

Memoriu justificativ

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN SCOPUL SCHIMBAREA DE DESTINAȚIE DIN CASĂ DE LOCUIT ÎN PENSIUNE TURISTICĂ

Beneficiar: TOP JOY SRL
Proiectant general: A-PLATZ ARHITECTURA SRL
arh. TÖVISSI Márton
Specialitate Urbanism: PLANT STUDIO SRL
arh. TÖVISSI Zsolt, specialist RUR cu drept de semnătură,

Nr. proiect: 23/2019
Data elaborării: Mai 2020

Obiectul lucrării

Beneficiarii doresc schimbarea de destinație a clădirii existente de pe teren, aflată în proprietatea lor, din casă de locuit în pensiune turistică. Totodată se dorește extinderea clădirii existente pentru a se putea realiza o pensiune turistică, demolarea anexei aflate pe latura de Nord a parcelei, reamenajarea terenului cu locuri de parcare, alei pavate și spații verzi.

Imobilul se află în Cartierul Funcționarilor, zona ZCPO5 pentru care PUG aprobat cu HCL 376/2018 a orașului Miercurea Ciuc stabilește, ca funcțiunea de pensiune turistică este admisă cu condiția realizării unui PUD.

Având în vedere situarea amplasamentului, aproape de căile de acces principale ale orașului, totodată într-o zonă liniștită, pe de altă parte vecinătățile – case de locuit, pensiune, restaurant – și nu în ultimul rând creșterea nevoii pentru funcțiuni de cazare turistică în oraș și în regiune, considerăm intenția beneficiarilor ca oportună, fiind o dezvoltare din care va beneficia oferta de cazare turistică a orașului.

2. Încadrarea în zonă

Terenul reglementat prin prezentul PUD se află în cartierul funcționarilor, zonă construită protejată a orașului Miercurea Ciuc, conform PUG în vigoare. Cartierul funcționarilor se află în partea de Sud a orașului, delimitat de Cetatea Mikó și ansamblul Tribunalului și Penitenciarului la Nord, zona Jigodin la Sud, strada Brașovului și calea ferată la Vest, respectiv strada Szász Endre la Est.

Cartierul funcționarilor are accesibilitate bună atât dinspre centrul orașului cât și dinspre căilor majore de acces, respectiv din direcția Brașov sau Odorhei.

Terenul se află la intersecția străzilor Bolyai (stradă cu două sensuri de circulație cu acces direct pe strada Brașovului) și Gábor Áron (stradă cu sens unic de circulație în direcția Nord-Sud), având adresa str. Bolyai nr. 6.

Vecinătățile imediate a terenului sunt:

- Nord: teren privat
- Sud: strada Bolyai
- Est: teren privat al aceluiași proprietar cu terenul studiat
- Vest: strada Gábor Áron

Accesul de autovehicule în prezent se poate face din strada Gábor Áron, însă există posibilitatea de a realiza un acces și din strada Bolyai. Accesul pietonal se poate face din ambele străzi.

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:

(citate din PUG aprobat cu HCL 376/2018)

„Zona istorică de referință (...) este alcătuită din teritoriul ocupat de un cartier realizat între sfârșitul secolului 19. și a doua jumătate a secolului 20. Omogenitatea morfologică, caracterul tipic de cartier rezidențial cu vile ale funcționarilor, uniformitatea parcelarului justifică păstrarea și protejarea zonei. Prin raportul armonios de cadru construit-spațiu verde (grădini) zona exprimă o valoare urbanistică generată de modul de viață echilibrat al clasei mijlocii a societății. În zonă găsim o arhitectură în general de calitate bună a locuințelor și vilelor tipice primelor decenii ale secolului 20. Totodată apar formațiuni arhitecturale mai noi, lipsite de aceste calități, ele însă din fericire nu reprezintă masa definitorie a zonei.

Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PUG MIERCUREA CIUC 2009 PRIVIND ZONE PROTEJATE CU VALOARE CULTURALĂ DEOSEBITĂ și conform legislației în vigoare, prezenta UTR este propusă Zonă construită protejată.”

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD.

Nu este cazul.

3. Situația existentă

3.1 Terenul, clădirile existente

Terenul are o suprafață măsurată de 729 mp, cu font stradal de 30m dealungul str. Gábor Áron, respectiv 19m dealungul str. Bolyai (dimensiuni măsurate de la colțul țesit către intersecție).

Accesul de autovehicule se realizează din str. Gábor Áron, accesul pietonal este din str. Bolyai.

Pe teren se află o clădire construită în prima parte a secolului XX., la presupus începutul anilor 1940, care ocupă frontul stradal și definește colțul aliniamentelor, și o anexă la limita nordică a terenului. Retragerile față de aliniament sunt cele caracteristice zonei.

Casa constă din subsol parțial, parter cu o locuință individuală și pod. Din punct de vedere morfologic este o tranziție între o vilă urbană modestă pe care o imită și prin decorarea fațadei, respectiv o casă tradițională cu prispă (sau tîrnaț) – elementul acesta, deși a fost închisă ulterior, se citește clar atât din plan cât și din volumetrie și fațade. Acoperișul este în 4 ape, cu înclinație tradițională de 40 de grade. Colțul clădirii către intersecția străzilor este țesit la 45 grade în plan, acoperișul fiind corelat cu această țesitură.

Din punct de vedere stilistic casa este eclectică. Ea nu reprezintă o valoare deosebită din punct de vedere arhitectural ci reprezintă o casă „obișnuită” din perioada construirii.

