

PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA
ARHITECT SEF
SERVICIUL MONUMENTE ISTORICE

NR. 51191 / 18.05.2022

Reglementari specifice,
Privind imobilul nr 17A, str. Alexandru Odobescu, Bistrita.

A. Scurt istoric

Parcela cu numarul 17A din strada Alexandru Odobescu, Bistrita este amplasata in preajma incintei medievale, in apropierea vechii Porti Unguresti demolata in secolul al XIX-lea. Imobilul construit in acest parcelar in anii 90 nu are valoare istorica si stilistica si nu este inregistrat in Lista Monumentelor Istorice.

Cladirea moderna realizata din beton, fier si sticla combina forme arhitecturale postmoderne care nu au dobandit insemnatate istorica pentru arhitectura orasului. Imobilul a fost proiectat ca sediu al Bancii Tiriac. Amenajarea de birouri pentru Directia Economica – Venituri din cadrul Primariei Municipiului Bistrita care a fost realizata ulterior este compatibila cu functiunile autorizate in zona de protectie a centrului istoric

B. Reglementari privind interventiile

Lucrarile de "Imbunatatire a eficientei energetice a cladirii publice" la sediul Impozite si Taxe din cadrul Primariei Municipiului Bistrita trebuie sa asigure pastrarea si imbunatatirea aspectului fatadei pentru ca proiectul sa poata sa fie prezentat ca un model de bune practici in zona istorica.

Conform **PUZ Zona construita protejata**, reabilitarea termică a clădirilor se poate face numai in baza unui proiect autorizat de reabilitare a intregii clădiri, avizat de Ministerul Culturii prin Directiile de specialitate. Este interzisă reabilitarea termică a unui singur apartament/ corp din clădire. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirii, aplicarea la exterior fiind condiționată de prezentarea unui studiu de parament ale cărui concluzii să nu evidențieze existența unor elemente valorase sau a unor decorații care ar putea fi afectate de aceste lucrări. Refacerea finisajului trebuie realizata in stilul fatadelor istorice, cu suprafate driscuite, si respectarea cromaticii initiale. In situatia de fata imobilul nu este cladire istorica, asadar pozitionarea termosistemului nu este restrictionata (se poate aplica inclusiv pe exterior)

Interventiile la acoperis se pot realiza doar cu pastrarea unitatii stilistice a volumului arhitectural. Amplasarea panourilor solare fotovoltaice nu trebuie sa afecteze caracterul istoric al zonei de amplasament a imobilului. Pastrarea aspectului istoric al zonei trebuie sa domine proiectul de eficienta energetica - in acest sens se pot analiza laturile mai putin vizibile din spatiul public sau sa se identifice solutii perfect compatibile cu imobilul istoric.

Panourile solare fotovoltaice amplasate in planul acoperisului vor fi localizate in functie de componenta (axe cladire existente) si aspectul fatadei pentru a nu denatura imaginea cladirii.

Interventiile la imobilul cu numarul 17A din str. Alexandru Odobescu se pot realiza in baza unui proiect de arhitectura avizat de Ministerul Culturii / Directia Judeteana pentru Cultura Bistrita Nasaud.

Sef serviciu
Arh. Bungardean Cristina



S.I.R.-42**A. DELIMITARE¹¹⁷**

Str.Alexandru Odobescu - Promenada Parcului - Aleea Phoenix- Str.Ion Rațiu.

Situat în zona de protecție a ansamblului urban fortificat.

B. NATURA OCUPĂRII ȘI DELIMITĂRII TERENULUI**1. Ocuparea și utilizarea terenului**

- **Repere arhitecturale și urbanistice**

construcții: Banca "Ion Tiriac"

spații:-

monumente istorice: -

- **Modul de construire și tipologia construcțiilor**

Subzona nu s-a înscris într-un parcellar tradițional și nici nu a beneficiat de un studiu urbanistic. Parcelele sunt foarte diferite, variind ca suprafață între 240 și 1250 mp. Construcțiile cu conformații diferite nu fac parte din patrimoniul de arhitectură și au regimul de înălțime de P, P+2 (Banca "Ion Tiriac").

- **Modul de utilizare**

Exceptând Banca "Ion Tiriac" și sediul Agenției pentru Protecția Mediului restul construcțiilor sunt destinate locuirii. În perspectivă sunt condiții să apară și alte funcțiuni compatibile cu locuirea.

