

S.I.R.-04**A.DELIMITARE¹⁴**

Str.Lupeni - limita estică a parcelei nr.26 din Str.Gheorghe Șincai - Str.Gheorghe Șincai -Str.M.Eminescu.

Situat în incinta ansamblului urban fortificat.

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

- **Repere arhitecturale și urbanistice**

construcții: biserica Romano-Catolică

spații: Str.Gheorghe Șincai; incinta foarte mare și neconstruită a bisericii

monumente istorice:

-BN-II-a-A-01568, Ansamblul bisericii romano-catolice "Sf.Treime", Str. Șincai Gheorghe 26

-BN-II-m-A-01568.01, Biserica romano-catolică "Sf.Treime", Str. Șincai Gheorghe 26

-BN-II-m-A-01568.02, Casa parohială a bisericii romano-catolice, Str. Șincai Gheorghe 26

- **Modul de construire și tipologia construcțiilor**

Ocuparea terenului s-a făcut pe aliniament doar pe Str. Ghe.Șincai. Dimensiunile foarte mari și forma parcelelor ies din parcelarea tradițională.

Construcțiile de asemenea, ies din tipologia folosită pe Str. Ghe. Șincai. Regimul de înălțime, exceptând biserica, nu depășește P+1 iar sistemul de acoperire folosește șarpanta cu învelitoare ceramică.

- **Modul de utilizare**

Funcția dominantă : culte. În perspectivă : culte, alte funcții componente.

Suprafața¹⁵ = 6307 mp

2.a Utilizări admise

Situația de la str. Gh. Șincai este o situație consolidată,clădirile de pe parcela de la nr.26 fiind înscrise în Lista monumentelor istorice.

Se vor susține acele funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă de culte.

b. Utilizări admise cu condiționări

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei si cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal si municipal administrative, culturale, de invatamant, funcțiuni teritare superioare.

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

¹⁴Delimitarea la toate SIR începe cu latura de nord, nord-vest și se termină cu latura de vest

¹⁵În suprafața subzonei nu se includ străzile perimetrare, cele interioare și pasajele

- 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 și cu funcțiunea de culte;
- 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

Datorită faptului că suntem în prezența unei parcele de dimensiuni considerabile ocupată cu clădiri clasate ca monumente istorice pentru mobilarea acesteia cu construcții noi se impune realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

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 parcellarului 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. Aliniamentul nemobilat va fi amenajat ca grădină de fațadă, iar împrejmuirea va fi transparentă.

În cazul în care se dorește mobilarea numai a unuia dintre fronturi va mobila cu prioritate frontul de la strada principală - Gheorghe Șincai.

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

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Distanță dintre clădirile nou propuse și limitele separatoare ale parcelelor se va stabili prin Plan Urbanistic de Detaliu.

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

Distanța dintre clădirile nou propuse și clădirile existente pe aceeași parcelă se va stabili prin Plan Urbanistic de Detaliu.

5. Procentul de ocupare a terenurilor

Procentul de ocupare al terenului este stabilit prin raportare la funcțiunea propusă la POT max = 60%

6. Înălțimea construcțiilor

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

Înălțimea maximă a construcțiilor este de $P+1+M$, la str. M.Eminescu fiind de 10m iar la str. Lupeni de 8m.

În eventualitatea extinderii Casei parohiale a bisericii romano-catolice de la str. Gh. Șincai se va menține cornișa acesteia.

Str. M.Eminescu - $H_{max} = P+1+M < 10.00$ m

Str. Gh. Șincai - $H_{max} = P+1+M < 8.00$ m

În cazul construcțiilor existente podurile pot fi amenajate ca mansarde cu condiția menținerii configurației actuale.

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 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 inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc;

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

-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 reface 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, iar 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.

- 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. M. Eminescu și Gh. Șincai se va folosi o expresie plastică adecvată unor artere de importanță majoră. Pe str. Lupeni 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.

- 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.

- **Încintă, 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 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 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. Sunt exceptate de la această condiție imobilele existente supuse reabilitării, la care accesul carosabil nu era asigurat.

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 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 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 propus¹⁶, s-a stabilit CUT max= 1.5.

¹⁶În cazul mansardelor s-a considerat că suprafața acestora reprezintă 60% din suprafața nivelului.

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.

