



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

V. D. ARHITECT ȘEF
902

Proiect de HOTĂRÂRE

privind aprobarea corectării punctuale a unei erori materiale din Reglementările urbanistice, aferente PUZCP aprobat cu HCL nr.1008/2021, privind **modificarea** încadrării parcelei identificate cu nr.cad. 176545, din unitate morfologică (UM) L II în Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă M II

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.409988/2/18.10.2024, întocmit de către Direcția Arhitect-Șef prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea corectării punctuale a unei erori materiale din Reglementările urbanistice, aferente PUZCP aprobat cu HCL nr.1008/2021, privind **modificarea** încadrării parcelei identificate cu nr.cad. 176545, din unitate morfologică (UM) L II în Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă M II - se impune corectarea erorii materiale sesizate,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) și art.139, alin.3, lit.e) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă corectarea punctuală a unei erori materiale din Reglementările urbanistice, aferente PUZCP aprobat cu HCL nr.1008/2021, privind **modificarea** încadrării parcelei identificate cu nr.cad. 176545, **din unitate morfologică (UM) L II în Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă M II.**

Art.2. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Urbanism și Avize

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Direcția Arhitect Șef.
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea.
- Direcția Juridică;
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PRIMAR,
Florin Birta



PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

72



România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. înregistrare:409988/1
Data: 18.10.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea corectării punctuale a unei erori materiale din Reglementările urbanistice, aferente PUZCP aprobat cu HCL nr.1008/2021, privind **modificarea** încadrării parcelei identificate cu nr.cad. 176545, **din unitate morfologică (UM) L II în Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă M II**

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea corectării punctuale a unei erori materiale din Reglementările urbanistice, aferente PUZCP aprobat cu HCL nr.1008/2021, privind **modificarea** încadrării parcelei identificate cu nr.cad. 176545, **din unitate morfologică (UM) L II în Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă M II**.

Având în vedere faptul că din studiul asupra parcelarului istoric, cele 2 numere cadastrale formau o incintă se recunoaste existența unei erori materiale privind încadrarea nr.cad. 176545 și 155600 **în unități funcționale diferite în PUZCP: L-II și respectiv M-II**. Astfel, este motivată modificarea punctuală, respectiv, **modificarea** încadrării parcelei identificate cu nr.cad. 176545, **din unitate morfologică (UM) L II în Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă M II**.

Ca urmare a celor mai sus menționate, având în vedere competențele Consiliului Local prevăzute de art.129 alin.6, lit.c privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

PROPUN: CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea corectării punctuale, a unei erori materiale, privind încadrarea **terenului identificat cu nr.cad. 176545** Oradea, respectiv **modificarea** încadrării parcelei identificate cu nr.cad. 176545, **din unitate morfologică (UM) L II în Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă M II**.

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta





România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Directia Arhitect Sef

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. înregistrare: 409988 /2
Data: 18.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea corectării punctuale a unei erori materiale din Reglementările urbanistice, aferente PUZCP aprobat cu HCL nr.1008/2021, privind **modificarea** încadrării parcelei identificate cu nr.cad. 176545, **din unitate morfologică (UM) L II în Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă M II**

Urmare a solicitării beneficiarei SC ANTALMED SRL pentru amenajare clinică medicală, extindere, reorganizare incintă pe terenurile identificate cu nr.cad. 176545 și 155600, situate la intersecția străzilor C.A.Rosetti, Iuliu Maniu și Bradului- Oradea s-a constatat ca, potrivit reglementarilor PUZCP aprobat prin HCL 1008/2021, terenul identificat cu nr.cad. 176545 este inclus în **Unitatea funcțional-morfologică operațională L II**.

Având în vedere faptul că din studiul asupra parcelarului istoric, cele 2 numere cadastrale formau o incintă se recunoaste existența unei erori materiale privind încadrarea nr.cad. 176545 și 155600 **în unități funcționale diferite în PUZCP: L-II și respectiv M-II**. Astfel, este motivată modificarea punctuală, respectiv, **modificarea încadrării parcelei identificate cu nr.cad. 176545, din unitate morfologică (UM) L II în Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă M II**.

În baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

propunem
Consiliului Local al municipiului Oradea

Art.1 Aprobarea modificării /corectării punctuale, a unei erori materiale, privind încadrarea **terenului identificat cu nr.cad.176545** Oradea, respectiv **modificarea** încadrării parcelei identificate cu nr.cad. 176545, **din unitate morfologică (UM) L II în Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă M II**.

Arhitect sef
Radu Fortis

Dir.exec.adj
Adriana Lipoveanu

Consilier
Mihaela Secara

ATELIER ARHITECT ARNOLD SZABO SRL

ORADEA STR GHEORGHE DOJA NR 99C

CUI 4855532

0737 040685

STUDIU ISTORICO-ARHITECTURAL

DEZVOLTAREA CLINICII CALLA

ORADEA, STR. C. A. ROSETTI NR. 1

Beneficiar: ANTALMED SRL



Captura Goolge maps

**STUDIU ISTORICO-ARHITECTURAL
DEZVOLTAREA CLINICII CALLA
ORADEA, STR. C. A. ROSETTI NR. 1
Beneficiar: ANTALMED SRL**

CUPRINS

- 1. LOCALIZAREA ȘI DATELE DE IDENTIFICARE ALE IMOBILULUI**
- 2. REGIMUL DE PROTECȚIE**
- 3. EVOLUTIA ISTORICĂ A TRAMEI STRADALE**
 - 3.1 IDENTIFICAREA DATELOR ISTORICO-GEOGRAFICE A EVOLUȚIEI URBANISTICE A ZONEI**
 - 3.2 EVOLUTIA ISTORICĂ A ȚESUTULUI URBAN ÎN ZONA STUDIATĂ**
 - 3.3 CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT**
- 4. PREZENTAREA IMOBILULUI**
 - 4.1 EVOLUȚIA PROPRIETĂȚII ȘI DATE DESPRE PROPRIETARI**
 - 4.2 EVOLUȚIA PARCELARULUI ȘI A CONCEPTULUI ARHITECTURAL**
 - 4.3 REZOLVAREA ARHITECTURALĂ**
 - 4.4 CONCLUZII**
- 5. EVALUAREA IMOBILULUI**
 - 5.1 VALOAREA DE VECHIME- AUTENTICITATE**
 - 5.2 VALOAREA MEMORIAL SIMBOLICĂ**
 - 5.3 VALOAREA URBANISTICĂ**
 - 5.4 VALOAREA ARHITECTURALĂ**
 - 5.5 VALOAREA DE RARITATE -UNICITATE**
- 6. RESTRICȚII ȘI PERMISIVITĂȚI DE INTERVENȚIE**

1. LOCALIZAREA ȘI DATELE DE IDENTIFICARE ALE IMOBILULUI

Amplasament studiat: ORADEA, Str. C. A. Rosetti nr. 1

Date de identificare:

- Denumire originală: -
- Denumire din LMI : -
- Statut juridic: Imobilul în studiu este compus din :

→Teren identificat cu numerele cadastrale 155600, 176545 în suprafață de 358 mp.

