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Documentatia solicita incadrarea tuturor imobilelor din cvartalul studiat in Reglementari Urbanistice aprobate pentru imobilele front la P.ta Trandafirilor si aprobarea coeficientilor urbanistici P.O.T. 70% si C.U.T. 3,0. Pentru imobilul proprietatea S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L. Solicitam C.U.T. 3,6 -cu 20% mai mare decit cel aprobat astazi pentru imobilele din piata.Trandafirilor.

Terenul apartine intravilanului mun. Tg. Mures, situat in zona centrala protejata a municipiului. Aceasta este reglementata in P.U.G.Tg. Mures ca C.P. - Zona centrala situata in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural – urbanistice. Zona nu are P.U.Z. - Zona centrala protejata. Va fi lansat de catre municipiu un concurs de idei pentru amenajarea zonei si construire parcaj subteran.

Terenul proprietarului si initiatorului documentatiei este evidentiat in C.F. nr.137991/Tg. Mures, teren intravilan curti-constructii, in suprafata de 1353,00mp, cu urmatoarele edificate :

- C1 – casa corp C cu P+1E construita din caramida, acoperita cu tigla si spatiul nr. II compus din garaj, 2 magazii, un grup sanitar, cu

Ac=Adc= 42,00mp.

- C2 – casa de locuit S+P+2E, construita din caramida, acoperita cu tabla
Ac=77,00mp.

- C3 – casa de locuit S+P+1E, construita din caramida, acoperita cu tigla.

Proprietari sunt dupa cum urmeaza :

- S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L. in cota de 919+50+64=1033/1353

- S.C. ASTOR COM S.R.L. in cota de 320/1353.

La foaia de sarcini este trecuta S.C. LIBRA INTERNET BANK S.A. cu drept de ipoteca si interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare.

Pe imobil mai sunt trecute servituti de trecere in favoarea parcelelor.

- Nr.cad. 2816/2 din C.F. 95046/N

- Nr.cad 2816/1/2 din C.F. 96639/N

In primul rind trebuie precizat ca studiul de fata nu este un studiu tipic de zona construita protejata . Conform legislatiei in vigoare zonele construite protejate aflate in centrele istorice ale localitatilor ar trebui sa fie delimitate si protejate prin studii unitare, facute pe intreg teritoriul desemnat ca protejat. Fiecare unitate teritorial – administrativa are obligatia sa instituie, sa protejeze zonele definite, in totalitatea teritoriului, prin studii facute pe cheltuiala acestora.

S-a convenit prin avizul de initiere dat de Autoritatea locala ca zona studiata in documentatia de fata sa se limiteze la o portiune din zona centrala protejata a municipiului Tirgu Mures, anume cea delimitata de P.ta Trandafirilor, str. Bartok Bela, str. Horea si str. Poligrafiei, denumita Subzona Construita Protejata.

Documentatia de fata s-a intocmit in concordanta cu P.U.Z. C.P. definit prin Metodologia de elaborare si continutul cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobata in monitorul ofical 125 BIS / 2004 . In continuare, in in documentatia de fata P.U.Z. pentru subzona construita protejata, delimitate de str. Trandafirilor, str. Bartok bela, str. Horea, str. Poligrafiei, va fi denumit P.U.Z. SZ.C.P. Scopurile prezentului studiu de urbanism sunt:

- Detalierea pînă la nivel de parcelă a reglementărilor generale stabilite prin P.U.G. - ul aprobat

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective, prin stabilirea unor reguli de construire clare;

- stabilirea conditiilor de realizare si conformare a constructiilor si amenajărilor urbanistice pe ariile respective.

- Realizarea unui instrument de lucru eficient si usor operabil de către administratia publică locală, proprietari si proiectanti care să asigure un echilibru între protejarea elementelor de patrimoniu si dezvoltarea, modernizarea zonei

- Punerea în valoare a elementelor de specificitate si întărirea caracteristicii identitare a zonei istorice a municipiului, prin:

- protejarea si punerea în valoare a monumentelor istorice si a ansamblurilor arhitecturale si urbanistice deosebite, precum si a contextului si caracteristicilor care conturează semnificatia lor istorică

- asigurarea continuității fizice, functionale si spirituale a cadrului construit din localitate si stimularea interesului economic si cultural pentru utilizarea acestuia

- evidentierea rolului catalizator al zonei construite protejate pentru municipiul si teritoriul de influență al acestuia

- introducerea unei viziuni strategice asupra dezvoltării zonei, având în vedere rolul lor creativ si întreprinzător

- stabilirea directiilor si priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor

- elaborarea unor proiecte si programe

- stabilirea obiectivelor de utilitate publică care să răspundă nevoilor sociale actuale si viitoare;

- propunerea unei etapizări a implementării obiectivelor P.U.Z. SZ.C.P. în functie de priorități;

Pentru initierea documentatiei urbanistice au fost obtinute urmatoarele acte administrative.

- C.U. nr.471/22.03.2017 pentru obtinerea Avizului de Initiere pentru elaborare P.U.Z.

- Avizul C.T.A.T.U.nr. 24/24/14.03.2017 asupra stadiului de Oportunitate privind initierea P.U.Z.

- Avizul de initiere nr.18/26.04.2017 pentru eliberarea P.U.Z., in care se stabileste ca zona de studiu cea cuprinsa intre str. Bartok Bela, str. Horia, Piata Trandafirilor, str. Poligrafiei.

- C.U. nr. 871/09.05.2017 – Intocmire P.U.Z.

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE

2.1. JUSTIFICAREA INITIERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE – CADRU LEGISLATIV - NORMATIV

Beneficiarul documentatiei a achizitionat terenul aflat in P.taTrandafirilor nr.24, cu acces din aceasta si din str. Poligrafiei.

Aici se doreste construirea unui ansamblu de cladiri care sa imbine serviciile cu locuirea , profitind de amplasament, cadru construit, prestigiul zonei cu conceptele urbanistice moderne.

Denumire: **P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA**

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Deoarece se solicita o ocupare a terenului atipica pentru reglementarile aprobate, s-a solicitat intocmire unei Documentatii Urbanistice care sa justifice modul de construire. Zona de studiu s-a stabilit a fi cvartalul din care face parte imobilul.

Zona protejata a mun. Tg.Mures s-a satabilit prin P.U.G.-Tg.Mures, aprobat cu H.C.L.257/19.12.2002. Acesta nu a fost urmat de intocmirea unui P.U.Z. – Zona construita protejata a mun. Tg. Mures.

Zona studiata in documentatia de fata este cuprinsa in lista de monumente si ansambluri protejate dupa cum urmeaza :

- MS-II-a-A-15452 – Ansamblul Urban zona centrala, centrul comercial – intre Pta Trandafirilor nr.1-32 , sec.XVII – XIX.
- MS-II-a-A-15462 – Ansamblu urban str. Horea cu str.Horea 1-5 si 2-14 sec.XIX – XX.
- MS-II-m-B-15557 – Fostul Cazinou Evreiesc, azi birouri – P.ta Trandafirilor nr.21 1900-1910.
- MS-II-m-A-15558 – Fosta Banca Agrara, azi Banca Comerciala – Piata Trandafirilor nr. 26 – 1909 , ext. 1930-1940.

2.2. STUDIU ISTORIC GENERAL

La baza analizei zonei a stat studiul istoric intocmit de istoricul Orban Janos.

Patrimoniul arhitectural al zonei este caracterizat prin concentrarea mare de monumente si cladiri cu valoare arhitecturala mare. Trama stradala si parcelarul sunt pastrate istoric. Amplasarea cladirilor pe parcela, prospectele strazilor, raportul construit-neconstruit si regimul de inaltime este constant.

2.3. DEFINIREA/DELIMITAREA ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE PE BAZA UTILIZARII CRITERIILOR DE DEFINIRE, DECELAREA CALITATILOR DIFERITELOR COMPONENTE ALE ZONEI STUDIATE

Asa cum am mentionat in capitolul 1.2 , documentatia de fata nu este studiul intregii zone construite protejate a mun.Tg.Mures, asa cum este ea delimitata in P.U.G.aprobat, ci abordarea unui cvartal definit istoric in zona centrala.

Zona delimitata prin Avizul de Initiere intocmit de Primaria mun.Tg. Mures in urma prezentarii documentatiei la Comisia Tehnica de Urbanism este cea cuprinsa intre P.ta Trandafirilor, str. Bartok Bela, str. Horea si str. Poligrafiei.

Zona centrala a mun. Tg.Mures are o trama stradala bine construita, cu parcelare pastrate din sec. –XIX.

Amplasarea cladirilor pe parcele, prospectele stradale, raportul construit-neconstruit si regimul general de inaltime sunt pastrate.

Cvartalul studiat este definit pe strazi conformate istoric si pastreaza parcelarul definit la inceputul sec. XX.

Modul de construire este diferit pe fronturile stradale. Cel al pietei Trandafirilor este continuu, cu regim de inaltime constant si functiuni servicii, cele ale strazilor delimitatoare sunt incontinue, cu regim de inaltime variabil.

Fronturile stradale sunt constituite din urmatoarele adrese postale :

- 1) P.ta Trandafirilor nr. 26
- 2) P.ta Trandafirilor nr. 25
- 3) P.ta Trandafirilor nr. 24

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- 4) P.ta Trandafirilor nr. 23
- 5) P.ta Trandafirilor nr. 22
- 6) P.ta Trandafirilor nr. 21
- 7) P.ta Trandafirilor nr. 20
- 8) P.ta Trandafirilor nr. 19
- 9) Str. Bartok Bela nr. 2
- 10) Str. Horia nr. 2
- 11) Str. Poligrafiei nr. 1
- 12) Str. Poligrafiei nr. 3
- 13) Str. Poligrafiei nr. 5

2.4. STUDIU ISTORIC ZONAL – IMOBILUL DIN PIATA TRANDAFIRILOR NR.24

2.4.a. Studiu istoric al imobilelor din cvartal

Sediul Băncii Agrare

(Piața Trandafirilor, nr. 26)

Date istorice

Construcția cu cea mai ridicată valoare istorică din zonă, fostul **sediul al Băncii Agrare**, este situată pe colțul format de piața Trandafirilor cu strada Horea, fiind considerată prima clădire în stil secesion din oraș. Pe lângă acest aspect cronologic, datorită calităților sale arhitecturale, poate fi apreciată fără dubii ca și una dintre cele mai reușite și cele mai deosebite realizări ale acestui stil din Târgu-Mureș. Pe bună dreptate poate fi considerată monument de categoria A, fiind înscrisă în lista monumentelor istorice din România sub codul MS-II-m-A-15558.

Sediul reprezentativ al băncii a fost proiectat de către Sándy Gyula (1868-1953), un arhitect de renume și de mare influență din Budapesta. A câștigat comanda, bineînțeles, prin extinsele relații naționale ale Băncii Agrare. Planurile au fost întocmite la Budapesta, în luna iulie a anului 1900, construcția fiind începută în același an de către antreprenorul local Bustya Lajos. Sándy Gyula, profesor al Universității Tehnice din Budapesta, a proiectat mai multe clădiri publice importante, cum ar fi, între altele, clădirea poștei centrale din Zagreb (1904), pe cea a poștei de pe bulevardul Krisztina din Budapesta (1926), a Palatului Culturii din Sighetu Marmăției (1911), precum și o serie de biserici evanghelice. În primul său deceniu de activitate a proiectat, pe lângă clădiri inspirate din arhitectura gotică sau renascentistă a teritoriilor nord-germane, clădiri în spiritul stilului secesionist maghiar, cum ar fi Cazinoul din Hódmezővásárhely (1899) sau casa de raport a Parohiei Evanghelice din Buda (1898). Între aceste clădiri se integrează din punct de vedere stilistic și Banca Agrară: pe lângă turnul de colț, inspirat de stilurile istorice, decorul floral al pervazului ferestrelor, formele teșite ale acoperișului sau motivul porților secuiești, preluate din arhitectura populară, prezintă deja inspirația secesionului maghiar, curent aflat în acești ani la maximă dezvoltare în marile centre arhitecturale din Ungaria.

Clădirea a suferit modificări semnificative pe parcursul secolului al XX-lea, în primul rând la nivelul planimetriei. Pe baza unui relevu din 1972 se poate constata că a fost extinsă la nivelul parterului până la limita de proprietate cu imobilul de la nr. 25, fiind create spații pentru birouri. În mijlocul compoziției, între aripa de pe strada Horea și șirul de birouri dinspre imobilul învecinat, s-a creat o sală de ședințe. În 1992

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

clădirea a trecut din proprietatea Primăriei municipiului Târgu-Mureș în proprietatea sucursalei județene a Băncii Comerciale Române. În anul 2000, au fost autorizate transformări potrivit noii funcțiuni, conform proiectului arhitectului Onoriu Ban. Fosta sală de ședințe a fost transformată în bloc operativ, au avut loc lărgiri, recompartimentări, schimbări de destinație etc.

Descriere morfologică

Clădirea înscrie un plan în forma literei L, cuprinde subsol, parter și etaj. Latura scurtă, descrisă de fațada principală, este orientată înspre piața Trandafirilor și cuprinde 4 axe, iar latura lungă dinspre strada Horea dispune de 9 axe. Colțul clădirii este accentuat la nivelul șarpantei printr-un turn înalt, cu bază octogonală, învelit în tablă și terminat într-o lanternă cu deschideri semicirculare. Conform planului lui Sándy, aceasta din urmă este acoperită cu un mic coif încoronat cu un suport pentru giruetă decorată cu un element de feronerie, reprezentând soarele.

Intrarea principală semicirculară este amplasată în axa a treia dinspre piața Trandafirilor. În celelalte trei axe ale parterului apar cadre de galantare, evocând, conform planurilor lui Sándy, formele porților secuiești din lemn. Aceste elemente de fațadă însă au fost înlocuite în prima parte a secolului al XX-lea cu ferestre concepute în stilul celor aflate la etaj (o fotografie din jurul anului 1960 prezintă deja situația actuală). Cele patru ferestre ale etajului prezintă influența artei populare maghiare: în axele 1 și 3 sunt amplasate ferestre cu trei deschideri îngemănate, cea din mijloc fiind mai înaltă și semicirculară, iar cea din axa 3 servind ca ieșire pe balconul amplasat deasupra intrării principale. În axele 2 și 4 apar ferestre dreptunghiulare, deasupra cu un mic acoperiș de protecție, odinioară învelit probabil cu șindrilă. În pervazul și în sprânceana ferestrelor apar motive florale, inspirate din arta populară, ca și formele cioplite ale ancadramentelor. Formele teșite ale acoperișului, pe ambele fațade, ne amintesc și ele de soluțiile arhitecturale ale caselor țărănești. Feroneria intrării, a balcoanelor de pe colț și de deasupra porții, în strânsă armonie cu decorul ferestrelor, prezintă motive florale. Zona de colț a clădirii este teșită, la parter cu o fereastră, la etaj cu ușa balconului. Lunga fațadă laterală dinspre strada Horea dispune de 9 ferestre la etaj și 11 la nivelul parterului. La nivelul parterului în axele 3, 6 și 9 sunt amplasate ferestre de mari dimensiuni, cu trei deschideri, similare în privința decorului și a compartimentării ferestrelor mari de pe fațada principală. Restul ferestrelor atât la parter, cât și la etaj sunt simple, dreptunghiulare, cu ancadrame din piatră, accentuate prin cornișe simple denticulate.

Propuneri, observații

- Clădirea este cea mai importantă realizare arhitecturală din ansamblul urban MS-II-a-A-15452, ceea ce este subliniat și de faptul, că a fost inclusă în Lista Monumentelor Istorice din România ca și monument de categoria A. Așadar, conform legislației în vigoare, orice intervenție viitoare asupra fațadei principale sau asupra clădirii, în general, va necesita aprobarea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.

- Orice intervenție necesită studiu detaliat de istoria artei, și alte studii de specialitate, este obligatorie consultarea specialistilor în domeniul monumentelor, iar propunerile și recomandările detaliate vor fi semnalate în aceste studii.

Casa lui Grün Izsák

(piața Trandafirilor, nr. 25)

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Date istorice

Una dintre vechile clădiri din zonă pare a fi cea aflată la nr. 25, lângă fostul sediu al Băncii Agrare. Deocamdată nu dispunem de date istorice referitoare la primii proprietari, însă, ținând cont de calotele boeme ale parterului și ale pivniței, se pare că nucleul clădirii a fost construit cândva în prima parte a secolului al XIX-lea. Pe gravura lui Mikolai Tóth István, din 1827, însă această clădire încă nu poate fi identificată cu certitudine. Fațada actuală a fost realizată, se pare, cu ocazia unei construcții desfășurate la mijlocul secolului al XIX-lea, când a fost amplasat deasupra intrării și balconul cu o feronerie de bună calitate, în stil romantic. Ilustrația din cartea lui Orbán Balázs, publicată în 1870, *A Székelyföld leírása* prezintă deja volumetria actuală.

La sfârșitul secolului al XIX-lea proprietarul casei a fost Grün Izsák, el apare ca posesor în conscripția din 1898, în cea din 1911 fiica sa, Grün Olga, iar în 1919 văduva lui Grün Izsák. Grün Izsák a fost unul dintre cei mai înstăriți comercianți ai orașului. Făcea parte din corpul juraților, numărându-se printre cei mai importanți plătitori de taxe. Pe lângă acestea, a fost proprietarul băii sărate de la Jabenifa. A deținut mai multe depozite în zona gării, pe strada Gheorghe Doja de astăzi și în 1895 a construit în această zonă un han.

Descriere morfologică

Este o casă orășenească cu un etaj, pe vremuri cu o planimetrie neregulată în forma literei U, cu o aripă lungă construită pe latura dreaptă a lotului. Aspectul de secol XIX al fațadei principale poate fi descris pe baza vederilor realizate în jurul anului 1900: se desfășura pe două nivele și cuprindea 5 axe, în mijloc se deschidea un gang carosabil, ca și în zilele noastre. Pe partea stângă a porții apare un galantar (al lui Tihanyi Lajos), pe cealaltă parte putem observa două ferestre cu tâmplărie în forma literei T, fațada în această zonă este articulată cu lezene. În axa centrală a etajului, deasupra intrării principale este amplasat un balcon cu parapet din fier turnat, sprijinit pe console spiralate și bogat decorate. Se pare, că deschiderile etajului (o ușă în axa centrală și patru ferestre) sunt amplasate în panouri adâncite, cu închidere în arc segmentat. În pervaz sunt trasate cornișe comune, sub care apare conturul unor elemente decorative încadrate în panouri. Ferestrele dispun de o tâmplărie în forma literei T. Sub cornișa principală, în friza fațadei, apar trei perechi de lucarne dreptunghiulare.

Pe vederile perioadei interbelice putem observa modificări față de aspectul anterior al fațadei principale, în primul rând la nivelul etajului. Au dispărut ancadramentele închise în arc segmentat ale deschiderilor, deasupra lor au apărut cornișe neprofilate, dreptunghiulare, specifice acestei perioade. A fost îndepărtată și cornișa simplă din friza fațadei. Se păstrează însă tâmplăria originală a ferestrelor și lucarnele podului, împreună cu cornișa principală, bogat profilată. Această ipostază a fațadei poate fi identificată și pe fotografiile realizate acestei părți a pieței Trandafirilor în jurul anului 1960.

Fațada a fost restaurată în anii 1970–1980, varianta actuală fiind rezultatul acestor lucrări. Cele două galantare ale parterului și poarta au primit un ancadrament simplu din tencuială, iar deasupra lor sunt amplasate cornișe profilate, în arc segmentat. O cornișă asemănătoare poate fi observată și la etaj, deasupra ușii balconului din axa centrală. Cele patru ferestre ale etajului au primit un ancadrament din tencuială, un pervaz și o cornișă profilată susținută de elemente asemănătoare unor console profilate. Cornișa principală lată și bogat profilată este cu cea mai mare

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

probabilitate identică cu cea originală. Astăzi sub această cornișă, în friza antablamentului, nu mai există lucarne, a fost însă „restaurată” o cornișă profilată îngustă. Cea mai importantă componentă artistică a fațadei principale este la ora actuală balconul din fier turnat, de o bună calitate, cu o ornamentică specifică anilor 1860–1880, compusă din rozete, baghete dispuse radial și vertical etc. Consolele în formă de spirală, din fier turnat, pe care s-a sprijinit structura balconului, s-au păstrat numai parțial.

Clădirea s-a extins spre curte de mai multe ori, însă corpul principal păstrează până astăzi volumetria și înălțimea mai reduse, specifice mijlocului secolului al XIX-lea. Pe ridicarea topografică din 1898 se poate observa deja o planimetrie neregulată în forma literei U, extinsă în mai multe faze. Pe latura nord-estică a parcelei apare deja aripa lungă cu un singur nivel, existentă și astăzi. Pe parcursul secolului al XX-lea clădirea a suferit numeroase intervenții și lărgiri, aspectul fațadelor din curte fiind radical schimbat. Pe casa scării, situată în aripa sud-estică, modificată și ea în repetate rânduri, s-au păstrat elementele din fier turnat ale balustrade din fier originale.

Propuneri, observații

- Clădirea este parte integrantă a ansamblului urban MS-II-a-A-15452. Deși fațada în forma sa actuală nu reprezintă o valoare arhitecturală excepțională, având în vedere semnificația sa ambientală în cadrul ansamblului, orice intervenție viitoare asupra clădirii trebuie să fie aprobată de către comisiile de specialitate locale și regionale.
- Elementele din fier turnat ale fațadei și ale interiorului dispun de o valoare istorică și estetică semnificativă și pot fi considerate apariții rare în clădirile-monument ale orașului; așadar este interzisă îndepărtarea acestora.

Casa lui Hörl Simon

Piața Trandafirilor nr. 24.

Construcția din 1897

Documentele din anii 1890 menționează numărul de casă ca și 51a, presupunem deci că lotul îngust s-a desprins din parcela învecinată a lui Marosi Ödön, cel care a fost în 1898 proprietarul caselor de la numerele 51 și 49. Aceasta posibilitate este susținută și de situația topografică a acestei zone: lotul învecinat al lui Marosi de la nr. 51 are o formă de L, care încadrează de fapt pe parcela îngustă de la nr. 51a. În anii 1890, proprietarul lotului a fost curelarul și hangiul Hörl Simon, el figurează ca proprietar în conscripția parcelelor din 1898. Conform registrului actelor consiliului local al primăriei și conform listei autorizațiilor de construcție, pe lotul situat în Piața Széchenyi nr. 51, Hörl a solicitat în anul 1897, sub numărul 6670, autorizație pentru 1 încăpere destinată comerțului („bolt”), 4 camere de locuit și 1 bucătărie, actul a fost emis sub numărul 6831 din data de 14 august 1897. Peste puțin timp însă, pe 27 august a solicitat, sub numărul 7289, o autorizație modificată, de data aceasta pentru o clădire cu etaj, cu 10 camere în total. Cererea a fost soluționată sub numărul 7455 din 4 septembrie 1897, după solicitarea unui referat de specialitate din partea inginerului orașului. Din păcate, nici unul dintre documentele depozitate pe vremuri sub numerele menționate nu s-au păstrat, așadar datele arhivistice referitoare la construcție se limitează la informațiile obținute din aceste registre și procedee

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

contemporane de evidență. *Menționarea etajului și a numărului mare de încăperi demonstrează că edificiul cu două niveluri, prezent deja pe ilustratele emise la începutul secolului XX, a fost construită în anul 1897 (și probabil 1898).*

Anul următor, Hörl a solicitat autorizație pentru mutarea șopronului situat în partea stângă a lotului și pentru o construcție cu un singur nivel în curte, compusă din trei camere și o magazie exterioară de lemn. Planul clădirii a fost semnat de meșterul Óvári József. Autorizația a fost emisă în data de 2 aprilie 1898, cu condiția ca șopronul mutat și magazia de lemn să fie reconstruite cu pereți de cărămidă și ambele să fie acoperite cu țiglă. În acest an, Hörl s-a și grăbit să intabuleze în cartea funciară a orașului noile construcții, cererea sa oferindu-ne noi informații despre clădiri, specificând că s-a construit o clădire etajată cu 16 încăperi și o casă simplă cu un singur nivel, compusă din 3 încăperi. Mențiunea, potrivit căreia în cartea funciară figurează deocamdată numai „clădirea veche de lemn”, ne dezvăluie și materialul de construcție a casei anterioare. Cererea a fost soluționată pe 19 noiembrie 1898. Ridicarea topografică a orașului din 1898 prezintă deja planimetria actuală a clădirii. În 1899, Hörl a continuat construirea anexelor din curte, solicitând autorizație pentru un apartament compus din 2 camere și 1 bucătărie, din cărămidă, acoperit cu țiglă. Planul clădirii a fost întocmit de antreprenorii Barabás István și fiul. Aprobarea a fost condiționată de construcția unui calcan de cărămidă spre vecini.

Transformarea clădirii în anii 1950

În existența edificiului au intervenit schimbări majore în anii 1950. După naționalizare, în prima parte a anilor 1950, clădirea aflată în Piața Stalin nr. 24 a suferit transformări radicale atât la nivelul fațadei principale, cât și în ceea ce privește planimetria. Un prim plan al acestor modificări, din păcate o copie nesemnată și nedatată (cca 1951-1952), are ca titlu „Construirea unui hotel dintr-o casă avariata din Piața Stalin”. Pe proiect apare ideea supraetajării la nivelul corpului principal, precum și a simplificării radicale a fațadei, pe ambele etaje fiind proiectate ferestre dreptunghiulare late, cu trei canaturi, cu câte trei deschideri de aerisire mici în linia ferestrelor, la nivelul podului. La parter apare o ușă de lemn cu două canaturi, o intrare în prăvălie și un galantar modern. Pe releveu sunt marcate și schimbările planificate în aripa dinspre curte: cu galben demolările, cu roșu construcțiile noi și secțiunile de pereți păstrate. Pe baza acestora se poate constata că au avut loc intervenții radicale pe toată lungimea fațadei dinspre curte, aspectul actual se datorează în mare parte acestor modificări. Tâmplăriile tradiționale au fost înlocuite cu tocure și canaturi moderne de mari dimensiuni, sistemul de circulație s-a schimbat, au avut loc recompartimentări la ambele niveluri. Cu aceasta ocazie a fost introdusă în plan, se pare, și scara situată imediat după încăperea aferentă frontului stradal, cel puțin pe planul branșamentului de canalizare din 1910 nu este prezentă. În același timp, proiectul prevedea desființarea scării amplasate la capătul aripii dinspre curte. Încăperea de la etajul I, aferentă frontului stradal, care pare să fi fost inițial o singură sală mai spațioasă, a fost recompartimentată în 2 camere, 1 antreu și toaletă. După acest plan a fost compartimentat și noul etaj.

