

# ghid de bune practici

PENTRU REABILITAREA CLĂDIRILOR DIN CENTRUL ISTORIC AL BISTRIȚEI





# ghid de bune practici

PENTRU REABILITAREA CLĂDIRILOR DIN CENTRUL ISTORIC AL BISTRIȚEI



Proiect realizat de Primăria Municipiului Bistrița

coordonare viceprimar Ștefania STERE

coordonatoare proiect Liliana COCEȘIU  
FEEL Frugal Cities  
Through Energy  
Efficiency and Low-tech  
Communities

concept și text de arh. Corneliu FĂGĂRĂȘAN  
specialitate istoric de artă Vasile DUDA

comisie de specialitate arh. șef Monica POP  
arh. Monica RAȚIU  
Camelia TÂRNOVAN  
Mariana ISPRAVĂ  
Lucian POPA  
Cristian MOLDOVAN

referenți de specialitate arh. Virgil POP  
prof. univ. dr. habil.  
Facultatea de Arhitectura și  
Urbanism, UTCN  
conf. dr. Gheorghe MÂNDRESCU  
istoric de artă,  
Facultatea de Istorie și Filosofie,  
UBB

fotografii  
design grafic Sorin JUDEȚ - Studio 15

CUVÂNT ÎNAINTE . . . . .	4
SCOPUL PREZENTULUI GHID . . . . .	5
INTRODUCERE . . . . .	5
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ ȘI SUBZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ (S.I.R.). . . . .	6
CAZURI DE PROTECȚIE A PATRIMONIULUI CONSTRUIT ÎN MUNICIPIUL BISTRIȚA . . . . .	8
CATEGORII DE INTERVENȚII . . . . .	10
FAȚADE CLĂDIRI . . . . .	14
SOCLURI . . . . .	18
TENCUIELI ȘI CULORI . . . . .	20
TÂMPLĂRII – FERESTRE, UȘI, PORȚI . . . . .	22
VITRINE. . . . .	28
FIRME, RECLAME, ILUMINAT. . . . .	30
FERONERIE. . . . .	32
STUCATURI ȘI TEXTURI DECORATIVE. . . . .	34
ACOPERIȘURI ȘI COȘURI DE FUM . . . . .	36
LUCARNE . . . . .	38
JGHEABURI ȘI BURLANE . . . . .	40
CURȚI INTERIOARE, GANGURI . . . . .	42
ÎMPREJMUIRI, INSTALAȚII TEHNICE . . . . .	43
CONSUMUL DE ENERGIE ȘI EFICIENȚA ENERGETICĂ ÎN CLĂDIRILE ISTORICE . . . . .	44
MATERIALE ȘI CULORI UTILIZATE ÎN ZONA ISTORICĂ . . . . .	45
LISTA MONUMENTELOR ISTORICE . . . . .	46
INFORMAȚII UTILE . . . . .	48



Centrul istoric nu este doar inima Bistriței, ci măsura maturității noastre ca oraș. Aici se vede dacă știm să construim fără să distrugem, să modernizăm fără să ștergem urmele timpului. Am spus mereu că Bistrița se transformă. Dar transformarea în care credem nu este una care șterge și înlocuiește, ci una care corectează, consolidează și adaugă valoare. Viitorul orașului nu se construiește împotriva trecutului, ci împreună cu el.

Prin *Ghidul de bune practici pentru reabilitarea clădirilor din centrul istoric al Bistriței*, ne-am propus să oferim proprietarilor un instrument clar, accesibil și util, care să explice ce înseamnă o intervenție corectă asupra patrimoniului construit. El clarifică, pe înțelesul tuturor, ce tipuri de lucrări pot fi realizate, ce materiale sunt potrivite și care sunt pașii administrativi necesari. Scopul lui nu este să complice lucrurile, ci să prevină greșelile și intervențiile care pot afecta, ireversibil, valoarea clădirilor.

Acest ghid nu introduce reguli noi, ci explică într-o formă simplificată cadrul deja existent și modul în care el trebuie aplicat. Este un sprijin pentru cei care doresc să întrețină sau să reabiliteze corect un imobil, astfel încât intervențiile să fie compatibile, reversibile și respectuoase față de specificul zonei istorice.