Din care :

→Terenul identificat cu numărul cadastral 155600, cu construcție, în suprafață de 223 mp.

→Terenul identificat cu numărul cadastral 176545, cu construcție, în suprafață de 135 mp.

• Vecinătăți:

→nord - str. IULIU MANIU

→sud - str. BRADULUI

→est - str. A.C ROSETTI

→vest - o construcție parter (calcan) și două anexe parter (calcane)

Autori:

- proiectant: -necunoscut
- comanditar: -necunoscut
- constructor: -necunoscut

Destinația:

- destinația inițială: LOCUINȚE
- destinația actuală: CENTRU MEDICAL

Anul construcției: - al construcției spre str. I.Maniu -necunoscut
- al construcției spre str. Bradului -1944 (conf. CF)

Poziția în lista monumentelor istorice:

- parte a Ansamblului urban Centrul istoric Oradea- COD BH-II-a-A-0103

Conditii de amplasament:

• zona seismică (conform P100/1-2013): $a_g = 0,15$ și perioada de colț a spectrului de răspuns seismic $T_c = 0,7$ sec

• zona climatică: $S_o, k = 1,5$ kN/mp

• zona eoliană: $q_{ref} = 0,5$ kPa

•clasa de importanță: III

Se află în apropierea următoarelor monumente clasate:

- BH-II-m-B-01058 Catedrala greco-catolică Sf. Nicolae 1810
- BH-II-m-B-01059 Liceul Greco-Catolic 1933-1934

2. REGIMUL DE PROTECȚIE

Arealul se află în perimetrul Ansamblului urban Centrul istoric Oradea-

COD BH-II-a-A-0103:

Crișul Repede - Str. Mareșal Alexandru Averescu nr. 31, Str. Mareșal Alexandru Averescu nr. 31-49, str. Mierlei nr. 2-16, str. Avântului nr. 1-9, str. Eftimie Murgu nr. 7-27, limita estică a parcelei de pe str. Eftimie Murgu nr. 27, limita vestică a parcelei, de pe str. Miron Costin nr. 15/A, str. Miron Costin nr. 30/A-42 fund parcele, str. Avântului nr. 19A-39 ax strada, fundurile parcelelor de pe str. 12 Octombrie nr. 21 până la 1 și fundul parcelelor de pe str. Griviței nr. 28-32 (spre Str. Cicero și D. Cantemir, Str. Cicero-ax drum Piața Emanuil Gojdu de la str. Cicero la str. Griviței) linia dintre Str. Griviței și str. M. Kogălniceanu/intersecție cu Piața Cetății, str. M. Kogălniceanu nr. 2, Str. Constantin Tănase nr. 2-12 fund parcele (de la Str. M.Kogălniceanu a Str. Sucevei), str. Sucevei nr. 9-11 și 8-12/A fund parcele, str. Sucevei nr. 14-34 ax drum, intersecție cu str. N. Olahus/str. I. Vidu, str. I. Vidu nr. 2-16 fund parcele, str. Ion Vidu nr. 18-30 ax drum, str. Bacăului nr. 14-30 ax drum, str. Armatei Române nr. 24 (parcelă cu fond construit în dreptul str. Bacăului nr. 2-14), str. Armatei Române nr. 1/1 A (parcela construită), Str. Aleea Matei Basarab (fund parcele cuprinzând terenul Muzeului Țării Crișurilor și clădiri alăturate, str. Aleea Matei Basarab nr. 1-4 (clădirile de la frontul stradal al Liceului Sportiv, Grădina Zoologică), str. Octavian Goga nr. 3-35, ax drum până la intersecția cu Bd. Decebal. Bd. Decebal nr. 130-70 ax stradă, limita vestică a parcelei de pe str. Tuberozelor nr. 17-17A, fund parcele limita estică a parcelei de pe str. S. Bărnăuțiu nr. 22-22A, limita vestică a parcelei de pe str. S. Bărnăuțiu nr. 19, fundul parcelelor de pe str. T.Vladmirescu nr. 62-72, Str. Roșiorilor nr. 1-13, Cazărmii colț cu str. Constructorilor, str. Constructorilor nr. 2-20 front stradal vestic, str. Constructorilor nr. 19-25, malul Crișului Repede. Intersecția dintre str. Sf. Apostol Andrei nr. 45 cu Str. Menumorut nr. 1, str. Menumorut, axul străzii de la nr. 1 la nr. 43, parcela integrală Piața Ion Creangă nr. 2, Piața Ion Creangă nr. 8, Bd. Dacia nr. 2-32 axul străzii, Str. Eroului Necunoscut nr. 35-39 (ax stradă), Str. Păcii nr. 13-27 (ax stradă), str. Rozmarinului nr. 1-23 și 14-2 (ax stradă), str. Berzei nr. 1-5 fund parcelă, Str. Berzei nr. 4-6 axul drumului, Piața București nr. 5 (pasarela peste calea ferată), linia de cale ferată de la pasarela peste calea ferată -Piața București 5 până la str. Bucegi, str. Bucegi parcele de la nr. 9-1, str. Republicii nr. 53-41 funduri de lot spre calea ferată, Str. Republicii nr. 37, întreaga parcelă a Spitalului Clinic Județean, până la calea ferată, linia de cale ferată de la Str. Pasteur nr. 23 la fundul parcelei de pe str. Enescu nr. 72, str. Enescu nr. 57, str. Romaniței nr. 1-1/A fund parcele, Str. Parcul I.C. Brătianu nr. 44 până la intersecția cu str. Aleea Ștrandului, linia care traversează Crișul Repede de la Str. Aleea Ștrandului la str. Mareșal Alexandru Averescu nr. 31.