O altă schiță nesemnată, din 28 februarie 1952, are ca obiect *continuarea* lucrărilor la imobilul avariata din Piața Stalin. Prezintă corpul dinspre stradă, cu evidențierea compartimentării după cele descrise mai sus: de pe un mic gang, pot fi accesate pe ambele niveluri câte un apartament cu 2 camere aferente frontului stradal, 1 mic antreu și 1 toaletă proprie pe latura dinspre curte, apare și scara de acces a etajelor. Planul fațadei este identic cu cel descris mai sus.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES
DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR.
POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI
ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

O autorizație de construcție a fost solicitată de la Sfatul Popular al orașului Târgu-Mureș în data de 4 iunie 1953 de către Întreprinderea de locuințe și localuri, pentru continuarea și terminarea lucrărilor; aprobarea a fost obținută în data de 8 iunie. Planul anexat la cerere a fost proiectat de către Brassai Alexa și datează din 12 mai 1953. Pe plan apar ca și realizate o serie de modificări propuse pe primul relevu prezentat de noi. De menționat că ideea de *hotel* dispăre din descrierea obiectului; potrivit inscripțiilor, în aripa dinspre curte au fost înființate la ambele niveluri câte trei apartamente compuse din 1 cameră, 1 bucătărie și 1 cămară, în capătul aripii un apartament de dimensiuni reduse cu o singură încăpere și cămară, cu toaletă comună în capătul coridorului. Supraetajarea și compartimentarea încăperilor dinspre piață au avut ca scop sporirea numărului de locuințe, de fapt. Conform unor planuri, micile apartamente create în clădire au fost modificate și pe parcursul deceniilor următoare, situația de astăzi fiind iarăși una diferită față de cea de pe planul din 1953.

Fațada principală, realizată în 1953, concepută în spiritul unui funcționalism modernist, a rămas timp de trei decenii parte a aspectului urban al Pieței Trandafirilor: apare pe o serie de vederi și fotografii din perioada comunismului. Pe baza unei fotografii realizate direct despre fațadă cândva în anii 1960 putem constata că aproape fiecare detaliu a fost executat conform planului: cele două ferestre moderne late pe ambele etaje, cele trei deschideri de aerisire la nivelul podului și suprafața plată a fațadei, realizată cu o tehnică de tencuială specifică anilor 1940. La nivelul parterului, în zona deschiderilor apar elemente decorative compuse din linii geometrice paralele, specifice art-deco-ului interbelic, zona de deasupra golurilor pare a fi placată cu beton. Corpul dinspre stradă este acoperit cu o șarpantă în două ape, între calcane de cărămidă.

Metamorfoza fațadei în anii 1980

Fațada actuală este rezultatul unor lucrări executate pe parcursul anilor 1980, potrivit unor date ale lui Keresztes Gyula, mai exact în anul 1985. Deocamdată, din păcate, nu dispunem de date mai detaliate legate de această lucrare. Pe parcursul reabilitării nu s-a luat în calcul restaurarea primei variante de fațade; din cauza supraetajării nici nu ar fi fost posibil acest lucru. În schimb au decorat fațada cu diferite elemente neobaroce și clasicizante, preluate de pe clădiri istorice târgumureșene cu proporții asemănătoare.

Pe fațadă, la nivelul parterului apar două deschideri înguste, prima fiind poarta de acces a curții, a doua intrarea magazinului amenajat în încăperea dinspre stradă. Ambele au primit pe parcursul restaurării o închidere în arc segmentat, cu o cornișă profilată comună. Deasupra ferestrelor sunt amplasate cartușe, înconjurate cu volute și ornamentație vegetală, modelate din stuc. Suprafața fațadei la nivelul parterului este una striată pe partea inferioară și articulată cu panouri în partea superioară. Între parter și cele două etaje este trasă o cornișă mediană lată, profilată. Nivelul celor două etaje este flancat de doi pilaștri monumentali, cu capiteli toscane, baza lor fiind decorată cu un motiv asemănător triglifelor, fusul cu un șir de elemente asemănătoare solzilor, motiv ornamental întâlnit în diferite forme și în arta barocului clasicizant (zopf). Între ferestre apare o lezenă simplă. Antablamentul deasupra pilaștrilor este compus din două cornișe și o friză simplă. Ferestrele dreptunghiulare late au fost transformate în ferestre cu închidere în forma mânerului de cos, sunt decorate cu ancadrame simple, marcate deasupra, în locul obișnuit al boltarelor mediane, cu cartușe așezate între volute și ornamentație vegetală. Deasupra

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

ferestrelor sunt amplasate cornise profilate, în pervaz apar panouri decorative simple, modelate în tencuială.

Comparând programul decorativ al celor două fațade, este clar că fațada actuală a casei din Piata Trandafirilor nr. 24 se inspiră din decoratia clădirii din Piata Trandafirilor nr. 14, construită de către comerciantul Szalmássy Gyula în primul deceniu al secolului XX. Acest edificiu, ridicat pe o parcelă la fel de îngustă, de asemenea cu două axe si cu două etaje, a fost ales de către restauratorii din anii 1980 ca model pentru reconfigurarea fatadei casei în discuție. De aici a fost preluată forma închiderii ferestrelor (vezi fereastra de la etajul I al casei Szalmássy) si o serie de elemente decorative, cum ar fi forma cartuselor, triglifele, solzii decorativi pe pilastră etc.

Propuneri, recomandări

- În evolutia fatadei principale a clădirii, considerăm că fază cea mai importantă este cea neorenascentistă, constructia lui Hörl Simon din anul 1897. Calitățile estetice ale acestei fatade au contribuit în mod real la valoarea arhitecturală a ansamblului caselor aflate pe această latură a Pietei Trandafirilor, proiectate în stil istoricist sau art-nouveau. Această fațadă însă a suferit transformări în jurul anului 1953, fiind supraetajată si radical simplificată. Fațada a ajuns să fie modificată din nou în ultimul deceniu al comunismului: a fost reproiectată si decorată în spirit eclectic, însă fără intentia de a reconstrui varianta din 1897. *Plastica nouă se integrează foarte bine în ansamblul fatadelor din Piata Trandafirilor, însă nu reprezintă, în afară de asta, o valoare arhitecturală deosebită si nici o reconstrucție autentică.* De aceea, în cazul unei demolări, nu ni se pare justificată păstrarea exclusivă a fatadei, în cazul în care se va înlocui cu una mai valoroasă din punct de vedere estetic si arhitectural. Demolarea deci trebuie să fie condiționată de elaborarea si acceptarea unor planuri si solutii arhitecturale, care se integrează din toate punctele de vedere în ansamblul clădirilor istorice din zonă si reprezintă o valoare estetică si calitativă mai ridicată față de situația actuală.

- După cum am văzut, aripa dinspre curte a fost si ea grav afectată de schimbările din anii 1950, a fost re compartimentată pe ambele niveluri, tâmplăriile tradiționale au fost înlocuite în toată lungimea fatadei cu tocuri moderne dreptunghiulare. Probabil cu această ocazie a fost înlocuit si parapetul galeriei etajului. În ultimul deceniu, majoritatea acestor tâmplării de slabă calitate au fost înlocuite cu termopane PVC. *Din păcate, în forma sa actuală fațada dinspre curte nu mai reprezintă o valoare istorică sau arhitecturală.*

- Din cauza lățimii reduse a parcelei, curtea interioară este una extrem de îngustă. Așadar, desi aripa din curte a fost construită în mod tradițional pe extremitatea nordică a lotului, cu ferestre orientate spre sud, din cauza calcanului clădirii învecinate (Piata Trandafirilor nr. 25), curtea rămâne extrem de întunecată si strâmtă. Din păcate nu detine (si probabil nu a detinut niciodată) atmosfera specială si calitățile ambientale ale curților interioare din casele de raport construite în perioada monarhiei dualiste. Pozitionarea tradițională a clădirii în acest caz nu poate fi deci considerată o soluție arhitecturală demnă de păstrare.

În concluzie, nu se poate exclude posibilitatea desființării clădirii pe parcursul realizării construcției pe terenul aflat în spatele parcelei. Se poate cumpăni si posibilitatea desființării fatadei. Trebuie însă luat în considerare, cu maximă precauție faptul, că momentan fatada se integrează foarte bine în ansamblul monumentelor

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

istorice de pe această latură a pietei, conditia cea mai importantă a demolării este deci ca noua constructie să prezinte o valoare estetică si arhitecturală mult mai ridicată în textura urbană a orasului, care în acelasi timp se integrează armonios în ansamblul existent. Orice demolare trebuie să fie deci conditionată de calitatea arhitecturală a noilor planuri.

În mod obligatoriu (1) fatada nouă trebuie să respecte linia cornisei principale a clădirii învecinate de la numărul 23; (2) structura si proportiile ferestrelor trebuie să tină cont de cele ale clădirilor învecinate; (3) constructia nouă trebuie să respecte aliniamentul stradal existent.

În cunostinta acestor împrejurări, este evident că planurile detaliate ale clădirii noi trebuie să fie dezbătute si aprobate cu maximă responsabilitate în comisiile de specialitate ale monumentelor la nivel local si national.

Piata Trandafirilor, nr. 23.

Date istorice

Topografia timpurie a acestei zone slab construite, potrivit informatiilor furnizate de gravura lui Mikolai Tóth István din 1827, este greu de reconstituit. Nu cunoastem nici primii proprietari. Însă, dacă acceptăm că pe parcela învecinată s-a aflat în acele vremuri casa cu un singur etaj reprezentată pe gravura amintită (fapt sugerat de topografia istorică mai clară a zonelor dinspre centru), atunci pe lotul de sub piata Trandafirilor nr. 23 de astăzi putem identifica o casă mică cu un singur nivel, cu trei ferestre si o sarpantă frântă, cu poarta asezată pe partea stângă a lotului.

În anul 1882 lotul, cu numărul piata Széchenyi 51 în acele vremuri, a fost în proprietatea comerciantului Wagner Frigyes, în 1898 însă în cea a lui Marosi Ödön. O fotografie reprezentând aceasta latură a pietei, realizată de Erdélyi Mór în primii ani de după 1900, a înregistrat si casa existentă în acele vremuri: avea o fatadă principală cu 6 deschideri, în axele 2 si 3 cu câte o ușă, în celelalte cu ferestre dotate cu patru canaturi bipartite. Ferestrele din axele 6-8 dispun de un pervaz profilat si de ancadrament din tencuială; cornisa simplă din fronton este susținută de console. Toate acestea lipsesc însă în cazul ferestrei din prima axă. În friza antablamentului observăm lucarne, câte două în fiecare axă, coronamentul cornișei principale fiind unul bogat profilat. Clădirea este acoperită cu o sarpantă în două ape.

Ridicarea topografică din anul 1898 ne prezintă o clădire cu planimetrie în forma literei L. Aripa dinspre curte este amplasată pe latura dreaptă (aprox. nord-est) a parcelei, lungimea este aproape identică cu cea a casei lui Hörl Simon, recent construită pe lotul învecinat. În spatele acestei aripi putem observa o clădire anexă de mici dimensiuni. Parcela, în formă de L, înconjoară de fapt lotul învecinat de sub nr. 51a al lui Hörl, confirmând presupunerea, că cel din urmă s-a desprins ulterior din parcela mai extinsă, aflată sub nr. 51.

Casa nu figurează în conscriptiile din anii 1911 si 1919, probabil din cauza faptului, că în acești ani a avut, în persoana lui Marosi Ödön, proprietar comun cu clădirea învecinată de sub numărul 49. Canalizarea a fost introdusă în clădire în vara anului 1910 de către tinichigiul si instalatorul Nagy Károly. S-a păstrat planul instalatiei, potrivit căruia conducta privată a fost legată la cea principală prin curtea si gangul carosabil al casei învecinate. Pe acest plan, în corpul principal dinspre stradă, sunt mentionate un magazin si o locuință, în aripa dinspre curte, casa fiind amintită drept casă de raport. Cele două edificii deci făceau parte din investițiile imobiliare ale lui Marosi.

<p>Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA</p> <p>Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 06.2018</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------

În locul acestei simple case cu un singur nivel s-a edificat clădirea actuală neoclasicistă cu două etaje, cu planimetria în forma literei L, a cărei aripă mai scurtă este construită pe partea stângă a lotului, de fapt pe teritoriul curții clădirii vechi. Deocamdată nu se cunoaste data exactă a construcției, însă se pare, că a avut loc în prima parte sau la mijlocul anilor 1920. Cert este, că, pe o carte postală emisă de compania lui Révész Béla în anul 1926, sub. nr. 155 apare deja și această clădire.

Descriere morfologică

Este o clădire cu două etaje, cu o fatadă principală lată. Plastica sobră a fatadei este concepută în spiritul neoclasicismului, cu puternice accente verticale, articulată cu pilastrii monumentali, cu capiteluri ionice etc. Fatada se desfășoară pe trei nivele și cuprinde 4 axe. În prima și a patra axă, la nivelul etajelor, putem vedea ferestre dreptunghiulare înguste, cu un singur canat, în cele două axe centrale (2 și 3) ferestre moderne dreptunghiulare, cu câte trei canaturi. Aceste proporții se reflectă și în cazul golurilor parterului, cele din mijloc fiind folosite ca și galantare. Cele două axe centrale sunt flancate de pilastrii monumentali cu capiteluri ionice, decorate cu festoane, care susțin arhitrave deasupra ferestrelor din mijloc la nivelul etajului al doilea. Buiandrugul ferestrelor din axele 1 și 4 este accentuat cu un sir de denticuli. Antablamentul este compus dintr-o arhitravă, o friză străpunsă de lucarne dreptunghiulare în linia axelor și dintr-un coronament îngust, care are în compoziție un sir de denticuli. Deasupra acestuia apare o streasină lată dreptunghiulară, pe care se înalță un atic format dintr-o balustradă compusă din mici stâlpi cu capiteluri ionice stilizate, cu elemente despărțitoare decorate cu festoane.

Dimensiunile, forma golurilor și proporțiile fatadei, care prevestesc deja elementele moderniste ale perioadei interbelice, nu sunt rezultatul unor modificări ulterioare; pe baza fotografiilor de arhivă este clar, că aspectul fatadei era identic și în perioada interbelică. Aceasta este o realizare semnificativă datorită monumentalității elementelor clasicizante folosite și inventivității dovedite de combinarea plasticii tradiționale cu soluțiile arhitecturale moderne.

Planimetria descrie forma literei L, aripa laterală, mai scurtă, este construită în partea stânga a lotului. Se pare, că sirul construcțiilor existente și astăzi pe partea opusă a lotului, păstrează zidurile clădirii vechi. Acoperirea actuală a lotului cu clădiri ne îndeamnă să credem că aripa veche a fost păstrată pe parcursul construcției din anii 1920 și, prin transformările intervenite în deceniile trecute, a căpătat aspectul actual.

Propuneri, observatii

- Clădirea este una dintre importante realizări arhitecturale ale ansamblului urban MS-II-a-A-15452, componentă marcantă al arhitecturii pietei Trandafirilor. Considerăm că fatada reușită, un exemplu rar la nivel local al neoclasicismului anilor 1920, împreună cu corpul de clădire construit în această perioadă, merită protecție maximă la nivelul plasticii și al volumetriei.
- Asadar, orice intervenție viitoare asupra fatadei sau asupra clădirii principale trebuie să fie aprobată de comisiile de specialitate locale sau regionale ale monumentelor, necesitând studii mai aprofundate din partea specialistilor.
- Datorită calităților arhitecturale, a rarității și unicității în arhitectura anilor 1920, se poate cumpăni și posibilitatea clasării ca monument istoric, inclus în Lista Monumentelor Istorice din România.

<p>Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA</p> <p>Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 06.2018</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------

- Constructiile, cu un singur nivel sau supraetajate, din curte nu reprezintă valori istorice sau arhitecturale deosebite.

Piata Trandafirilor, nr. 22.

Date istorice

Istoria timpurie a acestui lot nu este cunoscută. În gravura lui Mikolai Tóth István însă, apare pe acest loc (parceta a patra pornind de la palatul familiei Henter) o casă bine construită, cu un etaj, cu o fatadă cu trei axe s gang carosabil amplasat în prima axă din stânga, a cărei fatdă este articulată cu lezene. Este acoperită cu o sarpanță frântă si tesită, construită cu calcan, cu o aripă laterală lungă în curte.

Pe vederile realizate după 1900 apare o clădire cu un singur etaj, a cărei fatadă reflectă caracteristicile historicismului romantic (stil dominant în istoria arhitecturii maghiare, la mijlocul secolului al XIX-lea, un fel de historicism timpuriu, caracteristic perioadei antemergătoare neorenascentismului), pe baza cărora putem data aceasta variantă a clădirii în anii 1870 -880. În momentul de față, este greu de decis dacă s-au păstrat în această casă părți ale clădirii vechi. În ceea ce privește planimetria, pe baza ridicării topografice din anul 1898, se poate constata faptul că avea un plan în forma literei L, aripa dinspre curte fiind amplasată în extremitatea nord-estică a lotului. Această aripă, după mărturia fotografiilor de arhivă, cu siguranță a avut un etaj, fiind construită cu un calcan înalt dinspre casa învecinată.

Fatada istoricizantă poate fi descrisă pe baza unei fotografii realizate de către firma lui Erdélyi Mór, în primii ani ai secolului al XX-lea. La parter, în prima axă din stânga se deschide lată poartă dreptunghiulară a gangului carosabil, urmată de două ferestre dreptunghiulare. Sub cornisa simplă a acestor ferestre apar benzi decorative orizontale, ritmate cu forme de cerc; probabil acest motiv apare și în panourile din pervaz. Deasupra portii se poate identifica un ancadrament dreptunghiular, frânt în unghi drept pe partea superioară a celor două laturi ale golului, formă specifică arhitecturii historicismului romantic. Aceste ancadramente apar și deasupra celor patru deschideri ale etajului, fiind legate între ele. Golurile etajului sunt surmontate de cornise simple, susținute de console geometrice. Deasupra acestor cornise este trasată o platbandă orizontală de tencuială în toată lățimea fatadei, ritmată de forme de cerc. Antablamentul este compus dintr-o arhitravă profilată, o friză străpunsă de patru lucarne, surmontată de un coronament compus dintr-un sir de console, sir de denticule și taloane. Ferestrele parterului sunt sexpartite, la nivelul etajului însă realizate în forma literei T. La etaj, în toată lățimea fatadei, apare un balcon cu balustradă din fier turnat, compusă din elemente circulare și radiale.

Proprietarul lotului a fost, în 1882, Bukaresti János, în 1898 și 1911 Marosi Ödön, iar în 1919 Fogolyán János. Informațiile din literatura locală, potrivit cărora la începutul secolului proprietarul ar fi fost Koncz Henrik, nu sunt justificate. În anii 1930 a funcționat la parter librăria Révész, probabil de aici rezultă informația din literatură, care plasează casa în proprietatea lui Révész Béla.

Clădirea și-a căpătat aspectul actual cu două etaje în anii 1920, cândva după construcția casei neoclasiciste de la nr. 23, însă cu certitudine înainte de anul 1926, când apare pe o carte postală în noua sa ipostază supraetajată. Soluțiile arhitecturale dăunătoare din curte nu sunt caracteristice nicidecum perioadei interbelice, ci sugerează intervenții incisive asupra clădirii și în două părți a secolului al XX-lea.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Descriere morfologică

Actualul decor al fatadei este deci rezultatul acestor transformări din anii 1920. O carte postală din 1937 ne prezintă de fapt o fatadă identică cu cea de astăzi. Nivelul parterului, în perioada interbelică, a fost acoperit în toată lătimea sa de galantare din lemn. La etajul întâi, în axele 1 și 4, se deschide câte o fereastră cu boltar median accentuat, decorat cu volute, în pervaz fiind amplasat un motiv floral geometrizarant, în forma unui romb (des întâlnit în arhitectura târgumureseană a anilor 1920). În axele 2 și 3 se deschid două uși de acces ale balconului, flancate cu pilaștri ionici cu capiteli geometrizante, având un fronton comun, compus dintr-o cornișă frântă, ghirlande și o consolă mare, care servește ca suport pentru micul balcon, amplasat la etajul al doilea. Ultimul etaj dispune de cinci deschideri, cea centrală fiind ușă de acces a balconului, amplasat în axa centrală, având în fronton un cartus neobaroc, înconjurat de volute, festoane și motive vegetale. Ferestrele îngemănate înguste, amplasate pe cele două laturi ale axei centrale dispun de un ancadrament comun din tencuială și de o cornișă decorată cu volute. Nivelul acestui etaj este flancat de pilaștri cu capiteli ionice, decorate cu blazoane stilizate. Antablamentul fatadei este compus din cornise simple și o friză goală. Prin comparația fotografiilor realizate în jurul anului 1900 cu situația actuală, se poate constata faptul că, pe parcursul supraetajării din anii 1920, a fost refolosită vechea balustradă din fier a balconului, fiind împărțită în două bucăți. Corpul dinspre stradă este acoperit cu o sarpantă în două ape, învelită cu țigle; pe latura dinspre piață, în axa centrală, este construit un mic atic străpuns de o lucarnă elipsoidală, decorată cu o cornișă profilată în arc segmentat.

Aripa laterală din curte este amplasată în partea dreaptă a lotului îngust și are numai un singur etaj. Din cauza lățimii reduse a parcelei, curtea este foarte îngustă și, mai mult, încăperile parterului au fost lărgite în direcția curții. Fostul gang carosabil dinspre piața Trandafirilor este înzidit pe latura dinspre curte, iar etajul este accesibil prin casa scării înființată în corpul central.

Propuneri, observații

- Clădirea este parte integrantă a ansamblului urban MS-II-a-A-15452. Fatada, realizată în anii 1920, este o componentă importantă în cadrul ansamblului, orice intervenție necesitând supraveghere și aprobarea comisiilor de specialitate locale și regionale.
- Elementele din fier turnat ale fatadei au o valoare istorică și estetică semnificativă, fiind interzisă îndepărtarea acestora.
- În cazul unor intervenții majore asupra clădirii, ar fi recomandată revenirea la tâmplăriile tradiționale din lemn, el puțin la nivelul fatadei principale.
- Aripa din curte și clădirile situate acolo, în forma lor actuală, nu reprezintă o valoare istorică deosebită. Din punct de vedere urbanistic însă, ar fi binevenită pe termen lung elaborarea unui plan de reabilitare a curții și desființarea anomaliilor arhitecturale din această zonă.

Casa lui Farkas Hermann (Piata Trandafirilor, nr. 21)

Date istorice

Monument de seamă al orașului este și cel aflat în Piața Trandafirilor nr. 21, cunoscut în literatura locală sub numele de Cazinoul Evreiesc, după institutia care a

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

functionat aici în perioada interbelică. Importanta clădirii este subliniată si de faptul că apare pe Lista Monumentelor Istorice din România cu numărul MS-II-m-B-15557.

Pe locul clădirii în secolul al XIX-lea existau două loturi. În anul 1882, cele două case de locuit de pe piața Széchenyi nr. 45 si 47 au fost în proprietatea lui Nagy Mihály, respectiv în cea a soției lui Nagy Ádám; la fel si în anul 1898. Casa lui Nagy Mihály, învecinat cu Burdács Alajos, era pozitionată pe partea dreaptă a lotului îngust marcat cu numărul cadastral 553. Pe partea stângă printr-un portal construit din cărămidă era accesibilă curtea clădirii. Pe baza vederilor din jurul anului 1900, casa dispunea de un fel de subteran si etaj, însă înălțimea abia întrecea nivelul parterului casei învecinate a lui Burdács. Pe baza proportiilor, este posibilca aceasta să fi fost construită cândva în perioada barocă si este identică cu clădirea reprezentată în gravura lui Mikolai Tóth István pe acest loc; de o formă neobisnuită, supraetajată si cu trei axe. În 1898, e lotul văduvei lui Nagy Ádám, sub numărul cadastral 551, putem identifica în partea dreaptă o casă simplă, fără etaj, cu o planimetrie în formă de L. Curtea are o poartă construită din cărămidă. În curte putem observa mai multe clădiri anexe. Desi suprafata curtii era una mai mică, proprietarul detinea – încă din anul 1882 de fapt – si grădina de mari dimensiuni din spate, intabulată cu numărul 552. Foarte probabil, si în acest caz clădirea este identică cu casa fără etaj, cu trei ferestre, acoperită cu o sarpantă în trei ape, prezentă pe gravura lui Mikolai Tóth István.

Istoria acestor case vechi a luat sfârșit la începutul secolului al XX-lea, în perioada de dezvoltare arhitecturală din timpul mandatului primarului Bernády György, când cele două loturi au fost cumpărate de către fabricantul Farkas Hermann. Pregătirile pentru constructia clădirii actuale sunt semnalate pentru prima dată în materialul arhivistic de către o autorizatie emisă de către autorități pentru arhitectul Csiszár Lajos, având ca obiect demolarea clădirilor vechi si depozitarea materialelor de constructie. Tot el a depus, în numele comanditarului cererea, pentru autorizatia de constructie a clădirii actuale. Proportiile constructiei sunt prevestite de cantitatea mare a planurilor – 12 bucati – înaintate pentru aprobare, dar care, din păcate, nu s-au păstrat în arhive. Comisia de specialitate pentru aprobarea constructiilor, având între membrii si pe arhitectii Radó Sándor si Soós Pál, s-a deplasat în fata locului. Pe baza procesului verbal întocmit către de ei, consiliul orasului a autorizat constructia în data de 1 septembrie 1905. În lipsa planurilor, merită să cităm textul autorizatiei: „... se dă aprobare, ca sub numerele 45-47 din piața Széchenyi, pe baza planurilor anexate si restituite într-un exemplar comanditarului, să fie construită o casă de locuit cu un etaj, cu ziduri din cărămidă si învelitoare ignifugă, care va cuprinde următoarele încăperi: la parter 2 prăvălii, o cameră, 1 bucătărie, 1 spălătorie si o cămară, 4 closete si o poartă de intrare, la etaj 7 camere, 1 bucătărie, 1 cameră pentru servitori, 1 baie, 1 antreu, 2 cămări, 1 lavabou ('mosdó helyiség'), 5 closete, respectiv o scară principală si una laterală”. Autorizatia a fost conditionată de înaintarea planului unei haznale, la cel puțin 2 metri de la limita lotului învecinat, detaliu uitat de pe planurile originale”.