Starea actuală a casei este oarecum neglijată, fațadele sunt deteriorate. Structura de rezistență este acceptabilă, dar nu are capacități suplimentare și o extindere pe verticală ar presupune întăriri semnificative a structurii, inclusiv a fundațiilor.

Concluziile primului studiu realizat, opiniile din cadrul CTATU 06 din 26.03.2020 și avizului nefavorabil de oportunitate sunt, că programul dorit de către clienți nu se poate realiza într-o variantă satisfăcătoare cu păstrarea parțială a clădirii existente. Din acest motiv și din motivele structurale, se propune demolarea casei și construirea unei clădiri noi, care îndeplinește nevoile beneficiarilor și cerințele reglementării și normelor de astăzi, ținând cont în același timp și de caracterul zonei.

Anexa nu are valoare arhitecturală sau materială deosebită și este propusă pentru demolare.

Imobilul este conectat la rețelele edilitare orașenești: apă, canalizare, gaz natural, rețea electrică și rețelele de telecomunicații (tv, telefon).

3.2 Reglementare actuală (PUG)

Terenul este reglementat prin PUG aprobat cu HCL 376/2018. Schimbarea de destinație din casă de locuit în pensiune turistică este posibilă prin PUD, ceea ce este și scopul prezentei

documentații. Celelalte prevederi ale PUG referitoare la ocuparea și coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime, sunt preluate obligatoriu din PUG.

3.3 Potențial

Terenul are un potențial bun de a deveni o pensiune turistică de succes, având în vedere accesibilitatea, orientarea bună, proximitatea restaurantului Gambrinus și a punctelor de interes turistic din oraș (cetatea Mikó, centrul istoric, patinoarul).

Având în vedere dimensiunile reduse ale funcțiunii propuse, considerăm că schimbarea de destinație nu va afecta cartierul în sens negativ: nu va mări semnificativ circulația de autovehicule, nu va deranja vecinătățile din punct de vedere al intimității, zgomotului, poluării.

Se propune o arhitectură care ține cont de caracterul zonei și întărește aceste caracteristici prin amplasare, volumetrie, folosirea materialelor de calitate pe fațade și învelitori, respectiv se propune amenajarea a terenului în mod corespunzător pentru a contribui la o imagine mai plăcută a cartierului funcționarilor.

4. Reglementări

Reglementările sunt preluate din PUG aprobat cu HCL 376/2018, cu derogare la utilizare funcțională – utilizări admise

4.1 Utilizare funcțională

4.1.1 Utilizări admise:

- Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu serviciile aferente
- Locuințe individuale (unifamiliale)

4.1.2 Utilizări admise cu condiționări:

- Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, sedii administrative pentru instituții publice, asociații sau organizații, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

- Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

4.1.3 Utilizări interzise

Sunt interzise orice alte utilizări, conform PUG aprobat cu HCL 376/2018.

4.2 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

4.2.1 Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelei.

4.2.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 2m și cu cel mult 4m. Clădirile anexe se vor putea retrage cu mai mult decît 4 m de la aliniament.

4.2.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile se vor putea dispune pe limita de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

4.2.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție garajele și anexele gospodărești, pergolelor sau teraselor acoperite care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

4.2.5 Circulații și accese

Se vor respecta prevederile din PUG aprobat cu HCL 376/2018.

4.2.6 Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform PUG aprobat cu HCL 376/2018. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

4.2.7 Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor către frontul stradal, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

Înălțimile de mai sus se măsoară de la cota terenului amenajat.

4.2.8 Aspectul exterior al clădirilor

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului, reabilitarea clădirilor sau a fațadelor existente de epocă fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 20 – 45 de grade;

- este permisă înclinația mai mică / acoperiș în terasă pe porțiuni mici care sunt mici excepții și nu afectează percepția pe ansamblu a clădirii

- învelitoarea va fi realizată din materiale durabile autentice – se resping imitațiile și înlocuitorii de materiale tradiționale, este de preferat țigla ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun; tabla zincată prepatinată.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (pensiune turistică cu caracter intraurban). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici durabile pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tamplarii ale ferestrelor etc.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.

4.2.9 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

4.2.10 Spații libere și spații plantate

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu suprafețe plantate.

Sunt permise sistematizările de teren în scopul îndepărtării apelor pluviale de la pereții exteriori, respectiv pentru a rezolva accesibilitatea persoanelor cu mobilitate redusă, cu ajutorul unor umpluturi sau rampe. Umpluturile nu vor depăși 1m față de cota terenului existent.

4.2.11 Împrejmuiri

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1.80m. Se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau semitransparente, din materiale naturale: socluri de zidărie / beton / piatră, închideri din lemn / metal. Se permite realizarea unor socluri continue opace, a căror înălțime nu va depăși 60cm față de trotuar.

4.3 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

4.3.1 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Se admite un POT maxim de 25%.

4.3.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,7.

5. Concluzii

Prezentul PUD precizează reglementările superioare în vigoare (PUG aprobat cu HCL 376/2018), conform legii, scopul principal fiind schimbarea de destinație a imobilului aflat pe terenul reglementat.

6. Anexe

- Studiu de fundamentare: Concept arhitectural – conversie casă de locuit în pensiune turistică
- Documentație topografică
- Studiu geotehnic

Elaborat

arh. Tövissi Márton

Specialist RUR

arh. Tövissi Zsolt