La finalul anului 2025, Municipiul Bistrița a fost inclus oficial în Rețeaua Orașelor Creative UNESCO, în domeniul Arhitecturii. Această recunoaștere internațională confirmă valoarea patrimoniului nostru construit, dar, în același timp, ne obligă. Ne obligă la rigoare, la coerență și la respect față de moștenirea pe care am primit-o și pe care trebuie să o transmitem mai departe.

În acest context, promovăm conceptul de „intervenție frugală” – soluții simple, bine gândite și adaptate fiecărei clădiri. Vorbim despre suficiență: a face atât cât este necesar, cu materiale compatibile și tehnici potrivite, dar și despre cooperare: un dialog între proprietari, specialiști și administrație, pentru a găsi soluții echilibrate și durabile.

Îmi doresc ca acest ghid să devină un reper practic pentru comunitate și un pas important în consolidarea statutului nostru de oraș creativ. Centrul istoric nu este responsabilitatea unei singure instituții. El depinde de fiecare proprietar, de fiecare intervenție și de fiecare decizie luată cu grijă. Atunci când acționăm consecvent și responsabil, Bistrița se transformă în direcția corectă: își păstrează autenticitatea și rămâne un oraș care își respectă trecutul, fără să își blocheze viitorul.

GABRIEL LAZANY

Primarul Municipiului Bistrița

# scopul prezentului ghid

Scopul acestui ghid este de a **proteja, păstra și pune în valoare patrimoniul cultural construit**, asigurând transmiterea acestuia către generațiile viitoare în forma sa autentică. Activitatea sa nu urmărește blocarea inițiativelor private, ci **orientarea și sprijinirea intervențiilor** astfel încât acestea să asigure conservarea clădirilor și să respecte identitatea istorică, arhitecturală și culturală a locului.

Prezentul ghid a fost elaborat ca **instrument de informare și educare** pentru proprietarii de imobile din zona istorică protejată a municipiului Bistrița. El explică, într-o formă clară și accesibilă, principiile după care intervențiile asupra clădirilor istorice pot fi realizate **corect, responsabil și non-invaziv**.

Scopul ghidului nu este uniformizarea sau îngrădirea creativității, ci **păstrarea și conservarea patrimoniului nostru finit**, prin intervenții care respectă materialele, proporțiile și logica constructivă originală. Fiecare decizie luată astăzi asupra unei clădiri istorice influențează definitiv ceea ce va rămâne mâine.

Acest ghid încurajează o relație de **parteneriat** între proprietari, specialiști și instituțiile de avizare, având ca obiectiv comun realizarea unor proiecte de calitate prin care să se asigure păstrarea valorii arhitecturale, **conservarea autentică a centrului istoric** și transmiterea lui, nealterat, către generațiile următoare.

## introducere

Centrul istoric al municipiului Bistrița reprezintă nucleul identitar al orașului, rezultat al unei evoluții urbane continue, în care clădirile, spațiile publice și parcelarul istoric formează un ansamblu coerent, cu valoare culturală și arhitecturală.

Prezentul ghid se adresează **proprietarilor de imobile**, nu specialiștilor, și are rolul de a explica **pe scurt și clar**:

- ce intervenții sunt permise;
- ce intervenții sunt interzise;
- ce materiale și soluții sunt recomandate;
- care sunt pașii administrativi minimi.

Scopul ghidului este de informare și de **prevenție a greșelilor**, nu sancționarea lor, ci sprijinirea proprietarilor în întreținerea și reabilitarea corectă a clădirilor din zona istorică.



