


EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 88754 Bistrita

Nr. cerere	36541
Ziua	10
Luna	06
Anul	2021
Cod verificare 100105063079	



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Bistrita, Str Albert Berger, Nr. 10, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	88754	1.472	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	88754-C1	Loc. Bistrita, Str Albert Berger, Nr. 10, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Construcție provizorie-Pavilion A cuprinde bucătăria în sistem de preparare rapidă cu spațiile anexe necesare, bar cu spații pentru depozitare și spălător pahare și casierie, având suprafata construită la sol:104 mp și suprafata construită desfășurată:104 mp, în regim de înălțime parter. Construcție edificată în anul 2005
A1.2	88754-C2	Loc. Bistrita, Str Albert Berger, Nr. 10, Jud. Bistrita Nasaud	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:74 mp; S. construita desfasurata:74 mp; Construcție provizorie-Pavilion B cuprinde grupurile sanitare pentru public, birou, vestiare pentru personal și depozit de ambalaje, având suprafata construită la sol:74 mp și suprafata construită desfășurată:74 mp, regim de înălțime parter. Construcție edificată în anul 2005

B. Partea II. Proprietari și acte

Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
36541 / 10/06/2021		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentație nr. 24, din 07/06/2021 emis de BESUTIU ANAMARIA; Act Administrativ nr. 35384, din 26/04/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA; Act Administrativ nr. 139, din 02/06/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA; Act Normativ nr. 527, din 02/06/2010 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul public	
	OBSERVATII: adus din cf 55422	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
	1) MUNICIPIUL BISTRITA , CIF:4347569, domeniul public	

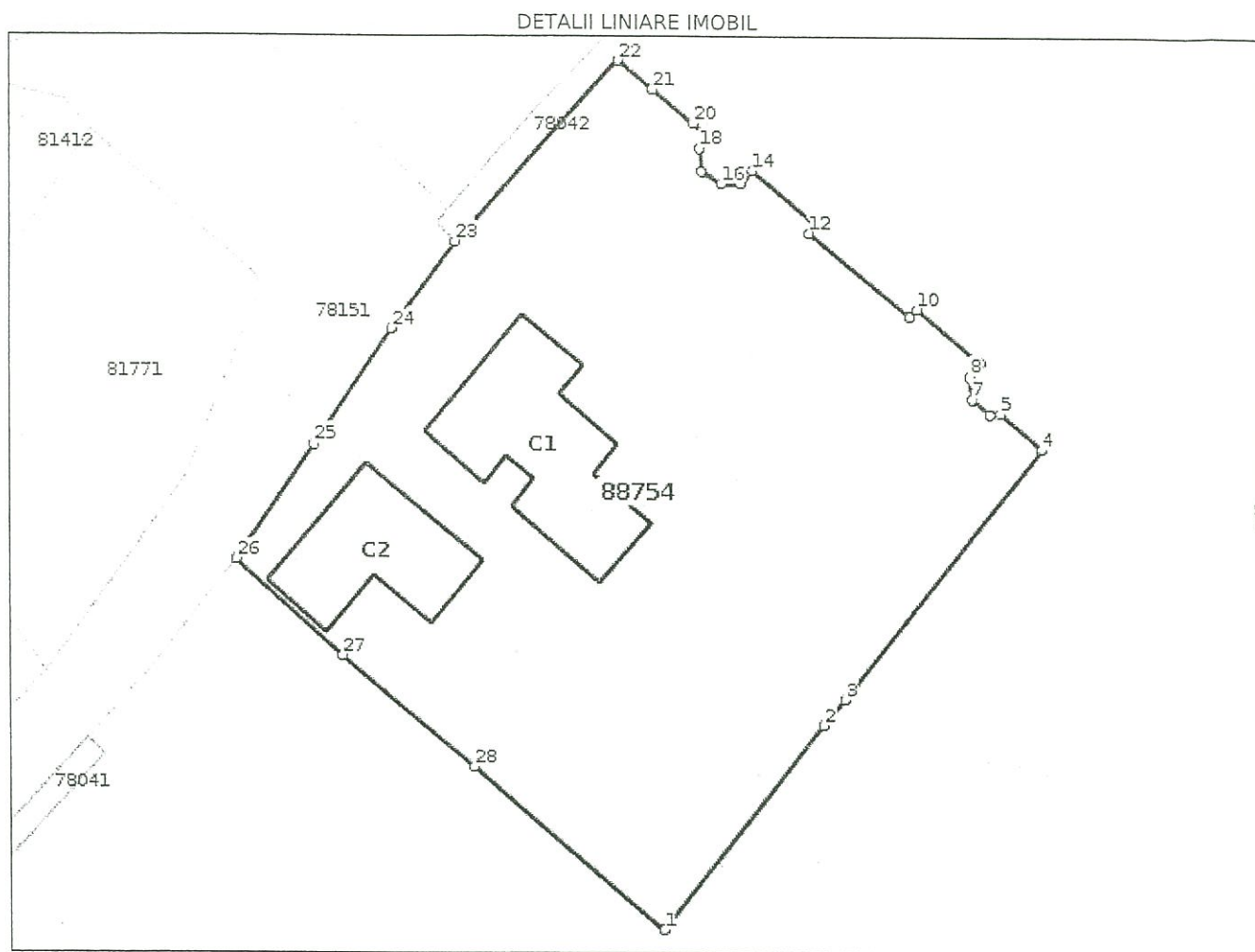
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
88754	1.472	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.472	-	-	-	Teren aferent Centrul Cultural Municipal "George Coșbuc"

