

II. PRESCRIPTII SPECIFICE ALE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

II.1. ZP – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE DIN CENTRUL LOCALITĂȚILOR APARTINĂTOARE : VIȘOARA, SĂRATA, SIGMIR, GHINDA, UNIREA ȘI SLĂTINIȚA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZP-M – Zona mixtă ce cuprinde centrul istoric

ZP-Mr – Zona mixtă cu caracter rural aflată în nucleul istoric

ZP-L1 – Zona rezidențială cu caracter rural

ZP-L2 – Zona locuințe colective sociale situate în nucleului istoric

ZP-Is – Zona instituții publice, comerț, servicii – centrul localității

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZP-M , **ZP-Mr** – locuințe individuale în regim de construire înșiruit sau cuplat, mici funcțiuni comerciale alimentare sau nealimentare, servicii de alimentație publică și servicii profesionale.

ZP-L1– locuințe individuale în regim de construire cuplat sau individual, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, agricultură de subzistență.

ZP-L2 – locuințe colective sociale (ANL), amenajări aferente locuințelor (căi de acces, parcaje, loc de joacă pentru copii, spații plantate, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri).

ZP-Is – instituții publice, comerț, servicii: dotări de cult, dispensar, cabinet medical, cabinet veterinar, școală, grădiniță, casă de cultură, bibliotecă, muzeu, comerț nealimentar, comerț alimentar, alimentație publică.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZP-M , **ZP-L1** , **ZP-L2** – mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent cu condiția obținerii Avizului Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național. În cazul loturilor folosite pentru agricultură de subzistență (fundurile de lot) cuprinse în zona ZP-L1 se recomandă păstrarea terenurilor pentru agricultură de subzistență.

ZP-Mr , **ZP-L1** -- se admit anexe pentru creșterea animalelor de subzistență doar în U.T.R. Slătinița, U.T.R. Sigmir, U.T.R. Sărata, U.T.R. Ghinda, U.T.R. Vișoara și U.T.R. Unirea

ZP-L2 – Se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale sau birouri în limitele unei raze de servire de 250m.

ZP-L1 – ateliere meșteșugărești, producție manufacturieră cu condiția păstrării funcțiunii dominante de locuire.

ZP-Is – nu se admit alte funcțiuni cu excepția celor prezentate la ART.1 . Funcțiunea de biserică nu se va schimba.

ZP-M , ZP-Mr , ZP-L1 , ZP-L2 , ZP-Is – condiție la avizare pentru orice tip de documentație de arhitectură sau de urbanism cât și pentru orice fel de intervenție: obținerea Avizului Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZP-M , ZP-Mr , ZP-L1 , ZP-L2 , ZP-Is – funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 Și produc poluare (fonica, cu noxe, deseuri), activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozitare en-gros, depozități de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze și stații de întreținere auto, spălătorii chimice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora, acces în garaje (uși) sau garaje vizibile din circulațiile publice.

ZP-L1 – locuințe colective , locuințe semicolective

ZP-L2 – locuințe individuale, locuințe semicolective; se interzice conversia locuințelor din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2.

ZP-Is – locuințe.

Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor de arhitectură / istorice sunt interzise sub orice formă și se sancționează conform legii.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ZP-M , ZP-Mr , ZP-L1 , ZP-Is – Suprafața minimă admisă pentru ca o parcelă să fie considerată construibilă este de 250m, cu front la stradă de minim 12 m, adâncimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ZP-L2 – Suprafața minimă admisă = 1000m .

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT. LIMITELE POSTERIOARE ȘI LATERALE ALE PARCELEI

ZP-M , ZP-L1 – Clădirile principale vor fi dispuse pe aliniament, excepție făcând construcțiile din localitatea aparținătoare Sărata unde clădirile se vor alinia în funcție de clădirile învecinate, în cazul construcțiilor fără construcții învecinate retragerea minimă este de 3m; este obligatorie acoperirea calcanelor cu noile clădiri și este interzisă crearea de noi calcane, în rest, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3m, față de limita posterioară minim 5m.

ZP-M , ZP-Mr – Se va păstra alinierea existentă. Nu se admit retrageri ale noilor construcții în cazul în care clădirile învecinate sunt dispuse pe aliniament.

ZP-L2 – Clădirile vor fi retrase cu minim 4m de la aliniament, limitele laterale și cea posterioară.