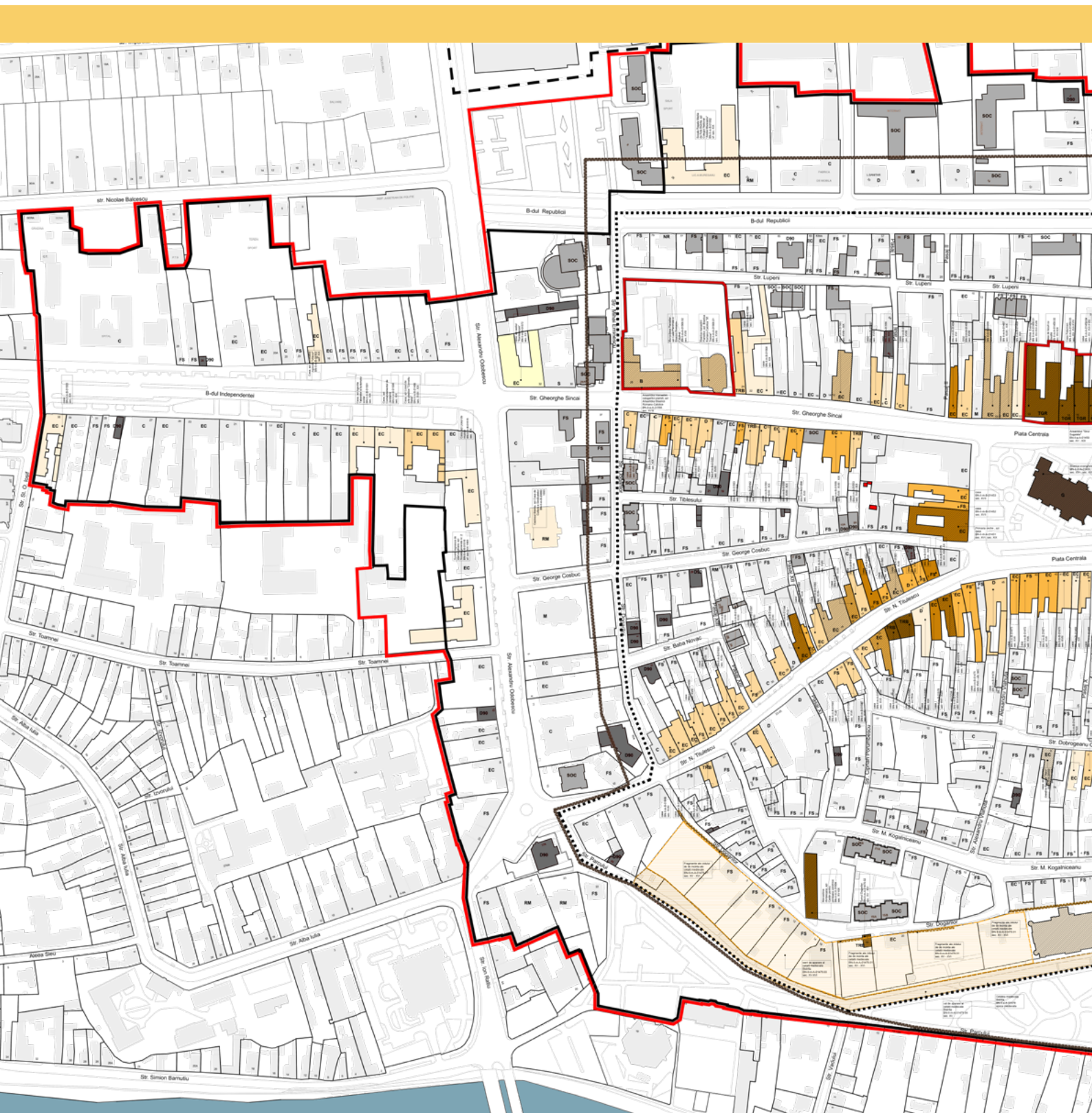
Centrul istoric al Bistriței - ritmul acoperișurilor cu țiglă ceramică oferă originalitate și autenticitate vechiului burg

# zona construită protejată și subzonele istorice de referință (S.I.R.)

Zona construită protejată a municipiului Bistrița este reglementată prin PUZCP și Regulamentul Local de Urbanism aprobat în anul 2009.

Conturul acesteia suprapune Ansamblul Urban Medieval Bistriz (Bistrița) și zona sa de protecție.

Pentru o mai bună gestionare, această zonă este împărțită în **Subzone Istoric de Referință (S.I.R.)**, fiecare având caracteristici urbanistice și arhitecturale proprii.

