

S.I.R.-09**A.DELIMITARE²⁹**

Str.Gheorghe Șincai - Piața Centrală - Str.George Coșbuc - Str. Dogarilor.

Situat în incinta ansamblului urban fortificat.

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

- **Repere arhitecturale și urbanistice**

construcții: Primăria veche, Primăria nouă spații: Piața Centrală; Str.Gheorghe Șincai.

monumente istorice:

- BN-II-m-B-01553, Casă, Str. Șincai Gheorghe 3
- BN-II-m-B-01555, Casă, Str. Șincai Gheorghe 5
- BN-II-m-B-01559, Casă, Str. Șincai Gheorghe 11
- BN-II-m-B-01561, Casă, Str. Șincai Gheorghe 13
- BN-II-m-B-01562, Casă, Str. Șincai Gheorghe 15
- BN-II-m-B-01563, Casă, Str. Șincai Gheorghe 17
- BN-II-m-B-01565, Casă, Str. Șincai Gheorghe 23
- BN-II-m-B-01567, Casă, Str. Șincai Gheorghe 25
- BN-II-m-B-01569, Casă, Str. Șincai Gheorghe 27
- BN-II-m-B-01570, Casă, Str. Șincai Gheorghe 29
- BN-II-m-B-01571, Casă, Str. Șincai Gheorghe 31
- BN-II-m-B-01573, Casă, Str. Șincai Gheorghe 35
- BN-II-m-A-01451, Primăria veche, Piața Centrală 2
- BN-II-m-B-01452, Casă, Piața Centrală 3
- BN-II-m-B-01453, Casă, Piața Centrală 4

- **Modul de construire și tipologia construcțiilor**

Ocuparea terenului s-a făcut perimetral, pe aliniament pe Str. Tibleșului, fundurile de loturi neconstruite reprezentând cca 63%. Conformația medievală a fost alterată, conformațiile prezente sunt foarte variate, exceptând parcela Primăriei noi au dimensiuni de 6-15m lățime și 20-58m adâncime.

Construcțiile fac front continuu doar spre Piața Centrală și parțial spre Str.George Coșbuc. Forma variază între compact și L. Regimul de înălțime este dominant P+1 (o singură clădire P+2), pe Str.Gheorghe Șincai și Piața Centrală și variază între P, P+1 pe străzile George Coșbuc și Tibleșului.

²⁹ Delimitarea la toate SIR începe cu latura de nord, nord-vest și se termină cu latura de vest

- **Modul de utilizare**

Locuirea dominantă se asociază cu funcțiuni mixte și instituții. În perspectivă se încurajează tendința de creștere pentru activitățile mixte.

- **Suprafața³⁰ = 20839 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 pastreaza pana in prezent destinația inițiala 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, a ofertelor pentru turism(hoteluri de mică capacitate, pensiuni, cluburi de noapte, restaurante specializate, baruri etc) 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).

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 teritare 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 funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- se admite extinderea vadurilor comerciale pe străzile perimetrare 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

³⁰ în suprafața subzonei nu se includ străzile perimetrare, cele interioare și pasajele.

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 funcțiilor existente sau apariția altora în următoarele condiții minimale:

- 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 refolosibile 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 înscrise în lista monumentelor istorice sau pentru care sunt semnalate valori culturale care necesită protecția, punerea în valoare și conservarea, este obligatorie conservarea structurii parcelarului și se recomandată conservarea modului de ocupare a parcelelor.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor dispune pe aliniamentul parcelelor, indiferent de frontul mobilat. Aliniamentul nemobilat va fi amenajat ca grădină de fațadă, iar împrejmuirea va fi transparentă, fiind interzisă amplasarea de anexe sau garaje pe acest aliniament.

În cazul parcelelor cu acces la două străzi dar care permit mobilarea numai a unui front se va mobila cu prioritate frontul de la strada principală.

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

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Amplasarea construcțiilor se poate face în regim, continuu, cuplat sau izolat. Pentru str. Șincai, Piața Centrală, George Coșbuc se reglementează un regim de construire de tip continuu, în timp ce la str. Țibleșului se va construi în regim continuu sau discontinuu. Vor fi respectate 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 pana la o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, iar corpul secundar(din curte) se va alipi de unul din calcanele existente și se va retrage de la cealaltă limită de proprietate cu $H/2$, dar nu mai puțin de 3 m și va avea o adâncime de maxim 8 m.

- În cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se invecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterala a parcelei si având ferestre pe fațada laterala, corpul principal al clădirii (de la stradă) se va alipi de calcanul existent pana la o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu $H/3$, dar nu mai puțin 1.9 metri în timp ce corpul secundar al clădirii (din curte) se va alipi de calcanul existent pana la o adâncime de maxim 8.0 m, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu $H/2$, dar nu mai puțin 3.00 metri.

În cazul fronturilor continue și al celor discontinue cu regim de construire cuplat, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea clădirii măsurata la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 metri. În situația în care pe limita posterioară de

proprietate există calcan, este posibilă alipirea de acesta, însă este interzisă formarea de noi calcane.

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

În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, 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 doua 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 stabilit diferențiat, raportat la frontul mobilat:

str. Șincai și Piața Centrală - POT max = 60%

str. Coșbuc.Țibleșului și Dogarilor- POT max = 50%

În cazul parcelelor cu acces la două străzi pentru care s-a reglementat un procent de ocupare terenului diferit se va aplica procentul corespunzător frontului mobilat.

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+1+M. Indiferent de numărul de niveluri, se vor respecta următoarele înălțimi minime și maxime:

str. Gh.Șincai $7.50m < H_{max} = P+1+M < 10.00 m$

Piața Centrală $H_{max} = P+1+M < 10.00 m$ -

La Piața Centrală regimul de înălțime al clădirilor nou propuse se va alinia cu regimul de înălțime la cornișa Primăriei Vechi.

Str. G.Coșbuc $6.50m < H_{max} = P+1+M < 7.50 m$

Str. Dogarilor $6.50m < H_{max} = P+1+M < 8.50 m$

Str. Țibleșului $H_{max} = P+1+M < 7.50 m$

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 colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere 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 scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea 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;

-materialelor 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, rezalite

Nu sunt admise retrageri ale construcțiilor față de aliniament. Ieșirea în consolă a unor porțiuni de fațadă sau a balcoanelor nu va depăși 1,2 m de la aliniament cu 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.

- 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 golurilor.

În cazul intenției finisării parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri, organele de specialitate pot solicita finisarea întregii fațade, pentru păstrarea unității expresiei arhitecturale. În situația în care clădirea are mai mulți proprietari, unii 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

Spre str.Șincai, Piața Centală se va folosi o expresie plastică adecvată unor artere de importanță majoră. Pe celelalte străzi 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, iar 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 neglazurată și monocromă, înscriindu-se între nuanțele de bej și roșu englez. Se vor interzice lucarnele.

- Incintă, împrejmuiri

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

În cazul aliniamentelor nemobilate se va amenaja o grădină de fațadă și se recomandă realizarea unor împrejmuiri transparente, cu plinuri de mici dimensiuni. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelor pot fi opace, cu o înălțime de maxim 2.20m.

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

Pentru intervențiile asupra clădirilor clasate ca monumente istorice documentațiile de

conservare restaurare se vor face în baza unui studiu istoric elaborat de un specialist, iar lucrările vor fi supravegheate de un specialist în probleme de patrimoniu pentru a se putea pune în valoare eventualele elemente descoperite în timpul execuției.

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. Sunt exceptate de la această condiție imobilele existente supuse reabilitării la care accesul carosabil nu era asigurat și nu este posibilă asigurarea lui 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 existente supuse reabilitării, la care accesul carosabil nu era asigurat și nu este posibilă asigurarea lui fără a se aduce atingere imobilului existent.

10. Echipare cu rețele tehnic-edilitare

Toate construcțiile noi sau reabilite 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 telefonia 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;
- interveția 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 propus³¹, s-au propus următoarele valori:

str. Șincai și Piața Centrală - **CUT max = 1.5**

str. Coșbuc.Țibleșului și Dogarilor - **CUT max = 1.3**

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 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

³¹ În cazul mansardelor s-a considerat că suprafața acestora reprezintă 60% din suprafața nivelului.