Deoarece bogatul material de planuri nu s-a păstrat, deocamdată nu se poate afirma cu certitudine cine a fost proiectantul clădirii, dealtfel un edificiu deosebit de exigent în arhitectura locală a începutului de secol. Cert este însă faptul că arhitectul Csiszár Lajos, anteprenorul însărcinat cu construcția, dispunea de pregătirea si talentul necesar pentru întocmirea unui astfel de proiect (presupunerea autorului Keresztes Gyula, potrivit căruia planurile acestei clădiri au fost realizate de către arhitectul Jakob Gärtner din Viena, proiectantul sinagogii *status quo* din oraș, nu pare a fi întemeiată si nu se poate dovedi prin surse arhivistice Csiszár Lajos (1876-1963)

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

a fost probabil cel mai căutat arhitect și antreprenor local al acestor decenii, cu studii la Budapesta și la Paris („Ecole des Beaux-Arts”). Cele mai importante lucrări ale sale din oras sunt Palatul Administrativ și Palatul Culturii, Scoala de Ofiteri (azi Universitatea de Medicină și Farmacie), Colegiul Reformat etc., pe lângă care a construit mai multe clădiri publice și case de locuit din oras. A avut o semnificativă activitate publicistică în vederea dezvoltării industriei orașului.

În data de 27 martie 1906 Farkas Hermann a solicitat autorizație pentru noi construcții; de această dată pentru grajdul, soprocul pentru trăsuri și pentru lemne din curte, de asemenea pentru un gard din cărămidă. Autorizația a fost emisă în data de 10 aprilie. Proiectul însă s-a modificat, iar Farkas Hermann a solicitat, în data de 30 noiembrie, autorizație pentru lărgirea acestei clădiri anexe cu încă două încăperi. În documentație se păstrează și planul clădirii, semnat de Csiszár Lajos, pe care se conturează o construcție lungă, compusă din cinci încăperi, acoperită cu o sarpantă într-o singură apă. Autorizația a fost obținută în data de 7 decembrie, ulterior, fiindcă autorizația de luare în folosință a clădirii principale și a grajdului a fost emisă în data de 3 noiembrie 1906. Construcția deci a fost finalizată între anii 1905–1906.

Canalizarea a fost introdusă în clădire în anul 1910, iar în 1912 o parte a clădirii anexe a fost transformată în grajd de către Farkas. În 1919, proprietarul clădirii de sub numerele 45-47 fusese deja soția lui Inczedy Jocksman Nándor. În anul 1925 însă *Knöpfler Albert* solicita autorizație de construcție pe lotul de pe piața Széchenyi nr. 45 pentru transformarea unei clădiri anexe (magazie și cămară) în birou și cameră de locuit. Pe baza proiectului anexat, cele două clădiri propuse pentru transformare au fost situate pe cele două margini ale lotului lat, în curtea clădirii principale cu planimetria în formă de U. Autorizația de luare în folosință a fost obținută de către Knöpfler abia în anul 1929.

Conform tradiției locale, în perioada interbelică în această clădire a *functionat Cazinoul Evreiesc*, de aici derivând cea mai cunoscută denumire a clădirii. În literatura de specialitate nu am găsit date precise referitoare la această perioadă. În lipsa planurilor și a izvoarelor scrise, în momentul de față este greu de stabilit funcția originală a clădirii reprezentative – cele 4 closete la parter și 5 la etaj însă semnaleză, că a fost prevăzută încă de la începuturi o funcție publică.

Descriere morfologică

Clădirea impozantă cu un singur etaj, construită pe două parcele, combină o volumetrie specifică stilurilor istorice cu o ornamentică ce ne aminteste de tendințele clasicizante ale secesiunii vienez. Actualmente, la parter putem observa patru deschideri dreptunghiulare de mari dimensiuni: trei galantare și poarta principală situată în a doua axă. La nivelul etajului tencuiala fatadei principale este striată și scoasă în rezalit, în linia pavilioanelor de colț. În aceste două pavilioane laterale se deschid două ferestre dreptunghiulare de mari dimensiuni, cu structură și decor identic și cu tâmplărie schimbată pe parcursul ultimelor restaurări. Buiandrugul ferestrei este decorat cu un mascheron combinat cu o scoică. Stucatura panourilor așezate în luneta ferestrelor combină elementele decorative ale historicismului, în special cele ale neobarocului – cum ar fi volutele sau scoica – cu motive vegetale și florale specifice art-nouveau-ului. Parapetul ferestrelor este decorat cu un brâu lat, format din panouri decorate cu striuri verticale, taloane, listele și gute. Între cele două pavilioane apar două deschideri (între ele o fereastră oarbă semicirculară); tâmplăriile originale au fost schimbate și aici pe parcursul ultimei renovări. În fata acestor deschideri este montat un balcon din marmură, care se sprijină pe patru console

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

decorate cu elemente geometrice. Linia parapetului are o formă arcuită în mijloc; pe suprafata acestuia este sculptată o cunună clasicizantă de formă circulară. În antablament, între cele două pavilioane, apare un decor geometric, format din panouri adâncite și un sir de ove, susținut de console stilizate, fatada celor două pavilioane se închide în cornise profilate arcuite, susținute de console geometrice și decorate în zona mediană cu un element asemănător boltarelor mediane. În compoziția acestor cornise putem observa și un sir de ove. Acoperișul frânt, cu forme dinamice ale pavilioanelor este învelit cu tablă, de asemenea, și latura dinspre stradă a sarpantei dintre cele două pavilioane. De remarcat sunt și cele cinci suporturi pentru lanterne, confecționate din fier forjat și așezate între golurile parterului.

Executarea detaliilor ornamentelor de stucatură de deasupra ferestrelor și ale feroneriei din interior este de o calitate deosebită la nivel local. În interior, momentan cel mai reprezentativ spațiu este casa scării de acces a etajului, care încă păstrează balustrada originală din fier forjat a scării, de caracter art-nouveau. Trebuie să remarcăm și elementele decorative ale peretilor din casa scării, compuse din motive geometrice: cununi stilizate, suprafete striate, cartuse etc. Tâmplăria originală a ferestrelor casei scării din păcate a fost înlocuită cu termopan. În incintă au avut loc, în ultimele decenii, intervenții și transformări fundamentale. Parcelarul tradițional s-a modificat, în curte fiind construită o înaltă clădire modernă (P+4), al cărei volum determină aspectul urban actual al întregului cvartal.

Propuneri, observatii

- Clădirea este una dintre cele mai valoroase realizări ale ansamblului urban MS-II-a-A-15452; importanța clădirii este subliniată și de faptul că a fost inclusă în Lista Monumentelor Istorice din România cu numărul MS-II-m-B-15557. Bineînțeles, orice intervenție viitoare asupra fatadei principale sau asupra clădirii trebuie să fie aprobată de către comisiile de specialitate.

- Elementele decorative ale fatadei, specifice istoricismului și art-nouveau-ului vienez, constituie parte integrantă a patrimoniului arhitectural din oraș, asadar este strict interzisă distrugerea sau modificarea lor. Orice intervenție necesită supravegherea și aprobarea specialistilor.

- Ar fi de dorit revenirea la tâmplăriile tradiționale din lemn, confecționate în stilul celor vechi, fiindcă cele actuale, deși urmăresc forma originală a acestora, afectează în mod negativ estetica fatadei.

- Elementele decorative ale interiorului – stucaturi, feronerie, console, decor de tencuială etc. – sunt componente și detalii arhitecturale valoroase, este interzisă demontarea sau distrugerea acestora.

- Orice intervenție necesită un studiu detaliat de istoria artei, inclusiv un inventar al componentelor artistice păstrate la interior.

Casa lui Burdács Béla

(Piata Trandafirilor, nr. 20)

În anul 1882, casa cu un etaj de la nr. 43 al fostei piete Széchenyi era deja în proprietatea farmacistului Burdács Alajos de Kopcsány. În data de 1 martie 1894 Burdács a solicitat autorizație pentru construcția unei scări de acces la etaj, amplasată în curte, imediat după gangul carosabil al clădirii și care urma să fie construită din lemn și acoperită cu tablă, respectiv pentru o cămară din cărămidă

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

amplasată sub această scară. Planul construcției este contrasemnat de către antreprenorul local Bustya Lajos. Procesul verbal al comisiei pentru aprobarea construcțiilor a fost întocmit în prezenta inginerului Vajna Lajos. Consiliul orașului a soluționat cererea în data de 7 martie. Pe harta cadastrală din 1898 a orașului este deja indicată această construcție. Pe documentul cartografic, în spatele aripii dinspre curte a corpului principal putem observa un corp ulterior adăugit și o clădire anexă, perpendiculară pe axa longitudinală a parcelei.

Fatada acestei clădiri vechi, cu planimetria în forma literei L poate fi prezentată pe baza unor vederi de epocă, realizate la sfârșitul secolului al XIX-lea. Aceste ilustrate au eternizat o fatadă simplă, cu două nivele și cu o decoratie modestă, cu tencuiala striată la parter și la etaj, articulată cu obitnuita cornisă mediană și principală profilată. Cele cinci ferestre protejate de jaluzele sunt decorate în pervaz cu panouri adâncite și simple cornise profilate în sprânceana ferestrelor. Gangul carosabil se deschide pe partea stângă a fatadei, după care urmează trei deschideri, două uși și o fereastră înaltă, aparținând atelierelor de mici meseriași din încăperile aferente frontului stradal. Clădirea este acoperită cu o sarpantă în două ape și este construită cu calcan din cărămidă pe cele două laturi. Gravura din anii 1820 a lui Mikolai Tóth István ne prezintă pe acest lot o casă cu parter, cu trei ferestre și o sarpantă frântă, specifică barocului –această casă veche a fost lărgită, sau înlocuită cu clădirea actuală, cu cea mai mare probabilitate în perioada 1850 -1880.

Fatada simplă a edificiului cu un singur etaj a suferit, la începutul noului secol, o transformare radicală. După decesul lui Burdács Alajos din 1902, fiica sa, Burdács Irma, nevasta maiorului Koncz Henrik, a solicitat în data de 30 mai 1906 autorizație pentru înălțarea fatadei cu 1 metru, aplicarea unor buiandrugii din fier deasupra deschiderilor parterului, respectiv pentru montarea unui balcon pe fatada principală, „pe grinzi din fier, cu parapet din fier forjat combinat cu piatră artificială”. Pe lângă acestea, planul prevedea în curte și înlocuirea foisorului din lemn al etajului cu o structură din fier. Planul acestor modificări a fost întocmit de către inginerul Lobenschuss József, antreprenorul urma să fie desemnat de către proprietar mai târziu. În procesul verbal din 1 iunie, întocmit de către comisia desemnată pentru autorizarea construcției, între modificările solicitate, apare deja și înlocuirea boltei din pivniță cu o boltă prusească și reducerea nivelului de călcare din încăperile aferente frontului stradal. Comisia a aprobat cererea cu unele condiții privind siguranța de incendii tot în data de 1 iunie. Copia planului întocmit de către inginerul Lobenschuss s-a păstrat în documentația de autorizație, prezentând secțiunea transversală și o vedere de sus a foisorului din curte, respectiv a noii fatade principale. Se poate constata și existența scării de acces a etajului, proiectată în anul 1894.

Desenul detaliat al fatadei planificate păstrează structura anterioară a fatadei și ne prezintă o decoratie cu caracter eclectic, preferând un stil geometrizant. Fatada la parter este tratată în rustica, poarta având o închidere în arc segmentat. Cele cinci deschideri ale etajului dispun de un decor bogat; pervazurile sunt marcate cu panouri. Perechea celor două ferestre amplasate deasupra porții este flancată de lezene, care se înalță până la nivelul cornisei principale, pe partea superioară decorate cu elemente asemănătoare triglifelor. Sprânceana ferestrelor este articulată cu câte un boltar decorat cu linii geometrice; frontonul comun este marcat de o cornisă frântă în arc segmentat, cu un bogat decor de stucatură. Între cele două ferestre apare un element decorativ format dintr-un laur și trei panglici geometrice stilizate, motiv care provine din secesiunea vieneză, în special din școala arhitectului Otto Wagner. În zona

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

următoarelor trei deschideri tencuiala fatadei este striată. Cea din mijloc funcționează ca și ușă de acces a balconului amplasat pe fatadă; decorul ancadramentului seamănă cu cel văzut deasupra gangului carosabil. Balconul plănuit din piatră artificială este susținut de patru console geometrice, canelate, parapetul din piatră este străpuns în mijloc de un gol arcuit, umplut cu un grilaj compus din simple elemente verticale din fier. Ferestrele situate pe cele două laturi ale acestei deschideri au un ancadrament asemănător usii; în sprânceana lor apare din nou motivul boltarului median și elemente de stucatură. Deasupra corniselor simple, profilate din sprânceana ferestrelor putem observa panouri arcuite, decorate cu elemente geometrice. Element demn de atenția istoricilor de artă este și aticul amplasat deasupra cornisei principale, în axa gangului carosabil, străpuns de un gol de formă arcuită, caracteristic secesiunii.

Lucrările au fost definitivare în anul 1906; autorizația de luare în folosință a fost emisă în data de 23 octombrie pe numele soției lui Koncz Henrik, cu condiția ca reținătorul de zăpadă de pe acoperiș să fie montat ulterior. Pe vederile de arhivă care documentează această latură a pietei se poate constata faptul, că fatada realizată a urmărit structura planului întocmit de Lobenschuss; pot fi identificate foarte bine principalele elemente decorative ale planului și aticul în stil secesiune. Deși detaliile fatadei pot fi identificate destul de greu pe aceste fotografii, se pare, că rigurozitatea geometrică a planului a devenit mult mai indulgentă; în locul balconului de piatră artificială până la urmă a fost construit unul cu parapet din fier forjat.

În anul 1906, *Béla*, fiul lui Burdács Alajos, a efectuat transformări și în clădirea aflată sub numărul 38 din piața Széchenyi, unde a funcționat farmacia familiei, tot după planurile inginerului Lobenschuss. În continuare el este amintit în izvoare și ca proprietar al lotului din piața Széchenyi nr. 43, în legătură cu diferitele modificări și reparații. În iulie 1909 a obținut autorizație pentru reducerea nivelului de călcare din prăvălia aflată în încăperea aferentă frontului stradal și pentru amplasarea a două galantare și a unei uși la nivelul parterului. Tot în această lună arhitectul și antreprenorul Várady Árpád a solicitat autorizație pentru depozitare de material; probabil el a executat aceste lucrări. Canalizarea a fost introdusă de către Burdács în anul 1910. Înainte de decesul său, în data de 22 aprilie 1912, zidarii Csibi Márton și Ferenc au solicitat autorizarea unor modificări la nivelul fatadei principale a parterului și montarea unui „portal” (galantar din lemn) pentru prăvălie. Însă în momentul eliberării autorizației, proprietarul nu mai era în viață. În iunie Veres László a obținut autorizație pentru depozitare de materiale în fața clădirii, probabil el fiind executantul acestor lucrări.

Farmacista Burdács Béla (1863-1912) și-a efectuat studiile superioare la Viena între anii 1883-1885. Întorcându-se la Târgu Mures, a preluat în anul 1892 conducerea farmaciei familiale „Sfântul Duh” de la tatăl său. În 1900 s-a măritat cu o actriță din Budapesta, Hahnel Aranka. Cunoscuta lor farmacie a funcționat în clădirea de la numărul 38 din piața Széchenyi, în vecinătatea sudică a sediului Asociației Industriale a Cizmarilor. Clădirea prezentată mai sus a fost în primul deceniu al secolului al XX-lea, cu cea mai mare probabilitate, și locuința familială a lui Burdács Béla, deoarece conscripția din 1911 o prezintă drept „principală” casă a acestuia (pe lângă farmacie și casa din strada Mihai Viteazului). Burdács Béla a decedat în data de 30 aprilie 1912 la Târgu-Mures, la vârsta de 48 de ani. Casa, în mod straniu, nu este amintită în conscripția din 1919.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

În anii de după cel de-al doilea război mondial elementele decorative ale fatadei au fost înlăturate. În fotografiile realizate în jurul anului 1960 putem vedea o fatadă simplă, lipsită de elementele decorative anterioare, cu o cornisă comună în linia pervazului celor cinci ferestre de la etaj și o cornisă mediană trasă deasupra celor trei deschideri de mari dimensiuni de la parter. Arhitectura actuală a fatadei poate fi datată deci în anii 1970–1980. În ultimele decenii ale secolului al XX-lea a functionat la parterul clădirii o renumită librărie a orasului, care purta numele lui Romulus Guga.

Descriere morfologică

Fațada actuală a clădirii este rezultatul unei „restaurări” petrecute în ultimele trei decenii ale secolului al XX-lea, elementele decorative de astăzi ale fatadei practic au fost inventate în urma acestor lucrări. La nivelul parterului au fost create cinci deschideri semicirculare, prima servind ca și intrare în clădire, ultima asigurând intrarea în încăperile aferente frontului stradal. La etaj, cele cinci ferestre au primit un ancadrament profilat din tencuială, cu un pervaz profilat, sub care apar cadre simple profilate tot din tencuială. În frontonul acestor ferestre sunt amplasate timpane triunghiulare profilate, sprijinite pe simple console stilizate, frontonul ferestrelor din primele două axe fiind unul comun. Tâmplăria ferestrelor, în forma literei T, este confectionată din termopan PVC alb. Cornisa mediană și principală a clădirii este una profilată, executată cu cea mai mare probabilitate în timpul acestor lucrări.

Propuneri, observatii

- Clădirea este parte integrantă a ansamblului urban MS-II-a-A-15452. Deși fațada, în forma actuală, nu reprezintă o valoare arhitecturală deosebită, având în vedere semnificația contextuală în ansamblu, orice intervenție viitoare asupra fațadei principale sau asupra clădirii trebuie să fie aprobată de comisiile de specialitate locale și regionale.

Casa familiilor Henter și Mestitz

(Piata Trandafirilor, nr. 19)

Date istorice

Primele clădiri mai importante au fost construite pe această parcelă în secolul al XVIII-lea. În această perioadă lotul a fost în proprietatea familiei Henter, în 1765 fiind amintit deja ca proprietar Henter Ádám. În anul 1778 casa aflată pe acest lot a fost evaluată la suma de 125 florini rhenani. Ea însă nu poate fi identică cu eidficiul mai valoros, supraetajat, care apare mai târziu pe acest loc. Gravura lui Mikolai Tóth István, realizată în anii 1820, ne prezintă deja o casă de locuit cu un singur etaj, cu șapte axe, în axa centrală fiind plasată poarta principală cu închidere semicirculară și gangul carosabil. Clădirea are o sarpantă barocă acoperită cu tigle. În cele trei axe aflate la stânga portii putem observa trei ferestre de pivniță. Deocamdată nu cunoaștem data exactă a construcției acestei clădiri baroce, care la nivelul epocii poate fi considerată una mai impozantă. În anul 1882 imobilul se afla încă în proprietatea familiei Henter. Această casă veche se poate identifica și într-o fotografie de epocă, realizată de către fotografiile Csonka și Ciehulski.

La sfârșitul secolului al XIX-lea clădirea, aflată în aceea vreme la numărul piata Szechenyi 41, a trecut în proprietatea bogatului fabricant Mestitz Mihály. În anul 1899 a obținut o autorizație de construire pentru o casă cu un singur etaj pe acest lot. Autorizația în sine nu s-a păstrat, însă, pe baza analogiilor de stil, este cât se poate de evident faptul că în acest an a fost realizată fatada prezentă, care determină

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

aspectul actual al clădirii. Structura fatadei actuale si vechile sisteme de boltire, care pot fi observate pe alocuri la parter, semnaleză faptul că era vorba despre o transformare radicală a clădirii baroce, pe parcursul căreia au fost păstrate zidurile clădirii vechi. Această împrejurare este susținută si de cererea lui Mestitz Mihály, adresată consiliului orasului în 16 septembrie 1899, potrivit căreia „*pe lângă transformările casei de piatră existentă până acum a făcut si noi constructii, asadar în momentul de față există si o aripă nouă cu etaj*” („*az eddig is létezett kőházon tett átalakításokon kívül új építkezést is tett, úgy, hogy most egy új, emeletes szárnyépület is létezik*”). Proprietarul a solicitat intabularea în cartea funciară a părților nou-construite. Din aceste izvoare reiese clar faptul că, după transformări, pe parterul clădirii vechi existau două prăvălii si două magazii, la etaj zece încăperi, iar aripa nouă la parter a avut trei încăperi si o magazie, la etaj sase încăperi.

În anul 1905, galantarul („portalul”) din lemn al prăvăliei, aflat pe partea stângă a portii principale, a fost montat mai în față cu 35 de cm. Pe fotografiile realizate înainte de anul 1900 aceste galantare nu pot fi identificate univoc, însă pe cărțile postale de la începutul secolului al XX-lea se văd deja, în toată lățimea fatadei; deasupra intrării principale poate fi observat un fronton, care se sprijină pe semicoloane. Canalizarea a fost introdusă în clădire în anul 1910 de către firma lui Becsey Antal si Tóth Jenő. Potrivit schitei păstrate în această documentatie, toaleta a fost situată în capătul aripii din curte. În 1911 a fost modificat gangul carosabil al fatadei principale, în asa fel, ca lățimea gangului să rămână 1,40 m. Cu această ocazie au fost deschise trei goluri la nivelul parterului (probabil este vorba despre lărgirea deschiderilor).

Imediat după constructie, în 1901, s-a ridicat în curte un sopron deschis. În 1908 magazinul din curte a fost întărit cu ziduri din cărămidă si a fost aprobată constructia unui sopron deschis cu structură din lemn, construit cu calcan din cărămidă, cu acces dinspre vecini. În 1911 iarăsi este amintită în izvoare constructia unui magazin si a unui sopron. Despre constructia acestor clădiri anexe nu dispunem de date istorice mai detaliate.

În 1919, la începutul unei perioade noi în istoria orasului, clădirea încă era în posesia lui Mestitz Mihály si a fiilor săi si asa a rămas în prima parte a perioadei interbelice. Despre istoricul clădirii din perioada interbelică ne înștiintează cartea bazată pe interviuri si pe memoriile personale a lui Sipos Lajos. În această perioadă a functionat în clădire merceria fratilor Nussbaum, si Casa de Asigurări Generale Fonciere. Într-un apartament din curte a avut sediul, începând cu anul 1936, Cooperativa de Credite Concordia.

Probabil că pe parcursul unor renovări de la mijlocul secolului al XX-lea au dispărut galantarele parterului. Cert este că pe o fotografie din 1961 apar deja două galantare moderne dreptunghiulare; intrarea principală are si ea o formă dreptunghiulară, apar modificări în zona balcoanelor, iar canaturile vechi ale portii sunt demontate.

Înfățișarea actuală a parterului, cu goluri în forma mânerului de cos, flancate cu semicoloane fără capitel si cornise simple profilate, datează cel mai probabil din anii 1980. Ultimul val de modificări a avut loc în prezentul apropiat, la începutul anilor 2000, când tâmplăriile deschiderilor fatadei principale au fost înlocuite cu termopane PVC la nivelul parterului si al etajului.

Descriere morfologică

Principala valoare arhitecturală a clădirii o constituie fatada principală, concepută în spiritul decorativ al neorenascentismului si al neobarocului. Fatada actuală

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

cuprinde două nivele si dispune de sapte axe, cele trei axe centrale la nivelul etajului fiind scoase într-un mic rezalit. Structura fatadei parterului a fost modificată în repetate rânduri în a doua parte a secolului al XX-lea. În zilele noastre intrarea gangului carosabil din axa centrală are o închidere în forma mânerului de cos, în stânga si în dreapta acestei intrări fiind amplasată câte o ușă cu închidere semicirculară, urmată de câte un galantar cu închidere în forma mânerului de cos. Fiecare dintre aceste goluri este flancat de semicoloane, pe care se sprijină o cornisă simplă profilată. Tencuiala porțiunilor de fatadă dintre deschideri este striată.

La nivelul etajului observăm sapte deschideri dreptunghiulare. În fata golurilor din axele 1-2 si 6-7 sunt amplasate balcoane, componentele cărora a fi fost înlocuite în a doua parte a secolului al XX-lea. Cele două perechi de goluri situate în aceste axe – o ușă si o fereastră – sunt mărginite de semicoloane cu capiteli ionice cu fusul decorat în partea inferioară cu motive vegetale (ramuri stilizate de palmier), având în fronton o cornisă semicirculară profilată, cu un grup de statui tratate clasicizant, reprezentând două femei, rezemându-se în coate pe buchete de flori. Cele trei ferestre ale rezalitul central sunt mărginite de semicoloane identice cu cele văzute în flancuri – cu capitel ionic si fus decorat cu ramuri de palmier; în frontonul acestor ferestre apar cornise semicirculare, siruri de ove si *scoica*, element des întâlnit în programele decorative ale neobarocului. Suprafata fatadei este striată, flancurile rezalitului central sunt tratate în *rustica*. Antablamentul este compus dintr-o arhitravă formată din listele, câte un sir de denticule si de ove, deasupra cărora apar console decorate cu frunze de acant. Friza în zona rezalitului central este decorată cu triglife.

Corpul principal al clădirii are o sarpanță în două ape, acoperită pe parcursul renovărilor recente cu învelitoare modernă. Pe latura dinspre piață se păstrează încă cele două lucarne din tablă, de factură neorenascentistă.

Propuneri, observatii

- Clădirea este unul dintre spectaculoasele realizări ale ansamblului urban MS-II-a-A-15452. Este o componentă arhitecturală marcantă a pietei Trandafirilor, asadar orice interventie viitoare asupra fatadei principale sau asupra clădirii trebuie să fie aprobată de comisiile de specialitate locale sau regionale ale monumentelor.

- Elementele decorative neobaroce si neorenascentiste ale fatadei, specifice sfârșitului secolului al XIX-lea, constituie parte integrantă a aspectului pietei Trandafirilor si a patrimoniului arhitectural din oras, asadar este strict interzisă distrugerea sau modificarea lor. Orice interventie necesită supravegherea si aprobarea specialistilor.

- Tâmplăriile din termopan PVC, montate la începutul anilor 2000, desi încearcă să respecte forma celor vechi, strică într-o proportie semnificativă estetica fatadei, asadar, după învechirea acestora, se recomandă revenirea la tâmplăriile traditionale din lemn, cu o formă si compartimentare autentică, specifică sfârșitului de secol XIX.