- **Suprafața¹¹⁸ = 11765 mp**

2.a. Utilizări admise

În principiu trebuie să se mențină caracteristicile generale ale zonei (funcționale, structurale, expresive), menținându-se de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care pastrează până în prezent destinația inițială a clădirilor.

Se vor susține acele funcțiuni ce se pot constitui într-o atracție publică (comerț, servicii etc) ce depășește interesul local și municipal, funcții care prin devenire nu vor afecta calitățile patrimoniului arhitectural urbanistic. Se recomandă promovarea comerțului de lux și cultural (anticariate, galerii de artă), a alimentației publice de calitate, baruri a unor servicii (sedii ale unor asociații, cluburi, sedii ale unor agenții, media, cabinete de întreținere personală) precum și a unor ateliere de creatori. O atenție similară se va acorda turismului cultural (sisteme info, trasee adecvat amenajate, ambienturi de epocă).

¹¹⁷ Delimitarea la toate SIR începe cu latura de nord, nord-vest și se termină cu latura de vest

¹¹⁸ În suprafața subzonei nu se includ străzile perimetrale, cele interioare și pasaje.

b. Utilizări admise cu condiționări

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni teritoriale superioare, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată din cadrul S.I.R.:

- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor 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 turiștilor.
- se admite extinderea vadurilor comerciale pe străzile perimetrale și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor sau a subsolurilor.

În cazul necesității schimbării unor funcțiuni existente, argumentate multicriterial, vor fi respectate următoarele condiții minime:

- intervențiile să se facă în baza unor documentații de specialitate avizate și/sau aprobate conform legislației în vigoare;

- să se încadreze în prevederile specifice

La imobilele utilizate în principal pentru locuire și secundar pentru alte funcții compatibile, ca și la cele folosite exclusiv pentru locuire se pot accepta modificări în următoarele condiții:

- modificările se fac numai prin documentații avizate și/sau aprobate conform legislației în vigoare;
- să se încadreze în reglementările specifice

La imobilele utilizate pentru activități mixte, compatibile cu locuirea, se pot accepta modificări de pondere ale funcțiunilor existente sau apariția altora în următoarele condiții minime:

- să nu se inducă relații de incompatibilitate între funcțiuni;
- să nu se afecteze tipologia existentă;
- să se încadreze în reglementările specifice
- modificările se fac numai prin documentații avizate și/sau aprobate conform legislației în vigoare;

Indiferent de scopul urmărit (asanare, renovare, restructurare, dezvoltare) intervențiile trebuie să se supună următoarelor condiții:

- funcțiunile propuse să fie compatibile cu cele existente dar și cu cele din vecinătate și să se încadreze în reglementările specifice
- să asigure cel puțin numărul minim de parcaje cerute de normele specifice, pe parcela proprie.

- să se înscrie în caracterul zonei și să contribuie la amplificarea potențialului acesteia

c. Utilizări interzise

Se interzic activitățile:

- incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- ce pot deveni un pericol prin poluare sau trafic intens pentru conservarea sau punerea în valoare a elementelor de patrimoniu (arhitectural-urbanistic);
- care au ca profil depozitare en-gros, depozitare cu comercializare de produse inflamabile sau toxice, depozitare materiale re folosibile sau colectare a deșeurilor;
- ce presupun lucrări de terasamente sau care afectează amenajările sau scurgerea apelor de pe terenul în cauza sau de pe terenurile învecinate

Vizual este interzisă obturarea sau o percepție defavorabilă asupra ansamblului sau elementelor de arhitectură prin: panouri publicitare și afișaj, iar la nivelul imobilelor prin amplasarea neadecvată a unor reclame de dimensiuni exagerate, aparate de aer condiționat, contoare, cablaje.

C. REGLEMENTĂRI GENERALE DE CONSTRUIRE

1. Caracteristici ale parcelelor

În principiu se recomandă menținerea configurației parcelarului existent, orice comasare sau subîmpărțire urmând a fi făcută numai în baza unui plan urbanistic de detaliu avizat și aprobat conform legislației în vigoare.

În cazul imobilelor pentru care sunt semnalate valori culturale care necesită protecția, punerea în valoare și conservarea, este obligatorie conservarea structurii parcelarului și se recomandă conservarea modului de ocupare a parcelelor.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor dispune pe aliniamentul str. Ion Rațiu.