Regimul de protecție este impus prin:

- Codul civil
- Legea 50-1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea 5-2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate
- Legea 422-2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările ulterioare, republicată
- Ordin al Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2260 din 18/04/2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 540 din 17/07/2008
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562- 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate

3. EVOLUTIA ISTORICĂ A TRAMEI STRADALE

3.1 IDENTIFICAREA DATELOR ISTORICO-GEOGRAFICE A EVOLUTIEI URBANISTICE A ZONEI

Amplasamentul aflat între dealuri și zona de câmpie, într-o zonă scăldată de trei trasee principale de ape cu multe brațe, a creat un spațiu inedit unui oraș cu o istorie și dezvoltare specială. Amplasarea între pârâul Paris, râul Crișul Repede și pârâul Peța cu toate brațele lor au dus la o dezvoltare specifică celor 3 târguri principale care au conviețuit în arealul actualului oraș:

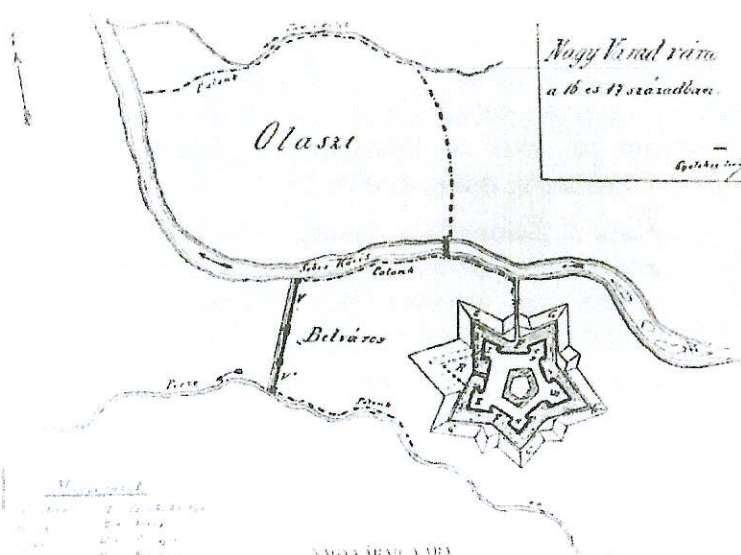
ORAȘUL NOU – dezvoltat în fața Cetății, a avut o singură direcție de dezvoltare, condiționată de paralelismul dintre Criș și Peța. Arealul îngust a dus la influențarea dimensiunilor loturilor și a densității de locuire, dar și a activităților preponderente ale locuitorilor săi, extravilanul (deci zonă care să deservească agricultura sau viticultura) fiind mic. Târgul prezintă o tramă stradală rectangulară în general, dar și cu zone confuze ca desen urbanistic datorate multitudinii canalelor pârâului Peța.

OLOSIG – dezvoltat între curbura Crișului și cea a pârâului Paris, s-a conturat ca fiind un târg mai afânat, cu vaste terenuri extravilane în principal pe dealurile adiacente sitului. Datorită acestui aspect, activitatea preponderentă a locuitorilor era viticultura.

VELENȚA - dezvoltată în spatele cetății, într-o zonă lacustră (de unde vine și denumirea de Velența - traducere liberă din toponimul unguresc al orașului Veneția). Dezvoltarea târgului se face după o direcție principală - drumul Clujului, traseu impus de direcția Crișului Repede. Prezintă o tramă stradală dictată de multitudinea de canale existente până în sec. XIX, pe care se practica o industrie specifică caracterizată de un număr mare de mori sau altă industrie bazată pe forța apei.

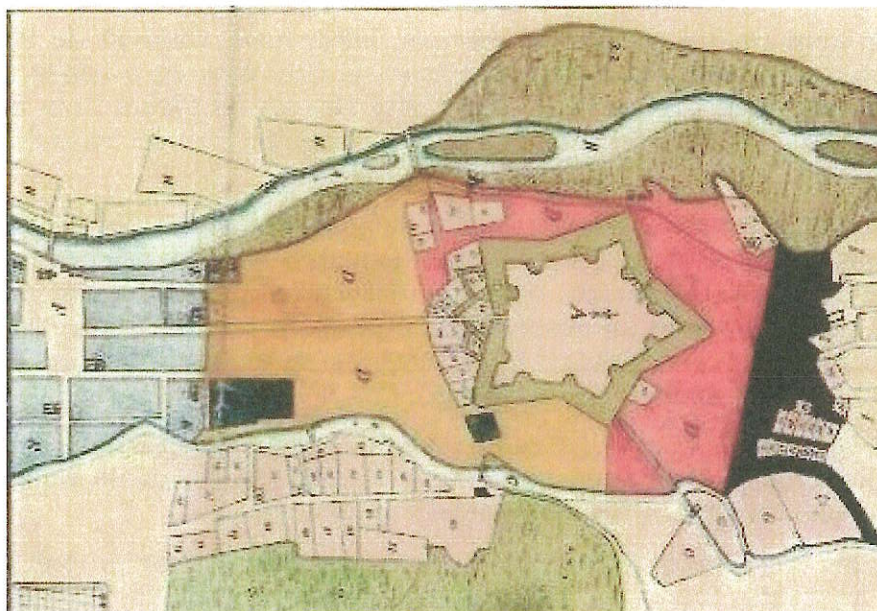
Zona studiată este parte a Târgului Orașul Nou.

Sec XVI-XVII
Sursa fotocopie aflată în arhiva
arh. Szabo Arnold



Eliberarea de sub ocupația turcească din 1692 a creat o modificare majoră în tot volumul construit dar și a structurii populației. Acest eveniment a dus la distrugeri imense

subliniate de datele unui recensământ. Astfel, în urma asediului au rămas 114 case din care 21 erau locuite. (Istoria orașului Oradea - coordonatori Liviu Borcea și Gh. Gorun). Astfel se poate spune, ca din punct de vedere urbanistic reconstrucția orașului și direcțiile de dezvoltare ulterioare par să se bazeze pe imagini stocate în memoria colectivă și mai puțin pe date concrete din sit.



1797

Sursa fotocopie
Arhivele Statului

Până în secolul al XVIII-lea, centrul coordonator urbanistic a fost Cetatea, ca parte componentă a Orașului Nou. Străzile importante duceau la ea, singurul pod peste Criș care lega Olosigul de Orașul Nou se afla în apropierea Cetății.