- În perspectivă este recomandată desfiintarea structurilor parazite si a constructiilor temporare din curtea clădirii.

- Datorită calităților arhitecturale ale fatadei istoricizante si a vechimii (antecedente din perioada barocă), se poate cumpăni si posibilitatea clasării ca mon

Casa Bissingen

(Piata Trandafirilor nr. 18)

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Date istorice

Clădirea cu istoria cea mai bogată în acest cvartal este cu certitudine casa de pe colțul format de piata Trandafirilor cu strada Bartók Béla. Cele patru bucăți ale lotului au fost cumpărate de către contele Földvári Ferenc (1700–1770) la începutul anilor 1760, planificând construcția unei case mari orășenești. Adunarea materialului de construcție a fost începută încă din anul 1762. Contractul de construcție a fost întocmit cu antreprenorul Paul Schmidt în data de 29 decembrie 1764, maestrul angajându-se pentru finalizarea întregii clădiri, inclusiv lucrările de tâmplărie, lăcătușărie, clădirea sobelor. Ba mai mult, s-a angajat și pentru confecționarea și achiziționarea mobilierului din clădire, casa fiind predată proprietarului într-un termen de doi ani. Toate aceste lucrări au fost contractate pentru suma de 3340 forinti maghiari, materialul de construcție fiind furnizat de către comanditar.

Pe baza relatărilor surselor de arhivă, construcția a fost finalizată până în anul 1764. Tavanul unor încăperi ale etajului au fost decorate cu stucatură. Ancadramentele de piatră sculptată au fost comandate din Chidea (Kide, județul Cluj), blazonul familial, amplasat pe frontonul clădirii a fost comandat de la sculptorul "Anton" din Cluj-Napoca, cel mai probabil renumitul Anton Schuchbauer. În încăperi pictorul Paul Seblauer a realizat picturi murale decorative: în casa scării însă au fost pictate primele 15 regi și conducători ale maghiarilor reprezentate în volumul ilustrat *Mausoleum Potentissimorum ac Gloriosissimorum Regni Apostolici Regum et primorum militantis Ungariae Ducum...* editat în Nürnberg în anul 1664. Conform calculelor proprietarului, investiția, împreună cu clădirile anexe, a costat 8312 de forinti maghiari.

Această casă barocă poate fi identificată clar pe gravura lui Mikolai Tóth István din 1827, pe al cincilea lot, pornind de la palatul Toldalagi (actualul Muzeu de Etnografie). A fost o clădire cu un singur etaj, cu șase axe, în cele două axe centrale ale parterului fiind plasat gangul carosabil, în dreapta căruia putem observa o ușă de intrare. Clădirea a avut o sarpantă frântă specifică barocului, învelită cu tigle. Aripa lungă dinspre curte este construită în extremitatea nord-estică a lotului (în linia actualii străzi Bartók Béla). Casa poate fi identificată și pe fotografiile și cărțile postale realizate înainte de 1900, inclusiv ridicarea topografică din anul 1898.

Edificiul în anul 1898 este amintit ca și proprietatea contelui Lázár Jenő. O descendentă a familiei, Lázár Eleonóra (1871-1952) s-a căsătorit cu Otto von Bissingen und Nippenburg (1860–1900) și a purtat acest nume, de aici provine denumirea cunoscută în literatura de specialitate. Sotul său a decedat într-un duel la Kecskemét în data de 21 aprilie 1900. Văduva a transformat radical vechea clădire de pe piata Trandafirilor. Construcțiile au fost aprobate în anul 1902 de către consiliul orașului, executantul fiind maestrul local Soós Pál. Cu ocazia acestor lucrări a avut loc transformarea radicală a fațadei, care a urmărit cu promptitudine planul elaborat de un arhitect deocamdată necunoscut pentru noi. Pe lângă transformarea fațadei, a avut loc și lărgirea clădirii în direcția curții. La parter a funcționat renumitul restaurant Corso din Târgu-Mures, în anii înainte de primul război mondial au avut loc numeroase transformări în vederea măririi spațiului în acest local. Încăperile aferente frontului stradal au fost reamenajate în anul 1904, după care au avut loc intervenții și în anul 1910, cu conducerea antreprenorului Keleti Béla. Parcela cuprindea toată zona dintre strada Aurel Filimon și piata Trandafirilor de astăzi, însă strada Bartók Béla încă nu exista în forma sa actuală, parcela, pe care se află strada, a fost donată orașului de către văduva lui Bissingen abia în anul 1912.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Descriere morfologică

Fatada principală este realizată conform planului din 1902. Este ritmată în trei registre verticale, cel din mijloc fiind scos într-un mic rezalit. Fiecare registru dispune de câte două ferestre la etaj și de o deschidere lată la nivelul parterului. Cei din urmă au o închidere în arc segmentat, inițial decorate cu cornise accentuate cu boltar median și ritmate cu elemente în formă de cerc. Frontonul triunghiular al ferestrelor are o profilatură bogată, ancadramentul este compus din baghete încrucisate. Sub cornisa pervazului putem observa panouri adâncite, fără decor, aspectul acestora este identic și pe planul fatadei, realizat în 1902, și pe reprezentările arhive. Frontonul celor două usi ale balconului din registrul central dispune de un cadru trilobat, compus din baghete, în mijlocul căruia pe un bogat decor vegetal realizat din stucatură apare blazonul familiei Lázár. În fata acestor usi în zilele noastre este amplasat un balcon simplu, cu un parapet de fier, realizat la mijlocul secolului al XX-lea, însă inițial aici a fost construit un balcon masiv, sprijinit pe trei console, cu un parapet de cărămidă și decorat cu motive florale, asemănătoare celor aflate pe parapetul balconului de colt. Colțul clădirii la nivelul etajului este accentuat cu un bovindou dreptunghiular, ferestrele dispuse pe cele trei laturi ale acestuia au un ancadrament asemănător celor văzute pe fatada principală. În pervaz apar motive de flori de influență art-nouveau, incluse în casete, pe colturi sunt modelate bufnite. Bovindoul este acoperit cu un coif bulbat, învelit cu tablă. Sarpanta învelită cu tigle este străpunsă de lucarne din tablă. Pe baza fotografiilor de arhivă se poate constata, că inițial toată sarpanta a fost învelită cu tablă.

Lunga fatadă laterală dinspre strada Bartók Béla dispune de 16 axe, cu o plastică exigentă, asemănătoare fatadei principale. Primele 5 axe ale parterului dispun de ferestre închise în arc segmentat, pe baza fotografiilor de arhivă însă este cert, că inițial și aici existau cornise semicirculare marcate cu boltar median, ritmate de elemente decorative circulare, care se păstrează încă în axele 6-16. La nivelul etajului, în axele 1-2, 4-6, 10-12, 15-16 apare frontonul triunghiular profilat, cunoscut de pe fatada principală. În axa 3 este amplasată o fereastră îngemănată, în fronton cu un decor identic cu cel al ușilor balconului fatadei principale. În axele 7-9 și 13-14 apare în fronton și în pervaz un decor floral din stucatură de o foarte bună calitate, care arată din nou univoc influențele art-nouveau în programul decorativ al fatadei. Tencuiala dealfel, la nivelul parterului este striată, la etaj este tratată în rustica. Latura dinspre stradă a sarpantei este străpunsă de șapte lucarne, realizate din tablă.

Clădirea are o planimetrie în forma literei L, aripa laterală fiind amplasată în extremitatea nord-estică a lotului. Curtea este accesibilă din direcția străzii Bartók Béla, prin poarta existentă în spatele acestei aripi. Încăperile etajului sunt accesibile printr-un foisor suspendat, balustrada căruia a fost înlocuită în a doua parte a secolului al XX-lea. La nivelul etajului s-au păstrat elemente de tâmplărie specifice secolului al XIX-lea, ferestre sexpartite cu patru canaturi. În partea opusă a lotului, pe lângă casa a familiei Mestitz apare o aripă lungă cu un singur nivel, existent deja la sfârșitul secolului al XIX-lea. În curte, la nivelul parterului putem observa structuri parazite, construite în secolul al XX-lea. În încăperile aferente frontului stradal la nivelul etajului s-au păstrat în mai multe locuri tâmplăriile originale ale ușilor interioare și ale ferestrelor.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Propuneri, observatii

- Clădirea este între cele mai importante realizări arhitecturale ale ansamblului urban MS-II-a-A-15452, componentă marcantă al arhitecturii pietei Trandafirilor, asadar orice interventie viitoare asupra clădirii trebuie să fie aprobată de comisiile de specialitate locale sau regionale ale monumentelor.

- Este recomandată protejarea maximă a *fatadei*, a elementelor de *tâmplărie* si al *volumetriei clădirii*.

- Conform relatărilor din sursele de arhică, în clădire existau picturi murale decorative realizate în anii 1760. Nu se stie, dacă cu ocazia marilor transformări din 1902 aceste picturi au fost distruse sau nu, pe parcursul viitoarelor restaurări trebuie luat în considerare acest aspect.

- În perspectivă este recomandată desfiintarea structurilor parazite din curtea clădirii.

Datorită bogatei istorii si a deosebitelor calități arhitecturale ale clădirii, care în ipostaza sa de după 1902 îmbină într-un mod armonios formele istoricismului cu elementele art-nouveau, recomandăm clasarea ca monument si includerea în Lista Monumentelor Istorice din România.

Casa lui Hary Géza

(strada Horea nr. 2.)

Date istorice

Casa de raport de mari dimensiuni, construită în imediata vecinătate a fostului sediu al Băncii Agrare este una dintre componentele esențiale ale cvartalului studiat, care se integrează perfect în cadrul construit și în atmosfera arhitecturală creată de cel mai marcant monument din zonă. Calitățile sale arhitecturale au fost recunoscute în ultimele decenii, este integrat în ansamblul urban "str. Horia" pe Lista Monumentelor Istorice din România, sub codul MS-II-a-A-15462, cuprinzând numerele 1-5 și 2-14 pe strada Horea.

Pe ridicarea topografică din anul 1898 pe acest lot cu nr. topografic 544 exista o clădire mai modestă, aflată în proprietatea soției lui Nagy Ádám, cea care deținea și terenul de colț din vecinătate, care urma să intre în proprietatea Băncii Agrare. În 1903 pe această parcelă, care sa desprins între timp de cea a băncii și a devenit strada Baross Gábor nr. 2, Hary Géza a obținut autorizație pentru construcția unei simple case orășenești cu un singur nivel, în stil istoricizant, cu un număr de 7 axe, în dreapta cu o poartă de intrare și gang, cu o fațadă cu bosaje în tencuială. Aceasta a fost extinsă în anul 1911, rezultatul acestei construcții este impozanta casă de raport, existentă și astăzi. Autorizația de construcție a fost emisă în data de 9 mai 1911, planul de construcție fiind întocmit de arhitectul Nagy Győző și contrasemnat de antreprenorul local Csiszár Lajos. Clădirea a fost extinsă și etajată în întregime, cuprinzând 13 axe, pe un front de 32,65 m lungime

Descriere morfologică

Clădirea este cea mai mare casă de locuit de pe strada Horea, atât în privința suprafeței, cât și în privința dimensiunilor fațadei. Fațada principală se desfășoară pe două nivele și dispune de 13 axe, cea din mijloc și cele din flancuri fiind scoase în rezalit. Aceste rezalite dispun la nivelul etajului de deschideri mari dreptunghiulare, în fața cărora în flancuri sunt amplsate balcoane cu feronerie în stil secesion. La nivelul

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

șarpantei aceste rezalite sunt accentuate cu frontoane triunghiulare teșite (prevăzute cu goluri de aerisire a podului), preluate de fapt de pe clădirea Băncii Agrare și inspirate de arhitectura populară.

Intrarea este plasată în axa centrală. La nivelul parterului fațada a păstrat elementele decorative ale casei anterioare, bosajele în tencuială ale fațadei, panourile de sub pervaz și bolțarul median al ferestrelor. La nivelul etajului ferestrele dintre rezalite sunt legate între ele de un brâu decorativ orizontal de tencuială, marcat cu elemente triunghiulare, care în frontonul ferestrelor este frânt în linii geometrice. Ferestrele păstrează feroneria în stil secesion a jardinierele originale. Fațada nu dispune de cornișă principală tradițională, streășina este sprijinită pe console de mari dimensiuni. S-au păstrat și canaturile originale ale porții din axa centrală. Tâmplăria tradițională a ferestrelor – în cazul ferestrelor din rezalite împărțite în șase, în restul ferestrelor în formă de T– au fost schimbate aproape în totalitate în ultimii ani cu termopane albe PVC sau imitație de lemn, estetica și unitatea vizuală a fațadei fiind vandalizată și distrusă într-o mare proporție: tâmplăria originală a ferestrelor s-a păstrat numai în axa centrală, la nivelul etajului și în cele 6 axe ale parterului, aflate în dreapta porții. Clădirea este acoperită cu o șarpantă înaltă în două ape, construită cu calcan, cu învelitoare de țiglă.

Fațada dinspre curte a clădirii este marcată de corpul scării de acces al etajului, construit perpendicular pe linia fațadei în mijloc, acoperit cu o mică șarpantă în două ape. În casa scării s-a păstrat balustrada de fier realizată în stil secesion.

Apartamentele etajului sunt accesibile prin două foișoare suspendate, dotate cu o balustradă de fier, care pornesc din casa scării.

Propuneri, observații

- Clădirea este una dintre cele mai importante monumente din strada Horea, este un component arhitectural deosebit și în cvartalul studiat de noi, care continuă în mod organic arhitectura Băncii Agrare, așadar protecția sa are o importanță majoră din toate punctele de vedere, orice intervenție necesitând supraveghere și aprobarea comisiilor de specialitate locale și regionale.
- Datorită calităților arhitecturale, se poate cumpăni și posibilitatea clasării ca monument istoric, inclus în Lista Monumentelor Istorice din România.
- Plastica fațadei principale și tâmplăria originală a ferestrelor, canaturile porții, elementele de feronerie deosebit de exigente reprezintă valori esențiale în clădire, în mod firesc este interzisă distrugerea sau demontarea lor.
- Deși clădirea face parte dintr-un ansamblu de monumente clasat, din păcate, în ultimii ani tâmplăria ferestrelor fațadei a fost distrusă aproape în totalitate, fără intervenția autorităților responsabile. Recomandăm reconstrucția acestor elemente de tâmplărie pe baza fotografiilor de arhivă din anii precedenți.
- Elementele de *feronerie* din clădire (balcoane, jardiniere, balustradele din casa scării și de pe foișor, feronerie porții) constituie parte integrantă a esteticii clădirii, este strict interzisă demontarea, îndepărtarea, distrugerea lor.
- Valoare asemănătoare reprezintă elementele decorative de tinichea amplasate pe vârfurile acoperișului, care fac parte din decorul și concepția originală a clădirii.
- Orice construcție pe loturile învecinate trebuie să respecte obligatoriu volumetria, fațadele, vizibilitatea acestei clădiri, trebuie stabilite distanțe de amplasare clare și planuri de incadrare care respectă interesele clădirii și a locuitorilor ei.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Situația de pe strada Poligrafiei. Clădirile de pe latura de est a străzii.

Strada Poligrafiei a fost înființată în perioada interbelică, leagă între ele străzile Horea și Bartók Béla, are o orientare aproximativă nord-sud. Conform izvoarelor cartografice, în prima sa perioadă a fost de fapt o fundătură, deschiderea spre strada Horea prin gangul clădirii Horea 4 este o intervenție ulterioară. În anul 1930 este amintită ca strada cu numărul XLI, în 1934 primește denumirea de strada Petre Ispirescu, în 1940 devine strada Egressy Gábor, în 1946 este amintită ca strada Egressy, denumirea actuală primește în anul 1965.

Deși nu face parte din cvartalul studiat de noi, fiind construit pe latura vestică a străzii, datorită importanței sale istorice și arhitecturale, trebuie să menționăm aici fosta casă de cultură evreiască, monument istoric inclus în LMI sub codul MS-II-m-B-15526. La mijlocul anilor 1920 cele două comunități israelite din oraș au achiziționat teren în actuala stradă Bartók, în apropierea sinagogii, și au construit o casă de familie, după care au mai cumpărat teren cu intenția de a transforma această casă modestă într-un cămin cultural. În mai 1928 au pretins de la constructor să ridice o sală mare încăpătoare cu balcoane interioare, să amenajeze un podiu pentru reprezentații teatrale, respectiv o anexă cu o locuință de serviciu pentru îngrijitorul instituției. La sfârșitul anului 1928 căminul a fost finalizat. În decursul existenței sale de două decenii a fost un for public cultural, politic și social. În 1940 odată cu introducerea legilor rasiale a fost interzis activitatea căminului, fiind transformată în cinema, după 1945 a primit numele de Cinema Progresul. În trecutul apropiat a fost restaurat în mod exemplar și din 2012 găzduiește Teatrul pentru Copii și Tineret Ariel din Târgu-Mureș, o instituție culturală locală remarcabilă, cu un trecut de aproape 70 de ani. Clădirea are o fațadă principală lată, desfășurată pe două nivele (P+1) cu o fațadă exigentă care îmbină stilul secesionului târziu cu elemente art-deco. Reglementarea zonei trebuie să ia în considerare în mod obligatoriu protecția acestei clădiri.

Trebuie să atragem atenția și asupra casei de locuit de sub nr. str. Poligrafiei 2, situată pe colțul străzii cu strada Bartók Béla pe latura de vest. Este o clădire cu un singur etaj, proiectat în anul 1938 de către Farkas Iosif, cu un colț rotunjit, care combină volumetria modernistă cu unele elemente plastice neoclasiciste stilizate într-o manieră demnă de atenția istoricului de artă. Clădirea păstrează o serie de elemente de tâmplărie și feronerie de bună calitate, specifice anilor 1930 în arhitectura orașului și poate fi considerată un exemplu bine păstrat al arhitecturii moderniste la nivel local.

Cel mai marcant element arhitectural din stradă este blocul de pe str. Poligrafiei nr. 6, construit cândva la mijlocul secolului al XX-lea pe latura de vest, cu o curte accesibilă pe partea stânga a clădirii. Fațada principală lungă dispune de 10 axe și patru nivele (P+3). Aspectul străzii între acest bloc și strada Horea este determinată de anexele din curte a clădirii situate pe strada Horea nr. 4.

În continuare vom prezenta clădirile mai puțin importante, existente pe latura de vest a străzii Poligrafiei, care fac parte din cvartalul studiat de noi.

Pe colțul cu strada Bartók Béla, sub numărul Bartók Béla 5. este situată o casă cu un singur etaj, cu planimetrie în forma literei L, construită pe un lot dreptunghiular, cu acces printr-o curte plasată în linia străzii Bartók. Fațada dinspre strada Bartók dispune de două axe, în prima fiind situate câte trei ferestre dreptunghiulare înguste la ambele nivele. În a doua axă la etaj este amplasat un balcon dreptunghiular, cu parapet din cărămidă, la nivelul parterului se deschide o fereastră dreptunghiulară modernă. Colțul clădirii este rotunjit, la ambele nivele cu câte trei ferestre dreptunghiulare înguste, legată între ele de

<p>Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA</p> <p>Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 06.2018</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------

un solbanc comun. Fațada dinspre str. Poligrafiei dispune și ea de două axe, cu câte o fereastră modernă dreptunghiulară la fiecare nivel, în prima axă la nivelul etajului apare iarăși un balcon geometric, cu parapet zidit din cărămidă. În ultima axă la nivelul șarpantei apare o mansardare cu două ferestre orizontale late. Nu cunoaștem data exactă a construcției, însă pornind de la evoluția istorică a zonei și de la elementelor de stil considerăm, că a avut loc cândva între anii 1930–1960.

Pe strada Poligrafiei nr. 3. este situată o casă modernă cu un singur etaj, cu nouă axe, cu deschideri dreptunghiulare înguste și cu puternice accente verticale. În ultimele decenii i-a fost alipită pe latura stângă o clădire îngustă și scundă, cu un singur etaj. Clădirea construită în a doua parte a secolului al XX-lea a fost transformată în mai multe rânduri în ultimele decenii. În curte s-au construit pe parcursul secolului al XX-lea diferite alte clădiri, ansamblul creat nu reprezintă valoare istorică sau arhitecturală, este necesară reglementarea urbanistică a zonei.

Pe următoarea parcelă, de fapt capătul de pe strada Poligrafiei a lotului aflat sub numărul piața Trandafirilor 20 se află o clădire recent construită, cu trei nivele, fără calități arhitecturale deosebite, cu câte o deschidere dreptunghiulară la fiecare nivel.

Pe următorul teren, fundul parcelei lotului aflat sub numărul piața Trandafirilor 21, cea a casei lui Farkas Hermann, monument istoric clasat, putem identifica construcții mai vechi de un singur nivel, fără valoare istorică sau arhitecturală.

Clădirea situată pe strada Poligrafiei nr. 1. este o casă cu trei nivele fațada dispune de două axe, în prima axă la etaje sunt amplasate două balcoane cu parapet de lemn. Deasupra porții situate în axa a doua apar trei cornișe decorative geometrice, specifice arhitecturii anilor 1930.

2.4.b. Concluzii – Evolutia frontului stradal

Concluzii. Evolutia istorică a frontului stradal

1. Perioada barocului si a clasicismului (cca 1760–1850)

Sectiunea dintre strada Horea si strada Bartók Béla a pietei Trandafirilor cuprinde o serie de clădiri istorice importante, care definesc aspectul urban al centrului istoric. Acest aspect s-a dezvoltat într-un timp îndelungat, începând cu mijlocul secolului al XVIII-lea. Pe gravura lui Mikolai Tóth István din 1827, prima sursă ilustrată despre această parte a pietei, capătul vestic al fostei străzi Poklos este încă dominat de constructii simple, cu un singur nivel, specifice mediului rural, singurele case mai solide, supraetajate fiind cele ale familiilor Földvári si Henter, respectiv edificiul cu un singur etaj aflat pe al patrulea lot de la casa Henter. Clădirile cu un singur nivel, existente în zonă pot fi descrise pe baza gravurii lui Mikolai, respectiv unele fotografii arhive. În cele mai multe cazuri au fost clădiri cu trei ferestre, acoperite cu sarpante simple în trei-patru ape, sau sarpante frânte, specifice barocului, învelite cu sindrilă. Casa situată pe locul clădirii impozante construite de către Farkas Hermann dispunea de o largă poartă semicirculară din cărămidă.

2. Perioada istoricismului (cca 1860–1900)

Aspectul actual si-a căpătat zona în cea mai mare parte în perioada de prosperitate economică din timpul dualismului austro-ungar. Încă din anii 1860-1880 apar trei edificii cu un etaj, cum ar fi clădirea de la nr. 25 si cea de la nr. 22, care poartă semnele romantismului istoricizant, respectiv cea de la nr. 20, construit în spiritul unui clasicism mai

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

riguros. În 1897 a construit Hörl Simon antecedentul casei situate sub nr. 24, cu o fatadă exigentă, concepută în spiritul istoricismului. În 1899 a avut loc transformarea istoricizantă a casei Henter, ajuns între timp în proprietatea familiei Mestitz.

3. Aparitia stilului secesion (1900–1910)

Cel mai important moment în istoria arhitecturii cvartalului este fostul sediu al Băncii Agrare în anul 1900, prima clădire în stil secesion din oras. Pe coltul străzii Bartók Béla vechea casă barocă a familiei Földvári, ajunsă în proprietatea văduvei lui Bissingen Ottó, si-a căpătat aspectul actual în 1902, plastica fatadei prezintă o tranziție între istoricism și secesion. În 1905-1906 a construit Farkas Hermann pe două parcele cumpărate clădirea impozantă, care urma să devină cunoscută sub numele de cazinoul evreiesc, o sinteză interesantă a secesionului vienez cu elementele decorative istoricizante, clădire cu calități arhitecturale deosebite. Tot în acest spirit a fost modernizată în 1906 în vecinătate fatada casei lui Burdács Béla.

4. Perioada interbelică (cca 1920–1940)

În prima parte a anilor 1920 a fost construită casa neoclasicistă de sub nr. 23, tot atunci a fost supraetajată și refatadizată clădirea din vecinătate (nr. 22). În anii 1930 au avut loc modificări și pe fatada casei aflate sub nr. 25, fosta casă a lui Grün Izsák. Asadar, până la mijlocul anilor 1920 s-a terminat procesul de formare a frontului stradal închis, compus din fatade cu două sau trei nivele, cu o plastică realizată sub influența stilurilor istorice sau a secesionului.

5. A doua parte a secolului al XX-lea

După cel de-al II-lea război mondial unele componente ale acestui sir de fatade au ajuns în stare deteriorată și au fost simplificate, transformate, precum cea a casei lui Burdács Béla sau cea a lui Hörl Simon, care a fost și supraetajată. În anii 1970-1980 a existat ideea reabilitării acestor fatade deteriorate la mijlocul secolului. În această perioadă s-a creat aspectul actual al mai multor edificii: a fost reconcepută fatada casei Hörl, a fost decorat cu elemente plastice istoricizante fosta casă a lui Burdács Béla și fosta casă a lui Grün Izsák. În cazul acestor clădiri nu se poate vorbi de restaurare propriu zisă, fatadele realizate nu au avut ca model fatadele originale eclecticice. Totuși, pot fi considerate măsuri apreciable, mai ales în condițiile acelor vremuri, aplicate pentru redobândirea caracterului istoricizant al centrului istoric.

Observatii, propuneri generale

- Cvtartalul limitat de piata Trandafirilor – strada Poligrafiei – strada Horea – strada Bartók Béla este parte integrantă a tesutului urban al pietei centrale și s-a dezvoltat pe parcursul secolelor în strânsă legătură cu aceasta. Importanța istorică a clădirilor este una esențială, asadar valorile arhitecturale ale zonei trebuie protejate cu maximă precauție și rigurozitate.
- În perspectivă, propunem clasarea ca monument istoric și studiul istoric aprofundat al clădirii situate sub nr. 18 de pe piata Trandafirilor (casa Bissingen). Se poate cumpăni și posibilitatea clasării corpului neoclasicist al casei de sub numărul 23 și al fostei case Henter de sub nr. 21.
- Fostul sediu al Băncii Agrare de pe coltul străzii Horea este cel mai important component al ansamblului, nu numai la nivel local, ci și la nivel național, fiind

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

inclus în LMI ca monument de categoria A. Protejarea volumetriei, a fațadelor, si nu în ultimul rând al aspectului vizual în cadrul ansamblului, delimitarea zonei de protectie trebuie să aibă o importantă majoră în prevederile planul urbanistic zonal, atât la nivelul fatadelor principale, cât si la nivelul curtii interioare.

