



MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR: MORARU GABRIEL ȘI MORARU RALUCA FLORINA
DENUMIRE LUCRARE: P.U.D. PENTRU RECOMPARTIMENTARE INTERIOARĂ ȘI MANSARDARE APARTAMENTE, RABILITARE FAȚADE ȘI SCHIMBARE ÎNVELITOARE, CONFROM A.O. NR. 2205/2020 BIHOR, MUN. ORADEA. STR. EP. MIHAI PAVEL, NR. 21, nr.cad. 155609-C1-U3, 155609-C1-U5, CF. NR. 155609-C1-U3, 155609-C1-U5
AMPLASAMENT: B.I.A. COVĂCESCU E.A.RALUCA, ORADEA, str. Cometei, nr. 2, CUI 32550797
PROIECTANT: 312/2021
NUMĂR PROIECT: AVIZE
FAZA: MAI 22
DATA:

1.2. Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu

Obiectul întocmirii P.U.D. pentru terenurile amplasate în loc. Oradea, str. Ep. Mihai Pavel, nr. 4, nr.cad. 155609-C1-U3, 155609-C1-U5, CF nr. 155609-C1-U3, 155609-C1-U5, îl reprezintă realizarea investiției: P.U.D. PENTRU RECOMPARTIMENTARE INTERIOARĂ ȘI MANSARDARE APARTAMENTE, RABILITARE FAȚADE ȘI SCHIMBARE ÎNVELITOARE, CONFROM A.O. NR. 2205/2020 pe baza datelor de temă generale furnizate de beneficiar și a datelor existente în documentații de urbanism aprobate.

Conf. C.U. nr. 1746/05.04.2021, imobilul studiat este situat în UTR ZCP 01 - zona centrală cu codul BH-II-a-A-01037 - SZCP 01_2 subzona Orașul Nou – Vest, iar condițiile de constructibilitate ale zonei sunt:

- utilizări admise: se vor respecta prevederile conf. RLU - UTR ZCP 01 - subzona SZCP 01_2
- regim de aliniere: clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu închis;
- retrageri spate: se vor acoperi calcanele existente
- retrageri laterale: se vor acoperi calcanele existente
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță min. cu h. clădire dar nu mai puțin de 6.00 m
- amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119/2014
- regim de înălțime max. = P+2+M pentru străzi unde distanța între aliniamente este mai mare de 10.00 m
- H. max. la cornișă = 12.00 m
- H. max. la coamă = 17.00 m
- parcaje: 1 loc parcare/apartament
- spațiu verde natural = min. 15%
- P.O.T. max.: 60%
- C.U.T. max.: 1.6

Conform A.O. nr. 2205/19.11.2020 prin PUD se vor studia accesele auto și pietonale în incintă, retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural

volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică.

- la faza PUD se va prezenta:
- schița de defalcare, apartamentare, prezentarea întregii incinte
- fotografii spre curte și stradă
- se va calucla POT și CUT pe întreaga incintă
- studierea întregii curți și prezentarea unui proiect unitar care să trateze posibilele dezvoltări pe verticală și a celorlalte apartamente din incintă
- soluția arhitectural volumetrică va include fațade, volumetrii și randări cu imaginea stradală respectiv a curții
- propunerea nu va depăși valorile maxime reglementate în zonă pentru POT și CUT. S-au obținut:
- certificat de urbanism nr. 1746/05.04.2021, emis de Primăria Oradea
- aviz de oportunitate nr. 2205/19.11.2020

Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor de urbanism aprobate anterior P.U.D.

- P.U.G. Oradea în vigoare
- Documentație cadastrală a perimetrului studiat prin P.U.D.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată se află în intravilanul localității Oradea, în zona centrală a orașului, cu acces direct din str. Ep. Mihai Pavel.

Proprietatea studiată se prezintă ca un teren stabil situat între terenuri cu locuințe, apartamente situate în curți comune.

În zona studiată se remarcă o structură funcțională clară, ce ilustrează funcțiunea de locuire și servicii. Această zonă este amplasată în centrul istoric al orașului Oradea, beneficiind astfel de prezența instituțiilor publice, dar și de diversitatea de activități de interes general cu acces public oferită de acesta.