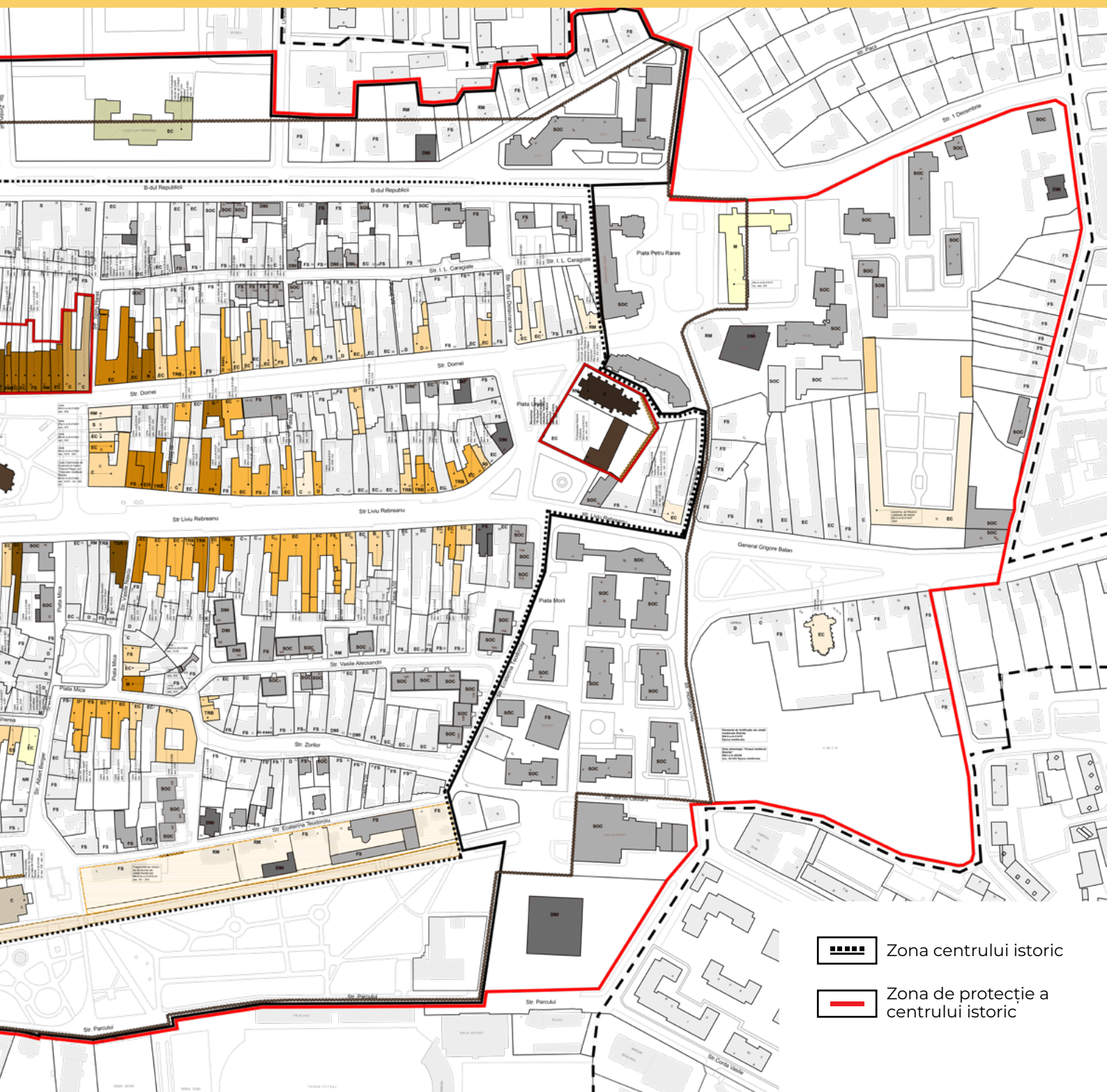


# zona construită protejată și subzonele istorice de referință (S.I.R.)

În cadrul prezentului ghid:

- se utilizează exclusiv delimitările Subzonelor Istorice de Referință (S.I.R.) existente;
- nu se introduc reglementări noi;
- informațiile sunt explicate într-o formă simplificată pentru uzul proprietarilor.

Harta zonei de rezervație architecturală - Centrul istoric și zona de protecție a centrului istoric



■ ■ ■ ■ Zona centrului istoric

— Zona de protecție a centrului istoric

# cazuri de protecție a patrimoniului construit în Municipiul Bistrița

În municipiul Bistrița, protejarea patrimoniului construit se realizează în funcție de **încadrarea fiecărui imobil într-un anumit regim de protecție**, stabilit prin legislația națională în vigoare și prin documentațiile urbanistice aprobate.

În acest sens, se disting **trei cazuri principale de protecție**, care determină modul în care se pot realiza intervențiile asupra clădirilor.