Popularea târgului are loc după mișcarea anti-habsburgică condusă de Francisc Rakoczi al II-lea (1703-1711). Până atunci târgurile din jurul cetății au fost câmpuri de bătălie între garnizoana imperială din interiorul fortificației și răsculații lui Rakoczi.

Astfel, în funcție de particularitățile geografice și istorice identificate mai sus, apar direcțiile care au definit orașul. Între Crișul Repede și brațul Peței, amandouă cu trasee de la est la vest, se dezvoltă Orasul Nou cu un set de străzi paralele cu acestea și perpendiculare pe cetate. Aceste trasee au dezvoltat doi poli urbanistici:

- **Piața 1 Decembrie** (marcată în harta de mai sus cu "D") s-a axat pe comerț engros și a polarizat în jurul ei zonele industriale și manufacturiere. În strânsă relație cu acestea au evoluat străzile dezvoltate în jurul actualelor str. Kogălniceanu (partea estică) și str. Evreilor Deportați (tot partea estică).
- **Piața Unirii** (marcată în harta de mai sus cu "F") s-a axat pe administrație și comerț en detail și a dezvoltat în jur locuire. În strânsă relație cu acestea a evoluat și zona rezidențială de pe actualele str. T. Moșoiu, str. Avram Iancu, str. Cuza Vodă, str. Kogălniceanu (partea vestică) și str. Evreilor Deportați (tot partea vestică).

Îngustimea arealului a dus la o fărâmițare a terenurilor și o folosire a acestora până la suprapopulare – cu procente de ocupare a terenului care au ajuns în sec. XIX la cca 80- 85% și cu regim mare de înălțime.

3.2 EVOLUTIA ISTORICĂ A ȚESUTULUI URBAN IN ZONA STUDIATĂ



1691

sursa

<https://gallery.hungaricana.hu>

Străzile de la sud de traseul actualei str. Traian Moșoiu se prezintă ca artere cu direcții legate organic de traseele Pârâului Peța.

Zona în studiu este amplasată la sud-sud-vestul localității într-un areal cu multe brațe ale Peței, multe dintre ele având trasee sinuoase care permiteau deversări sau inundații lucru care a influențat decisiv grafica urbană ulterioară a zonei.

SECOLUL XVIII

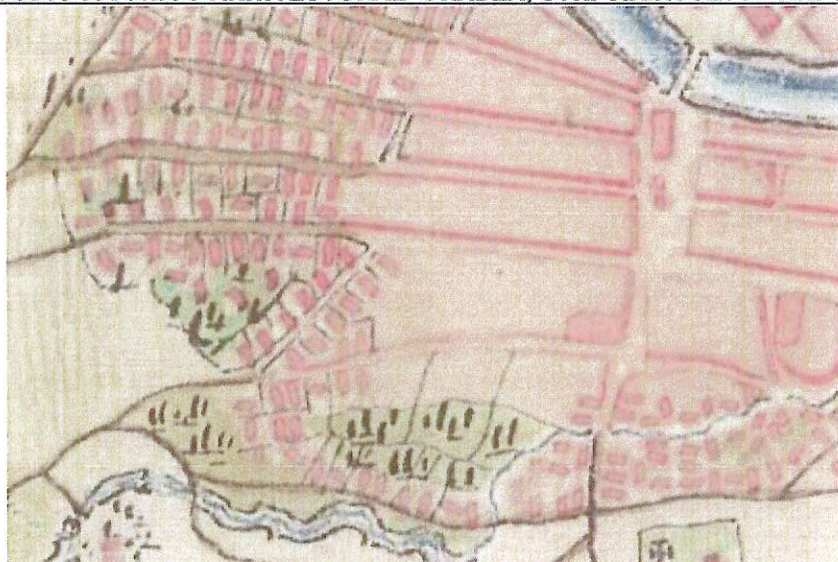


1760

Sursa

fotocopie din Arhivele Statului

Zona în studiu apare încă din sec. XVIII, actuala stradă Traian Moșoiu fiind trasată după direcția actuală, direcție care era condiționată de poziționarea celor două biserici din Piața Unirii (Biserica cu Lună și Biserica Sf. Nicolae).



Prima hartă militară austriacă întocmită între anii **1782** și **1785**

Sursa mapire.eu

Dincolo de aspectul fantezist al hărții, se poate concluziona că încă din sec. XVIII zona apare ca fiind definită de trasee stradale existente (cele trei trasee: actualele str. Independenței, str. Vasile Alecsandri, str. Traian Moșoiu), perpendiculare pe poarta principală a cetății. Dincolo de paralelismul acestor străzi apare actuala str. Cuza Vodă cu o direcție vag curbă, relativ paralelă cu str. Traian Moșoiu dar și cu direcția Peței. Între str. Traian Moșoiu și Cuza Vodă este reprezentat un traseu stradal fără corespondent în trama actuală.



A doua hartă militară austriacă întocmită între anii **1819** și **1869**

Sursa mapire.eu

La jumătatea secolului XIX majoritatea străzilor din zonă erau trasate după direcțiile identificabile în trama stradală actuală, respectiv actuala str. Iuliu Maniu până în intersecția cu actualul bdul Decebal, actualele str. Cuza Vodă, str. Bradului, str. C .A. Rosetti, str. Samuil Micu Klein, str. Rimanóczy Kálmán, str. Lungă, str. Scurtă, etc.



1905 -Sursa fotocopie Arhivele Statului

Se poate observa că începutul secolului XX nu aduce nimic nou din punct de vedere urbanistic. Toate străzile identificate mai sus se regăsesc după traseele actuale. Nu există intervenții noi la nivel de percepție urbană.

3.3 CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT

SECOLUL XVIII

Conform hărții prezentate mai sus se poate concluziona că, până în sec XIX, respectiv până latura estică (actualul Bulevard Decebal), zona avea un fond construit cu clădiri punctuale pe lot cu front la stradă. Pe latura din spate, unele terenuri prezintau zone agricole.