Conform Planului Urbanistic General Oradea 2016, parcela este situată în zona **ZCP01** cu următoarele reglementări:

REGIM ALINIERE

- clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu închis. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor. parcelelor adiacente realizându-se astfel o realiniere locală

RETRAGERI

- conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric aferent PUD.
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale de proprietate pe o adâncime de max. 15.00 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul unuia din laturi, după tipologia tradițională în formă de L, cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. Se admit și tipologii precum U, C, T, O etc. în situațiile în care frontul la stradă o permit.
- calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conf. normelor specifice
- amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119/2014
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță min. cu h. clădire dar nu mai puțin de 6.00 m

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- P P+2+M pentru străzi unde distanța între aliniamente este mai mare de 10.00 m
 - H. max. la cornișă = 12.00 m
 - H. max. la coamnă = 17.00 m
- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- Se vor respecta dimensionările conf. anexa 2 la RLU
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- parcele comune - P.O.T. max.: 60%
- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
- parcele comune - C.U.T. max.: 1.6

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare

În zona studiată se remarcă o structură funcțională clară, de tip urban ce ilustrează funcțiunea de locuiri. Această zonă este amplasată în centrul istoric al orașului Oradea, beneficiind astfel de prezența instituțiilor publice, dar și de diversitatea de activități de interes general cu acces public oferită de acesta.

Terutul urban este caracterizat de un parcelar de tip urban care a suferit modificări în timp ca urmare a subîmpărțirilor, cu fronturi continue în procent predominant, dar și fronturi discontinue. Majoritatea tipologilor prezente în zona studiată sunt în formă de "T" și "L" cu acces direct în curte.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

TerenuL analizat are acces direct la căile de comunicație atât carosabil cât și pietonal, parcela fiind aliniată la str. Ep. Mihai Pavel.

Str. Ep. Mihai Pavel este o arteră de circulație de legătură și tranziție care facilitează accesul înspre și spre zonele aglomerate ale orașului.

3.2. Suprafața ocupată, limite, bilanț teritorial și vecinătăți cu suprafețe și tipuri de proprietate asupra terenurilor

Principalele caracteristici ale terenului aflat în studiu sunt:

- S. teren nr. topo. 155609 = 651 m² / teren cu construcții – corp C1, Scd. 254 m² (compus din ap. 1, 2, 2A, și 6) și C2, Scd. 119 m² (compus din ap. 3, 4 și 5)
 - S. imobil studiat nr. topo. 155609-C1-U3 = ap. 2A – cote teren 132 m² / teren cu construcții
- nr. topo. 155609-C1-U5 = ap. 2 – cote teren 235 m² / teren cu construcții
 - P.O.T. existent cumulat (nr. cad. 3124/1 și 3124/3) = 57.30 %
 - C.U.T. existent cumulat (nr. cad. 3124/1 și 3124/3) = 0.99
- Vecinătăți nr. topo. 155609*
- Față – str. Ep. Mihai Pavel
 - stânga – nr. topo. 2352 - proprietate privată cu apartamente în curte comună
 - dreapta – nr. topo. 2354 proprietate privată cu apartamente în curte comună
 - spate – nr. topo. 2373 - proprietate privată cu apartamente în curte comună
 - cad. 202161 - proprietate privată cu apartamente și servicii în curte comună
 - topo. 2371 - proprietate privată cu apartamente și servicii în curte comună.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Teren studiat: din care - m ²	Zona studiată		CAD 155609	
	m ²	%	m ²	%
Construcții	4625	100%	651	100%
Aleii/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m ²	2543,75	55%	373	57,5%
Drum public m ²	850	18,38%	231,5	35,5%
Spațiu verde	785	16,97%	0	0
P.O.T. max. %	446,25	9,65%	46,5	7,12%
C.U.T. max.	55%		57,30%	
C.U.T. max.	1,45		1,6	

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe terenul studiat există 2 corpuri de clădire reprezentate prin: corp C1 și Corp C2, iar suprafață totală a terenului este de 651 m² conf. CF.

3.4. Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic

În zona studiată se remarcă o structură funcțională clară, de tip urban ce ilustrează funcțiunea de locuire. Această zonă este amplasată în centrul istoric al orașului Oradea, beneficiind astfel de prezența instituțiilor publice, dar și de diversitatea de activități de interes general cu acces public oferită de acesta.

Țesutul urban este caracterizat de un parcellar de tip urban care a suferit modificări în timp ca urmare a subîmpărțirilor, cu fronturi continue în proporție predominantă, dar și fronturi discontinue. Majoritatea tipologiilor prezente în zona studiată sunt în formă de "I" și "L" cu acces direct în curte.

3.5. Destinația clădirilor

Principala destinație a clădirilor din zona studiată este de locuire și servicii.