- Desii în ultimele decenii pe mai multe parcele au avut loc interventii si constructii, care n-au respectat deloc parcelarul istoric, planimetria traditională a clădirilor vechi, în unele curti se mai poate regăsi într-o anumită măsură volumetria si fatada istorică a corpurilor dinspre curte – în cazul caselor Bissingen, Henter, în cazul sediului Băncii Agrare si într-o anumită măsură la casa familiei Grün. În aceste cazuri *ar fi binevenită desfiintarea treptată a structurilor parazite, unde este cazul, si revenirea la o planimetrie cu curti interioare cât se poate de spatiosase.*

- O situatie aparte se prezintă pe strada Poligrafiei, stradă relativ recentă, înfiintată în perioada interbelică, care nu si-a căpătat până-n zilele noastre un aspect urban armonios si bine definit. Reglementările trebuie să tină cont si de existenta fostei case de cultură evreiesti, monument de seamă al orasului (cod LMI MS-II-m-B-15526) aflat pe cealaltă latură a străzii, cu o volumetrie redusă. *Recomandăm reglementarea regimului de construire în vederea creării unui front stradal închis în limitele permise de contextul urban al monumentelor existente în cvartalul analizat si definirea cotelor de înăltime în corelatie cu înăltimea acestor monumente.* Recomandăm, ca înăltimea maximă admisă să nu depășească coama sarpantei fostului sediu al Băncii Agrare, cel mai înalt monument din zonă.

- Constructiile planificate pe parcela aflată sub nr. piata Trandafirilor 24 din cauza dimensiunii lotului vor determina în mod definitiv si ireversibil aspectul urban al zonei, asadar planurile trebuie să ia în considerare cadrul construit existent s trebuie să fie elaborate cu respect maxim față de monumentele istorice din zonă, totodată trebuie să fie dezbătute si aprobate cu maximă responsabilitate în comisiile de specialitate ale monumentelor la nivel local si national.

- Deoarece este vorba despre un cvartal in mijlocul centrului istoric, zona locuita inca din evul mediu, se recomanda supravegherea arheologica a lucrarilor de constructii pe oricare dintre loturi. Mentionam ca in privinta aripii dinspre curte a palatului Bissingen a fost identificata ceramica sin sec. al XVIII- lea, deci nu este exclusa existenta unor vestigii arheologice in zona.

2.5. SINTEZA ETAPELOR PARCURSE PRIN STABILIREA ATITUDINII FATA DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE SUBZONEI

Au fost analizate urmatoarele directii:

- Fondul construit

Subzona este functional mixta, cu cladiri de locuit cu functiuni complementare locuirii, cladiri de servicii, administratie.

Disponerea este de aliniament, cu construire in adincimea loturilor.

Regimul de inaltime este maxim P+3niveluri, cu inaltime mare data de acoperisuri.

- Textura urbana

Reteaua stradala este rectangulara, istoric pastrata, cu prospect de la piata la strada, cu latimee de 2 benzi si trotuare, aproximativ 10-11m.

Ocuparea terenurilor este in general mare, de la 50% la 80%.

- Zone verzi amenajate

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Piata Trandafirilor este un scuar cu zone verzi si plantatii urbane.

- Directii de reglementare

Din studiul morfologic al imobilelor se desprinde caracterul complex al subzonei, în ceea ce priveste:

- stilistica arhitecturală,
- starea fizică a imobilelor,
- compozitia volumelor,
- modul de ocupare al parcelelor,
- distributia functiunilor,
- a valorilor caracteristice pentru conformatia parcelelor, a valorilor indicilor si indicatorilor urbanistici.

Aceasta conduce la o mixtură a gradelor de protectie necesare pentru conservarea si punerea în valoare a patrimoniului cultural al zonei.

- Reglementările referitoare la valorile P.O.T. si C.U.T. trebuie să aibă un caracter director, orientat spre încurajarea păstrării fondului construit si a raportului construit-neconstruit.

- În Regulamentului aferent P.U.Z.SZ.C.P. este necesar să existe reglementări explicite referitoare la protectia potentialului patrimoniu arheologic al zonei.. P. sunt necesare reglementări explicite referitoare la conditiile de amplasare a panourilor publicitare, amplasării aparatelor de aer conditionat pe fatadele clădirilor cu statut de monument istoric sau care fac parte din ansamblurile de arhitectură situate în zonă.

- Regulamentul aferent P.U.Z.SZ.C.P trebuie să stabilească coerent modul de amenajare al spatiului public în ansamblul lui – corpuri de iluminat, indicatoare, alte elemente de mobilier urban – si, în mod special, amenajarea spatiilor pietonale – pavimente, plantatii, elemente decorative etc.

- Prin Regulamentului aferent P.U.Z.SZ.C.P. trebuie reglementate interventiile de întreținere, de refacere, de modificare, de restaurare a finisajelor exterioare (cromatica, textura, tâmplăria originală a golurilor, materialele învelitorilor s.a.) atât în cazul clădirilor cu statut de monument istoric sau care fac parte din ansamblurile de arhitectură din zonă, cât si (în mod diferentiat) pentru celelalte clădiri sau pentru constructiile noi.

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATIILE DE URBANISM CU CARACTERIZAREA SITUATIEI ZONEI SI A RELATIEI ZONA-LOCALITATE

3.1. PREZENTAREA STUDIILOR SI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORARII P.U.Z.SZ.C.P.

3.1.a. Studii elaborate anterior P.U.Z.SZ.C.P.

- P.U.G.Tg.Mures, aprobat prin H.C.L. 257/19.12.2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanism, si de elaborare si actualizare a Documentatiei de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.1.b. Studii fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.SZ.C.P.

- Actualizare P.U.G. Tg. Mures.
 - Strategia de dezvoltare a mun. Tg. Mures.
 - Planul de mobilitate urbana al mun. Tg. Mures.
- Studii de eliberare si protejare a terenului.
- Studii geotehnice si topografice.
- Studii de aprovizionare cu utilitati a terenului.
- Studiu istoric al imobilului proprietatea beneficiarului si a zonei.

3.1.c. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a subzonei

Zona P.ta Trandafirilor si zona centrala a fost in anii 2003-2005 subiectul unui P.U.Z. initiat de Administratia Municipala, pentru reamenajarea acesteia si reconformarea circulatiei, care din pacate nu a fost aprobat de Consiliul Local Municipal.

Aceiasi zona a fost subiectul unui Studiu de Fezabilitate, initiat tot de Administratia Municipala pentru construirea unui parcaj subteran sub P.ta Trandafirilor.

In momentul de fata nu sunt intocmite proiecte de amploare care sa propune dezvoltarea zonei centrale municipale. Este in pregatire un concurs de solutii pentru amenajare a zonei centrale, cu preluarea studiului de parcare subterana, ale carui rezultate se vor continua cu proiecte de executie.

3.2. ANALIZA INCADRARIII ZONEI IN INTRAVILANUL LOCALITATII, CONFORM P.U.G.

3.2.a. Incadrare in planul unitatii administrativ teritoriale

Amplasamentul se afla in zona centrala protejata a mun. Tg. Mures, intre P.ta Trandafirilor si str. Poligrafiei.

Este front la P.ta Trandafirilor-Piata centrala a municipiului – in partea nordica a acesteia si este delimitat de trei strazi istoric constituite – str. Horea, str. Bartok Bela si str. Poligrafiei.

3.2.b. Elementele caracteristice rezultate din P.U.G.

• Evolutia zonei

Zona studiata face parte din zona centrala si protejata a mun. Tg. Mures.

Ultimele transformari semnificative ale zonei centrale au avut loc in anii '70 cind a fost construit Teatrul National si piata acestuia. De atunci nu au fost facute propuneri semnificative de remodelare urbana sau actualizare a principiilor de functionare urbanistica a zonei centrale.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

In lipsa unor proiecte concrete de dezvoltare, care sa fie acceptate in solidar de factorii de decizie locali, zona centrala a municipiului a ramas pe forma de organizare realizata in anii 1950 – 1970.

S-au manifestat initiative private care au colmatat spatiile interioare ale parcelelor cu cladiri care nu in totdeauna sunt potrivite locului.

Zona are in continuare un potential de rezolvare major, cu conditia sa se reglementeze unitar zona publica si cea privata si sa se favorizeze avantajele istorice create voluntar in zona urbana centrala.

- **Elemente ale cadrului natural**

Terenul este plan, construit in majoritatea suprafetei. Punctual, terenul beneficiarului este partial neconstruit, folosit ca parcare.

Datorita faptului ca este cuprinsa in zona construita de sute de ani, zona nu mai are elemente de cadru natural.

- **Circulatia**

Amplasamentul se afla in zona centrala a municipiului. Principala cale de acces auto si pietonala este P.ta Trandafirilor care, impreuna cu str.Gh.Doja si str Revolutiei – P.ta Republicii si str.22Dec.1989, constituie calea de traversare a municipiului pe directia Cluj-Reghin (vest-est).

Datorita faptului ca municipiul nu are inca drumuri ocolitoare, circulatia de tranzit, se face prin zona construita a acestuia. Transportul greu este deviat pe partea perimetrata a intravilanului, dar pentru circulatia automobilelor, calea preferata este prin P.ta Trandafirilor.

Aceasta este aglomerata de transportul privat, de transportul in comun si de lipsa parcarilor organizate in afara circulatiilor.

Amplasamentul studiat este cuprins intre P.ta Trandafirilor, doua strazi cu acces din aceasta – Horea si Bartok Bela – care au sens unic si de str. Poligrafiei care are dublu sens, dar este infundata spre str. Horea.

Accesul la parcela beneficiarului se face direct din P.ta Trandafirilor si str. Poligrafiei.

In P.ta Trandafirilor exista mai multe linii de transport in comun.

3.2.c. Propuneri de organizare functionala conform P.U.G.

Zona studiata face parte din CP1b

C - ZONA CENTRALĂ SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE

CP - Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

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

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

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

Zona se compune din următoarele subzone:

CP 1- Zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional:

CP 1b — subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (maxim P+2), dispuse pe aliniament, și alcătuiind un front relativ continuu la stradă;

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CP1b - sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț 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, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice - administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale
- personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.
- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- mentinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
 - în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turistilor;
 - în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unor existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;
 - descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

CP1b - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);

- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcăsele de cult;

CP1b - se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

- (1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
- (2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CP1b - se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deseuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- stationarea si gararea autovehiculelor în constructii multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A LĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CP1b - se recomandă mentinerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau sub impartirilor

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp si un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul constructiilor însiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul constructiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

- exceptional, se admit a fi construibile si loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri si suprafata lotului de minim 150 mp, dacă aceste parcele există si sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8 metri si suprafata parcelei mai mică de 150 mp, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;

- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0 metri în cazul constructiilor însiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul constructiilor izolate sau cuplate;

- în cazul utilizării functionale a mai multor parcele pentru o nouă constructie, se va mentine exprimarea în plan si în arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

CP1b - constructiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășeste distanta dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferenta dintre înălțime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0 metri, cu respectarea conditiei să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac exceptie de la această regulă numai situatiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform Articolului 10;

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CP1b - în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15,0 metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

posteroară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurata la cornisă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fatada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri clădirile se vor retrage față de limita posteroară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornisă dar nu mai puțin de 4,5 metri;

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

CP1b - pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curtilor să țină seama de următoarele:

1) - curtile vor avea o suprafață de minim 18% din parcela pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30m² și o lățime minimă de 4,0 metri;

2) - curtile vor avea o suprafață de minim 22% din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30m². și cu o lățime de minim 6,0 metri;

3)- pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;

4)- se admite reducerea suprafețelor curtilor la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12 metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

CP1b - clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8. - CIRCULATII SI ACCESE

CP1b - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

CP1b - în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posteroară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

fatadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces si cu mentinerea portilor caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curtii interioare;

ARTICOLUL 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP1b - nu se admite parcare a autovehiculelor în curtile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fata acestora;

CP1b - stationarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice;

- în cazul în care nu există spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP1b - se va mentine situatia de aliniere a corniselor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanta dintre aliniamente după cum urmează:

înălțimea maximă a clădirilor este P+2, exceptie făcând Piata Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă P+5 si Piata Teatrului cu înălțimea maximă admisă P+11;

- în cazul clădirilor situate pe colt, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descrestere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanta dintre aliniamente;

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distantei de 100 metri;

în vecinătatea imediata a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea corniselor.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP1b - orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în conditiile legii; pentru restul clădirilor si pentru noile clădiri propuse se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de o distanță mai mică de 100 metri de monumentele de arhitectură existente si propuse si de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerintelor de coerentă la scara Rezervatiei de arhitectură si la cea a zonei centrale;

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele exceptii:

1) - față de planul fatadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc.);

2) - față de planul fatadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,16 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilastri etc.);

3) - față de planul fatadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

- la nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depăși 0,30 metri; balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri si vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;

- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornisei si de delimitare între parter si primul nivel.

- soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;

- firmele si reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora;

- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior si desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel;

- se admit firme dispuse perpendicular pe planul fatadelor numai în cazul străzilor înguste de 4.0 - 6.0 metri;

- în cazul locuintelor care se mentin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor traditionale din doua canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficienta intimitate a spatiului interior si degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protectie împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;

- în cazul conversiei parterului clădirilor în spatii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;

- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;

- se interzice utilizarea peretilor cortină;

înelitorile vor fi realizate din tiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare rosie si vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configuratia traditională;

- se interzic imitatii stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- se interzice realizarea calcanele vizibile din circulatiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile clădiri si justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru interventii asupra clădirilor existente;

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

ARTICOLUL 12. - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- CP1b** - toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în zonele intens circulat;
 - se va asigura captarea si evacuarea rapidă a apelor meteorice din curti în rețeaua de canalizare;
 - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- CP1b** - se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulatiile publice în cazul ocupării parterului cu alte functiuni;
- se va limita în curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau / si înverzirea fatadelor si balcoanelor;
- CP1b** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100m²;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- CP1b** - se va mentine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor continue se vor mentine si reface toate portile cu detalii traditionale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite functiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuintelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turistilor si trecătorilor perceperea spatiului si amenajării curtilor dar, totodată, se va separa spatiul privat de cel public;
 - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică si dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri si panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- CP1b** - POT_{max} = 50%;

Denumire: **P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA**

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- exceptie de la $POT_{max}=50\%$ se face doar prin Plan Urbanistic Zonal si pentru clădirile din Piata Trandafirilor unde este recomandat $POT_{max}=70\%$ si Piata Teatrului unde este recomandat un $POT_{max}=30\%$;

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT -m2 ADC / m2 teren)

CP1b - $CUT_{max} = 1,5$;

- exceptie de la CUT maxim = 1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal si pentru clădirile din Piata Trandafirilor unde este recomandat $CUT_{max} = 3$;

Prevederile reactualizarii P.U.G. Tg.Mures – P.U.G. Preliminar

Zona a ramas tot in U.T.R. –CP1b – Zona centrala situata in interiorul zonei construite protejate, subzona protejata datorita valorilor urbanistice, avind configuratia tesutului urban traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (max.P+2) dispuse pe aliniament si alcatuind un front relativ continuu la strada.

- In regulamentul propus, inaltimea maxima este de P+5 in P.ta Trandafirilor.

- Tot aici coeficientii urbanistici propusi sunt

P.O.T. max. P.ta Trandafirilor – 70%

C.U.T. max. P.ta Trandafirilor – 3,0

3.2.c. Evidentierea obiectivelor de interes public

Zona limitrofa are institutii publice, invatamint, culturale si servicii.

Acestea sunt :

- Primaria mun. Tg.Mures
- Consiliul Judetean Mures
- Prefectura judetului Mures
- Palatul Culturii
- Teatrul de copii si tineret ARIEL
- Teatrul National
- Casa de asigurari de sanatate
- Banca Comerciala Romana
- Sedii firme si birouri
- Comert si alimentatie publica, hoteluri
- Locuinte.

Zona are toate utilitatile necesare functionarii.

Zona are functiuni mixte: comert, servicii, locuinte, institutii publice, tipice unui centru municipal.

Tipicul zonei erau loturile cu front relativ ingust spre P.ta Trandafirilor, cu adincimi mari, pina la strazile paralele cu aceasta.

Frontul stradal la P.ta Trandafirilor este continuu, cu regim de inaltime P+1, P+2, dar volumele sunt masive, ajungind ca gabarit la inaltimea unui bloc de locuinte modern cu P+4 etaje.

Loturile front la Piata au fost initial construite dens, in ideea clara de a folosi optim terenul. Evolutia urbanistica a dus la extinderi de edificate care ocupa pina la 80% terenul, cu curti pavate, verdeata putina.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Pe terenurile din „Rindul doi” al mobilarii zonei pietei Trandafirilor (str.Poligrafiei in cazul nostru) au fost construite locuinte unifamiliale cu P, P+1, locuinte colective P+1, P+3E, institutii publice cum era ansamblul fostei Tipografii de Stat, azi privatizata, sau fosta „Casa de cultura evreiasca” care a evoluat in cinematograful pina in ziua de azi cind este reamenajat pentru „Teatru de copii si tineret.”

Singurele terenuri libere ramase in zona sunt cele doua zone posterioare de loturi din P.ta Trandafirilor nr. 24 si 25.

Dat fiind evolutia inegala a construirii capetelor de loturi spre str. Poligrafiei, frontul stradal al acestora pe partea estica este neunitar si nu reprezinta zona centrala.

Funciunile actuale au ramas aceleasi in timp : servicii, institutii, locuinte.

3.3.DISFUNCTIONALITATI SI CONSTRINGERI EXISTENTE

3.3.a.Relationari intre functiuni

Modul de construire foarte dens duce la comasarea functiunilor si relationarea extrem de densa intre ele. Toate functiunile caracteristice unei zone centrale de municipiu sunt prezente in zona imediat limitrofa.

3.3.b.Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Ocuparea terenului este in conformitate cu importanta amplasamentului si in general respecta coeficientii aprobati.

3.3.c.Aspecte calitative ale fondului construit

In general situatia fizica a edificatelor din zona este buna. Constructiile de pe fronturile pietei Trandafirilor, str.Horea si Bartok Bela care au vechime de mai mult de 100 ani, au structura de caramida, cu plansee bolti de caramida sau boltisoare caramida asezate pe sine metalice, lemn si sarpanta lemn. Starea acestora este in general buna, majoritatea fiind consolidate sau cu amenajari colaterale care au imbunatatit calitatea structurilor istorice.

Regimul mediu de inaltime este S+P+2, cu citeva accente construite recent de pina la P+4. Volumele sunt acoperite cu sarpante de lemn cu invelitoare tigla. Pe corpurile din curtile interioare, invelitorile sunt si din tigla, plana sau cutata, montate recent, unele in contradictie cu Regulamentul Urbanistic al zonei centrale.

Spre deosebire de fronturile la P.ta Trandafirilor, str. Horea si partial str. Bartok Bela, spre str. Poligrafiei, unde practic se termina parcelarul imobilelor din P.ta Trandafirilor, frontul este eclectic, dezorganizat, cu cladiri aparute in ultimii 70 ani. Regimul de inaltime este maxim P+2+M, volumele sunt rectangulare, cu acoperisuri sarpanta sau terasa. Valoarea urbanistica a acestora este inexistentă, fiind rezultatul unor dezvoltari punctuale, in deplina neconcordanță una cu alta sau cu cladirile istorice.

Calitatea finisajelor trece de la fatade elaborate, cu structuri, placaje si tamplarii lucrate de pe cladirile istorice la finisaje moderne, cu tencuieli decorative pe termoizolatii din polistiren.

In curti sunt cladiri parazitare, construite din materiale precare, fara valoare istorica.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L. Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 06.2018
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

3.3.d.Asigurarea cu servicii a zonei

Zona are servicii caracteristice zonei centrale a unui municipiu , capitala de judet.

3.3.e.Asigurarea cu spatii verzi

Cvartalul studiat nu are zone verzi. In piata Trandafirilor exista scuarul plantat, cu zona de promenada.

3.3.f.Existenta unor riscuri naturale

Zona nu are pericol de inundatii, de alunecari de teren sau de poluare.

3.3.g.Principalele disfunctionalitati

Fiind parte a zonei centrale a municipiului, se constata avantaje si dezavantaje. Acestea ar fi urmatoarele :

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulatie	<ul style="list-style-type: none"> - Circulatie auto aglomerata in P.ta Trandafirilor, traseu de traversare oras pe directia Cluj-Reghin. - Strazi laterale neadaptate traficului actual. - Lipsa totala a locurilor de parcare supraetajate. - Restrictii de circulatie si parcare nerespectate. - Circulatie pietonala ingreunata de masini parcate pe trotuare. - Lipsa trecerilor pietonale atractive dinspre P.ta Trandafirilor spre strazile limitrofe. 	<ul style="list-style-type: none"> - Construirea centurilor de ocolire a municipiului pe toate directiile. - Revizuirea modului de circulatie rutiera prin crearea de inele de sens unic. -Construire de parcare supraetajate, sub sau supratetajate - Interzicerea stationarii pe strazi si trotuare. - Crearea de pasaje pietonale cu functiuni atractive care permeabilizeaza tesutul urban. - Pietonalizarea pietei Trandafirilor.
Fond construit si utilizarea terenului	<ul style="list-style-type: none"> - Cladiri monumentale parazitare de extinderi si interventii de proasta calitate si ilegale. - Fronturi stradale pe strazile secundare incoerente. - Curti interioare nefolosite corespunzator. - Functiuni unilaterale – servicii, comert – care duc la absenta locuitorilor dupa orele de servicii. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reglementarea stricta prin P.U.Z. Zona centrala protejata a interventiilor in intreg centrul protejat. - Cadastrarea fondului construit in zona. - Amenajarea curtilor interioare pentru accesul publicului. - Construirea-amenajarea de locuinte pentru a se diversifica functiunile si a tine „vie” zona si in orele de dupa serviciu
Spatii plantate si agrement	<ul style="list-style-type: none"> - Zona centrala, traditional construita, fara spatii verzi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Remodelarea pietei Trandafirilor cu zone mari pietonale si zone verzi, locuri de joaca, mici zone sportive. - Redarea pietei pietonilor prin restructurarea circulatiei auto si restrictionarea parcarii la sol.
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> - Circulatie auto poluanta. 	<ul style="list-style-type: none"> - Construirea de drumuri ocolitoare, restrictionarea circulatiei in zona

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L. Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 06.2018
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

		centrala, construirea de parcuri centralizate. - Marirea spatiilor plantate in P.ta Trandafirilor si in curtile interioare, pe acoperisuri verzi.
Protejarea zonelor de patrimoniu	- Zona centrala protejata a municipiului nu are Plan Urbanistic Zonal care sa reglementeze fondul construit valoros.	- Aprobarea PU.Z. Zona centrala protejata, investitie obligatorie pentru Administratia Locala.

3.4. SINTEZA IERARHIZARII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAL - URBANISTIC

3.4.a. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

In primul rind enumeram ansamblurile, zonele si imobilele aflate pe lista monumentelor istorice a municipiului Tg.Mures.

1.) Zona cuprinsa in studiu :

- MS-II-a-A-15452 – Ansamblul Urban zona centrala, centrul comercial –intre Pta Trandafirilor nr.1-32 , sec.XVII – XIX.
- MS-II-a-A-15462 – Ansamblu urban str. Horea cu str.Horea 1-5 si 2-14 sec.XIX – XX.
- MS-II-m-B-15557 – Fostul Cazinou Evreiesc, azi birouri – P.ta Trandafirilor nr.21 1900-1910.
- MS-II-m-A-15558 – Fosta Banca Agrara, azi Banca Comerciala – P.ta Trandafirilor nr.26 – 1909 , ext. 1930-1940.

2.) Fronturile opuse ale strazilor limitrofe :

- MS-II-m-B-15526 – Fosta casa de Cultura Evreiasca, str. Poligrafiei nr.4, 1927.
- MS-II-m-A-15556 – Casa Wamos – P.Ta Trandafirilor nr.18, 1910.

Mai jos facem o analiza tehnica a imobilelor cuprinse in zona studziata , aflata intre P.ta Trandafirilor, str. Bartk Bela, str. Horea si str. Poligrafiei.

- Frontul la P.ta Trandafirilor are 8 imobile cu functiuni mixte, suprafete variate, unele mergind pina in str. Poligrafiei.

- | | |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pta Trandafirilor nr. 19 | - S. aprox.=1230 mp
- comert, locuinte
- S+P +E
- P.O.T.aprox.= 88%
- C.U.T.aprox.= 1,70 |
| Pta Trandafirilor nr. 20 | - S. aprox.= 780 mp
- comert, birouri
- S+P +E, partial P+2E+M
- P.O.T.aprox.= 86%
- C.U.T.aprox.= 1,8 |
| Pta Trandafirilor nr. 21 | - S. aprox.= 1910 mp
- comert, birouri |

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES
DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR.
POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI
ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- Pta Trandafirilor nr. 22
 - P + 4E+ in interior parter la str. Poligrafiei
 - P.O.T.aprox.= 80%
 - C.U.T.aprox.= 1,95
 - S. aprox.= 610 mp
 - comert, locuinte
 - S+P +2E
- Pta Trandafirilor nr. 23
 - P.O.T.aprox.= 85%
 - C.U.T.aprox.= 1,65
 - S. aprox.=610 mp
 - comert, locuinte
 - S+P +2E
- Pta Trandafirilor nr. 24
 - P.O.T.aprox.= 86%
 - C.U.T.aprox.= 2,1
 - S. aprox.= 1353 mp
 - comert, locuinte
 - S+P +E
- P.ta Trandafirilor nr.25
 - P.O.T.aprox.= 72% - 25%
 - C.U.T.aprox.= 1,6 0,3
 - S.aprox.= 1020 mp
 - comert, locuinte
 - S+P +E
- P.ta Trandafirilor nr.26
 - P.O.T. aprox.= 40%
 - C.U.T. aprox.= 0,63
 - S.aprox.= 1060
 - birouri
 - S+P +E
 - P.O.T. aprox.= 87%
 - C.U.T. aprox.=1,63
- Frontul la str.Poligrafiei are 3 imobile cu numar postal si 3 loturi care au capete construite sau nu.
 - Str.Poligrafiei nr.5
 - S.aprox.= 340mp
 - locuinte
 - S+P +E
 - P.O.T.aprox.= 73%
 - C.U.T.aprox.= 1,4
 - Str.Poligrafiei nr.3
 - S.aprox.= 1960 mp
 - comert, mica productie (tipografie. Depozit)
 - P +1E, P+1E+M
 - P.O.T.aprox.= 54%
 - C.U.T.aprox.= 1,2
 - Str. Poligrafiei nr.1
 - S.aprox.= 240 mp
 - locuinte, birouri
 - P +2E+M
 - P.O.T.aprox.= 65%
 - C.U.T.aprox.= 2,3
- 2 terenuri libere cu numar administrativ din P.ta Trandafirilor.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- Frontul la str. Bartok Bela are un imobil, si anume :
 - Str.Bartok Bela nr.2
 - S.aprox.=1610 mp
 - comert, birouri
 - S+P+1E
 - P.O.T.aprox.= 87%
 - C.U.T.aprox.= 1,52
- Frontul la str. Horea are 1 numar postal, nr.2 :
 - S.aprox.= 705 mp
 - servicii, locuinte
 - S+P +E
 - P.O.T.aprox.= 82%
 - C.U.T.aprox.= 1,54

Din aceasta analiza rezulta ca parcelarul definit istoric a ramas in general acelasi, dezmembrindu-se totusi unele terenuri care au posibilitatea de acces direct din str. Poligrafiei.

Coeficientii urbanistici sunt in majoritatea cazurilor depasiti, chiar spre Piata, unde acestia sunt : P.O.T.max.=70%, C.U.T.max. = 3,0 .

3.5. PRECIZAREA LIMITEI STUDIATE

Conform Avizului de initiere intocmit de Primaria municipiului, subzona studiata este cuprinsa intre Piata Trandafirilor- la est, str Bartok Bela la nord, str Horea la sud si str Poligrafiei la vest.

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

4.a. PROBLEME DE TRAFIC SI ASPECTE CONEXE

Principalele concluzii în privinta traficului sunt:

- In lipsa transportului în comun lor sau a programului neadecvat, deplasările motorizate cu autoturisme personale suprasolicită trama stradală. Deplasările nemotorizate (preponderent pietonale) sunt preferate pentru distante scurte. Utilizarea bicicletei are o pondere scăzută în condițiile lipsei pistelor dedicate, traficului intens si parcarilor la bordură.

- Supraaglomerarea zonei cu trafic orășenesc de tranzit si de destinatie, corelată cu lipsa parcajelor tind să excludă pietonul. In condițiile actuale Tg.Muresul, asemenea multor localități urbane, nu este un oras în care să se desfășoare în conditii optime activități conexe turismului, dar nici vietii cotidiene.

- Prezentul P.U.Z.SZ.C.P. nu își propune rezolvarea problemelor de trafic orășenesc ce depășesc limita de studiu însă problematicile s-au studiat si în limita posibilităților s-au prevăzut si reglementări la acest capitol.

4.b. ECHIPARE EDILITARA

Zona are toate utilitatile necesare functionarii.

- *Apa și canalizare:*

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Conform avizului S.C. COMPANIA AQUASERV S.A. în piața Trandafirilor și str. Poligrafiei exista conducta de apa. Amplasamentul este racordat la rețea. Deasemenea în ambele strazi exista canal unitar.

- *Gaze naturale:*

Conform avizului S.C. DELGAZ GRID S.A. în piața Trandafirilor exista o conducta subterana de gaz de presiune redusa OL diametru 6” și în str. Poligrafiei exista conducta subterana de gaz de presiune redusa PE diametru 63 mm. Amplasamentul este racordat la rețea. Deasemenea în ambele strazi exista canal unitar.

- *Electricitate:*

Conform avizului SDEE TRANSILVANIA SUD S.A. în zona exista linii electrice subterane de 20kV, linii electrice subterane de 0,4 kV, firda de rețea și bransamente electrice. Pentru implementarea solutiilor urbanistice SDEE Mures v-a emite un aviz în urma întocmirii unui studiu privind dezafectarea, protejarea, devierea rețelilor electrice afectate și a unui studiu privind soluția de alimentare cu energie electrică a obiectivelor.

- *Telefonie:*

Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. pe amplasamentul studiat nu existe rețele.

4.c. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata se afla in centrul istoric constituit al mun. Tg.Mures. Caracterul de cadru natural a fost pierdut si este exclusiv urban.

Intreg terenul cuprins in studiu este mineralizat – cu cladiri, platforme asfaltate, betonate sau balastate.

Singura zona plantata este cea din P.ta Trandafirilor, P.ta Teatrului si in curtile locuintelor din cvartalele limitrofe.

Zona nu prezinta pericol de inundabilitate sau alunecare de teren.

S-au facut foraje geotehnice pentru a se constata stratificatia terenului si a se stabili forma de fundare. Studiul geotehnic are urmatorul continut :

4.d. CONDITIILE GEOTEHNICE ALE AMPLASAMENTULUI

1. Pentru investigarea terenului au fost executate 6 foraje geotehnice, cu adincimea de 6-15m pe amplasamentele figurate pe planul de situatie anexat, 3 sondaje in situ prin penetrare dinamica grea cu con tip PDG, analize de laborator pentru determinarea principalelor caracteristici geotehnice ale stratelor intilnite pina la adincimea cercetata.

2. Forajele executate, au pus in evidenta urmatoarea stratificatie :

F1 (15m) – executat in curte pe zona neconstruita

Adin cime	Gro sime		Caracterizarea stratului	kPa
1,90	1,90		Umplutura eterogena argiloasa cu resturi material de constructie, caramizi	

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L. Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 06.2018
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

3,10	1,20	NH 3,50	Argila nisipoasa cafenie, consistenta cu rar pietris, bolovanis mic la baza intervalului	150- 180
6,90	3,80	NA 4,00	Pietris cu nisip/ nisip cu pietris, rar bolovanis, in proportii variabile, mediu indesat	320- 350
7,60	0,70		Nisip galbui pe alocuri ruginiu, zona contact dep. aluviar – complex marnos	290
15,0	7,40		Marna argiloasa cenusie cu intercalatii de nisip marnos, tare	300- 340

F2 (15m) – executat in curte pe zona neconstruita

Adin cime	Grosime		Caracterizarea stratului	kPa
1,80	1,80	NH 3,40	Umplutura eterogena – pietris, bolovanis cu nisip argilos	
2,60	0,80	NA 4,00	Argila prafoasa nisipoasa cafenie, cu rar pietris, consistenta	150
6,30	4,10		Pietris cu nisip/ nisip cu pietris, rar bolovanis, in proportii variabile, mediu indesat	320- 350
6,60	0,30		Nisip galbui slab argilos, mediu indesat-zona contact depozit aluvionar - complex marnos	290
15,0	8,40		Marna argiloasa cenusie cu intercalatii de nisip marnos, tare	300- 340

F3 (15m) – executat in curte pe zona neconstruita

Adin cime	Grosime		Caracterizarea stratului	kPa
0,40	0,40		Asfalt 0,05/Umplutura – pietris cu nisip	
2,30	1,90		Argila nisipoasa cafenie, rar pietris, consistenta	150
2,90	0,60	NA 3,50	Argila cafenie, cu pietris, bolovanis mic, consistenta	180
6,20	3,30	NH 3,80	Pietris cu nisip rar bolovanis, in proportii variabile, mediu indesat	320- 350
6,70	0,50		Nisip galbui, mediu indesat - zona contact depozit aluviar – complex marnos	290
15,00	7,30		Marna argiloasa cenusie cu intercalatii de nisip marnos, tare	300- 340

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L. Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 06.2018
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

F4 (6m) – executat pe accesul dinspre piata Trandafirilor

Adin cime	Gro sime		Caracterizarea stratului	kPa
2,00	2,00	NH 3,90	Beton 0,10/Umplutura eterogena argiloasa cu resturi material de constructie, caramizi	
2,70	0,70	NA 4,20	Argila nisipoasa cafenie, consistenta cu rar pietris, consistenta	150
6,00	3,30		Pietris cu nisip/ nisip cu pietris, rar bolovanis, in proportii variabile, mediu indesat	320- 350

F5 (9m) – executat pe platforma de parcare existenta

Adin cime	Gro sime		Caracterizarea stratului	kPa
2,20	1,90	NH 3,40	Umplutura (pietris cu nisip) 0,30 Umplutura eterogena argiloasa nisipoasa cu resturi material de constructie, caramizi	
6,00	3,80	NA 3,60	Pietris cu nisip/ nisip cu pietris, rar bolovanis, in proportii variabile, mediu indesat	320- 350

F6 (9m) – executat pe platforma de parcare existenta

Adin cime	Gro sime		Caracterizarea stratului	kPa
1,70	1,70	NH 3,40	Umplutura eterogena argiloasa cu resturi material de constructie	
2,90	1,20	NA 3,80	Argila nisipoasa cafenie cu rar pietris, consistenta	150
6,00	3,10		Pietris cu nisip/ nisip cu pietris, rar bolovanis, in proportii variabile, mediu indesat	320- 350

3. Apa subterana a fost intilnita intre adincimile de $NA_{F1} = 4,00m$, $NA_{F2} = 4,00m$, $NA_{F3} = 3,80m$, $NA_{F4} = 4,20m$, $NA_{F5} = 3,60m$, $NA_{F6} = 3,80m$, si are un caracter liber cu nivel oscilant in functie de regimul de precipitatii si regimul hidrologic, nivelul hidrostatic fiind stabilizat in timpul lucrarilor de foraj $NH_{F1} = 3,50m$, $NH_{F2} = 3,40m$, $NH_{F3} = 3,50m$, $NH_{F4} = 3,90m$, $NH_{F5} = 3,40m$, $NH_{F6} = 3,40m$.

La executia lucrarilor de fundare se va tine cont de acest nivel ridicat al apelor freatice si se vor lua masuri de eliminare din sapaturi prin pompare sau creare de incinte de lucru izolate.

Este de mentionat faptul ca nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost masurat imediat dupa executia forajelor cu coloanele de tubaj in gaura forajului,

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

dar acest nivel poate avea variatii atit sezoniere cit si in functie de conxdițiile meteo extreme.

4. Agresivitatea apei fata de betoane si metale CP012/2007

Analizele informative asupra apei prelevate din foraje nu indica o clasa de expunere la atacul chimic al apelor subterane in proba de apa analizata.

5. Din analiza diagramelor de penetrare se observa valori foarte variabile ale rezistentei la penetrare in umplutura din foraje si valori ridicate in complexul aluvionar necoeziv care indica paminturi mediu consolidate, incompresibile, cu o capacitate portanta medie spre buna. Complexul aluvionar incepe in jurul adincimii de 2,80-3,00 m.

Este de remarcat faptul ca in aproape toate penetrarile executate au fost identificate zone cu numar redus de lovituri cea ce indica faptul ca complexul aluvionar coeziv de sub umplutura are capacitati portante modeste.

6. Au fost efectuate dezveliri pentru relevarea structurii fundatiilor vechi.

Majoritatea cladirilor din incinta sunt cu subsol din zidarie.

Singura constructie fara subsol este o cladire de extindere mai noua cu un singur nivel fara etaj (in regim P).

Toate cladirile au fundatiile sub limita adincimii de inghet nu au crapaturi vizibile sau alte urme ale tasarilor suplimentare sau diferite.

7. Caracteristicile fizico-mecanice ale paminturilor se prezinta in detaliu in fisele forajelor anexate studiului.

Pe baza invest –geotehnice, se poate releva o stratificatie legata pe intregul amplasament, stratificatia fiind formata sub umplutura eterogena din strate coezive cu capacitate portanta scazuta dupa care urmeaza un complex aluvionar necoeziv cu pietris mixt si nisip ± argilos amestecat in proportii si grosimi variabile, nefiind interceptate lentile nisipoase afanate respectiv in jurul adincimii de 6,60-7,60m a ost interceptat stratul de baza marnos cu intercalatii nisipoase.

Stratele interceptate in general prezinta o omogenitate, avind o capacitate portanta relativ uniforma.

CONCLUZII DE FUNDARE, CONCLUZII SI RECOMANDARI

1. Avind in vedere :

- Stratificatia variata si nivelul hidrostatic ridicat al apei de pe amplasament
- Regimul de inaltime variabil de la P pina la 2D+P+5E a cladirilor
- Teren cvaziorizontal, panta de $\leq 1\%$ a terenului cu coborire spre valea raului Mures.
- Complexitatea tipului constructiv care urmeaza pe amplasament
- Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare in zona de influenta a fundatiilor.
- Existenta sub placa de beton veche a unui strat de grosime variabila de umplutura neomogena in zona construibila de pe amplasamentul studiat.
- Posibilitatea existentei unor goluri subterane aferente cladirilor vechi.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- Neomogenitatea atit din punct de vedere granulometric cit si a gradului de compactare a complexului format dtr-un pachet de strate aluvionar necoeziv cu pietris mixt si nisip \pm argilos amestecat in proportii foarte variabile.
- Informatii despre fundatiile existente pe amplasament care sustin cladirile vechi.
- Stratele de sub stratele coezive de la suprafata nu sunt omogene si au capacitate portanta variabila dar in general medie spre buna.
- Valorile inregistrate de sondajele de penetrare dinamica greu ua conformat rezultatele obtinute prin determinari de laborator.
- Categoria geotehnica 2 a lucrarii, cu risc geotehnic moderat, la proiectare si executie se vor lua in considerare recomandarile de mai jos.
- Posibilitatea ca lucrarile de executie sa afecteze cladirile invecinate.

2. La proiectarea cladirilor inalte se vor analiza 2 variante de dispunere a fundatiilor sub sau peste nivelul liber al apei freactice.

Varianta A : fundare deasupra nuvelului apelor : D+P+5E

Pe zona studiata pe aliniamentul forajelor F1- F2- F3 apele subterane au fost interceptate la circa 3,80 – 4,00m fiind cu nivel liber oscilant in timpul lucrarilor de foraj, nivelul hidrostatic masurat fiind in jurul adincimii de 3,40 – 3,50m de la cota forajului.

Nivelul ridicat al apelor freactice impune o solutie de amplasare a fundatiilor la o adincime de cca. 3,00m.

In cazul cladirilor existente pe aceasta zona este necesara demolarea totala si extractia fundatiilor vechi.

In cazul existentei unor fundatii adinci sau goluri vechi se va proceda la dezafectarea acestora si transformarea molozului rezultat, in final realizindu-se o omogenizare a fundului sapaturilor prin perna de balast.

Chiar daca aceasta varianta in final va fi peste nivelul apelor freactice in cadrul lucrarilor se vor lua masuri suplimentare de evacuarea apelor din sapaturi prin pompari cu debite mari din puturi de colectare in timpul executarii lucrarilor de fundatie.

Dupa realizarea pernei de balast sau piatra sparta compactat si omogenizat inainte de realizarea radierului general se vor face masuratori cu placa pentru verificarea capacitatilor portante si a omogenitatii pernei pentru a se evita tasarile suplimentare excesive sau diferiteiate acesta din urma fiind foarte periculos in cazul cladirilo inalte.

Sapatura generala se va executa pana la 3,00m pentru a reduce la minim posibilitatea aparitiei apelor freactice.

In zona fundatiei cladirii cu subsol D+P+5E la adincimea de $D_f=2,6-3,10m$ a fost interceptat stratul grosier aluvionar de pietris cu nisip cenusiu in proportii foarte variabile, mediu indesar cu capacitate portanta de $P_{conv.}=320-350kPa$ care necesita doar omogenizare cu strat subtire de piatra sparta sau un beton de egalizare peste care se poate dispune radier general.

Varianta B : fundare sub nivelul apelor :2D+P+5E

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

In acest caz este necesara proiectarea unei incinte cu piloti secanti eventual palplanse incastrati in stratul argilos inpermeabil prezent in foraje la cca. 7m pentru a se putea mentine nivelul apelor sub adincimea de fundare.

Consideram ca aceasta solutie este relativ costisitoare avand in vedere desfasurarea incintei pe o suprafata restrinsa si inghesuita. Realizarea incintei pe piloti secanti cu ajutorul unor utilaje agabaritice, presupune o diminuare considerabila a suprafetei construite datorita delimitarii proprietatii terenului prin constructii invecinate.

Dupa realizarea radierului sub nivelul liber al apelor se va impune si hidroizolarea subsolului cu pereti de beton armat pentru hidroizolatie, etanseizat cu radierul general, pentru a pastra functionalitatea parcarii subterane, ferindu-se astfel de patrunderea apelor freatice cu nivel liber oscilant.

In zona fundatiei cladirii cu subsol D+P+5E la adincimea de $DF_1=7,60m$, $DF_2=660m$, $DF_3=6,70m$, a fost interceptat stratul de marna argiloasa cenusie cu intercalatii de nisip marnos, tare, cu capacitate portanta de $P_{conv}=300-340kPa$ care necesita doar omogenizare cu strat subtire de piatra sparta sau un beton de egalizare peste care se poate dispune radierul general.

Conditii de fundare ramin identice cu prima varianta – radier general – cu dispunerea radierului pe stratul de baza marnos prin intermediul unei perne din piatra sparta cu grosime constructiv necesara pina la atingerea cotei de fundare optime conform adincimii din proiect nefiind impus adincimea maxima a sapturii generale.

Atingerea stratului marnos este necesara datorita existentei unui strat de nisip afanat la contactul formatiunii de baza cu stratele aluvionare grosiere.

3. Amenajarea platformei pentru parcare si a cailor de acces :

Parcarile si caile de acces se vor amenaja conform normativelor in vigoare. Se vor excava umpluturile vechi dupa care se va executa o perna de balast pentru organizarea peste care se va dispune patul drumurilor si platformei din sorturi de piatra sparta si nisip compactate corespunzator inainte de asfaltare.

Deasemenea se vor realiza rigole de colectare a apelor pluviale care se vor racorda la canalizarea pluviala existenta din zona.

4.e. PROBLEME DE MANAGEMENT URBAN

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
<ul style="list-style-type: none">• Patrimoniul cultural, material si imaterial, bogat;• Statutul de centru polarizator traditional al zonei;• Disponibilitatea fortei de munca calificate; Statutul de viitor nod de comunicatii;• Patrimoniu cultural foarte bogat, cu potential de	<ul style="list-style-type: none">• Starea de degradare si insuficienta valorificare a patrimoniului• Calitatea medie a spatiilor publice din zona.• Eficienta energetica redusa a fondului construit; Uzura fizica si morala a infrastructurii sanitare; Infrastructura de transport deficitara.• Polarizarea manifestata de orasele din apropiere – Cluj, Brasov, Sibiu.• Numar scazut de locuri de munca si

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

<p>valorificare turistica;</p> <ul style="list-style-type: none">• Dezvoltarea sectorului medical;• Existenta unor institutii culturale de prestigiu (teatru, muzeu, centru cultural, asociatii, etc.);• Modernizarea unor strazi, trotuare si spatii publice din minicipiu;• Existenta unui numar mare de cladiri cu valoare arhitecturala ridicata din zona centrala a municipiului.	<p>volumul scazut al salariilor.</p> <ul style="list-style-type: none">• Slaba dezvoltare a infrastructurii si serviciilor turistice.• Numarul redus de turisti si vizitatori.• Scaderea populatiei stabile a municipiului.• Accentuarea fenomenului de imbatrinire demografica.• Poluarea generata de traficul auto, in special de traficul de tranzit.• Deficitul de spatii verzi;• Gradul redus de colectare selectiva si reciclare a deseurilor.• Existenta unui numar de strazi si trotuare nereabilitate.• Deficitul de locuri de parcare, cu precadere din zona centrala si din cartierele de blocuri.• Lipsa unui PUZCP pentru zona centrala a municipiului.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALA

5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FATA DE TESUTUL URBAN CU TOATE COMPONENTELE SALE CONCRETIZATE IN : PROTEJARE, CONSERVARE, PUNERE IN VALOARE, DEMOLARE, COMPLETARE, SCHIMBARI DE UTILIZARE

5.1.a. Propuneri de mobilare a terenului beneficiarului

A fost intocmita si avizata documentatia topografica pentru unificarea terenurilor la forma initiala si stabilirea nivelmetriei si planimetriei terenului beneficiarului.

A fost intocmit un studiu geotehnic care releva conditiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat in documentatia de fata la capitolul 2.7.

Se vor intocmi studii si proiecte pentru aprovizionarea cu utilitati a amplasamentului si proiecte de instalatii pentru constructiile propuse. La concretizarea acestora se va completa memoriul documentatiei urbanistice.

Punctual, amplasamentul se afla in zona centrala protejata a mun. Tg.Mures, intre P.ta Trandafirilor si str. Poligrafiei.

Pe teren este o constructie P+2 front la P.ta Trandafirilor, P+1 in spatele acesteia si un teren liber cu acces si din str. Poligrafiei.

Zona are functiuni mixte : comert, servicii, locuinte, institutii publice, tipice unui centru municipal.

Tipicul zonei erau loturile cu front relativ ingust spre P.ta Trandafirilor, cu adincimi mari, pina la strazile paralele cu aceasta.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Frontul stradal la P.ta Trandafirilor este continuu, cu regim de inaltime P+1, P+2, dar volumele sunt masive, ajungind ca gabarit la inaltimea unui bloc de locuinte modern cu P+4 etaje.

Loturile front la Piata au fost initial construite dens, in ideea clara de a folosi optim terenul. Evolutia urbanistica a dus la extinderi de edificate care ocupa pina la 80% terenul, cu curti pavate, verdeata putina.

Pe terenurile din „Rindul doi” al mobilarii zonei pietei Trandafirilor (str.Poligrafiei in cazul nostru) au fost construite locuinte unifamiliale cu P, P+1, locuinte colective P+1, P+3E, institutii publice cum era ansamblul fostei Tipografii de Stat, azi privatizata, sau fosta „Casa de cultura evreiasca” care a evoluat in cinematograful pina in ziua de azi cind este reamenajat pentru „Teatru de copii si tineret.”

Singurele terenuri libere ramase in zona sunt cele doua parti posterioare de loturi din P.ta Trandafirilor nr.24 si 25.

Dat fiind evolutia inegala a construirii capetelor de loturi spre str. Poligrafiei, frontul stradal al acesteia pe partea estica este neunitar si nu reprezinta zona centrala.

Funciunile actuale au ramas aceleasi in timp : servicii, institutii, locuinte.

Beneficiarul doreste sa construiasca un ansamblu cu functiuni mixte, care sa cuprinda spatii de birouri la etajele superioare, apartamente pentru locuire la etajele intermediare, spatii de alimentatie publica si spatii comerciale la parterul cladirilor. Parcajul se va rezolva in doua subsoluri cu acces din strada Poligrafiei. Se propun aproximativ 32 ap., un nr. de aproximativ 40 de parcareri subterane, necesare locuintelor. Pentru zona de comert si servicii, parcarile vor fi exterioare, pe domeniul public sau in parcajul subteran prevazut sub piata Trandafirilor. Constructia va beneficia de toate instalatiile interioare necesare, instalatie apa-canal, instalatii de incalzire centrala, instalatii electrice si de telefonie. Toate instalatiile vor fi legate la retele de distributie a utilitatilor orasului. Asigurarea agentului termic si al apei calde menajere se va face cu ajutorul centralelor termice individuale pe apartamente si centrala termica comuna pentru spatiile publice. Constructiile noi proiectate se incadreaza in limita admisa de noxe poluante, indepartarea gunoierului menajer se va realiza prin S.C.SALUBRISERV S.A., pe baza contractuala.

Se doreste abordarea moderna, cu materiale de calitate si o relatie de buna vecinatate cu fondul construit existent. Analiza facuta zonei denota faptul ca propunerile sunt conforme cu zona studiata.

Propunerea de mobilare a terenului va produce modificari economice si sociale la nivelul U.T.R.-ului, in sensul imbunatatirii imaginii urbane si a ridicarii standardului de construire printr-un model de buna practica privind gestionarea eficienta a teritoriului si a tehnologiilor aplicate. Terenul aferent imobilului va dispune de alei pietonale de acces si loisir si zone verzi plantate cu gazon si arbusti, deasemenea va exista si mobilier urban de sedere pentru odihna si recreere. Complexitatea lucrarii dorite necesita fragmentarea acestuia in etape distincte.

Prin prezenta documentatie intocmita pe baza temei de proiectare data de catre beneficiar, se doreste atit studierea zonei pentru a reglementa aspecte privind retragerile cladirilor si a indicilor urbanistici cat si autorizarea solutiei arhitecturale rezultate. Pentru constructiile supraterane existente pe parcela se impune elaborarea unei documentatii de demolare a cladirilor existente a carui demers este inceput concomitent cu prezenta documentatie.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

5.1. b. Protejarea tramei stradale si a parcelarului

Deoarece structura parcelarului existent, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia reprezintă o mărturie a evoluției orasului, rezultă necesitatea conservării lui.

Se pot accepta modificări ale structurii de lotizare doar în cazul în care o documentație riguroasă argumentată și avizată demonstrează imposibilitatea rezolvării unui concept funcțional și/sau structural în situația înscrierii în parcelarul existent.

Într-un astfel de caz se vor respecta următoarele condiții minime:

- conservarea particularităților cu valoare semnificativă, evidențiate de studiul istoric pentru fondul construit de pe terenul implicat în operațiunea de schimbare a parcelării

- conservarea tipologiei de ocupare a solului specifice parcelarului supus intervenției precum și a zonei învecinate, când este cazul.

- informarea memoriei colective asupra modului în care era structurat parcelarul înainte de a fi modificat, de exemplu prin tronșonarea fatadelor ca ritm, goluri, finisaje, etc.

5.1.c. Nuanțarea reglementărilor la nivel de zonă studiată

Studiile au fost axate pe:

- stilistica arhitecturală,
- starea fizică a imobilelor
- compoziția volumelor
- modul de ocupare al parcelelor,
- distribuția funcțiilor,
- a valorilor caracteristice pentru conformația parcelelor,
- a valorilor indicilor și indicatorilor urbanistici.

Aceasta conduce la o mixtură a gradelor de protecție necesare pentru conservarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural al zonei.

5.1.d. Atitudinea față de imobile

Studiile au fost axate pe :

- Valoarea arhitecturală
- Intervenții de natură a afecta valoarea arhitecturală
- Criteriul vechimii
- Valoarea culturală

5.1.e Tipuri de intervenție asupra imobilelor

- CONSERVARE, RESTAURARE, CONSOLIDARE

Lucrări de protejare, păstrare, revelare, reîntregire, reconstituire a valorilor arhitecturale ale construcțiilor și ale elementelor lor constitutive, precum și a amenajărilor direct asociate acestora, ce se realizează în baza unor expertize fundamentate pe studii istorice, fizice și arheologice și pe proiecte de specialitate întocmite de experți și respectiv de specialiști atestați de Ministerul Culturii .