SECOLUL XIX - ÎNCEPUTUL SECOLUI XX

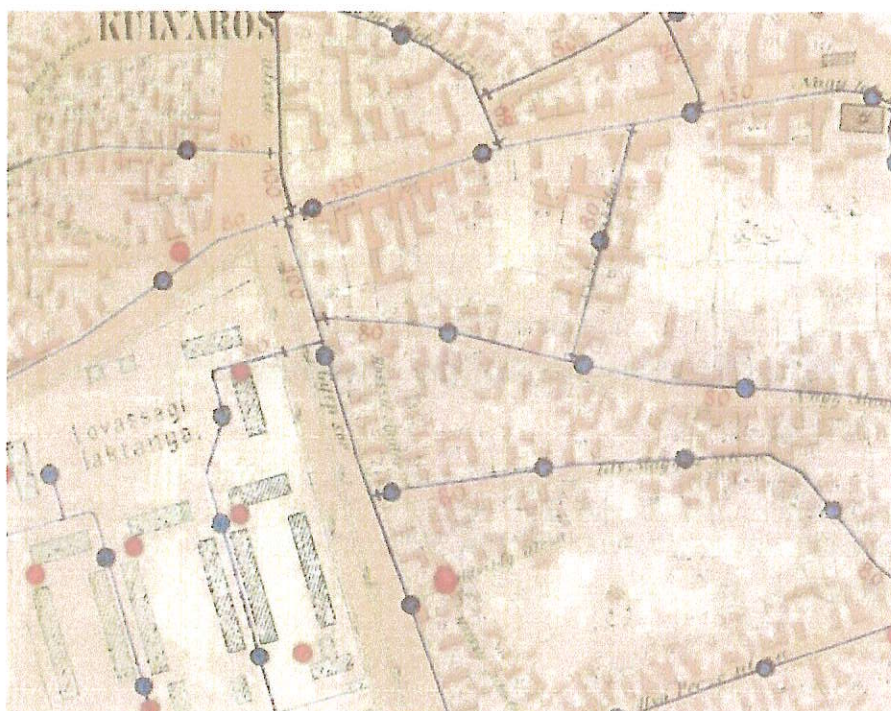


1859 sursa fotocopie Arhivele Statului

A doua jumătate a secolului XIX (după 1848), este marcată de unificarea târgurilor – moment care creează o mutație la nivel de funcțiuni în zonele de interes de până atunci. Funcțiunile specifice administrative se mută în centrul Orașului Nou – zona definită în continuare de o concentrare a populației, cu un fond construit cu regim mare de înălțime. Partea vestică străzii Iuliu Maniu se află la limita dintre zona cu procent mare de ocupare a terenului și zona cu locuințe punctuale pe lot.

Str. Iuliu Maniu apare sub denumirea de Nagy Magyar útca și str. Bradului sub denumirea de Kiss Magyar útca. Str. C.A. Rosetti nu apare cu denumire proprie.

Fondul construit este unul mai afânat decât cel regăsit în zona centrală, cu construcții punctuale cu fațadă la stradă, cu terenuri sensibil egale, cu forme neregulate. În acest moment istoric, se păstrează grafica generală identificată mai sus, cu observația că zonele agricole au dispărut în favoarea construcțiilor. În timp, loturile se îndesesc devenind cu fronturi mai mici la stradă. Clădirile apar în continuare punctuale, cu fațada la frontul stradal și dezvoltate pe adâncime.



1890

Sursa fotocopie
Arhivele Statului

Importanța zonei crește prin apariția Cazarmei de Cavalerie (începută în 1886) la vest și a zonei de agrement -Grădina Rhédey la sud (Rhédei Kert, actualele Parc Bălcescu și Grădina Zoologică), amenajată pe un teren donat orașului în anul 1804 de către contele Rhédey Lajos.

Spre sfârșitul sec. XIX apar hărți cu o detaliere a tipologiei formelor loturilor și clădirilor aferente. Se poate observa poziționarea construcției cu calcane spre vest, cu procent mai mare de ocupare a terenului și o îndesire a frontului la stradă în unele zone. Această linie de dezvoltare continuă și în sec. XX, astfel că la jumătatea secolului, fronturile apar cu foarte puține intreruperi.

Funcțiunea predominantă rămâne cea de locuire.

DESCRIEREA FRONTURILOR STRADALE



str. Iuliu Maniu



str. Bradului

Capturi Google.maps

Fiind mai retrasă de zona centrală și fiind influențată de statutul de tranziție dintre zona supraaglomerată, multifuncțională și cea rezidențială, str. Iuliu Maniu și Bradului aveau un aspect unitar dat de regimul de înălțime, respectiv este dominat de clădiri cu parter înalt și fronturi continue. Excepțiile sunt mai ales în capetele de est și vest a străzii Maniu și est a str. Bradului unde, în perioada de expansiune a investițiilor în construcții din a doua jumătate a sec. XIX, apar, punctual în fondul parter, locuințe de raport cu regim parter și unul sau două etaje.

4. PREZENTAREA IMOBILULUI

Imobilul în studiu este situat pe str. C.A.Rosetti nr 1 și se compune din :

- Parcela cu front stradal -la str. Iuliu Maniu de 5,46 ml.
- la str. C.A. Rosetti de 36,46 ml.
- la str. Bradului de 10,15 ml.
- Terenul identificat cu numărul cadastral 155600 în suprafață de 223 mp.
 - cu o construcție cu regim de înălțime parter și AC =84 mp. (conf. CF)
- Terenul identificat cu numărul cadastral 176545 în suprafață de 135 mp.
- construcție cu regim de înălțime D+P+M
 - AC 168,00 mp. (conf. CF)
 - AD 336,00mp.
 - (conf. releveu anexat)

4.1 DATE DESPRE PROPRIETARI ȘI EVOLUȚIA PROPRIETĂȚII

- nr cadastral 155600 – proprietar conf. CF
- nr cadastral 176545 – proprietar conf. CF

La data întocmirii prezentei documentații nu s-au identificat proprietari anteriori

4.2 EVOLUȚIA PARCELARULUI ȘI A CONCEPTULUI ARHITECTURAL



A doua hartă militară austriacă întocmită între anii **1819** și **1869** Sursa mapire.eu

Din cauza scării la care a fost realizată harta și din cauza faptului că nu sunt specificate formele loturilor nu se poate spune dacă au fost una sau două construcții pe situl în studiu. Cert este că spre str. Iuliu Maniu exista una, posibil în formă de L.