3.6. Concluziile expertizei tehnice Af privind condițiile de fundare

Acestea vor fi completate după finalizarea studiului geotehnic

3.7. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Funcțiunea predominantă în zona studiată este cea de locuire cu servicii prezentând astfel locuințe individuale cu regim de înălțime variabil P, Sp+P, P+M, P+1E+M etc., care dintre care o parte au fost renovate, iar o parte necesită se află în stare de degradare și necesită a fi renovate. În urma renovărilor din zona studiată, unde a fost nevoie au fost realizate consolidări și au fost folosite materiale cu o durată de viață ridicată.

3.8. Echiparea existentă

Parcela studiată, dar și cele învecinate sunt complet echipate, acestea având asigurate toate utilitățile. Parcela cu CF nr. 155609 este racordată la toate utilitățile existente în zonă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema - program

Amplasamentul studiat format din nr. cad. 155609 cu o suprafață de 651 m² - conf. CF. Se propune recompartimentare interioară și mansardare apartamente, reabilitare fațade și schimbare învelitoare, conform a.o. nr. 2205/2020, cu următoarele condiții de constructibilitate:

- regim de aliniere: clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu închis
- retrageri spate și laterale: se vor acoperi calcanele existente
- amplasarea clădirilor pe pe aceeași parcelă: între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță min. cu h. clădire dar nu mai puțin de 6.00 m; amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119/2014.
- regim de înălțime max. = P+2+M pentru străzi unde distanța între aliniamente este mai mare de 10.00 m
- H. max. la coamă/atic = 12.00 m, H. max. la cornișă = 17.00 m
- necesarul de parcele va fi dimensionat conf. anexa 2 la RGU
- spațiu verde pe sol natural: min. 15%
- P.O.T. max.: 65%
- C.U.T. max.: 1.6
- parcele: 1 loc parcare/apartament (autoturismele se vor parca pe parcările amenajate din fața imobilului de pe str. Ep. Mihai Pavel)

4.2. Funcționalitatea, amplasarea, conformarea construcțiilor, capacitatea și suprafața desfășurată

Pe amplasamentul studiat se propune: recompartimentare interioară și mansardare apartamente, reabilitare fațade și schimbare învelitoare, conform a.o. nr. 2205/2020. Pentru realizarea parcajelor se vor respecta prevederile conf. RLU.

Conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/97.

Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației și protecția mediului aprobate prin actele emise de organele de specialitate ale administrației centrale și locale.

Nu se vor realiza operațiuni de divizare a parcelei studiate.

- SUPRAFAȚĂ TEREN nr. cad. 155609 - 651 m²
- S. CONSTRUITĂ C1 existent=propus (ap. 1, 2, 2A, 6) - 254.00 m²
- S. CONSTRUITĂ C2 existent=propus (ap. 3, 4, 5) - 199.00 m²
- **S. CONSTRUITĂ TOTAL existent=propus - 373.00 m²**
- S.DESFASURATĂ C1 existent (ap. 1, 2, 2A, 6) - 391.00 m²
- S. DESFASURATĂ C2 existent=propus (ap. 3, 4, 5) - 251.00 m²
- **S. DESFASURATĂ TOTAL existent - 642.00 m²**
- S.DESFASURATĂ C1 propus (ap. 1, 2, 2A, 6) - 595.00 m²
- S. DESFASURATĂ C2 existent=propus (ap. 3, 4, 5) - 251.00 m²
- **S. DESFASURATĂ TOTAL propus - 846.00 m²**
- P.O.T. existent=propus = 57.30 %
- P.O.T. max. admis = 60%
- C.U.T. existent = 0.99
- C.U.T. propus = 1.3
- C.U.T. max. admis = 1.6
- S. spațiu verde - 97.65 m² (15%)
- corpul C2 poate să utilizeze P.O.T. și C.U.T.-ul la maxim la momentul considerat oportun de către proprietar

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcții existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingerea incendiilor)

Accesul pietonal și auto se vor realiza din str. Ep. Mihai Pavel – conf. existent. Accesul pentru utilaje de stingere a incendiilor se poate realiza în același mod.

4.4. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se propune demolarea tuturor construcțiilor anexe/provizorii din curte (la momentul oportun) și păstrarea celorlalte clădiri existente.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesele auto în incintă se realizează din str. Ep. Mihai Pavel – conf. existent. Parcarca autoturismelor aferente fiecărui apartament se va face pe parcările situate în fața imobilului studiat pe str. Ep. Mihai Pavel.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de oragnizare a reliefului zonei.

Terenu studiat este unul plat și nu prezintă riscuri de alunecare analizate.

Amplasamentul studiat este înscris pe lista monumentelor istorice, dar nu și pe cea a arilor sau siturilor protejate arheologice.