Față de aleea de acces în parc și față de str. Parcului construcțiile se vor retrage 5m. Parcela de la str. Parcului nr.22 se va mobilă cu o retragere de 5m atât de la str. Parcului cât și de la aleea din parc, iar cea de la nr.17 și 23 se vor retrage cu 5 m de la str. Parcului. Aliniamentul nemobilat va fi amenajat ca grădină de fațadă fiind interzisă mobilarea acestui aliniament cu orice fel de construcții, iar împrejmuirea va fi transparentă.

În cazul parcelelor de colț se vor întoarce fațade spre străzile adiacente.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Amplasarea construcțiilor se poate face în regim discontinuu, cuplat sau izolat, și în mod excepțional în regim continuu, ținând cont de situația vecinătăților, în următoarele condiții generale:

-Se va putea construi în regim continuu numai în cazul parcelelor cu un front la stradă mai mic de 15m. În cazul parcelelor cu un front la stradă mai mare de 15 m este posibilă amplasarea

construcției pe limitele laterale de proprietate numai în cazul alipirii de un calcan existent, fiind interzisă formarea de noi calcane. În cazul regimului de construire continuu, corpul principal de clădire (de la stradă) se va alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament sau de la retragerea de la aliniament.

În cazul fronturilor discontinue, 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 fațada laterală, corpul principal al clădirii (de la stradă) se va alipi de calcanul existent până la o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament sau de la retragerea de la aliniament, iar fața de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu $H/3$, dar nu mai puțin 1.9 metri.

În cazul fronturilor continue și al celor discontinue cu regim de construire cuplat, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 metri. Este interzisă mobilarea pe limita posterioară a parcelei.

În cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin o treime din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 1.9 metri prevăzută de Codul Civil. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 metri.

În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însoțire, reglementate prin Ordinul 1.028/2004 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

În cazul în care pe aceeași parcelă vor fi amplasate două sau mai multe imobile, distanța dintre corpurile opozabile de pe aceeași parcelă va fi de minim media înălțimilor celor două corpuri.

5. Procentul de ocupare a terenurilor

Procentul de ocupare al terenului este - **POT max = 60%**

6. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța față de aliniamentul opus. Prin aliniament se înțelege conform art. 23 din HG 525/1996 limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Înălțimea maximă a construcțiilor este de $P+2+M$. Indiferent de numărul de niveluri se va respecta următoarea înălțime minimă și maximă:

$$5.50m < H_{max} = P+2+M < 10.00 m$$

Se permite depășirea înălțimii maxime cu 50 cm pentru alinierea la cornișa construcțiilor alăturate.

În cazul construcțiilor existente podurile pot fi amenajate ca mansarde cu condiția menținerii configurației actuale. În cazul construcțiilor noi, acestea pot fi, de regulă, prevăzute cu mansardă, cu condiția ca șarpantele acestora să nu devieze cu un unghi mai mare de 10 grade față de șarpanta adiacentă cea mai înclinată.

În cazul clădirilor situate pe colt, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descrescere în trepte.

7. Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia 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 scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc;

-arhitectura fațadelor - armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc;

-materialele de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, 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 ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc;

- Retrageri, console, reșalite

Nu sunt admise retrageri ale construcțiilor față de aliniament la str. Ion Rațiu, la celelalte căi de acces dispunerea clădirilor făcându-se cu o retragere de 5m de la aliniament. Ieșirea în consolă a unor porțiuni de fațadă sau a balcoanelor, nu va depăși 1,2 m de la aliniament și va avea o înălțime liberă de la cota trotuarului până la punctul cel mai jos al intradosului ieșindului în consolă de minim 4 m.

- Compoziția arhitecturală a fațadelor

Nu sunt admise construcțiile ce au mai puțin de 3 travei exprimate arhitectural în fațada principală sau care schimbă agresiv raporturile plin-gol față de construcțiile învecinate. Se va da prioritate tratării pe orizontală, orice intervenție făcând obiectul unei documentații avizate.

Toate construcțiile riverane parcului vor avea fațade și grădini de fațadă spre zona verde, fiind interzise fațadele oarbe.

- Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Înălțimea generală va fi de minimum 4 m, iar înălțimea maximă la spațiile publice, va putea depăși cu cel mult 50 cm. pe cea a vecinilor. Rezolvarea arhitecturală a fațadei spre spațiile publice va avea în vedere și amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe acest nivel.

În cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al gurilor.