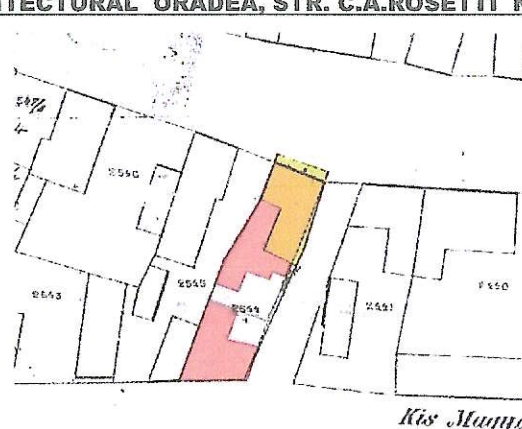
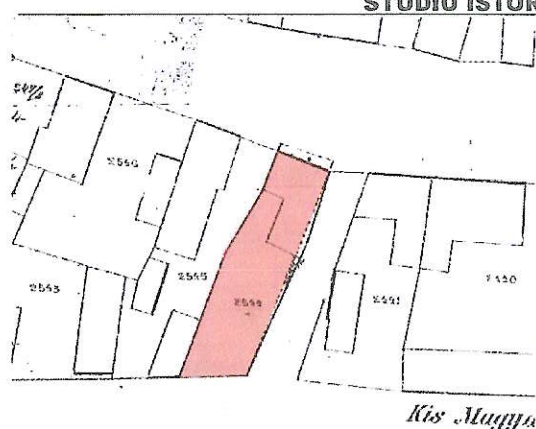


1859

Sursa fotocopie Arhivele Statului

Conform suprapunerii cu Planul din 1859, terenul în studiu apare unitar și să se apropie de dimensiunile actuale.

Pe teren apare construită o clădire principală în formă de L, cu fronturi la str. I. Maniu și C. A. Rosetti.



1887



Terenul existent

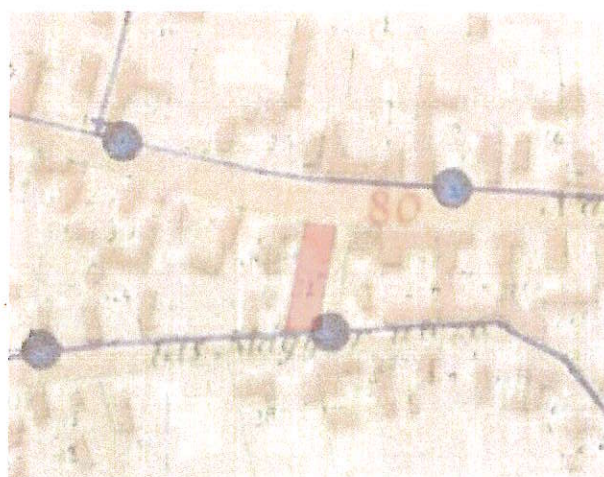


clădirile existente

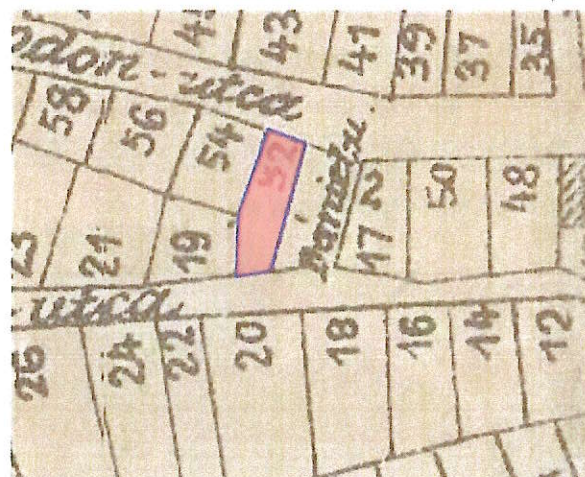


clădirea inițială

În 1887 terenul apare dezmembrat în trei, două sub numerele topografice 2544/1 și 2544/2 și unul fără specificații topo. Acest lucru s-a realizat în urma regularizării traseului stradal al actualei str. C .A. Rosetti și a frontului stradal spre actuala str. I. Maniu. Conform suprapunerii de mai sus construcția actuală nu are nimic din planimetria originală. Construcția inițială s-a demolat, probabil, în urma cerințelor urbanistice identificate mai sus.



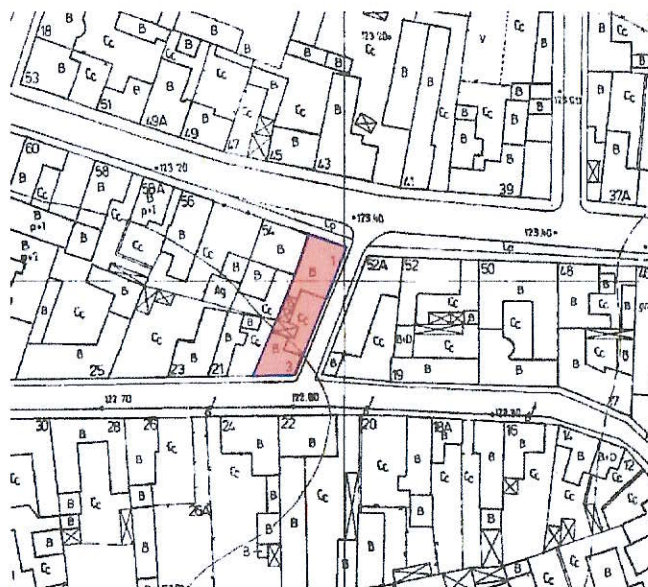
1890



1912

Pe harta de 1890 terenul apare cu numărul 327. Pe acesta apare aceeași clădire sub formă de L, demolarea acesteia realizându-se după acest an.

Prin comparație, în 1912, deși nu este marcată construcția, se poate identifica faptul că frontul stradal pare regularizat, posibil ca la această dată să fie construită actuala clădire. Această regularizare se observă prin comparație: dacă în 1890 frontul stradal e în linie cu partea estică a străzii, în 1912 frontul stradal este în linie cu partea vestică a străzii.



1980

Următoarea hartă avută la dispoziție este cea din 1980. Aici se pot observa atât clădirile principale, cât și anexele existente la ora actuală

În urma suprapunerii cu harta de 1980 se poate deduce:

- cele două loturi aferente celor două corpuri principale de la străzile I. Maniu și Bradului se prezintă în formă unitară, **nu există nici un moment istoric care să prezinte dezmembrat situl în studiu.**
- Între cele două se pot identifica trei anexe.
- Clădirea spre str. Bradului este posibil să fie construită în 1944, conform C.F.