4.7. Condiții de înstăuire a regimului de zonă protejat și condiționări impuse de acesta

Plastică arhitecturală propusă vine să îmbunătățească arealul astfel încât prin materialele propuse să prezinte renaștere a unei identități vechi, reîmprospătată prin punerea în aplicare a proiectului.

Terenu si clădirea studiată vor respecta parcelarul de tip urban.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Propunerile urbanistice respectă legislația în domeniu în materie de protecția mediului, este propusă o funcțiune nepoluantă, noua investiție va beneficia de rețele de utilități tehnico edilitare în sistem centralizat sau în sistem propriu. Noua propunere are în vedere folosirea de materiale mai puțin poluante mediului înconjurător, dar și folosirea unui termosistem care să creeze un confort termic interior natural fără consum ridicat de gaz sau electricitate. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza acordului dat de Agenția de Protecție a Mediului Bihor

Deșeurile vor fi depozitate în incintă și colectate de către o firmă specializată.

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața de spațiu verde propusă este de 15%, spațiu verde întreținut și omogen cu plante ornamentale și arbuști cu înălțime mică și medie. Se va păstra vegetația matură existentă.

4.10. Lucrări necesare de sistematizare pe verticală

Noua propunere are în vedere re folosirea apei meteorice pentru întreținerea spațiului verde. Apa de pe acoperiș va fi colectată prin jgheaburi și burfiane dirijate către spațiul verde din incintă, iar

apa de pe platforme se va dirija prin pante de scurgere spre zonele verzi sau spre rigolele amplasate perimetral zonelor pavate.

4.11. Regimul de construire (alinieea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului).

Noile propuneri prezintă un regim de înălțime de Sp+P+M – pentru incintă, se aliniează la str. Ep. Mihai Pavel.

P.O.T. propus max. admis în incintă = 60.00 %

C.U.T. propus max. admis în incintă = 1.6

4.12. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În momentul actual, terenul studiat are racorduri la toate rețelele existente în zonă: apă, canalizare, electricitate, internet și telefonie. Toate aceste racorduri se păstrează și vor fi folosite și în cazul noii propuneri.

4.13. Bilanț teritorial existent – propus

Teren studiat: din care - m ²	Zona studiată		CAD 155609	
	m ²	%	m ²	%
Construcții	4625	100%	651	100%
Alei/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m ²	2775	60%	390.6	60.00%
Drum public m ²	370	8,00%	162.75	25.00%
Spațiu verde	785	17,00 %	0	0
P.O.T. max. %	695	15%	97.65	15.00%
C.U.T. max.	60%		60%	
	1.6		1.6	

5. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile P.U.D. se încadrează în prevederile și recomandările P.U.G. 2016 și UTR ZCP01 aferent zonei studiate, și se supun politicilor și strategiei de dezvoltare durabilă a localității.

Propunerea reglementărilor prin documentația prezentă duce la o îmbunătățirea parcelei studiate, dar și a zonei în care se află prin soluția arhitecturală propusă.

Prezenta documentație se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea, în condițiile prevăzute de lege.

Întocmit,
arh. Anca Popa-Bucurean



STUDIU DE FUNDAMENTARE PENTRU IMOBILUL SITUAT PE STR. EPISCOP MIHAI PAVEL, NR. 21, ORADEA

1. ISTORIC ȘI CARACTERISTICILE ZONEI

Parcela studiată este amplasată în interiorul Ansamblului Urban Central Istoric al Municipiului Oradea, ansamblu clasificat în Lista Monumentelor Istorice din Județul Bihor, având codul BH-II-a-A-01037. Din analiza succintă a amplasamentului rezultă faptul că parcela și imobilul studiate sunt situate ultracentral, în zona istorică protejată, la mai puțin de 300 de metri de Piața Unirii, piața centrală a municipiului Oradea.