**Casa Argintarului,**  
monument de interes național (grupa valorică A)

## 1 clădiri – monument istoric A clasate în grupa valorică monumente istorice de valoare națională și universală

Aceste clădiri reprezintă repere majore ale patrimoniului cultural național. Orice intervenție asupra acestora se realizează în condiții stricte de protecție, cu respectarea principiilor de conservare și restaurare autentică.

Intervențiile sunt posibile **doar în baza unor proiecte de calitate confirmate prin avizul Ministerului Culturii**, iar lucrările de reparații și întreținere curentă se desfășoară respectând condițiile impuse de Direcția Județeană pentru Cultură Bistrița-Năsăud (DJC B-N).



**Imobil, Str. Gheorghe Șincai nr. 15,**  
monument de interes local (grupa valorică B)

## 2 clădiri – monument istoric B clasate în grupa valorică monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local

Aceste clădiri au o valoare culturală deosebită la nivel local și contribuie semnificativ la identitatea orașului.

Intervențiile asupra lor se realizează prin proiecte de calitate care trebuie să respecte caracterul arhitectural original, materialele și proporțiile existente, fiind supuse **avizării Direcției Județene pentru Cultură**.

## principiu general

Indiferent de categoria de protecție, **orice intervenție asupra clădirilor din centrul istoric al municipiului Bistrița trebuie să urmărească păstrarea autenticității patrimoniului construit**, prin soluții compatibile, reversibile și non-invasive.

# cazuri de protecție a patrimoniului construit în Municipiul Bistrița

## clădiri situate în ansambluri istorice protejate și în zona de protecție a centrului istoric

Aceste clădiri fac parte din structura urbană cu valoare istorică, arhitecturală și urbanistică, chiar dacă nu toate imobilele sunt individual clasate ca monumente.

În aceste cazuri, protecția vizează ansamblul, coerența spațiului construit, parcelarul, volumetria și imaginea stradală. Intervențiile se realizează cu respectarea regulamentelor urbanistice și cu **avizul Direcției Județene pentru Cultură**, acolo unde este cazul.

Clădirile situate în zona de protecție a unui monument istoric, **chiar dacă nu sunt ele însele clasate**, sunt supuse unui regim special de protecție.

Intervențiile asupra acestora trebuie să țină cont de impactul asupra monumentului protejat și asupra relației acestuia cu spațiul public, fiind necesară **avizarea prealabilă de către Direcția Județeană pentru Cultură**.

Imobilele pentru care este importantă o atenție deosebită fac parte din Ansamblul Urban Medieval Bistritz (Bistrița), cunoscut sub denumirea de „Centrul Istoric” și din zona de protecție a acestuia.



**Imobil istoric, Str. Dornei nr. 42**  
dar care nu este clasat în Lista Monumentelor Istorice

## notă de fundamentare

Structura celor trei cazuri de protecție este inspirată din practica utilizată în ghidurile de reabilitare ale orașelor istorice din România, și este pe deplin compatibilă cu legislația națională privind protejarea monumentelor istorice.

# 1 categorii de intervenții

Când, în calitate de proprietar, îți propui să faci anumite lucrări necesare pentru clădirea deținută, trebuie mai întâi să ai răspuns la aceste două întrebări:

- Pentru ce intervenții este necesară autorizație de construire (AC) emisă de Primăria Municipiului Bistrița și avizul Direcției Județene pentru Cultură Bistrița-Năsăud?
- Ce intervenții sunt considerate lucrări de întreținere sau reparații curente și pot fi executate fără AC, dar numai după notificarea DJC B-N și cu respectarea condițiilor stabilite prin documentul emis de această instituție, numit Acord?

## intervenții care se notifică la DJC fără Autorizație de Construire

Pentru lucrări de întreținere, reparații curente, care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, proprietarul poate interveni după **notificarea prealabilă a DJC**, fără a fi necesară Autorizația de Construire.

Baza legală este oferită de art. 11 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu completările și modificările ulterioare:

a) **lucrări de reparații și/sau întreținere la construcții existente**, care nu afectează volumul, forma clădirii și decorația fațadelor și care nu reprezintă extinderi, demolări sau modificări structurale;

(i) **lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor**, cu avizul autorității administrației publice centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural sau al serviciilor deconcentrate ale acesteia, după caz;

(ii) **lucrări de reparații minore la finisaje exterioare** cu condiția să se păstreze materialul, culoarea și textura finisajului;



Intervențiile la imobilele istorice se realizează manual și cu multă atenție

(iii) **lucrări de uniformizare a culorii și texturii finisajelor exterioare**, în cazul în care aspectul a fost deteriorat prin mai multe intervenții de reparații;

(iv) **reparații/înlocuiri de tâmplărie exterioară**, cu condiția să se păstreze materialul, forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;

b) **lucrări de reparații interioare la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, precum și înlocuiri de tâmplărie interioară**, cu păstrarea dimensiunii golurilor;

c) **lucrări de reparații și înlocuiri la pardoseli**;

d) **reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare**;

e) **reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente**, păstrându-se forma, dimensiunile și materialele acestora;

f) **reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces**, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

g) **modificări de compartimentări nestructurale, demontabile**, realizate din materiale ușoare și care nu modifică concepția spațială interioară;

h) **schimbarea de destinație**, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;

i) **lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare**, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu;

j) **instalarea, modificarea sau înlocuirea punctelor de acces pe suport radio** cu arie de acoperire restrânsă care respectă caracteristicile fizice și tehnice stabilite prin Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2020/1070, inclusiv realizarea bransamentelor la rețeaua de energie electrică și conectarea punctului de acces la o rețea publică de comunicații electronice.

(3) La construcțiile cu caracter special având destinația de unități sanitare sau unități de învățământ care sunt monumente istorice, amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, se pot executa fără autorizație de construire lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor de finisaje interioare și exterioare, reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate, reparații și înlocuiri la pardoseli și la instalațiile interioare.

(4) În cazul construcțiilor monument istoric și al construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică stabilită prin documentații de urbanism aprobate, lucrările prevăzute la alin. (2) se pot executa numai cu notificarea prealabilă a autorității administrației publice locale și a serviciului deconcentrat al autorității centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural și în baza acordului scris al acestui serviciu deconcentrat care conține condițiile și termenele de executare ale lucrărilor sau, după caz, necesitatea urmăririi procedurii de autorizare a respectivelor lucrări.

(5) **Acordul scris prevăzut la alin. (4) se emite în cel mult 30 de zile de la data înregistrării notificării**, iar la depășirea termenului prevăzut se consideră că lucrările notificate beneficiază de acord tacit.

(6) Procedura și formatele notificării și, respectiv, emiterii acordului scris prevăzute la alin. (4) se stabilesc prin ordin al ministrului competent în domeniul protejării patrimoniului cultural\*\*).

**Obligatoriu:** notificarea prealabilă a DJC (există formular tip) și respectarea condițiilor trecute în documentul emis de DJC în urma notificării, document numit „Acord”.

Informații la adresa: <https://monumentebn.ro/formulare-de-cerere/>

# 1 categorii de intervenții



Intervențiile la imobilele istorice se realizează după tehnici tradiționale (șantier Ambulanța pentru Monumente Bistrița-Năsăud)

# categorii de intervenții

## intervenții care se avizează de DJC și necesită Autorizație de Construire

Toate lucrările care nu se încadrează la categoria reparații, se pot realiza **doar după obținerea Autorizației de Construire de la Primărie**. Pentru aceste lucrări se întocmește o documentație tehnică ce se supune avizării Ministerului Culturii (pentru monumentele de grupă valorică A), sau DJC (pentru toate celelalte imobile).

### exemple de intervenții care trebuie avizate:

- toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul clădirilor;
- amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne;
- schimbări ale funcțiunii sau destinației;
- amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități, indicatoare.

De asemenea este necesară obținerea avizului și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege – monumente, ansambluri, situri – inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate.