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	88754-C1	construcții anexa	104	Cu acte	S. construită la sol:104 mp; S. construită desfășurată:104 mp; Construcție provizorie-Pavilion A cuprinde bucătăria în sistem de preparare rapidă cu spațiile anexe necesare, bar cu spații pentru depozitare și spălător pahare și casierie, având suprafața construită la sol:104 mp și suprafața construită desfășurată:104 mp, în regim de înălțime parter. Construcție edificată în anul 2005
A1.2	88754-C2	construcții anexa	74	Cu acte	S. construită la sol:74 mp; S. construită desfășurată:74 mp; Construcție provizorie-Pavilion B cuprinde grupurile sanitare pentru public, birou, vestiare pentru personal și depozit de ambalaje, având suprafața construită la sol:74 mp și suprafața construită desfășurată:74 mp, regim de înălțime parter. Construcție edificată în anul 2005

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	16.73
3	4	20.428
5	6	0.642
7	8	1.44
9	10	5.27
11	12	8.39
13	14	5.267
15	16	1.227
17	18	1.43
19	20	1.283
21	22	2.841
23	24	6.804
25	26	8.857
27	28	11.022

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	2.157
4	5	3.458
6	7	1.482
8	9	1.111
10	11	0.683
12	13	0.68
14	15	1.112
16	17	1.48
18	19	0.973
20	21	3.352
22	23	15.519
24	25	8.858
26	27	9.185
28	1	15.919

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 251M.

Data soluționării,
09-07-2021

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MIHAELA-ELENA BIGU

(parafa și semnătura)