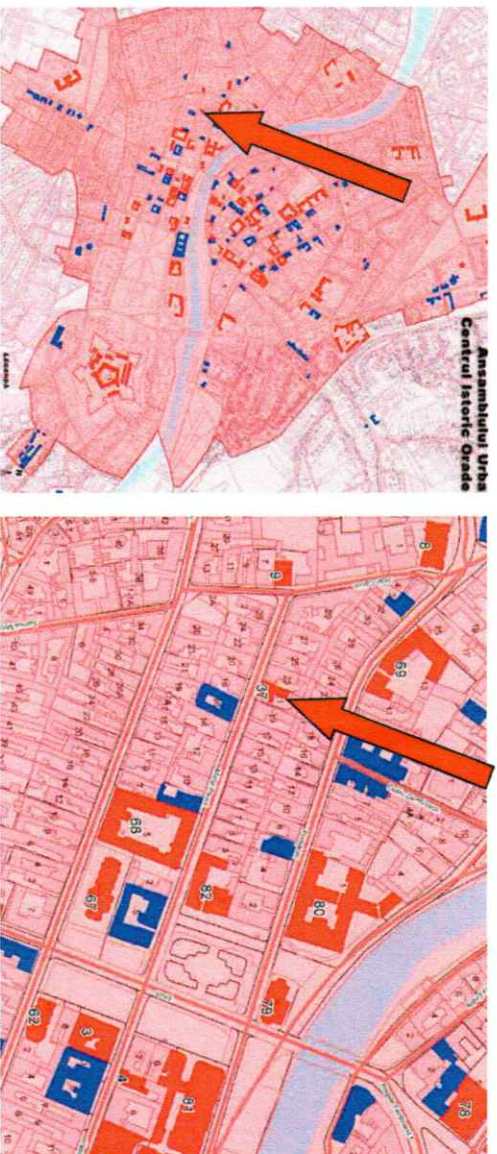


Fig. 01, 02 – Harta Oradei, cu marcarea perimetrului istoric protejată și evidențierea parcelei studiate, Detaliu

Mai mult decât atât, conform PUG Oradea și a Regulamentului de Urbanism al municipiului Oradea, imobilul este considerat a fi "imobil cu valoare ambientală", o placă de marmură amintind faptul că în acest imobil a funcționat, între 1880 și 1888, sediul Revistei Familia.

Amplasamentul studiat se află în zona Orașului Nou, amplasament ce a beneficiat de o dezvoltare intensă începând cu a doua jumătate a secolului al XIX-lea. În vecinătatea parcelei studiate, spre Est, în capătul străzii Episcop Mihai Pavel, se desfașoară platoul Pieței Unirii, platou ce, de-a lungul timpului a îndeplinit mai multe funcțiuni în viața orașului. Această zonă și-a început dezvoltarea accelerată odată cu încetarea rolului militar al cetății, și după unificarea așezărilor din jurul acesteia. Odată dispărut pericolul asediilor, și în baza nevoii de expansiune a Oradiei, piața de alimente și animale a orașului se va muta din zona actualului Parc 1 Decembrie, pe platoul Pieței Unirii de azi. Mai apoi, la mijlocul celei de-a treia decade a secolului al XX-lea. Piața Unirii va primi aspectul impus de arhitectul Duiliu Marcu. În fine, între 2013 și 2015, aspectul pieței se va transforma din nou, așa cum îl putem vedea astăzi.

Parcela se înscrie în tiparul consacrat al parcelarului istoric de la sfârșitul secolului al XIX-lea, atunci când, pe fondul necesității de extindere și sistematizare a centrului orașului, au loc o serie de parcelări în acest perimetru. Asemeni străzilor Iuliu Maniu sau Primăriei, și

18 în frontul străzii Episcop M. Pavel și între 36,5 (vest) și 37 m (est). Parcela este cuprinsă în frontul continuu al străzii, înscrindu-se perfect în tiparul descris.

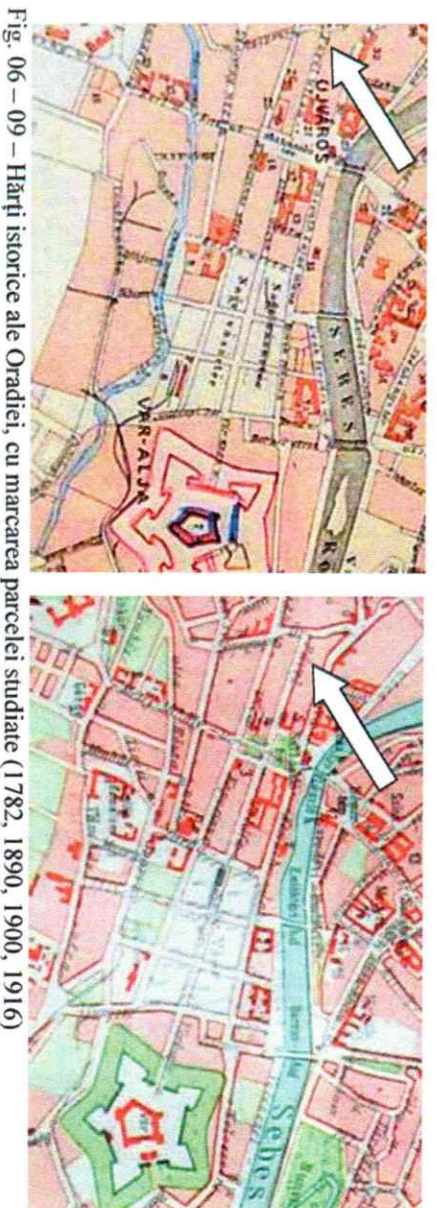


Fig. 06 – 09 – Hărți istorice ale Oradei, cu marcarea parcelei studiate (1782, 1890, 1900, 1916)

