

II.2. ZONA CENTRALĂ - C

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală este situată în municipiul Bistrița și constituie principala zonă de polarizare a instituțiilor publice și serviciilor.

Zona poate fi ușor parcursă și reprezintă prestigiul localității prin concentrarea majorității serviciilor și comerțului, alături de clădiri de locuințe, monumete istorice, obsevându-se astfel o diversitate a spațiului public.

La autorizarea construcțiilor din această zonă se vor avea în vedere influențele acestora asupra spațiului public (mobiliu urban, pavimentele, vegetația etc.).

Zona centrală se împarte în următoarele subzone:

CP – subzona centrală aflată în interiorul zonei de protecție a patrimoniului construit al municipiului Bistrița – conform PUZCP

C1 – subzona centrală în afara zonei protejate formată din clădiri cu regim de construire continuu și discontinuu având regim de înălțime maxim P+2 niveluri

C2 – subzona centrală în afara zonei protejate formată din clădiri cu regim de construire discontinuu având un regim de înălțime P+4 niveluri, cu accente P+5-6 niveluri, în care predomină serviciile și instituțiile publice

CP: Întrucât municipiul Bistrița beneficiază de un Plan Urbanistic Zonal al Zonei Construite Protejate a Municipiului Bistrița (PUZCP), și se va aplica Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZCP (vezi anexă).

Pentru o mai bună valorificare și întreținere a clădirilor din centrul istoric protejat se face următoarea completare:

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - CP -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CP – se admite amenajarea mansardelor existente, fără a modifica volumetria, suprafața sau aspectul exterior al acestora

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI – conform PUZCP

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE - conform PUZCP

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

ARTICOLUL 4 – ARTICOLUL 14 - conform PUZCP

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – ARTICOLUL 16 - conform PUZCP

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - C -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

C1, C2:

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale.
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei: funcțiuni publice de interes regional, județean, și național: administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare servicii, agenții, bănci și oficii bancare, comerț, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, recreere și turism, locuințe;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al construcției unor clădiri noi, la parterul clădirilor și, eventual, în curți, vor fi dispuse acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- la parter spre stradă, cu excepția spațiilor de acces la nivelurile superioare și a pasajelor spre curtea interioară, se vor dispune funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de comerț și servicii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C1, C2 :

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul zonei;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice numai în condițiile prevăzute de lege;
- se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

C1, C2:

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură în interiorul parcelelor cu excepția celor de amenajări peisagistice;
- depozitare en-gros;
- stații de benzină – PECO;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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 apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

CP – conform PUZCP și regulamentul aferent

C1, C2 – se menține parcelarul existent pe cât posibil. Acolo unde el nu permite relizarea funcțiunii dorite, se acceptă comasarea.

- în cazul servicii publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la strada de minim 12,00 metri;
- în cazul clădirilor noi cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 250 mp și un front la stradă de minim 12,0 m
- parcelele sub 250 mp. pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP – amplasarea față de aliniament se va face pe baza unei documentații de specialitate aprobată de Ministerul Culturii;

- conform PUZCP și regulamentul aferent

C1, C2 – clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;

- construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe strada, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu calcan, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,00 metri pentru străzile de categoria a III-a, 12,00 metri pentru străzile de categoria a II-a și de categoria a I-a;

- în cazul unei parcele de colt situată într-o intersecție constituită pe celelalte colturi cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a țesuturii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CP – amplasarea fata de limitele laterale si posterioara se va face pe baza unei documentații de specialitate aprobată de Ministerul Culturii;

- conform PUZCP și regulamentul aferent;

C1, C2 - se va mentine situatia actuala dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

- în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate

dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maxim 15,0 metri de la aliniament dacă clădirile au până la P+4 niveluri și se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- 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 noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri la construcțiile cu P+2 niveluri și de 4,0 metri la construcțiile cu P+3,4 niveluri;

- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri; se admit distanțe de minim 3,0 metri la construcțiile cu P+2 niveluri și de 4,0 metri la construcțiile cu P+3,4 niveluri ;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o biserică ortodoxă; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 4,0 metri;

- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CP – amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă se va face pe baza unei documentații de specialitate aprobată de Ministerul Culturii;

- conform PUZCP și regulamentul aferent;

C1, C2 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcan sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un 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;

- nr. administrativ al imobilului se atribuie din str. care are accesul principal. Parcelele trebuie să aibă și un acces pietonal fie prin accesul carosabil fie separat.

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;

- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare

normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP – înălțimea clădirilor se va determina pe baza unei documentații de specialitate aprobată de Ministerul Culturii;

- conform PUZCP și regulamentul aferent;

C1, C2 - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie acoperirea calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP – aspectul exterior al clădirilor se va determina pe baza unei documentații de specialitate aprobată de Ministerul Culturii;

- conform PUZCP și regulamentul aferent;

C1, C2 - arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor specifice diversității de funcțiuni ale zonei și cerințelor prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectură clădirilor din vecinătate 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 fatadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm, armonizarea cu vecinătățile imediate;
- materiale 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.; se interzic culorile stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CP – racordarea clădirilor se va determina pe baza unei documentații de specialitate aprobată de Ministerul Culturii;

- conform PUZCP și regulamentul aferent;

C1, C2:

- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- 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;
- toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Rețelele electrice, de telecomunicații, gaze naturale existente aeriene se vor îngropa.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CP – se vor determina pe baza unei documentații de specialitate aprobată de Ministerul Culturii;

- conform PUZCP și regulamentul aferent;

C1, C2:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se interzice modificarea cotei terenului amenajat existent în aceste zone;
- se va evita ridicarea cotei terenurilor amenajate față de vecinătăți.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

CP – împrejmuirea se va face pe baza unei documentații de specialitate aprobată de Ministerul Culturii

- conform PUZCP și regulamentul aferent;

C1, C2 - în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de maximum 1,70 metri din care un soclu opac de 0,60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi transparente sau opace și vor avea înălțimea maximă de 2.20 metri; aceasta înălțime permite mascarea fațadei de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A
TERENULUI**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

CP – conform PUZCP și regulamentul aferent;

C1: - POT maxim = 60%;

C2: - POT maxim = 70%

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CP – conform PUZCP și regulamentul aferent;

C1 – CUT max = 2,0 mp. ADC / mp. teren

C2 – CUT max = 3,5 mp. ADC / mp. teren

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent.