

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1118 din 17.06.2022

În scopul: întocmire documentație în vederea obținerii autorizației de construire "Reabilitare și modernizare Grădinița Dumbrava Minunată", str. Ecaterina Teodoriu nr.2-4, Mun. Bistrița;

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA** prin Primar Turc Ioan, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal -, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et., ap. , telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro , înregistrat la nr. 59708 din 10.06.2022,

Pentru imobilul teren și construcții situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, , cod poștal, Strada Ecaterina Teodoriu, nr. 2-4, bl., sc., et., ap. , Cartea funciara nr. 77058; nr. cad/topo 77058, cad.77058-C1, cad.77058-C2;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **B-URB-10-03U/2010**, faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013, În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobile: teren în suprafața de 1.489mp (din acte, 1472mp- măsurată), construcție în regim de înălțime D+P și construcție în regim de înălțime P, situate în intravilanul municipiului Bistrița, loc. componentă Bistrița, proprietatea Municipiului Bistrița (cf nr.77058);
- conform prevederilor PUZ "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin HCL nr.73/2009, imobilele sunt situate în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița, subunitatea istorică de referință SIR 23b, clădirile nefiind înregistrate în Lista monumentelor istorice 2015, ca monumente istorice;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: teren în suprafața de 1.489 (din acte, 1.472mp- măsurată), construcție în regim de înălțime D+P și construcție în regim de înălțime P, situate în str. Ecaterina Teodoriu nr.2-4;
- destinație: conform PUG al Mun. Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL n.184/2018, imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Bistrița, UTR 1 (CP) subzonă centrală în care predomină instituțiile, serviciile și locuirea. Utilizări admise: se recomandă promovarea comerțului de lux și cultural, a alimentației publice de calitate, a ofertelor pentru turism, servicii (sedii ale unor organizații/agenții, media, cabinete de întreținere personală), etc. Utilizări interzise: incompatibile cu statutul de zonă protejată, ce pot deveni un pericol prin poluare sau trafic intens; care au ca profil depozitare en-gros, depozitare cu comercializare produse inflamabile sau toxice, amplasarea neadecvată a unor reclame de dimensiuni exagerate, aparate de aer condiționat, contoare, cablaje, etc; - zona A de impozitare- conform HCL nr.144/2014;

Întocmit, Isprăvă Mariana

3. REGIMUL TEHNIC

- documentații de urbanism în vigoare: PUZ "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin HCL nr.73/2009, preluat în PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018;
- conform prevederilor documentațiilor de urbanism în vigoare pentru realizarea lucrărilor de "Reabilitare și modernizare Grădinița Dumbrava Minunată", str. Ecaterina Teodoriu nr.2-4, municipiul Bistrița", se vor respecta următoarele prevederi reglementate pentru zonă: lucrările propuse vor ține seama de caracterul istoric al zonei, cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare ceramică (țiglă); tâmplărie exterioară din lemn masiv sau stratificat; regim de înălțime max.P+1+M și înălțime max.admisă 6,5m; POT max 40% pentru toate construcțiile; CUT max.1,0Adc/mp. În zonă există utilități publice. Accesul se va realiza pe accesul existent, din str. Ecaterina Teodoriu. Se vor respecta prevederile Codului civil. Se recomandă înlocuirea porților de acces cu porți din fier forjat.
- Reglementările specifice nr. 60.194/14.06.2022 întocmite de Serviciul Monumente Istorice din cadrul Primăriei municipiului Bistrița și Regulamentul local de urbanism aferent SIR 23, anexate, fac parte integrantă din prezentul certificat de urbanism;
- documentația se va întocmi și semna în conformitate cu prevederile legale în vigoare și ale legii nr.50/1991, republicată și va cuprinde:
- expertiza tehnică a imobilului;
- contract de supraveghere arheologică încheiat cu Complexul Muzeal Bistrița- Năsăud;
- raportul de audit energitic;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: întocmire documentație în vederea obținerii autorizației de construire "Reabilitare și modernizare Grădinița Dumbrava Minunată", str. Ecaterina Teodoriu nr.2-4, Mun. Bistrița;

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are **obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.**

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism original sau copie conformă cu originalul;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., două exemplare originale, identice numerotate. Proiectantul general și cei de specialitate răspund pentru corectitudinea și legalitatea documentației tehnice, inclusiv în situația în care afectează proprietățile vecine sau alte drepturi ale acestora.

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă gaze naturale Inspectoratul de Politie
 canalizare telefonizare Directia de servicii publice
 alimentare cu energie electrică salubritate Drumurile Nationale
 transport urban Acord Asociația de Locatari Drumuri Judetene

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Inspectoratul Jud. în Construcții Plan vizat OCPI actualizat Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

verficator studiu geotehnic Ministerul Culturii
 avizul studiu de insorire

Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): - scutit de taxă

g) Copiile depuse vor fi semnate de proiectant sau beneficiar pentru conformitate cu originalul.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Gaftone Floare

Achitat taxa de 6,00 lei, conform chitanței nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.06.2022

S.I.R.-23**A.DELIMITARE⁶⁹**

S.I.R.-23a - (limita vestică a parcelei Casei municipale de cultură) -Str. Dogarilor - limita nordică a parcelei Casei municipale de cultură - Piața George Coșbuc - promenada Parcului Municipal

S.I.R.-23b Piața George Coșbuc - Str. Ecaterina Teodoroiu - trecerea pietonală din continuarea Str. Ecaterina Teodoroiu - promenada Parcului Municipal

Situat în incinta ansamblului urban fortificat.

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

- **Repere arhitecturale și urbanistice**

construcții: Casa municipală de cultură

spații: Piața George Coșbuc

- monumente istorice:-BN-II-m-A-01449 Casa Asociației meseriașilor din Bistrița, azi Casa de Cultură a municipiului Bistrița Str. Berger Albert 10
- **Modul de construire și tipologia construcțiilor**

Ocuparea terenului spre Str. Ecaterina Teodoroiu și Promenadă, s-a făcut pe aliniament. Parcelele , rezultate în urma desființării în secolul XIX a sistemului de fortificație, sunt de foarte mari dimensiuni, între 28/30m și 30/115m.

Construcțiile, amplasate pavilionar, au configurații diferite(secolele XIX-XX) și folosesc acoperirea cu șarpantă. Regimul de înălțime are unul-două niveluri.

- **Modul de utilizare**

Funcții diferite: instruire, cultură, alimentație publică, locuire. În perspectivă: este posibilă perpetuarea aceluiași funcții.

- **Suprafața⁷⁰ =17243 mp din care:**
Suprafata S.I.R 23a =5740 mp
Suprafata S.I.R. 23b = 11503 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.

Pentru S.I.R. 23a se menține obligatoriu funcțiunea existentă de Casă municipală de

⁶⁹ Delimitarea la toate SIR începe cu latura de nord, nord-vest și se termină cu latura de vest

⁷⁰ în suprafața subzonei nu se includ străzile perimetrare, cele interioare și pasajele.

cultură. Sunt permise numai acele funcțiuni conexe funcțiunii existente și de terasă.

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).

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:

- 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 vadrilor 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

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 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 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
- pentru S.I.R. 23a se interzice funcțiunea de locuire.

Se interzic orice alte activități care nu sunt prevăzute mai sus și care pot aduce atingere unei corecte exploatare a Parcului municipal sau îndeplinirii funcției de zonă centrală.

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 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 recomandă conservarea modului de ocupare a parcelelor.

S.I.R. 23a reprezintă o parcelă deja consolidată ocupată de o clădire clasată ca monument istoric. În cazul unei mobilări suplimentare cu construcții permanente se impune realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor dispune numai pe aliniamentul str. Ecaterina Teodoriu sau Dogarilor. Aliniamentul nemobilat va fi amenajat ca grădină de fațadă, iar împrejmuirea va fi transparentă, fiind interzisă mobilarea acestui aliniament cu orice fel de construcții.

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 numai în regim discontinuu, cuplat sau izolat. În următoarele condiții generale:

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, 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. 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 10.0 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 10.0 metri. Este interzisă mobilarea pe limita posterioară a parcelei.

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 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 = 40%

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 va respecta următoarea înălțime minimă și maximă:

str. Ecaterina Teodoriu $5.50m < H_{max} = P+1+M < 6.50 m$

Pentru S.I.R. 23 a se conserva situația existentă în privința regimului de înălțime.

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 prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descresștere 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 și nici ieșirea în consolă a unor porțiuni de fațadă sau a balcoane spre străzile Dogarilor și Ecaterina Teodoroiu

- Compoziția arhitecturală a fațadelor

Se va da prioritate tratării pe orizontală, iar în expresia plastică se va urmări o integrare de scară, materiale, detalii în consonanță cu frontul de vis-a-vis, evitându-se agresivitățile pe străzile Dogarilor și Ecaterina Teodoroiu.

- Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Având în vedere căderea de teren spre sud, nu se admite retragerea parterului adiacent străzilor Dogarilor și Ecaterina Teodoroiu. Nu se vor prevedea trepte de acces la ieșirea spre stradă.

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

Se va acorda o atenție mai mare detalierei 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 neglazată și monocromă, înscriindu-se între nuanțele de bej și roșu englez. Se vor interzice lucarnele.

- Încintă, împrejuriri

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 împrejuriri transparente, cu plinuri de mici dimensiuni. Împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor 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 împrejuririlor, 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.

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.

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;
- 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 propus⁷¹, s-a propus - CUT max = 1.0

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.

⁷¹ în cazul mansardelor s-a considerat că suprafața acestora reprezintă 60% din suprafața nivelului.

PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA

ARHITECT SEF

SERVICIUL MONUMENTE ISTORICE

NR. 60.194/14.06.2022

Reglementari specifice

Privind interventiile in centrul istoric al municipiului Bistrita,
imobilul nr. 4, str. Ecaterina Teodoroiu.

A. Scurt istoric

Imobilul cu numarul 4 din strada Ecaterina Teodoroiu, Bistrita, este o constructie amplasata pe aliniamentul incintei medievale, dar edificiul nu este inregistrat in Lista Monumentelor Istorice. Imobilul a fost construit dupa 1864 cand zidurile medievale ale orasului au fost dezafectate iar o parte din materialul de constructie rezultat din demolare a fost reutilizat. In cazul acestui imobil practic latura de nord a constructiei se suprapune cu fundatia zidului de incinta. Astfel, desi constructia nu este inregistrata ca monument istoric practic zidul medieval si santurile acestuia sunt inregistrate in Lista Monumentelor Istorice ca fiind monument de interes national.

Constructia realizata integral in secolul al XIX-lea conserva prin fatadele orientate spre Parcul municipal si spre strada Ecaterina Teodoroiu caracteristici ale arhitecturii romantice. Ornamentica fatadelor, feroneria, balustradele si tamplariile pastrate partial, se incadreaza in caracteristicile eclectismului. Fatada principala pastreaza partial vechile chenare de tencuiala si bosajul extremelor. O parte din ornamentica fatadei este desprinsa si necesita o reabilitare urgenta.

B. Reglementari privind interventiile

Reabilitarea si modernizarea imobilului din strada Ecaterina Teodoroiu nr. 4 trebuie sa determina adaptarea imobilului la noile functiuni fara sa afecteze caracterul istoric al cladirii. Fatada principala trebuie sa pastreze vechile chenare de tencuiala si bosajul extremelor, iar fereastra partial zidita trebuie redeschisa din motive estetice. Se recomanda un studiu de parament la elevatie care sa stabileasca daca aceasta era placata cu piatra sau tencuita simplu. Actuala elevatie tencuita cu mortar de ciment trebuie inlocuita cu lespezi plane de piatra, de forma rectangulara care sa protejeze peretele de umiditate si sa pastreze uscata structura zidului.

Fatada orientata spre Parcul municipal trebuie sa pastreze chenarele de zidarie ale ferestrelor, braiele si cornisele, balustri ornamentali si curburile frontonului.

Fatada orientata spre parcela cu numarul 6 se pastreaza in situatia existenta, fara elemente ornamentale. Fatada orientata spre curtea interioara, axa vistica a cladirii trebuie reabilitata in sensul revenirii la situatia anterioara. Protejarea scarii de la intrare trebuie realizata printr-o solutie conforma cu stilistica istorica a fatadei.

Actuala culoare a fatadei nu este originala si nu corespunde principiilor stilistice ale zonei istorice – in acest sens se recomanda realizarea unui studiu de culoare care sa stabileasca clar nuantele utilizate. Placarea cu polistiren a fatadei nu se poate realiza in

zona centrului istoric – se recomanda o reabilitare termica interioara. Tencuiala in stropi de ciment se inlatura si se revine la tencuielile driscuite. Instalatia de gaz trebuie reproiectata si reamplasata de pe fatada principala a imobilului, iar grilajele metalice ale ferestrelor trebuie inlocuite cu alte solutii, mai estetice care sa asigure siguranta interioarelor. Inlocuirea tamplariei de lemn cu tamplarie PVC nu se poate realiza in centrul istoric – se recomanda realizarea unor tamplarii de lemn cu sistem termopan. In zona demisolului, spre strada, in zona expusa stropirii din zona carosabilului se pot utiliza tamplarii din aluminiu cu imitatie de lemn.

Poarta carosabila si poarta accesului pietonal trebuie inlocuite cu porti din fier forjat cu modele inspirate din formele balustradei istorice, pastrate la scarile de acces. Cu aceasta ocazie se reface actuala copertina din elemente metalice cu decoratii de fier forjat inspirate tot din modelul balustradelor originale, din preajma anilor 1900-1940.

Mansardarea podului se poate realiza doar cu pastrarea unitatii stilistice a volumului arhitectural. Amplasarea panourilor solare si fotovoltaice nu trebuie sa afecteze caracterul istoric al imobilului. Pastrarea aspectului istoric al cladirii 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.

Zidul care imprejmuieste parcelarul se reabiliteaza sau se construiesc in legatura cu ambientul istoric. Fragmentele de zid identificate ca facand parte din zidul medieval al cetatii trebuie conservat si completat in zonele degradate. Aceste detalii de arhitectura medievala de interes national trebuie protejate in zona vechiului drum de straja. La aceste fragmente se elimina tencuielile moderne si se refac rosturile originale dintre paramentul de piatra. In partea superioara a zidului se propun solutii de restaurare, conservare si completare a zidariei de piatra, cu eliminarea riscului infiltratiei apei.

Pentru zidul de caramida tencuita, decorat cu lesene, cornisa zidita si acoperis de tigla solzi, se recomanda renovarea. Instalatiile de gaz care acopera inestetic zonele de la intrare trebuie ingropate si camuflata in grosimea zidului. Gardul de placi de beton de pe linia parcului se poate demola, iar structura de beton a terasarii parcului se poate imbraca estetic in piatra. Aceasta imprejmuire se poate extinde pe verticala cu un zid suplimentar de piatra sau combinat cu elemente decorative de lemn.

Interventiile la imobilul cu numarul 4 din strada Ecaterina Teodoroiu, se pot realiza doar in baza unui proiect de arhitectura avizat de catre Ministerul Culturii/ Directia Judeteana pentru Cultura Bistrita Nasaud

In cazul unor interventii care duc la identificarea unor fragmente de pietrarie de factura medievala se recomanda punerea in valoare a acestora. Sa se aiba in atentie urmatoarele masuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentatii sau descoperite in timpul lucrarilor: supraveghere arheologica pe intreaga durata de executie a sapturilor de orice fel.

Consilier,

Popa Lucian Nicolae