În cazul intenției finisării parterului comercial al clădirilor cu doua 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. În acest caz nu se va solicita acordul coproprietarilor imobilului pentru intervențiile care țin strict de fațadă

- Tratamentul suprafețelor arhitecturale

Se va acorda o atenție mai mare detalierii plasticii, și se vor evita suprafețele strălucitoare și plinurile de mari dimensiuni. Se vor utiliza materiale care să asigure o integrare de scară, textură și cromatică cu clădirile învecinate și care să permită o întreținere eficientă. Se interzice tratarea rustică a fațadei. Tâmplăria va folosi lemnul masiv, stratificat sau aluminiu îmbrăcat în lemn în cazul imobilelor cu funcțiuni mixte, cu excepția blocurilor de locuințe colective unde poate fi folosit și alt material la clădirile supuse restaurării se vor respecta detaliile existente. Poziționarea aparatelor de aer condiționat și a altor echipamente, se va stabili prin studiul de fațadă ce va fi supus avizării, fiind interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulația publică.

În cazul intervențiilor la fațadele imobilelor construite în perioada socialistă, în vederea integrării acestora și armonizării cu fondul construit de factură istorică se impune realizarea unui proiect avizat și autorizat.

- Sistemul de acoperire

Sistemul de acoperire va fi de tip șarpantă. Acoperișurile se vor realiza cu pantă minimă de 30%. Se va folosi o ceramică neglazată și monocromă, înscriindu-se între nuanțele de bej și roșu englez. Se vor interzice lucarnele.

- Incintă, împrejurimi

În cazul unor incinte ce depășesc 100 mp., ele se vor amenaja peisager, după înlăturarea anexelor parazitare.

În cazul dispunerii clădirilor retrase de la aliniament cu grădină de fațadă se recomandă

realizarea unor împrejurări transparente, cu plinuri de mici dimensiuni. Împrejurările de pe limitele laterale și posterioare ale parcelor pot fi opace, cu o înălțime de maxim 2.20m. La limita spre parc a pateleului delimitarea se va face și prin vegetație tunsă.

Se interzice folosirea policarbonatului, a tablei strălucitoare, a plăcilor din beton prefabricat și a tratărilor de tip rustic a împrejurărilor, aspectul acestora fiind supus aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Intervențiile asupra clădirilor neînscrise în lista monumentelor istorice se pot face în limitele avizului Ministerului culturii și cultelor.

8. Accese și circulații

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces pietonal și 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, excepție parcelele cu acces numai din alea de acces în parc unde se impune numai accesul pietonal. Sunt exceptate de la această condiție imobilele existente supuse reabilitării, la care accesul carosabil nu era asigurat și nu există posibilitatea realizării acestuia fără a se aduce atingere imobilului existent.

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

Nu sunt admise la construcțiile noi accese direct din stradă la garaje situate în demisolul sau subsolul frontului.

9. Staționări și pavaje

Staționarea vehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Determinarea numărului necesar de locuri de parcare pentru fiecare funcțiune se va face în conformitate cu normele în vigoare. Sunt exceptate de la această condiție imobilele cu acces dintr-o cale pietonală, imobilele existente supuse reabilitării, la care accesul carosabil nu era asigurat și nu există posibilitatea realizării acestui fără a se aduce atingere imobilului existent.

10. Echipare cu rețele tehnic-edilitare

Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare, gaze naturale și electricitate;

-în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

-la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

-se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

-noile clădiri pot fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform

reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

-toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-se interzice dispunerea pe fațade și pe șarpantele vizibile dintr-o circulație publică a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă sau a unităților exterioare de aer condiționat.

11. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Se va amenaja ca spațiu verde cel puțin suprafața minimă stabilită de legislația în vigoare pentru fiecare funcțiune.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, iar spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu vegetație de talie medie sau înaltă.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

12. Condiționări

Este obligatoriu ca pe întregul teritoriu al zonei construite protejate a municipiului Bistrița, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții 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 documentații 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;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare sau de reconsiderare a proiectului.

D. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

1. CUT admis

Luând în considerare situația existentă și potențialul zonei, corelarea dintre procentul maxim de ocupare al terenului și regimul de înălțime propus¹¹⁹, s-a propus - **CUT max = 2.2**

În cazul parcelelor cu acces la două străzi pentru care s-a reglementat un coeficient de utilizare a terenului diferit se va aplica valoarea corespunzătoare frontului mobilat.

2. Condiții de depășire a CUT

În cazuri excepționale, bine justificate când se solicită trecerea la o categorie superioară a

¹¹⁹ În cazul mansardelor s-a considerat că suprafața acestora reprezintă 60% din suprafața nivelului.

CUT, solicitarea va impune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, care să studieze această posibilitate raportându-se la tot S.I.R.-ul.