4.3 REZOLVAREA ARHITECTURALĂ

Clădirea cu fațadă spre str. I. Maniu

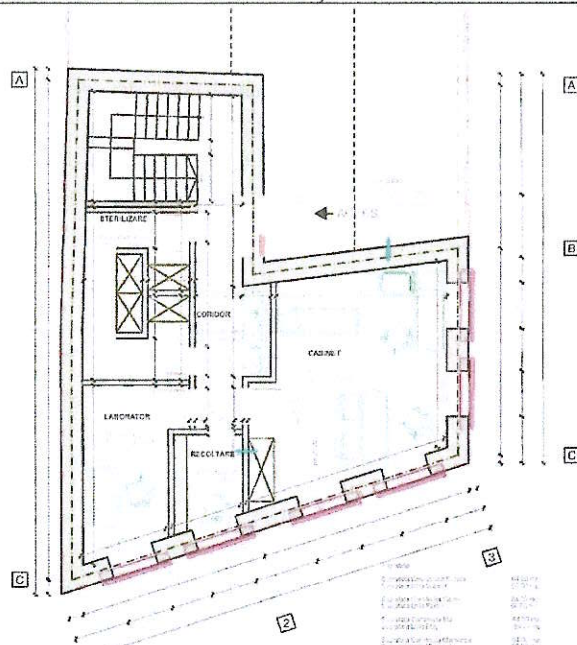


2011



2024

captură Goolge.maps



Relevu preluat de la SC INFINIT LAND SURVEY SRL

Corpul dinspre str. I. Maniu este o clădire inițial parter, cu două fațade spre străzile Maniu și Rosetti. Clădirea a prezentat mai multe intervenții de-alungul timpului.

O primă intervenție se poate identifica la nivel de planimetrie și fațade în perioada începutului de sec. XXI. Până la întocmirea prezentei documentații nu s-a putut identifica imaginea originală a acestei clădiri.

Cert este că a mai avut o intervenție la nivel de regim de înălțime, realizată în perioada anilor 2009-2012, prin care se construiește nivelul de mansardă, intervenție vizibilă în grafica fațadelor.

Existențul se prezintă cu un regim de înălțime subsol, parter și mansardă. Sistemul de acoperire peste subsol nu este vizibil din cauza finisajelor existente. Sigur este că acest nivel nu prezintă bolți, deci anul edificării poate fi cândva după primul deceniu al secolui XX.

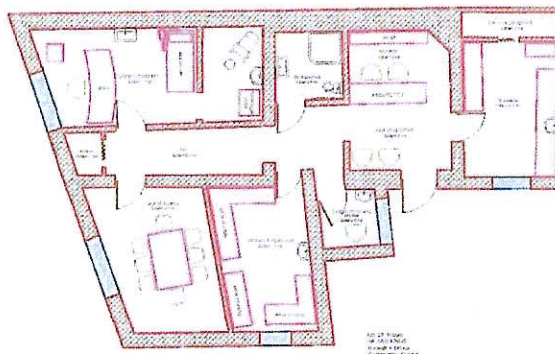
Clădirea cu fațadă spre str. Bradului



2024

captură Goolge.maps

Nici despre această a doua clădire nu s-au găsit informații privind momentul construcției și despre aspectul inițial. Luând ca real anul construcției menționat în C.F., respectiv 1944, se poate deduce că aspectul clădirii era tipic locuințelor muncitorești interbelice. Această imagine se reducea la o decorație simplificată în jurul gurilor ferestrelor și, eventual, cu o subliniere a orizontalității prin liniile soclului și cornișei.



Relevu preluat de la SC INFINIT LAND SURVEY SRL

Clădirea are o planimetrie compactă, în formă de L.

Funcțional se împarte în două:

- din holul de intrare se intra în partea de locuire formată din două încăperi decomandate, cu ferestre la stradă.
- tot din holul de intrare se accesau spațiile utilitare: baia, bucătăria, depozitarea.

4.4 CONCLUZII

Ca reguli urbanistice și arhitecturale generale a zonei apar:

- poziționarea construcțiilor cu front continuu la stradă
- regimul mic de înălțime (parter) caracteristic sec. XIX este modificat, în perioada interbelică și postbelică, de clădiri cu regim mai mare de înălțime (P+1 sau 2)
- procent relativ mare de ocupare a terenurilor
- datorită investițiilor realizate de-a lungul a cel puțin 174 de ani (1850- 2024) strada prezintă o mare varietate de stiluri arhitecturale.

5. EVALUAREA IMOBILULUI

5.1 VALOAREA DE VECHIME- AUTENTICITATE

Valoarea de vechime-autenticitate este una mică, clădirile în studiu nu au valoare arhitecturală intrinsecă.

5.2 VALOAREA MEMORIAL SIMBOLICĂ

Valoarea memorial simbolică este una mică, neidentificându-se date reprezentative privind istoria construcției și a comandatarilor ei.

5.3 VALOAREA URBANISTICĂ

Valoarea urbanistică este una medie, întrucât vecinătățile reprezintă expresia

arhitecturii de locuire în zona urbană în general și a străzii Iuliu Maniu în special, conform logicii volumetrice și stilistic-urbanistice identificate mai sus.

5.4 VALOAREA ARHITECTURALĂ

Valoarea arhitecturală este una mică, clădirile în studiu nu au valoare arhitecturală intrinsecă.

5.5 VALOAREA DE RARITATE -UNICITATE

Valoarea de raritate -unicitate este mică, clădirile în studiu nu au valoare arhitecturală intrinsecă.

NIVEL DE CLASARE

Conform art 7 Criterii de evaluare globală	a)criteriul vechimii -medie b)criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică– mică c)criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate)– mică d)criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică– mică
Conform art 8 Criteriul vechimii	imobil ridicat între anii 1870-1920 - medie; imobil ridicat după 1920 -mică
Conform art 9 Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică	a)coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică– mică b)reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil– mică c)semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică– medie; d)plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor– mică e)componente artistice valoroase- mică
Conform art 10 Criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate)	a)unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului– mică b)dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor – mică c)raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică– mică d)tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă– mică e)frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit. – mică
Conform art 11 Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică	a)imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități – mică b)construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice – mică c)prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local – mică d)dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale – mică

Concluzie

Imobilul nu întrunește criteriile de clasare conform Art. 7-12 din Normele metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, anexă la Ordinul nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 540 din data de 17 iulie 2008, cu modificările ulterioare.