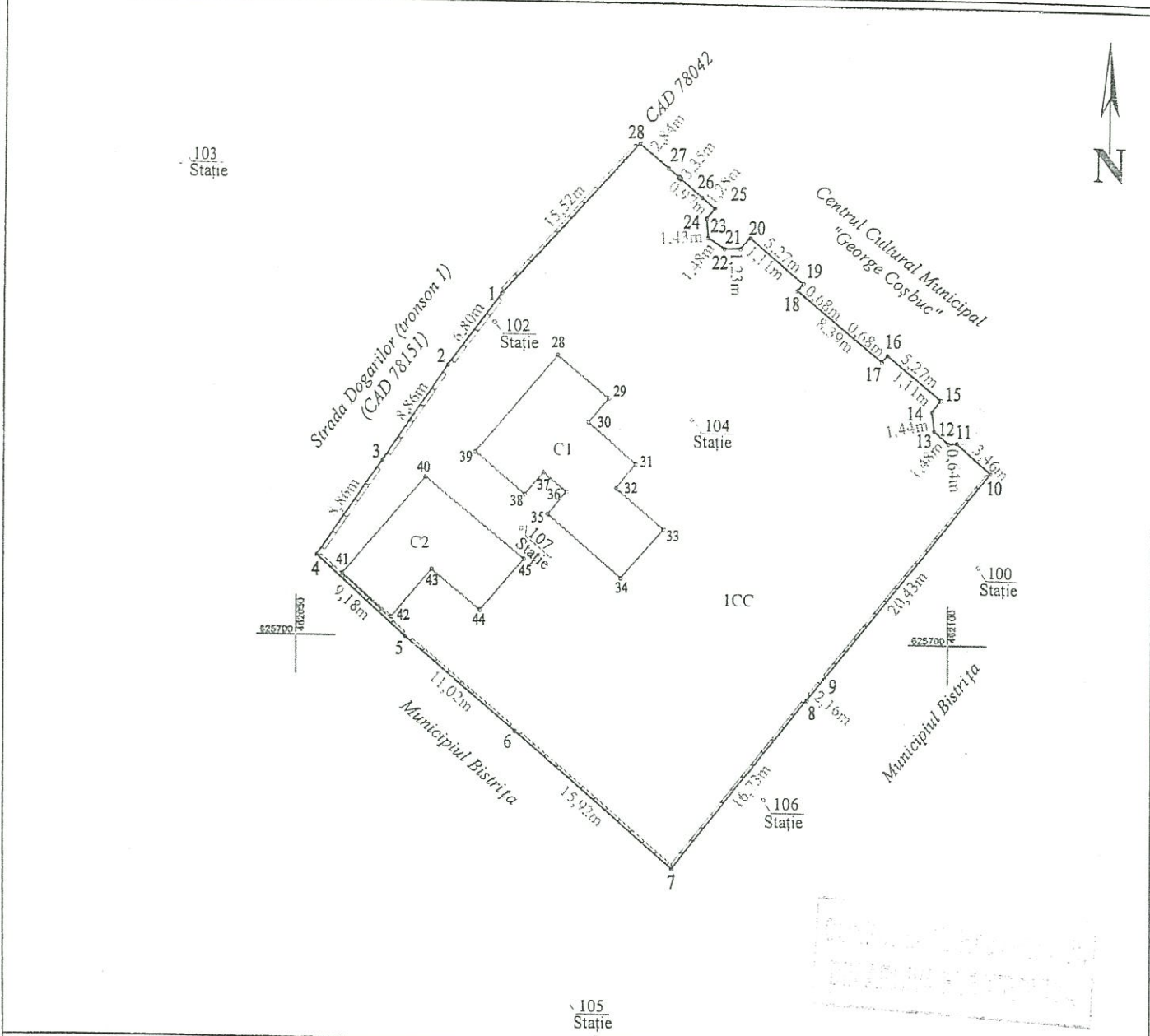
Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
88754	1472	Municipiul Bistrița, Intravilan, Strada Albert Berger, nr. 10, Jud. Bistrița-Năsăud
Nr. Cartea Funciară	UAT	Municipiul Bistrița



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	1472	Teren aferent Centrul Cultural Municipal "George Coșbuc"
Total		1472	
B. Date referitoare la construcții			
Cod.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	104	Construcție provizorie-Pavilion A cuprinde bucătăria în sistem de preparare rapidă cu spațiile anexe necesare, bar cu spații pentru depozitare și spălător pahare și casierie, având suprafața construită la sol:104 mp și suprafața construită desfășurată:104 mp, în regim de înălțime parter. Construcție edificată în anul 2005
C2	CA	74	Construcție provizorie-Pavilion B cuprinde grupurile sanitare pentru public, birou, vestiare pentru personal și depozit de ambalaje, având suprafața construită la sol:74 mp și suprafața construită desfășurată:74 mp, regim de înălțime parter. Construcție edificată în anul 2005
Total		178	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1472 mp			
Suprafața din act = 1472 mp			