Dintre factorii care potențează valoarea parcelei și ai imobilului amintesc vecinătatea cu zona ultracentrală a municipiului Oradea, respectiv cu Piața Unirii. Din acest punct de vedere, orice intervenție propusă în acest areal, trebuie să țină cont nu doar de această vecinătate cât și de celelalte vecinătăți imediate. Din această perspectivă, prezența bisericii cu hramul Adormirii Maicii Domnului (Biserica cu Lună), dar mai ales biserica greco-catolică Sf. Nicolae constituie dominante ce nu pot fi concurate de niciun fel de intervenții. În plus, caracterul exclusiv istoric al fondului construit impune respectarea acestei stări de fapt, cu atât mai mult cu cât, caracterul unitar al pieței nu reclamă niciun fel de intervenție contemporană, vizibilă.

Din punct de vedere al parcelarului, așa cum se poate observa în colajul de fotografii/hărți istorice ale zonei centrale a municipiului Oradea, existența unui parcelar istoric de tip dreptunghiular, cu frontul scurt orientat către stradă, având dimensiuni cuprinse între 12 și 18-20 metri, este deosebit de explicită. Parcelele sunt așezate două câte două, cu ieșiri către străzile paralele ce determină cvartalele din această zonă. În cazul parcelei studiate, Piața Unirii, respectiv strada Episcop Mihai Pavel, generează, împreună cu strada Iuliu Maniu, un cvartal dreptunghiular, perpendicular pe care sunt dispuse parcelele ce generează țesutul istoric. Parcela este orientată cu laturile scurte pe direcția N-S, respectând întru-totul tipologia așezării pe parcelă a construcțiilor. Astfel, din analiza fondului construit, rezultă predicția pentru construirea în forma literei L dar și a literei C, cu latura scurtă făcând front stradal, dispusă în calcan față de construcțiile învecinate, în timp ce, latura lungă generează calcan liber către proprietățile vecine. Mai mult decât atât, se observă de asemenea, predicția pentru ocuparea laturii lungi dinspre orientarea vestică a parcelelor. Prin această dispoziție unitară și uniformă a fondului construit se generează o identitate specifică a țesutului urban pe întreg arealul cuprins de străzile Iuliu Maniu, Cuza Vodă, G-ral Traian

Moșoiu și chiar Vasile Alecsandri și Independenței. Situația generală descrisă în paragraful anterior se aplică ad-literam și parcelei studiate.

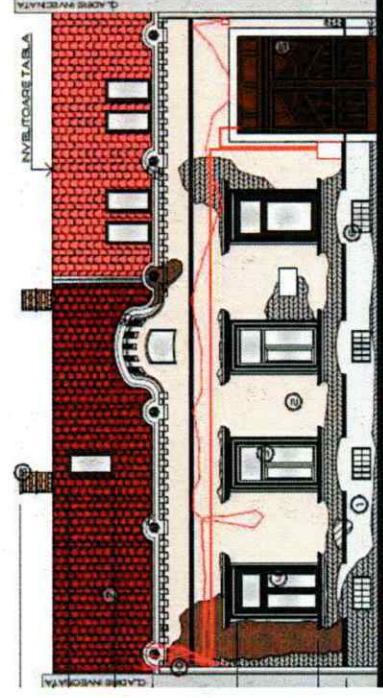


Fig. 10, 11 – Fațada principală, foto și releveu

Fig. 12 – Placa comemorativă amplasată pe fațada principală



Imobilul studiat nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice din Județul Bihor, dar prin amplasament, vizibilitate și raportul cu parcelarul istoric existent, respectiv cu fondul construit învecinat, rezultă a fi un obiectiv semnificativ în percepția asupra arealului. Alături de imobilele adiacente, acesta asigură cadrul necesar punerii în valoare a imobilelor reprezentative amplasate de-a lungul fronturilor străzii Episcop Mihai Pavel, respectiv a imobilelor cu valoare arhitecturală sau ambientală din întreg perimetrul.