Clădirile își recapătă forma arhitecturală avută pe parcursul perioadelor istorice semnificative.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Aici pot fi cuprinse si lucrări de desfiintare a anexelor sau părților de constructie sau a amenajărilor necorespunzatoare.

Modificarea POT, CUT si H existent este nesemnificativă în acest tip de interventie.

- REABILITARE, CONSOLIDARE, MODERNIZARE

Lucrări specifice clădirilor de valoare culturală mare si medie ce sunt propuse prin documentatii elaborate în baza unor studii realizate de specialisti atestati de Ministerul Culturii prin care se obtine o crestere a functionalității realizată prin recompartimentări si modernizări interioare în conditiile păstrării valorilor arhitecturale ale spatiului interior si fatadelor. Clădirile își mentin principalele caracteristici volumetrice si decoratiile arhitecturale.

Aici pot fi cuprinse si lucrări de desfiintare a anexelor sau partilor de constructie sau a amenajarilor necorespunzatoare.

Modificarea POT, CUT existent poate fi semnificativă.

- MODIFICARE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE CU PĂSTRAREA CARACTERULUI ZONEI

Lucrări specifice clădirilor de valoare culturală mică constând în păstrarea caracteristicilor sau-si elementelor cu valoare arhitecturală într-o lucrare caracterizată prin modificarea volumetriei sau a ocupării terenului si a substantei arhitecturale, inclusiv a fatadelor.

Aici se poate ajunge la procente importante de constructie nouă doar în baza unui studiu de fundamentare realizat de un specialist atestat MC, cu păstrarea relatiei sale cu domeniul public.

Modificarea POT, CUT si H existent pot fi semnificative.

Această interventie permite desfiintarea clădirilor, dupa studii adecvate.

- ASANARE, DEZVOLTARE, RECONSTRUIRE CU PĂSTRAREA CARACTERULUI ZONEI

Interventii conducând la construirea de clădiri noi respectând parametrii urbanistici stabiliti prin RLU, prin lucrări de viabilizare a terenului ori de desfiintare a constructiilor existente lipsite de valoare arhitecturală.

Modificare P.O.T., C.U.T., H existent pot fi semnificative.

Se pot dezafecta cladirile nevaloroase.

5.1.f.RENOVAREA SI RESTAURAREA CLĂDIRILOR DIN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

Se recomandă elaborarea unei strategii de catre autoritatea locala pentru:

- Restaurarea monumentelor istorice
- Stimularea renovării si refunctionalizării celorlalte imobile din zona istorică.
- Constructii noi.

Enumeram principalele directii pentru interventiile in zona ,in intregul ei cat si in subzona reglementata, ca principii de respectat in politicile locale :

Construire :

- Construire cladiri la o distanta stabilita prin regulament de urbanism astfel incat sa nu pericliteze integritatea edificatelor monumentelor sau a imaginii acestora.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- Interzicerea in zona istorica protejata a functiunilor poluante : productie industriala, depozitare de materiale de constructii,benzinarii, spalatorii auto.
- Interzicerea constructiilor cu caracter nepermanent de tipul chioscurilor sau gheretelor pe directiile de vizibilitate a fatadelor principale de monumente.
- Elaborarea unui regulament de publicitate restrictiv la nivelul zonei protejate a municipiului.
- Interzicerea prin regulament a adosarii de elemente pe fatada principala a cladirilor de tipul : firidelor de bransament de gaze/electricitate, antenelor TV sau telecomunicatie, aparate de aer conditionat, panotaj publicitar, cabluri.
- Imprejmuiri transparente, cu inaltime maxima de 2,0m
- Interzicerea gardurilor inalte, masive si opace la strada.
- Vitrine transparente, iluminarea interioara si aranjarea corecta este hotaritoare pentru relatia comerciant – comparator;
- Interzicerea modificarii golurilor de la parter pentru realizarea vitrinelor si usilor, cu alterarea unitatii fatadelor si a decoratiei;

Finisaje:

- Interzicerea prin regulament a utilizarii la invelitoare in zona istorica a materialelor stralucitoare sau imitatiilor de invelitoare traditionale.
- Interzicerea prin regulament a finisajelor exterioare tipice de interior (gresie,faianta), a timplariei ferestrelor din P.V.C. (se va folosi tamplarie din lemn), alucobond, a soclurilor din piatra sparta dispusa organic (aleator).
- Tencuiala pe baza de var este de preferat in zona istorica.
- Tencuiala cu mica este caracteristica in special pentru cladirile interbelice in zona istorica.
- Finisajele tip tencuiala decorative nu sunt caracteristice zonelor istorice;
- Interzicerea folosirii vopselei lavabile la fatade;
- Fundatiile cu drenaj francez si cu pavaj permeabil in jurul cladirii fac ca apa sa fie eliminate prin spatiile de aer dintre pavele si astfel se evita igrasia.
- Placajul de piatra montat cu o distanta de aerisire fata de zidarie impiedica degradarea finisajului.
- Crearea unui paletar de culori premise in cadrul regulamentului de urbanism ce permite doar culori pale si interzicerea culorilor intense, stridente la cromatica fatadei sau a invelitorii.
- Profilaturile de pe fatada sau ancadramentele ferestrelor se coloreaza cu nuante de culoare mai deschise decit campul de tencuiala (cu exceptia cazurilor in care prin studiul paramentului se stabileste altminteri).
- Izolarea termica a cladirilor de locuinte colective se va face in mod unitar pe intreg imobilul si nu local.
- Izolarea termica a locuintelor individuale se face corect pe intreaga anvelopanta (pereti, invelitoare, pardoseala, timplarii usi si ferestre)
- In cazul cladirilor monumente si a altor cladiri cu grad mare de protectie termoizolarea se poate face, eventual, la interior fara deteriorarea profilaturii sau decoratiilor exterioare, iar tamplaria se pastreaza pe cat posibil cea veche inlocuindu-se doar vitrajul cu unul termoizolant.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Iluminat:

- Iluminatul public trebuie sa fie unitar si potrivit cu fiecare tip de strada iluminind atat carosabilul cat si trotuarul.
- Reclamele luminoase cu lumina intermitenta sunt de evitat in zonele centrale istorice;
- Cladirile publice se lumineaza in functie de modernitatea fatadei si este de preferat ca sursele de lumina sa fie ascunse de privirea directa a trecatorilor.

Mobilier urban:

- Se vor proiecta elemente personalizate pentru zona construita protejata care sa devina marca distinctiva a orasului pentru :
 - tipuri/seturi de mobilier urban
 - sisteme si seturi de corpuri de iluminat
 - seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
 - seturi de elemente ale infrastructurii de transport in comun (statii, indicatoare, marcaje)
 - pavaje
 - specii vegetale si modalitati de dispunere a acestora
- Montarea de bolarzi ce impiedica intrarea autoturismelor pe spatial destinat pietonilor creste siguranta si confera o imagine unitara promenadelor.
- Montarea rastelelor de biciclete in zona cladirilor publice care incurajeaza folosirea acestui mijloc de transport nepoluant.
- Cosurile de gunoi metalice (din plasa sau tabla) sunt de preferat in zonele centrelor istorice;
- Afisierele, chioscurile (de ziare, flori), casutele postale, bancile, gurile de canalizare (din zonele de promenade) pot fi tratate unitar conferindu-le un aspect unicat pentru intreaga zona istorica.

5.2. PROPUNERI PRIVIND REZOLVARI ALE CIRCULATIILOR CAROSABILE, STATIONARILOR, CIRCULATIILOR PIETONALE

Amplasamentul este inconjurat de strazi cu circulatie intensa. Accesul auto la imobilul beneficiarului se va face din str. Poligrafiei. Pentru parcare autovehiculelor se va construi o parcare subterana in imobil (aproximativ 40 locuri). Administratia locala are in plan o parcare subterana majora in piata Trandafirilor.

Accesul pietonal se va face din P.ta Trandafirilor si str. Poligrafiei. Se propune crearea de trasee pietonale intre aceste doua strazi, care vor avea puncte de interes pentru atragerea publicului. Se vor amenaja mici magazine, alimentatie publica, terase.

Se vor amenaja trasee accesibile persoanelor cu handicap, biciclistilor.

Zona se propune a deveni o zonă de mobilitate durabilă, în care deplasarea nemotorizată să fie favorizată.

Parcarile existente la sol se recomandă a fi destinate – cel puțin în intervalul de functionare al institutiilor si unităților comerciale - parcării de scurtă durată (la care să se utilizeze sistemul de parcare inteligentă).

Denumire: **P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA**

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Traficul de tranzit trebuie scos din centrul orasului, iar livrarea de mărfuri să se facă prin furgonete sau camionete cu gabarite mai mici. Pentru fluidizarea traficului se recomandă reglementarea printr-un regulament al Consiliului local al orarului de aprovizionare.

Finalizarea centurii ocolitoare sud a municipiului va permite scoaterea unei părți importante a traficului de tranzit din zona centrală a municipiului .

Deasemenea, construirea parcajului subteran in piata Trandafirilor va degreva spatiul suprateran de parcare.

Se vor amenaja parcaje de resedintă pentru locuinte si parcaje de scurtă durată în zone de interes. Se recomandă concomitent măsuri pentru descurajarea parcării pe domeniul public prin excluderea parcării gratuite si aplicarea sanctiunilor pentru parcare ilegală.

Traseele de tip promenadă trebuiesc protejate prin eliminarea blocajelor , prin tratarea deosebită a parcurului (mobilier urban: corpuri de iluminat, pavaj deosebit de restul zonelor, cosuri de gunoi, info-pointuri).

Se vor amenaja intersectiile pentru fluidizarea traficului.

Se vor amenaja piste pentru biciclisti integrate in sistemul municipal, acolo unde profilul strazii permite - piata Trandafirilor.

Pentru strada Poligrafiei se propune remodelarea prospectului prin conformarea de trotuare pe ambele parti cu o latime minim de 1,2 m, doua benzi de circulatie a 3,0 m fiecare, parcare pe o singura parte, marcata prin pavele autoblocante. Se va proteja accesul la teatrul de copii cu o zona verde.

5.3.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona are toate utilitatile necesare functionarii. Acestea vor fi prezentate in amanunt la momentul corelarii avizelor primite de la furnizorii de utilitati.

In principiu toate utilitatile vor fi aprovizionate din str. Poligrafiei unde sunt retele de apa, canalizare, electricitate si gaz metan.Solutiile de aprovizionare vor fi definitive pe parcursul proiectarii obiectivelor.

Deseurile rezultate din constructie sau din exploatarea functionala vor fi colectate selectiv si transportate la locurile de depozitare deseuri sau prin intermediul firmelor specializate de transport si depozitare deseuri menajere.

In principiu se instituie obligativitatea montarii in subteran a tuturor retelelor de utilitati urbane.

Firidele de bransament, masurare se vor monta ingropat sau se vor ingloba in imprejmuiiri sau constructii.

Posturile de transformare se vor ingloba in noile imobile.

5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT

Documentatia se inscrie ca functiuni si coeficienti urbanistici in prevederile P.U.G.- Tg. Mures. Se solicita extinderea coeficientilor urbanistici aprobati pe imobilele din Piata Trandafirilor pe tot terenul studiat. Pentru imobilul proprietatea S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L., se solicita conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul o marire cu 20% a C.U.T., in vederea unei utilizari corecte si rationale a terenului.

Rezulta: P.O.T. max 70% pentru toate imobilele

C.U.T.max 3.6 pentru imobilul S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L. Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures	Faza : P.U.Z. Data: 06.2018
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

max 3,0 pentru celelalte imobile din zona studiata.
Regulamentul urmareste conservarea si accentuarea specificului zonei.

5.5. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL PE ZONA STUDIATA

NR. CRT.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuinte cu regim mic-mediu, inaltime	0,201	8,18	0,169	6,88
2.	Zona institutii publice si servicii	0,904	36,78	0,913	37,14
3.	Zone mixta (locuinte, institutii publice si servicii)	0,082	3,34	0,186	7,57
4.	Zona platforme	0,416	16,92	0,322	13,10
5.	Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	0,788	32,06	0,788	32,06
6.	Zona spatii verzi	0,067	2,72	0,080	3,25
	TOTAL	2,458	100	2,458	100

BILANT TERITORIAL PE TERENUL BENEFICIARULUI

NR. CRT	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona institutii publice si servicii	221,76	16,39	329,05	24,32
2.	Zona mixta (locuinte, institutii publice si servicii)	77,20	5,71	591,35	43,71
3.	Zone platforme	1054,04	77,90	327,20	24,18
4.	Zona spatii verzi	-	-	105,40	7,79
	TOTAL	1353,00	100	1353,00	100

5.6. ANALIZA COST - BENEFICIU SUB ASPECT SOCIO-ECONOMIC

Urbanistic consideram important ca fronturile stradale sa fie reglementate pentru a se regasi coerenta necesara unui amplasament central de oras transivanean.

Pe terenul S.C SALA CONSTRUCT S.R.L. se va elibera amplasamentul de cladirile nevaloroase, se vor proteja edificatele care ramin pe teren cit si cele limitrofe si se vor realiza bransarile la retelele de utilitati.

Pe amplasamentul eliberat, consolidat si utilat se va materializa conceptul arhitectural propus.

Datorita complexitatii si regimului de proprietate diferit al cvartalului nu se poate face o analiza cost-beneficiu.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES
DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR.
POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI
ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

5.7. PROPUNERI DE INITIERE A UNOR PLANURI URBANISTICE DE DETALIU, PROGRAME SI PROIECTE DERIVATE

Propunerea urbanistica va remodela intreg cvartalul situat intre P.ta Trandafirilor, str. Poligrafiei – str. Horea si str. Bartok Bela, denumit Subzona Construita Protejata.

Respectind frontul valoros la P.ta Trandafirilor si str. Horea se propune mobilarea in adincime a parcelelor create istoric. In ultimii ani au aparut modificari importante in modul de ocupare al terenurilor in arealul central protejat, in special in incintele create intre fronturi.

Dat fiind faptul ca studiul aprofundeaza doar o zona compacta, definita urbanistic si cu mici posibilitati de interventie, consideram ca pentru orice noua interventie sau plan de dezvoltare, daca acestea respecta regulamentul aprobat in aceasta documentatie nu mai sunt necesare documentatii subsidiare.

In acest context propunerea urbanistica de construire a parcelei si de completare a frontului stradal al str. Poligrafiei este corecta si binevenita. Valoarea zonei centrale, atractivitatea ei nu poate creste decit cu functiuni atractive si cu arhitectura de calitate.

Intocmit:

arh. Kovacs Angela

arh. Keresztes Geza

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

afereant

**P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A
MUN. TG. MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR,
STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI
– CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT
SI ALIMENTATIE PUBLICA**

iunie 2018

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES
DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR.
POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI
ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

CUPRINS

I. Dispozitii generale

1. – Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. – Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism
3. – Domeniul de aplicare
4. – Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. – Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
9. – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor
- 10 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi
11. – Intrarea in vigoare si reglementarea situatiilor tranzitorii

II. Dispozitii aplicabile în zonă

1. - Generalități. Caracterul zonei
2. - Conditionări primare
3. - Reglementări pentru spatiul public
4. - Cercetare arheologica

III. Unitatea de referință si caracterul acestuia .

A) Natura ocupării si utilizării terenului

- 1) Ocuparea si utilizarea terenului (constructii existente protejate, constructii existente neprotejate, spatii neconstruite protejate)
- 2) Tipuri admise de ocupare si utilizare
- 3) Tipuri interzise de ocupare si utilizare
- 4) Conditionări diverse (vestigii arheologice probabile) si protectii față de poluare si alte riscuri.

B) Conditii de ocupare a terenului

- 1) Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
- 2) Implantarea constructiilor în raport cu căile de circulatie
- 3) Implantarea constructiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor
- 4) Implantarea constructiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
- 5) Procent de ocupare a terenului (POT)
- 6) Înălțimea constructiilor
- 7) Aspectul exterior al clădirilor
- 8) Accese si circulatii

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES
DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR.
POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI
ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

9) Stationări si pavaje

10) Echipare cu retele tehnico-edilitare

11) Spatii libere si spatii plantate

12) Spatii amenajate cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive

C) Posibilități maxime de utilizare a terenului

1) Procent de ocupare al terenului (POT) admis, Conditii de depasire P.O.T.

2) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) admis, Conditii de depășire a CUT

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1 Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Subzona Construita Protejata, a mun. Tg.-Mures delimitata de piata Trandafirilor, str. Bartok Bela, str. Horea, str. Poligrafiei – construire ansamblu rezidential, servicii, comert si alimentatie publica, cuprinde si detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajărilor si plantatiilor, în concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.
- 1.2 a. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor pe întreaga zonă delimitata in P.U.Z.SZ.C.P.

b. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si se execută în conditiile stabilite de lege.
- 1.3 Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Subzona Construita Protejata, contine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament avizat si aprobat conform legii.
- 1.4 Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.
- 1.5 Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetăteanului cu cele ale colectivității, respectiv protectia proprietății private si apărarea interesului public.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

I.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Ordinul Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)", cu anexa aprobata in monitorul oficial 125 BIS / 2004.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată/cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri si exemplificări pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- P.U.G. Tirgu Mures

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal pentru Subzona Construita Protejata delimitate de piata Trandafirilor str. Bartok Bela, str. Horia, str. Poligrafiei, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona studiata.

I.4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Subzona construita protejata

4.1. Lista monumentelor (2010) clasate la data elaborării prezentului regulament in subzona studiata :

- MS-II-a-A-15452 – Ansamblul Urban zona centrala, centrul comercial – intre Pta Trandafirilor nr.1-32 , sec.XVII – XIX.
- MS-II-a-A-15462 – Ansamblu urban str. Horea cu str.Horea 1-5 si 2-14 sec. XIX – XX.
- MS-II-m-B-15557 – Fostul Cazinou Evreiesc, azi birouri – P.ta Trandafirilor nr.21 1900-1910.
- MS-II-m-A-15558 – Fosta Banca Agrara, azi Banca Comerciala – P.ta Trandafirilor nr. 26 – 1909 , ext. 1930-1940.

4.2. Clădirile valoroase din interiorul Subzonei Construite Protejate au fost clasate în categorii valorice si marcate ca atare în plansa de Reglementari :

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- a. clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice 2010 (interventiile asupra acestora se vor realiza în regim specific, conform legii).
 - b. Clădiri cu valoare ambientală (pentru această categorie de constructii este interzisă desfiintarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice etc.)
 - c. Clădiri neutre pentru care este acceptabilă restructurarea totală sau parțială.
 - d. Cladiri propuse a fi clasate in lista monumentelor.
- 4.3. În interiorul zonei se va obtine în mod obligatoriu avizul DJCCPCN, prin care se va impune, după caz, functie de locatia, tipul si suprafata lucrărilor de construire propuse, evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă.
- 4.4. Se recomandă ca organizarea, desfășurarea si jurizarea concursurilor de solutii pentru amplasamente situate în zone de protectie a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se facă în colaborare cu DJCCPCN si O.A.R..

I.5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Asigurarea echipării edilitare

5.1. Extinderile de retele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

5.2. Autorizarea executării constructiilor se face cu conditia asigurării compatibilității dintre destinatia constructiei si functiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentatie de urbanism, sau dacă zona are o functiune dominantă tradițională caracterizată de tesut urban si conformare spatială proprie.

5.3. Condițiile de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Procentul de ocupare a terenului

5.4. Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste în functie de destinatia zonei în care urmează să fie amplasată constructia si de conditiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- Zone centrale max. 80%

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- Zone comerciale max. 85%
- Zone mixte max.70%

5.5. Pentru noile constructii realizate în zona studiată prin PUZ CP, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) si regimul de înăltime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

I.6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

6.1. Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Fac exceptie de la prevederile aliniatului (1) constructiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificității culturale si istorice de amplasare si de configurare.

6.3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.

6.4. Igiena si confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire si iluminat natural, cât si prin evitarea amplasării la distante necorespunzătoare a constructiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de aliniament

6.5. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum se specifică în plansa desenată *Rglementări Urbanistice* si în prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.7. Autorizatia de construire se emite numai dacă înăltimea clădirii nu depășeste distanta măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8. Fac exceptie de la prevederile alineatului constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.9. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiasi parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

6.10. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

6.11. Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distantele minime obligatorii față de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.12. Pentru constructiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Daca situatia preexistenta permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornisă (streasină), dar nu mai puțin de 3 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornisă, dar nu mai puțin de 5 m.

6.13. Fac exceptie constructiile propuse pe parcele delimitate pe una sau două laturi de calcane aparente, caz în care noua constructie trebuie să se alipească la calcanele existente pe una sau ambele limite laterale , sau posterioare existente, precum si propunerea de mobilare punctuala a imobilului din Piata Trandafirilor nr.24.

I.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1. Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Accese pietonale si pentru biciclete

7.3. Autorizarea executării constructiilor si a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței si destinației constructiei.

7.4. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

I.8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITAR

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Realizarea de rețele edilitare

8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.5. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

I.9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarul

9.1. Pentru Subzona Construita Protejata se va conserva parcelarul existent.

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate, respectiv cu 7,0 m în cazul în care clădirile vecine nu au înălțimi împartite pe niveluri de locuit în sensul legislației actuale.

9.3. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

9.4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

9.5. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

9.6. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

9.7. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

9.9. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Aspectul exterior al construcțiilor

9.10. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul urban.

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

I.10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

10.3. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

construire, cu conditia păstrării necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

- solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizatia de construire;

10.4. Se vor asigura spatii destinate depozitării bicicletelor.

Spatii verzi si plantate

10.5. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creării de spatii plantate, în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit si pereti verzi realizati pe verticala.

10.6. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spatiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizatiei de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spatii verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferenta dintre necesarul minim pe parcelă si suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administratiei publice locale.

Împrejmuiri

10.7. În conditiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.8. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

I.11. INTRAREA ÎN VIGOARE SI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII

Intrarea în vigoare

11.1. Prezentul Regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

11.2. Presentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Tg.Mures, pentru subzona cuprinsa între piata Trandafirilor, str. Bartok Bela, str. Horea, str. Poligrafiei.

Reglementarea situatiilor tranzitorii

11.3. Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu preluarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.

11.4. Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

11.5 Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la solutionarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servitutile de utilitate publică, alte restricții.

II. DISPOZITII APLICABILE IN ZONA

Subzona Construita Protejata, denumita C.P./A – SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA, DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR HOREA, STR. POLIGRAFIEI

este decupata din U.T.R. denumit in P.U.G. aprobat ca CP1b – subzona centrala protejata datorita valorilor urbanistice, avand configuratia tesutului urban traditional, formata din cladiri cu putine niveluri (P+2) dispuse pe aliniament si alcatuind un front relativ continuu la strada.

II.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona în integralitatea ei (C.P.) cuprinde nucleul central al orașului, care se suprapune cu ansamblurile urbane protejate cuprinse în LMI 2010 cu codul MS-II-a-A-15452 și MS-II-a-A-15462

Subzona denumita **C.P./A**, studiată în documentația de față, este un cvartal din zona centrală, delimitat de piata Trandafirilor, str. Bartok Bela, str. Horea, str Poligrafiei.

Subzona are o structură funcțională complexă de tip central, cuprinzând funcțiuni de interes general, cu acces public, și de asemenea și locuire de tip individual și colectiv.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Alături de acestea întâlnim concentrate numeroase institutii publice si de interes public din oras.

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

Potentialul de dezvoltare a acestei subzone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială a unor insule și prin conversie funcțională, este cu totul deosebit.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al localității.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului. Se va reveni la cota istorică a trotuarelor perimetrare.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare. Toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

II.2.CONDITIONĂRI PRIMARE

Până la aprobarea P.U.Z. zona construită protejată în integritate, autorizarea lucrărilor de construire / desființare pe întreaga zonă C.P. se va face pe baza

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aflat în vigoare, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Prezentul regulament devine obligatoriu doar pentru zona studiata, dupa aprobare. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Pe baza concluziilor si recomandărilor Planului Urbanistic General, clădirile din interiorul Zonei Construite Protejate au fost clasate în categorii valorice si marcate ca atare în plansa de Reglementar:

- a. clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice 2010 (interventiile asupra acestora se vor realiza în regim specific, conform legii).
- b. Clădiri cu valoare ambientală (pentru această categorie de constructii este interzisă desfiintarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice etc.)
- c. Clădiri neutre pentru care este acceptabilă restructurarea totală sau parțială
- d. Cladiri propuse a fi clasate in lista monumentelor.

Interventiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului si ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea si deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / interventie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul subzonei protejate C.P./A va fi supusă autorizării, cu exceptia aceleia de rezugrăvire a fatadelor în aceeași culoare si cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obtine în prealabil avizul DJCCPCN. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fatadei.

Interventiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveste o parcelă întregă în înteles urban. Se pot interzice anumite interventii care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri si zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind conditionată de structura si valoarea sarpantei, de vizibilitatea din spatiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. Mansardarile cladirilor monument vor fi facute in volumul podurilor.

Nu se admit interventii care permanentizează corpurile parazitare – anexe, garaje etc. (reparatii capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere si reparatii curente.

Interventiile asupra domeniului public vor tine cont de caracterul istoric al acestuia si vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice si autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în subzonă.

Firmele dispuse pe clădiri anunță o activitate comercială si nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) cu conditia ca la sfarsitul evenimentului panourile/pliantele/fluturasii să fie înlăturate de pe spatiul public.

II.3.REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Reabilitarea si modernizarea spatiului public si zonelor verzi se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordantă cu caracterul istoric al acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

pietonale si a spatiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor si a parcării, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei. Acestea vor fi avizate de CTATU si de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice. Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Cablurile electrice si de comunicatii se vor introduce în subteran, ca si toate celelalte rețele edilitare.

În toate spatiile publice amenajate, se permite desfășurarea activităților care nu presupun schimbarea amenajărilor sau realizarea de constructii. (ex: promenadă, odihnă, loisir, evenimente etc.)

Pietele / piatetele vor fi organizate ca spatii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Se recomandă ca străzile cu valoare istorică să fie reabilite si pavate cu piatră cubică pentru a reda imaginea si ambianta specifică a Zonei Construite Protejate, respectând în acelasi timp profilele stradale propuse prin P.U.Z.SZ.C.P., si vizibile pe plansele desenate de *Reglementări Urbanistice* si *Sistemul de circulații*.