Executant:	Inspector:
<p>CONFIRMĂ EXECUTAREA LUCRĂRII DE CADASTRU, ÎN CONFORMITATE CU DATELE ÎNREGISTRATE ÎN ACTUL DE ÎNREGISTRARE ȘI ÎN PLANUL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI.</p> <p>Semnat de: Anamaria Besutiu</p> <p>Data: 20.06.2021</p>	<p>CONFIRMĂ INTRODUCEREA IMOBILULUI ÎN BAZA DE DATE INTEGRATĂ ȘI ATRIBUIREA NUMĂRULUI CADASTRAL</p> <p>Semnat de: Flaviu-Adrian Lupsan</p> <p>Data: 20.06.2021</p>

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1819 din 10.10.2022

În scopul: închiriere prin licitație publică a imobilului construcției și teren, situat în Mun. Bistrița, str. Albert Berger nr.10 cu destinația de alimentație publică- conform HCL nr.23/13.02.2020;

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA** prin **Primar Ioan Turc**, 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. **97405** din **04.10.2022**,

Pentru imobilul **teren si construcții** situat în: județul **Bistrița-Năsăud**, municipiul **Bistrița**, localitatea componentă **Bistrița**, , cod poștal, **Strada Albert Berger**, nr. 10, bl., sc., et., ap. , **Cartea funciara** nr. **88754**; nr. cad/topo **88754. cad.88754-C1, cad.88754-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:

- imobil-teren (curți construcții) în suprafață de 1.472mp și 2 construcții provizorii (Pavilion A și Pavilion B), situate în intravilanul Mun. Bistrița, loc. componentă Bistrița, proprietate a Municipiului Bistrița (cf nr.88754);
- conform Planului Urbanistic Zonal "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin HCL nr.73/07.04.2009, imobilul este situat în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița, subunitatea istorică de referință SIR 23a, clădirile nefiind înscrise în Lista monumentelor istorice 2015 ca monumente istorice;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: teren (curți construcții) în suprafață de 1.472mp și 2 construcții provizorii (Pavilion A și Pavilion B);
- destinație: conform prevederilor PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, imobilul este situat în intravilanul Mun. Bistrița, loc. componentă Bistrița, UTR 1-subzonă care se va edifica în baza unui PUD- conform PUZ Centru istoric. Utilizări admise: pentru SIR 23a se menține obligatoriu funcțiunea existentă de Casă municipală de cultură; sunt permise numai acele funcțiuni conexe existente și de terasă;
- zona A de impozitare- conform HCL nr.144/2014;

Întocmit, Ispravă Mariana

3. REGIMUL TEHNIC

- documentații de urbanism în vigoare: PUZ "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin HCL nr.73/2009; PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018;
- conform prevederilor doc.de urbanism în vigoare, terenul înscris în Cf nr.88754 este situat în intravilanul Mun. Bistrița, loc. componentă Bistrița, subzonă centrală aflată în interiorul ansamblului urban fortificat al Mun. Bistrița- conform PUZ "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin HCL nr.73/2009, UTR 1. Utilizări admise: pentru SIR 23a se menține obligatoriu funcțiunea existentă de Casă municipală de cultură; sunt permise numai acele funcțiuni conexe existente și de terasă. Utilizări interzise: funcțiunea de locuire.
- Reglementările specifice nr.99.281/06.10.2022 privind intervențiile în centrul istoric al municipiului Bistrița la imobilul din str. Albert Berger nr.10, întocmite de Serviciul Monumente Istorice și Regulamentul local de urbanism aferent SIR 23a, anexate, fac parte integrantă din prezentul certificat de urbanism;
- pentru alte scopuri se va solicita un nou certificat de urbanism;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: închiriere prin licitație publică a imobilului construcții și teren, situat în Mun. Bistrița, str. Albert Berger nr.10 cu destinația de alimentație publică- conform HCL nr.23/13.02.2020;

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 Poliție

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Direcția de servicii publice

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Locatari

☐ Drumuri Județene

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): - nu este cazul

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Turc Ioan



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 11.10.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatul de urbanism
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .



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 perimetrale, 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 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 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 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 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 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 $POT_{max} = 40\%$

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 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 descădere 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 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.

- Incintă, împrejurimi

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 împrejurimi transparente, cu plinuri de mici dimensiuni. Împrejurimile 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 împrejurimilor, 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;
- 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 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.

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI BISTRITA
ARHITECT SEF
SERVICIUL MONUMENTE ISTORICE
NR 99281/06.10. 2022

Reglementari specifice ,
privind intervențiile din centrul istoric al municipiului Bistrița,
Str. Albert Berger, Nr.10

A. Scurt istoric

Imobilul cu numărul 10 din strada **Albert Berger** este cunoscut azi cu numele - **Centrul Municipal de Cultură dar în secolul al XIX avea numele de Gewerbeverein (Casa Asociației Meseriașilor)**, Construcția realizată în anul 1895 este înregistrată în Lista Monumentelor Istorice 2004 cu codul BN-II-m-A-01449. Clădirea amplasată pe șanțul fortificației medievale în vecinătatea fostei Portițe a Broaștelor ocupă o parcelă cu axul lung paralel cu zidul de incintă. Este o construcție pe trei niveluri (S+P+1) de plan dreptunghiular compact, realizată după planurile arhitectului vienez *Paul Brang*, cu fațade pe toate laturile. Fațada principală situată pe latura de est, simetrică, are partea centrală într-un rezalit subliniat de frontonul triunghiular și scara de acces mărginită de balustrada din fier susținută de câte doi stâlpi de secțiune rectangulară. La nivelul parterului rezalitul are trei deschideri încheiate în partea superioară în arc semicircular, uși cu două canaturi și supralumină, cu tâmplăria modernizată. La nivelul etajului este amplasat un balcon cu balustrada din stâlpi și baluștri, spre care se deschide ușa flancată de ferestre tripartite de formă dreptunghiulară înaltă, deschiderile în alternanță cu pilaștri.

Parterul este organizat în jurul sălii de spectacole, precedată pe vest de un vestibul din care o scară conduce la intrarea în sală și două scări laterale la etajul clădirii. Coridoare longitudinale flanchează la parter și etaj laturile sălii. Sala de spectacole are pereții ritmați de pilaștri cu capiteli compozite și la etaj de balcoanele cu parapete decorate cu motive geometrice și vegetale, reluate și deasupra scenei. Acoperișul principal, mansardat este încoronat de un edicul prismatic masiv cu lucarne circulare, iar acoperișul turnuletelor se termina în forma de bulb.

La nivelul demisolului, in partea vistica a imobilului, este amenajat si functioneaza un spatiu de alimentatie publica cu acces din curtea posterioara amenajata ca gradina de vara. Incinta mai contine 2 pavilioane cu nivel parter- constructii provizorii – care cuprind spatii anexe necesare zonei de alimentatie publica (bucatarie, bar, grupuri sanitare, birouri, vestiare, depozite)

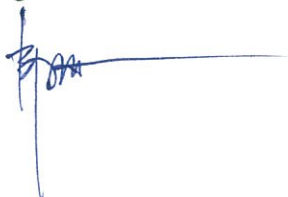
B. Reglementari privind interventiile

Intocmirea de acte notariale in scopul **inchirierii prin licitatie publica a imobilului - constructii si teren, cu destinatia de alimentatie publica** este posibila.

Orice interventie la imobilul cu numarul 10 din str. Albert Berger, Bistrita se va face printr-un proiect avizat de Ministerul Culturii/ Directia Judeteana pentru Cultura Bistrita Nasaud, cu respectarea prevederilor legale.

Consilier

Arh. Bungardean Cristina



Consilier

Popa Lucian Nicolae