Pe de altă parte, cu puține excepții, în specificul evoluției social-economice a comunității locale din perioada sfârșitului de secol XIX și început de XX, accesul în incintele acestor imobile, relevă, aproape exclusiv, o condiție generală submediocră a acestora. Mai mult, incapacitatea financiară ulterioară de a le întreține, le-a adus în zilele noastre, aproape în totalitate, într-o stare de degradare avansată, multe dintre anexele din curte ale acestora fiind abandonate, și aflate în stare de colaps sau precolaps. În același spirit, mai ales după anul 1990, o serie de intervenții, unele autorizate, altele nu, au adus modificări succesive și de multe ori necontrolate asupra volumetriilor corpurilor de clădire din interiorul curților comune. Este și cazul imobilului studiat. Dacă fațada principală, consecință a neutilizării spațiilor interioare aferente, a ajuns într-un stadiu avansat de degradare, la interior, situația spațiilor locale este cel puțin la fel de dramatică. Extinderi succesive, atât ca suprafață construită la sol cât și ca suprafață construită desfășurată, obținută prin mansardări și etajări ale volumelor originale, au transformat semnificativ aspectul curții interioare a imobilului amplasat pe parcelă. La aceste transformări a contribuit și situația juridică – locativă, care documentează nu mai puțin de 7 apartamente, aflate în proprietăți private diferite.

Așadar, o parte consistentă a fondului istoric al imobilului a fost compromisă prin intervențiile realizate de-a lungul ultimilor ani. Totuși, așa cum reiese și din analiza criteriilor a clădirii, mai important pentru unitatea stilistică a spațiului public, este păstrarea, conservarea și valorificarea fațadei principale, cu atât mai mult cu cât, frecvența tipologiei constructive a imobilului este una foarte ridicată. În esență, fiind construit la sfârșitul secolului al XIX-lea, începutul secolului al XX-lea, imobilul propune din punct de vedere constructiv, o soluție clasică pentru perioada și spațiul geografic în care ne aflăm. Clădirea se înscrie în nota generală, comună, a construcțiilor eclectice din perioada amintită. Are un subsol parțial, închis printr-o boltă cilindrică, este realizată integral din zidărie de cărămidă plină, având pereți portanți și autoportanți din acest tip material. Șarpanta este una de tip eclectic, cu ferme principale și secundare, primele fiind rigidizate la bază prin prezența corzilor orizontale. Plaușul peste parter este realizat din grinzi de lemn, capionate de o parte și de alta cu scânduri din lemn de brad. Învelitoarea este din țiglă ceramică. Față de aceste informații cu caracter constructiv, intervențiile realizate în special după anul 1990 propun, pe lângă recompartimentări interioare nestructurale, și o serie de intervenții structurale ce au schimbat, pe alocuri substanțial, structura morfologică a imobilului. Deși intervențiile s-au realizat corect din punct de vedere tehnic, acestea au adus modificări semnificative ale volumetriei imobilului către curtea interioară.



Fig. 13 – Detaliu al porții de acces

Fig. 14 – 17 – Imagini din curtea interioară și din interiorul spațiului studiat

Deși nu este în mod implicit un fapt benefic pentru clădire, în contextul situației dezolante a umora dintre curțile imobilelor istorice din zonă, precum și în contextul

conservării integrale a fațadei istorice, intervențiile propuse a fi realizate în perioada contemporană pot aduce totuși un aport pozitiv la procesul de salvare, nu doar a acestui imobil, cât și a altora aflate în situații similare.

Din perspectivă estetică, imobilul propune spre domeniul public o fațadă eclectică, echilibrată, care are la baza compoziției principiul simetriei. Tabloul fațadei transmite o imagine (neo)barocă prin elementele decorative întrebunțate la nivelul cornișei. Atât cele patru ferestre cât și portalul beneficiază de ancadramele simple, profilate, ce urmăresc conturul golurilor de fereastră și ușă. Soclul este puternic reliefat prin amplificarea porțiunilor din jurul golurilor subsolului. Imobilul construit are regim de înălțime S+P, având front continuu la stradă și formând calcan cu imobilele de la numerele 19, respectiv 23. Fațada este tratată simetric, având patru goluri de fereastră identice și un portal de acces amplasat în dreptul primei travei din partea dreaptă (direcția de privire). Simetria este accentuată printr-o fereastră oarbă ce aduce aport de lumină în spațiul podului, amplasată în mijlocul geometric al imobilului. Cornișa este ușor accentuată printr-o succesiune de "triglife" simple, paralelipipedice. Cornișa puternică este ritmată, de o parte și de a alta a timpanului ferestrei de pod, prin (câte) trei décroșeuri arcuite ce protejează câte un ornament din stuc reprezentând flori de bujori. Un element aparte îl reprezintă fêroneria decorativă a portalului, care, la rândul ei, propune un limbaj de corativ floral. În fine, o ultimă mostră a tâmplărilor ferestrelor, specifice perioadei în care a fost construit imobilul, se păstrează în dreptul primei ferestre din partea stângă a clădirii (direcția de privire). Toate celelalte (trei la număr), au fost înlocuite cu tâmplării din PVC.