ZP-Is – Retrageri minime de 5m față de limitele de proprietate.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZP-M , ZP-Mr , ZP-L1 , ZP-Is – Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile. Se va păstra organizarea tradițională a parcelei: clădirea principală la stradă și anexele gospodărești în spatele parcelei cu posibilitatea alipirii la clădirea principală.

ZP-L2 – Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ART. 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZP-M , ZP-Mr , ZP-L1, ZP-L2 , ZP-Is – Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ZP-M – Accesul pietonal în noile construcții se poate face direct din domeniul public cu condiția tratării arhitecturale a intrării în spiritul clădirilor vechi ce pot constitui un bun exemplu în acest sens.

ZP-M , ZP-L1 – Accesul carosabil se poate face printr-un gang de acces prin clădirea principală de la stradă.

ZP-L2 – Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în locuri special amenajate (parcări la sol sau la subsol); se va asigura minim un (1) loc de parcare pentru fiecare apartament.

ART. 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZP-M , ZP-Mr , ZP-L1 , ZP-L2 , ZP-Is – Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ART. 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZP-M , ZP-L1 , ZP-Is – Regimul de înălțime al clădirilor va fi de maxim P+1E, cu posibilitatea D+P+1E. Noile construcții nu vor depăși înălțimea clădirii celei mai înalte învecinate și se va face racordul volumetric cu clădirea cea mai puțin înaltă învecinată.

ZP-Mr , ZP-L1 , ZP-Is – Regimul de înălțime al clădirilor din localitățile aparținătoare Slătinița, Sigmir, Sărata, Ghinda va fi de maxim PARTER cu posibilitatea DEMISOL+PARTER (D+P). Noile construcții nu vor depăși înălțimea clădirii celei mai înalte învecinate și se va face racordul volumetric cu clădirea cea mai puțin înaltă învecinată.

ZP-L2 – Regimul de înălțime al clădirilor existente, care corespunde P+3E maxim (cea mai înaltă clădire), nu se va modifica prin supraînălțări.

ART. 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZP-M , ZP-Mr , ZP-L1 , ZP-L2 , ZP-Is – Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Se recomandă utilizarea cu precădere a materialelor de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tâmplarie de lemn, zugrăveli de fațadă în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpantă în două sau patru ape, cu pantă maximă de 45 grade. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ZP-M , ZP-Mr , ZP-L1 , ZP-L2 , ZP-Is – Toate construcțiile asupra cărora s-a intervenit în mod abuziv rezultând modificări ale golurilor fațadei, orientarea șarpantei, lucarne, dispariția sau acoperirea decorațiilor de fațadă, supraetajare, acoperirea golurilor fațadei vor reveni la forma și aspectul inițial, precum și înlocuirea plăcilor de azbociment folosite pe acoperișurile construcțiilor cu plăci ceramice. Demersul în acest sens al Primăriei Municipiului Bistrița se va demara o dată cu aprobarea noului Plan Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

ART. 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZP-M , ZP-Mr , ZP-L1 , ZP-L2 , ZP-Is – Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. 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 în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ART. 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZP-M , ZP-Mr , ZP-L1 , ZP-L2 , ZP-Is – Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp și vor reprezenta 30% din suprafața parcelei. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru circulații și accese.

ART. 13 - ÎMPREJMUIRI

ZP-M , ZP-Mr , ZP-L1 – Împrejmuirile spre stradă pot fi opace sau transparente; cele transparente nu vor depăși înălțimea de 1.7m, cu soclu opac de maxim 0.7m și vor fi dublate cu gard viu care poate depăși înălțimea gardului; gardurile opace pot atinge înălțimea maximă egală cu înălțimea clădirii la streășină cu condiția asigurării accesului autospecialei în caz de incendiu.

ZP-L1 , ZP-Is – Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, nu vor depăși înălțimea de 1.7m cu un soclu opac de 0.7m și vor fi dublate cu gard viu.

ZP-L2 – Împrejmuirile vor fi din gard viu și vor avea înălțimea maximă de 1.2m .

ZP-M , ZP-L1 , ZP-Is – Gardurile spre limitele laterale și spre cele posterioare vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.7m .

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZP-M – 45%

ZP-Mr – 40%

ZP-L1 – 35%

ZP-L2 – 50%

ZP-Is – 45%

ART. 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZP-M – 0.9 ADC/ mp

ZP-Mr – 0.8 ADC/ mp

ZP-L1 – 0.7 ADC/ mp

ZP-L2 – 2.0 ADC/ mp

ZP-Is – 1.0 ADC/ mp