6. RESTRICȚII ȘI PERMISIVITĂȚI DE INTERVENȚIE

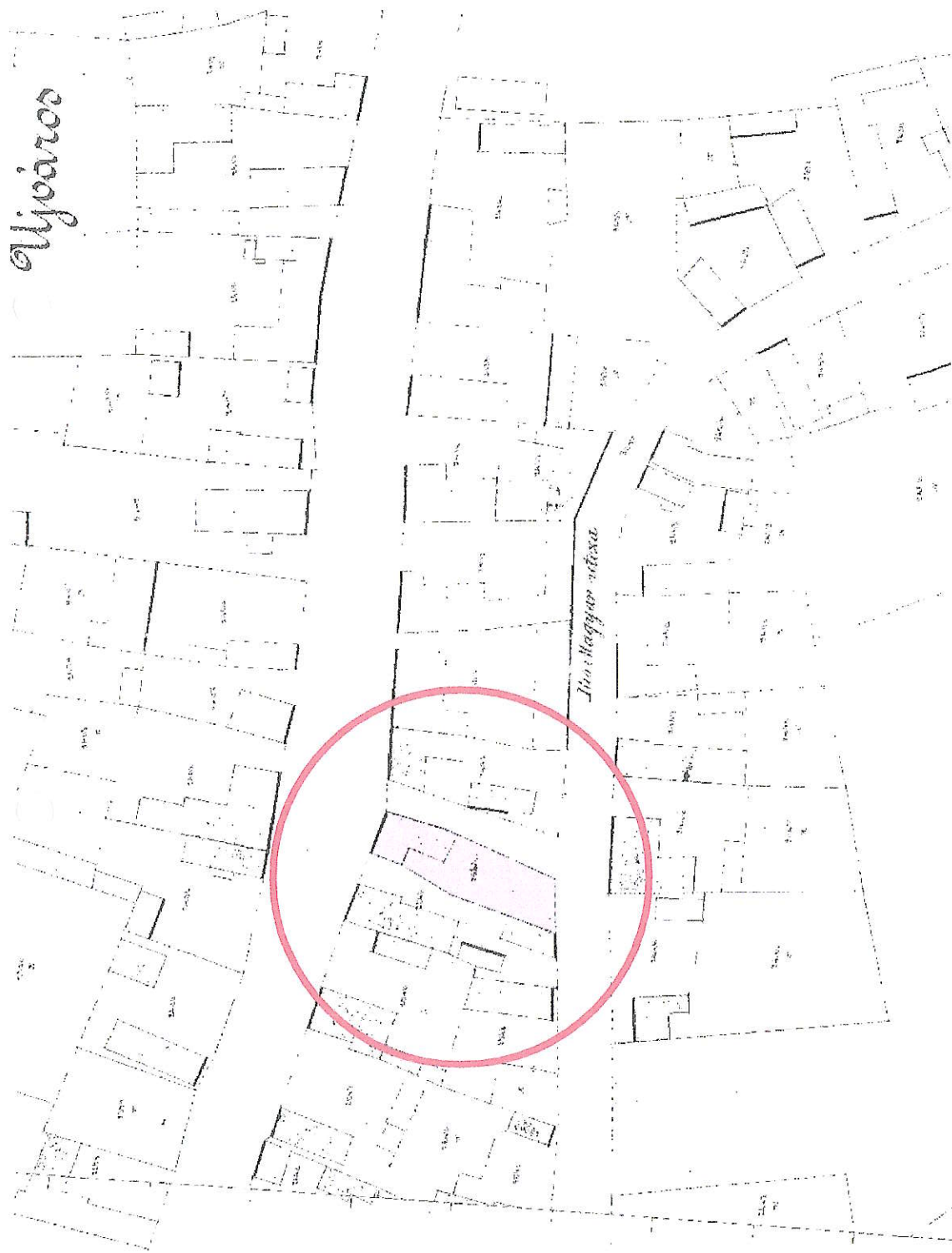
În contextul identificat mai sus, o creștere a regimului de înălțime se încadrează în direcția generală de dezvoltare a zonei și nu pare stridentă în contextul general.

Totodată unificarea loturilor ar duce la recrearea dimensiunilor originale ale sitului în studiu.



INTOCMIT

ARH. SZABO ANE MARIE



Limita zonei studiate

Conform suprapunerii cu hartile topografice se poate observa cum ca parcelele studiate au rezultat in urma unei dezmembrari mai recente.
Parcelarul istoric cuprinde ambele loturi de teren.

Verificat / Eseut	Genesia	REPERAT EXPERTIZA NP DATA	Proiect nr. 15203
S.C. Trei Lini SRL CUI 39733708, JS/1916/2018 Oradea, Str. Primariei, Nr. 45, Ap. 3/A, Tel. 0740/190.942	Ben. cor. S.C. ANTALMED SRL Județul Mureș, Municipiul Oradea, Str. Iuliu Mannu nr. 51, Brăduțu, Nr. Cadastru 155600, Nr. Cad. 176054, Titlu posesie - DEZVOLTAREA CLINICILOR ALA	Sept 1971	Arhitect Set
Self proiect am. BATE MARIAN	Sept 1971	Sept 2023	Volume I -BIBLIOTECAR-
Proiectat am. BATE MARIAN			
Desenat am. BATE MARIAN			
			Planșă 27/1A
			Analiza parcelar istoric



Limita zonei studiate

Conform suprapunerii cu hărțile topografice se poate observa cum ca parcelele studiate au rezultat în urma unei dezmembrări mai recente.
Parcelarul istoric cuprinde ambele loturi de teren.

Scara
1:1000

SC Trilux SRL

CUI 3973703, IS 1916/2019

Grădina St. Mihail, Nr. 45, Ap. 3/A

141 0740/190 942

Serviciu: arhitectură

Proiectat: arh. G. G. G. G.

Desenat: arh. B. B. B. B.

Coordonator: arh. G. G. G. G.

Proiectant: arh. G. G. G. G.

Proiectant: arh. G. G. G. G.

Proiectant: arh. G. G. G. G.

Proiectant: arh. G. G. G. G.

Proiectant: arh. G. G. G. G.

Proiectant: arh. G. G. G. G.

Proiectant: arh. G. G. G. G.

Analiza parcelar istoric

1/1

23.2.16. 1911

Limita zonei studiate

Conform suprauneriți cu hărțile topografice se poate observa cum ca parcele studiate au rezultat în urma unei dezmembrări mai recente.

Parcelarul istoric cuprinde ambele loturi de teren.