3. RESTRICTII ȘI PERMISSIVITĂȚI

În urma analizelor realizate, precum și în baza criteriilor de analiză a imobilului studiat, se desprind câteva idei cu privire la posibile intervenții asupra imobilului studiat.

În primul rând, înțelegând starea de conservare a acestuia, precum și cronologia și amploarea intervențiilor realizate, se poate aprecia că intervenții de compartimentare sau alte modificări ale spațiilor interioare se pot realiza întrucât imobilul a suferit deja intervenții care i-au afectat ireversibil originalitatea creației inițiale. Cu toate acestea, volumul și spațiile interioare ale acestuia, orientate către strada Iuliu Maniu își păstrează încă autenticitatea. În consecință, intervenții propuse aici se pot realiza numai păstrând materialitatea construcției originale.



Fig. 18, 19 – Imagini din interiorul spațiului studiat

În ceea ce privește fațada dinspre domeniul public, aceasta va fi păstrată integral, fără a fi admise intervenții de modificare a golurilor sau modificări ale structurilor decorative a componentelor artistice de la nivelul acesteia. Se va urmări îndeosebi reabilitarea fațadei principale, dar și o regularizare a situației constructive din interiorul curții. În acest sens, posibile intervenții de modificare a volumetriei corpurilor de clădire dinspre curtea interioară

pot fi acceptate cu condiția obținerii, pe cât posibil, a unei imagini unitare a corpurilor de clădire dinspre curte. Aceste intervenții pot fi realizate în etape diferite, dar trebuie să averse în vedere consecvent și unitar.

În general se va urmări păstrarea autenticității și originalității imaginii imobilului, așa cum este el perceput dinspre strada Episcop M. Pavel. Această recomandare urmărește atât conservarea fondului istoric al imobilului cât și conservarea ambianței generale a străzii.

4. ANALIZA ÎN BAZA CRITERIILOR METODOLOGIEI ÎN VIGOARE

Conform art 7	a) criteriul vechimii - medie ; b) criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică ;
Criterii de evaluare globală	c) criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate) – mică d) criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică
Conform art 8	imobil ridicat între anii 1870-1920 - medie ;
Criteriul vechimii	
Conform art 9	a) coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică – mică ;
Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică	b) reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil – mică/medie ;
	c) semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică – mică/medie ;
	d) plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor – mică/medie ;
	e) componente artistice valoroase - mică
Conform art 10	a)unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului – mică
Criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate)	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 – medie e)frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit – medie
Conform art 11	a)imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități – medie 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/medie d)dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale – mică
Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică	

CONCLUZII

Ansamblul imobilelor ce formează fondul construit al străzii Episcop Mihai Pavel, respectiv al străzilor adiacente, este, prin complexitatea și diversitatea sa arhitecturală, urbanistică și funcțională, unul dintre cele mai relevante la nivelul arhitecturii locale și a

urbanismului specific din perioada cumpenei dintre secolele al XIX-lea și XX. Din acest motiv, căruia i se adaugă relevanța arhitecturală dar mai ales simbolică a imobilului studiat, atenția cu care trebuie tratată o posibilă intervenție asupra acestuia trebuie să vizeze câteva aspecte distincte, dar care, tratate unitar, vor conferi în final o unitate stilistică coerentă și echilibrată. Așadar, reabilitarea fațadei principale, realizarea unei imagini unitare spre curtea interioară, și nu în ultimul rând cristalizarea unei/unor soluții coerente de compartimentare fără afectarea structurii de rezistență, reprezintă principalele deziderate ce trebuie aplicate obiectivului studiat.

În acest context, imobilul amplasat pe strada Episcop Mihai Pavel la numărul 21, se încadrează în categoria celor care, prin intervenții de conservare, alături de cele de modernizare și adaptare la cerințele funcționale ale zilelor noastre, poate spori atractivitatea și gradul de confort urban al întregului areal. Așadar, intervenții constructive pot fi admise numai în condițiile unei unități și coerențe a acestora.

În baza prezentului studiu de fundamentare, considerăm ca fiind posibile intervenții modernizare, adaptare funcțională sau conversie funcțională, atât timp cât imaginea istorică a fațadei va fi readusă la imaginea ei originală prin restaurarea acesteia dar și prin refacerea unor componente ale acesteia (tâmplăria ferestrelor, feronerie și tâmplăria porții, etc.).