Piatra cubică existentă pe carosabile sau trotuare se va conserva, iar străzile pe care se regăsește acest material vor fi reabilite doar prin reasezarea pietrei si consolidarea straturilor de sustinere a acesteia.

Mobilierul urban

Mobilierul urban este reprezentat de elementele functionale si/sau decorative amplasate în spatiile publice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei si functionalitate spatiului public.

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, cosuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere si stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioscuri, tonete, corpuri si panouri de afisaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de directionare etc.

Mobilierul urban amplasat în interiorul Subzonei Construite Protejate va fi din aceeasi familie. În toate cazurile stilul si pozitia mobilierului urban vor fi avizate de către Directia Judeteană pentru Cultură, Culte si Patrimoniu National.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spatiilor publice din întregul ansamblu.

Terase sezoniere

Amplasarea si functionarea teraselor sezoniere cu caracter comercial si recreativ se vor autoriza la solicitarea comerciantilor, iar acestea vor trebui să îndeplinească anumite conditii:

- Amplasamentul teraselor va trebui să fie cât mai apropiat de punctul comercial, dacă nu chiar alipit de cladirea acestuia.
- Mesele si scaunele vor fi amplasate direct pe pavaje. Mobilierul va fi astfel conceput pentru a nu deteriora pavajele. Nu se permite realizarea de podiumuri sau dispunerea de imitatii covoare sau gazon artificial etc.
- Mesele si scaunele vor fi realizate fie din lemn tratat cu lac incolor, fie din metal, fiind rezultatul unor solutii constructive cât mai simple si usor de utilizat.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- În toată Subzona Construită Protejată vor fi folosite maxim 4 tipuri de mobilier pentru terase (2 tipuri din metal, 2 din lemn), modele care vor fi alese de administratia locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări
- Suprafetele ocupate de terase se vor stabili astfel încât să se rezerve pentru circulatia pietonală un culoar minim de 1.2 m
- Zonele destinate funcționării teraselor nu se vor delimita prin împrejurimi sau alte delimitări fizice.
- Toate umbrelele si parasolarele vor fi realizate în aceeași culoare, albe sau crem deschis, pe ele putându-se imprima logo-ul cetății. Modelele de umbrele/parasolare permise vor fi limitate la 4 tipuri, alese de administratia locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.
- Amplasarea teraselor sezoniere sau a altor corpuri destinate activității comerciale este interzisă pe spațiile verzi amenajate, parcuri, locuri de joacă pentru copii, în apropierea intersecțiilor pe o rază mai mică de 5m, în locuri care blochează accesul în incinte.

Constructii sezoniere

În perioada sărbătorilor nationale sau locale se permite amplasarea de constructii provizorii realizate din lemn tratat cu lac incolor, având toate același model, ales de administratia locală cu consultarea proiectantului prezentei lucrări.

Montarea acestora se va face printr-un sistem care să nu afecteze dalajul, si să nu încurce circulatia pietonală.

Amplasamentul acestora va respecta propunerile din plansele desenate.

II.4.CERCETARE ARHEOLOGICĂ

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al subzonei construite protejate, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (constructii supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentatii sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentatiei de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare. sau de reconsiderare a proiectului

III. UNITATEA DE REFERINTA – C.P/A SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI

III.A. NATURA OCUPĂRII SI UTILIZĂRII TERENULUI

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

III.A.1. Ocuparea si utilizarea terenului (constructii existente protejate, constructii existente neprotejate, spatii neconstruite protejate)

Subzona cuprinde partial nucleul central ale orasului, care se suprapune cu ansamblurile urbane protejate cuprinse în LMI 2010 cu codul MS-II-a-A-15452 si MS-II-a-A-15462. Este delimitata de strazile, piata Trandafirilor, str. Bartok Bela, str. Horea, str. Poligrafiei.

- MS-II-a-A-15452 – Ansamblul Urban zona centrala, centrul comercial – intre Pta Trandafirilor nr.1-32 , sec.XVII – XIX.
- MS-II-a-A-15462 – Ansamblu urban str. Horea cu str.Horea 1-5 si 2-14 sec.XIX – XX.
- MS-II-m-B-15557 – Fostul Cazinou Evreiesc, azi birouri – P.ta Trandafirilor nr.21 1900-1910.
- MS-II-m-A-15558 – Fosta Banca Agrara, azi Banca Comerciala – P.ta Trandafirilor nr.26 – 1909 , ext. 1930-1940.

III.A.2. Tipuri admise de ocupare si utilizare

Se recomandă păstrarea si încurajarea aparitiei acelor functiuni care generează viață urbană si trafic pietonal (comert, servicii etc.) si care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural si urbanistic. Se recomandă locuirea, comertul, functiunile culturale, alimentatie publică de calitate, functiuni turistice (mici hoteluri, pensiuni, restaurante, cafenele, baruri, centre de informare etc.), servicii (asociatii, sedii de agentii, cluburi, media, cabinete de întretinere personală etc), ateliere de creatie, ateliere mestesugăresti culturale compatibile cu caracterul zonei.

Utilizările admise sunt cele specifice zonei centrale;

- Se mentin neschimbate acele utilizări initiale ale clădirilor-monument care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale functiunilor în conditiile în care orice schimbare de destinatie a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;
- Se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei si cu statutul de protectie al clădirilor pentru: locuire, functiuni publice de interes public, administrative, culturale, de învățământ, functiuni tertiare, media, edituri, agentii, comert, servicii profesionale si personale, recreere si turism, locuinte;
- în cazul conversiei si extinderii functiunilor din clădirile actuale, ca si în cazul introducerii unor noi functiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor si, eventual, în curti, acele functiuni care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor.

UTILIZĂRI ADMISE :

- locuire
- activități de interes si cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comert alimentar si nealimentar, alimentatie publică,

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie
- cabinete pentru medici de familie, medici specialisti, medici stomatologi etc.)
 - institutii, servicii si echipamente publice;
 - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective si personale;
 - birouri
 - educatie
 - functiuni culturale
 - sănătate - dispensare
 - functiuni de turism – agentii de turism, hoteluri, pensiuni
 - comert cu amănuntul;
 - servicii manufacturiere, ateliere mestesugăresti
 - depozitare mic-gros;
 - restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
 - loisir si sport în spatii acoperite;
 - spatii verzi - zone înverzite, pietete, pietre, locuri de joacă;
 - parcuri .

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- Se admit operatiuni de conversii functionale compatibile cu caracterul zonei si cu regimul de protectie al clădirilor cu valoare arhitecturală si ambientală, cu conditia ca functiunile de locuire să ocupe cel puțin 30% din aria construită desfășurată pentru toată Subzona Construită Protejată.
- Se admite extinderea zonelor comerciale în toată zona, pe toate fronturile, si se încurajează utilizarea curtilor si subsolurilor pentru adăpostirea acestor functiuni sau a altor functiuni compatibile cu caracterul zonei.
- Se admite conversia functională pentru revenirea la functiunea initială adăpostită de clădire, cu conditia ca aceasta să nu genereze poluare, praf, zgomot sau trafic de mare tonaj.
- Se admite conversia functională a locuintelor doar dacă se poate asigura acces direct din spatiul public.
- Se admite amplasarea/reparatia elementelor aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia ca acestea să fie amplasate în subteran, sau în afara spatiului public. Pentru cele amplasate în subteran, fie ele private sau de interes public, se va readuce la starea initială pavajul sau spatiul verde afectat de lucrarea respectivă.
- pentru realizarea de orice functiuni admise cu conditionări se vor elabora studii de specialitate aprobate conform legii.

III.A.3. Tipuri interzise de ocupare si utilizare

- cazino, săli de jocuri de noroc;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

<p>Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA</p> <p>Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.</p> <p>Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures</p>	<p>Faza : P.U.Z. Data: 06.2018</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliti pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- statii de întreținere auto
- spălătorii chimice si auto;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- parcări improvizate, garaje realizate fără autorizatie;
- orice tip de constructii provizorii

III.A.4. Conditionări diverse (vestigii arheologice probabile) si protectii față de poluare si alte riscuri

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al subzonei construite protejate, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice interventie de lucrări (constructii supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât si sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atentie următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentatii sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de executie a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existenta unor valori arheologice; interventia autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentatiei de descărcare de sarcină arheologică, conform legislatiei în vigoare. sau de reconsiderare a proiectului

Sunt interzise orice functiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibratii, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

III.B. CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru fiecare **monument istoric** sau ansamblu urban clasat se instituie zona sa de protectie prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric si a cadrului său construit sau natural.

Zona de protectie, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protectie se instituie servitutele de utilitate publică si reglementările de construire pentru:

- Păstrarea si ameliorarea cadrului monumentului prin înlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natură.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- Păstrarea si ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea interventiilor
 - Păstrarea si valorificarea potentialului arheologic
- În cadrul zonei functionale a Monumentului Istoric sunt permise numai interventii determinate strict de protectia si functionalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejmuiri, etc.)

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, *“Desfiintarea, distrugerea partială sau totală, profanarea, precum si degradarea monumentelor istorice sunt interzise si se sanctionează conform legii.”*

Desfiintarea imobilelor care nu sunt clasate ca monumente istorice, nu sunt propuse spre clasare prin prezentul proiect si nu sunt marcate în plansele desenate ca având valoare ambientală, se poate face în baza unei autorizatii de desfiintare ce trebuie să aibă la bază avizul Ministerului Culturii si Cultelor, prin directiile de specialitate.

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei fatadelor, a formei si pozitiei golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheaburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuie păstrate cu forma si la pozitia originală.

Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor păstra de forma, materialele si soiurile originare.

Amplasarea, orientarea si configurarea clădirilor de locuit se va înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea conditiilor de amplasare si configurare reglementate în cadrul prezentei sectiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar mentinute în parametrii actuali.

III.B.1.Characteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Parcelarul este protejat. Se interzic operatiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu exceptia cazurilor în care se revine la o situatie initială sau anterioară considerată favorabilă tesutului urban.

Pentru imobilele identificate ca având valoare neutră din punct de vedere cultural, se va mentine parcelarea existentă, iar pozitionarea constructiilor va fi făcută astfel încât să pună în valoare zonele învecinate posesoare de valori arhitecturale si ambientale.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înteles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între detinători.

Se vor mentine caracteristicile parcelarului din zona protejată cu următoarele conditii:

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp si un front la stradă de minim 6,0 m pentru constructiile însiruite, si de minim 10,0 metri în cazul constructiilor izolate si cuplate;

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- În cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor mentine amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală si prin amenajările din curti - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantatii etc.;
- În cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea mentinerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp pe baza unor documentatii de urbanism PUZ însoțite de ilustrare de temă si desfășurări stradale, pana la aprobarea P.U.Z. Zona Centrala Protejata in integrum.

III.B.2. Implantarea constructiilor în raport cu căile de circulatie

- Pentru constructiile si imobilele din zona. se va păstra alinierea existentă.
- Aliniamentul reprezintă limita dintre proprietatea publică si cea privată
- Regimul de aliniere va respecta plansa desenată de Reglementări Urbanistice.
- În cazul parcelelor de colt, constructiile vor întoarce fatade principale spre ambele străzi adiacente, si vor fi amplasate pe aliniamentul parcelei.

III.B.3. Implantarea constructiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Pentru toate imobilele identificate si penru imobilele noi:

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente, cu precadere a celor vizibile din strazi, si respectiv contrapunerea de curti în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât si pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare
- În cazul existentei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se recomanda construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent, cu precadere cele vazute din spatial public. In interiorul parcelarului se admite construirea de calcane pe limite, cu respectarea Codului Civil si a sigurantei in constructii. In cazul existentei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul (noua constructie se va alipi la ambele calcane, urmărind conturul acestora).
- Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se recomanda a se conforma o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta si cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin 3,0 m.
- În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3,0 m. Fac exceptie zonele prevazute cu construire continua la front, unde se recomanda construirea pe limita, cu calcane care dispar la autorizarea construirii pe imobilul limitrof.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de 3,0 m. Daca exista constructii amplasate pe limita, modul de construire respecta articolele referitoare la limitele laterale, respectiv a construirii pe calcane.
- Se va respecta distanta minimă între clădiri, necesară interventiilor în caz de incendiu (3,00 m).

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, reglementate Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viata al populatiei.

III.B.4. Implantarea constructiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Pentru constructiile si imobilele din zona, se va păstra configuratia actuală a clădirilor (exceptie fac constructiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de constructia principală, si care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate si desfiintate).

Se admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă. În acest caz, daca functiunea este locuire, distanta minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spatiul dintre cele două clădiri, distanta minimă va fi de 6 m.

III.B.5.Procent de ocupare a terenului (pot) din zona

- Pentru constructiile si imobilele P.O.T.-ul va fi max. 70%.

Pentru imobilele care au P.O.T.depasit la data aprobarii prezentului regulament se respecta valorile existente, cu recomandarea de a le micsora prin demolarea cladirilor parazitale.

III.B.6. Înălțimea constructiilor

- Pentru constructiile si imobilele listate din zona, pentru imobilele propuse a fi înscrise în LMI si pentru imobilele cu valoare ambientală mare, marcate pe plansele desenate, se va păstra regimul de înălțime existent Se admite mansardarea podului existent.

- pentru constructiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea “conturului” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public, respectand diferenta maxima de 2 niveluri sau 7,0 m.

- se interzice autorizarea clădirilor sau interventiilor care aduc noi calcane, mai inalte de un nivel decit volumul alaturat, în imaginea Pietei Trandafirilor;

- în zona Construită Protejată se va respecta alinierea corniselor existente, In cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizatiei se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona Construită Protejată si relatiile cu monumentele existente(sau propuse a fi declarate). Se admite modificarea cornisei pe frontal Pietei Trandafirilor cu max 0.6 m, pentru respectarea prevederilor legislatiei in vigoare in ceea ce priveste siguranta la incendii.

- pentru cladiri noi inaltimea maxima admisa P+4. Se admit maxim 2 niveluri in plus (7,0 m)fata de cladirile adiacente pe front. In interiorul loturilor este valabila inaltimea maxima, cu respectarea prevederilor privind sanatatea publica.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

III.B.7. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate se va putea realiza numai în condițiile legii;

Construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010 sau propuse a fi înscrise

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific restaurării, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Lucrările vor fi supravegheate de un specialist în probleme de patrimoniu pentru a se putea pune în valoare eventualele elemente descoperite în timpul execuției.

- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
- Este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor sarpantei și a modenaturii și decoratiei fatadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.
- Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a stesinii, paziei, cosurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:

- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fatadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- Se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brâuri, colonete, pilastri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.
- Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod exceptional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decoratiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele moderne, high tech – sticlă, otel etc.
- Este interzisă montarea de rulouri sau jaluzele exterioare din plastic, tablă, polycarbonat sau alte materiale nespecifice arhitecturii Zonei Centrale Protejate
- Învelitorile acoperisurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura sarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă fâltuită de culoare gri.
- Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.
- În cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al golurilor.
- În cazul intenției finisării parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri, organele de specialitate pot solicita finisarea întregii fațade, pentru păstrarea unității expresiei arhitecturale. În situația în care clădirea are mai mulți proprietari, unii

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

aflati în imposibilitate materială de a suporta costurile finisării, acestea vor fi suportate de investitorul interesat de finisarea parterului comercial

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

- Se vor aplica reglementările anterioare
- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresie arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.
- Se va folosi o paletă cromatică avizată de administrația locală.

Imobilele identificate ca având valoare neutră din punct de vedere cultural și imobilele noi

Lucrările de reabilitare/modernizare a imobilelor cu valoare arhitecturală neutră și arhitectura noilor clădiri din interiorul Subzonei Construite Protejate vor exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și vor participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale țesutului urban printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric
- *arhitectura fatadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile valoroase imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate valoroase, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambiantei cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- În cazul intenției finisării parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri, organele de specialitate pot solicita finisarea întregii fațade, pentru păstrarea unității expresiei arhitecturale. În situația în care clădirea are mai mulți proprietari, unii aflați în imposibilitate materială de a suporta costurile finisării, acestea vor fi suportate de investitorul interesat de finisarea parterului comercial
- *Acoperisurile* vor avea sarpante cu forme simple, în două sau patru ape (în funcție de vecinătăți), cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35 și 60 de grade, funcție de contextul local. Se admit lucarne și pentru luminarea spațiilor din mansarde se pot folosi ferestre de acoperis. Cornisele vor fi de tip urban.
- *Raportul plin-gol* al fatadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fatadelor (bovindou-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- *Materialele de finisaj* vor fi cele specifice zonei – tiglă-solzi ceramică naturală, în mod exceptional tablă lisă fältuită de culoare neutra pentru acoperisuri, tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faiantă, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitatie de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fatadei
- Pentru *tâmplării* (porti, usi, ferestre, obloane etc.) se va folosi exclusiv lemnul, cu exceptia celor aparținând spatiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, otel etc. Se accepta si alte materiale pentru tamplarie, cu conditia ca fatada sa aiba avizul CZMI
- Se admite iesirea în consolă a unor portiuni de fatadă sau balcoane pe o distantă de maxim 1.2m cu o înălțime liberă de la cota trotuarului până la punctul cel mai jos al intradosului iesindului în consolă de minim 4 m.
- Orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completări sau extinderi, necesită un proiect de specialitate, avizat conform legii.
- In vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de insertie pentru noile clădiri sau pentru interventii asupra clădirilor existente cu valoare neutră (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
 - se interzic imitatiile stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
 - se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
 - se admite adoptarea de expresii arhitecturale moderne pentru cladirile noi, daca propunerile sunt valoroase si sunt avizate de CZMI.

Locuinte colective

- în vederea integrării acestora si armonizării cu fondul construit de factură istorică se impune realizarea unui proiect avizat si autorizat.
- Se recomandă finisarea fatadelor în culori neutre pentru ca acestea să aibă un impact vizual minim asupra Subzonei Construite Protejate. Diversele finisaje existente pe fatadă de tipul placajelor de cărămidă sau detalii de sticlă/metal vor fi păstrate în culorile originale. Este interzisă marcarea ritmului golurilor prin benzi continue de culori stridente, vii, saturate.
- Este interzisă realizarea de goluri atipice (cerc, romb, hexagon) pe fatadele locuintelor colective existente sau propuse.
- Sarpantele vor fi acoperite cu tiglă ceramică de culoare naturală sau tablă fältuită gri.
- Sunt acceptate acoperisurile terasa, cu conditia ca fatada sa aiba avizul C.Z.M.I.
- Este interzisă afisarea de bannere/reclame/firme pe suprafetele fatadelor locuintelor colective.

Firme / publicitate / vitrine

Firmele vor face obiectul unei avertizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora, putind fi dispuse perpendicular sau in planul fatadelor. Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirilor.

Pe spatial public publicitatea comerciala de orice tip este interzisa.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

Prin exceptie , aceasta poate fi admisa numai ca facilitate pentru cei ce accepta statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor monument istoric, cu valoare arhitecturala sau ambientala, ea realizandu-se chiar pe schelele de pe fatadele cladirilor in lucru.

Se admite publicitatea temporara pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore), cu conditia ca acestea să fie înlăturate o dată cu încheierea evenimentelor respective.

Firme:

- firmele anuntă o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă.
- firmele se vor amplasa numai la nivelul parterului, în zona de fatadă efectiv aferentă spatiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin exceptie, pentru institutiile publice sau de interes public si societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fatadei, în zona / deasupra ultimului nivel.
- pentru activitati ce nu ocupa spatii la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor placi gravate/inscriptionate, cu suprafata maxima de 120 cmp, in zona accesului in cladire. In cazul in care intr-un imobil se desfasoara in asemenea conditii mai multe activitati, firmele se vor grupa intr-un pachet si standardiza.
- pentru o activitate se va putea amplasa o singura firma.
- firmele vor fi corelate cu arhitectura fatadelor, ce poate impune restrictii importante privind pozitia, dimensiunile si designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spatiului disponibil pe fatada. Nu vor putea altera sau intra in contradictie cu detaliile / expresia arhitecturala a cladirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fatadelor (balcoane, logii, console, pilastri, ancadramente, cornise profilate etc), pe portile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe acoperise / terase.
- ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate si vor fi realizate din materiale adecvate.
- firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public.
- documentatiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fatadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscriptii, firide de bransament la utilități etc.)
- în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJPCPN, care poate impune restrictionări suplimentare în situatii particulare, atipice.

III.B.8. Accese si circulatii

- Autorizarea executării constructiilor sau interventiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale si carosabile, conform normelor.
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Nu este permisă modificarea si corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar;

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Pentru căile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile traditionale pentru zonă (pietris, piatră de râu etc.).

III.B.9. Stationări si parcar

Se vor respecta prevederile in ceea ce priveste parcare a aprobate prin HG 525 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

- Pentru constructiile noi, stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, in constructii subterane.

- Pentru constructiile existente, situate pe fronturile stradale, care nu au acces in interiorul parcelei, parcare este admisa pe domeniul public sau zone amenajate.

- In cazul în care nu există spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administratia locală, la o distantă de maxim 250 m.

- În cazul parcelelor situate la o stradă pietonală nu mai există obligativitatea asigurării locurilor de parcare pe parcela proprietate proprie (acestea pot fi concesionate de la administratia locală, la o distantă de minim 250 m).

- În cazul interventiilor asupra monumentelor istorice asigurarea locurilor de parcare necesare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modului de folosire traditional al parcelei etc.

III.B.10. Echipare cu retele tehnico-edilitare

- Toate constructiile noi sau reabilitate vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- Toate noile bransamente pentru retelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;

- In cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulatiilor sau spatiilor publice din interiorul Subzonei Construite Protejate, este obligatorie îngroparea tuturor retelelor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public.

- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub tortuare astfel încât să se evite producerea ghetii în spatiile pietonale;

- In cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obtine avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- Se interzice dispunerea pe fatadele sau sarpantele vizibile din spatiul public a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobilă;

- Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe constructii se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fatadă în unghiuri inestetice.

- Noile clădiri pot fi echipate fie cu o antenă colectivă si o retea de videocomunicatii conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la retea cablată;

- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer conditionat pe fatadele vizibile din circulatiile publice.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

- Fiecare parcelă va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

III.B.11. Spatii libere si spatii plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural sau terase supraterane vor ocupa minim 20% din suprafata totală si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasă, medie si înaltă).
- Exceptie de la alineatul de mai sus fac constructiile si imobilele înscrise în LMI 2010, imobilele propuse a fi înscrise în LMI si imobilele cu valoare ambientală marcate pe plansele desenate, care au deja un procent de ocupare a terenului de peste 80%, nemaiputând fi asigurat aici procentul de 20% spatiu verde. În cazul interventiilor asupra acestora fără cresterea gradului de ocupare a terenului, se va asigura suprafata maximă posibilă de spatiu verde, interventia fiind posibilă chiar dacă nu se va atinge procentul mentionat mai sus.
- Se recomandă de asemenea dezafectarea si desfiintarea constructiilor provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de constructia principală, si care nu au nici o valoare arhitecturală, în locur acestora putându-se amenaja spatii verzi.
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- Curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protectia constructiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Nu se vor utiliza specii de arbori care nu favorizează punerea în valoare a zonei construite protejate (ex: sălcii)
- Elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2010), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiati, se vor planta alti 3 arbori pe raza de 500 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor.

III.B.12 Spatii amenajate cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda subzona fata de vecinatati agresive

- Nu este cazul;

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

III.B.13. Imprejmuiri

- Pentru constructiile si imobilele din zona si pentru imobilele cu valoare ambientală marcate pe plansele desenate, se va păstra împrejmuirea originală (realizată o dată cu constructia propriu zisă), sau, dacă există surse documentare, se va reface conform împrejmuirii originale.
- Este interzisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, tablă strălucitoare, polycarbonat, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, imitatii de piatră, piatră lăcuită, marmură spartă, cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit. Se interzice tratarea de tip rustic a împrejmuirilor, aspectul acestora fiind supus acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiei.
- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m., partea superioară fiind transparentă, si vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale si al gardurilor alăturate;
- Portile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea înălțimea maximă de 2.20 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- Constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii. De asemenea, acestea pot renunța la împrejmuiri, recomandându-se amenajarea spatiilor din fata clădirilor ca spatii publice.
- Serviciile publice sau private retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca spatii publice.
- Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

III.C. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

III.C.1. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 70%
- Această reglementare se va aplica si în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
Pentru imobilele care au P.O.T. depasit la data aprobarii prezentului Regulament, se vor respecta valorile existente, cu recomandarea de a le micsora prin demolarea cladirilor parazitale , daca acestea exista.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

III.C.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 3,0 pentru imobilele aflate in zona studiata si 3,6 pe imobilul S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.
- Această reglementare se va aplica si în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent.

Denumire: P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA

Beneficiar : S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Adresa : mun.Tirgu Mures, Piata Trandafirilor nr. 24, jud. Mures

Faza : P.U.Z.
Data: 06.2018

PLAN DE ACTIUNE **IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.**

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: „P.U.Z. PENTRU SUBZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MUN. TG.-MURES DELIMITATA DE PIATA TRANDAFIRILOR, STR. BARTOK BELA, STR. HOREA, STR. POLIGRAFIEI – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SERVICII, COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA”

Amplasament: Piata Trandafirilor nr.24, mun. Tirgu Mures, jud. Mures

Beneficiar: S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHITECTON S.R.L.; ARH. KOVACS ANGELA

Data elaborarii: 06. 2018

Nr. proiect: 505/2017

2. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.

Dupa aprobarea in Consiliul local a prezentului P.U.Z. se vor obtine Certificate de urbanism si se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrari necesare investitiei.

Etapizarea si finantarea lucrarilor este estimata in tabelul urmatoare, pentru terenul beneficiarului:

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANTATOR
Demolare edificate	Sept.-Dec. 2018	S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.
Obtinere C.U. construire ansamblu	Aug. 2018	S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.
Obtinere avize	Sept. - Noi. 2018	S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.
Obtinere A.C. construire ansamblu	Dec. 2018 Ian. 2019	S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.
Inceperea lucrarilor de construire conform A.C.pe categorii de lucrari necesare investitiei	Febr. 2019	S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.
Incheiere lucrari si receptie, intabulare in C.F.	2020	S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Beneficiar:
S.C. SALA CONSTRUCT S.R.L.

Intocmit:
Arh. Kovacs Angela