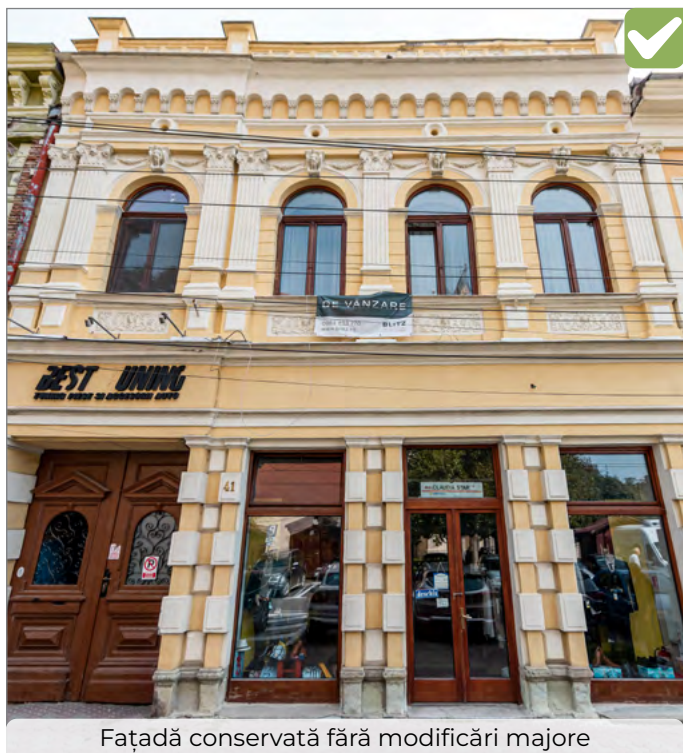
### principiu esențial

- **Lucrări de întreținere și reparații** → cu notificare DJC
- **Intervenții** → aviz DJC + Autorizație de Construire

La intervențiile asupra clădirilor istorice se păstrează cât mai mult din **materialele originale**



# fațade clădiri



Fațadă conservată fără modificări majore

Fațada este elementul cel mai vizibil al clădirii și contribuie decisiv la imaginea străzii și a ansamblului urban istoric. Ea reflectă epoca, stilul și statutul construcției și trebuie tratată unitar, nu fragmentar, nu izolat. Intervențiile neadecvate asupra fațadelor afectează nu doar clădirea individuală, ci întregul caracter al centrului istoric.

Fațadele clădirilor istorice sunt alcătuite dintr-o compoziție clară de registre orizontale – soclu, corpul principal și cornișă – articulate prin ritmul golurilor și prin detalii decorative specifice epocii de construcție. Ancadramentele ferestrelor, cornișele, pilaștrii sau brâurile contribuie la ordonarea fațadei și la definirea caracterului arhitectural al imobilului. Păstrarea acestor elemente permite citirea corectă a arhitecturii clădirii și menținerea coerenței frontului stradal.



Fațadă reabilitată după model istoric



Fațadă conservată fără modificări majore



Fațadă tencuită incorect cu stropi de ciment

## se recomandă:

- folosirea materialelor și tehnicilor similare sau compatibile;
- intervenții minime cu păstrarea și restaurarea tencuielilor tradiționale;
- îndepărtarea tencuielilor pe bază de ciment;
- utilizarea tencuielilor minerale (var - nisip);
- păstrarea ritmului golurilor existente;
- culoarea se stabilește în baza studiului de parament sau prin analogie (acolo unde nu mai există tencuiele originale).

## nu se admite:

- placarea cu materiale moderne (polistiren, ceramică, piatră artificială, etc.);
- modificarea proporțiilor ferestrelor;
- finisaje lucioase sau decorative improprii.



casă de locuit +  
spațiu comercial



Fațada după reabilitarea imobilului,  
dar fără intervenție la parter

## recomandările proiectului:

- Soclu cu mortar ușor drișcuit, zugrăveli pe bază de apă, culoare gri închis;
- Tencuieli cu mortar ușor drișcuite și zugrăveli pe bază de apă, culoare Verde deschis;
- Ancadramente din tencuială drișcuită, culoare alb;
- Tâmplărie din lemn cu geam simplu;
- Brâu și cornișă din tencuieli drișcuite, culoare alb;
- Învelitoare din țiglă ceramică culoare roșu englez;
- Jgheab și burlan de tablă de cupru;
- Tâmplărie din lemn cu geam termopan.



Fațada înainte de reabilitare



Renovarea parterului cu o zugrăveală ușor diferită,  
fragmentează fațada



Fațada în proiectul de arhitectură  
Sursa: arh. Ileana Luca

## recomandările proiectului:

- Soclu cu mortar drișcuit și zugrăveli pe bază de silicați culoare verde;
- Tencuieli de asanare și zugrăveli pe bază de silicați culoare verde închis;
- Ancadramente din tencuială drișcuită culoare bej;
- Tâmplărie dublă din lemn restaurată;
- Brâu și cornisă din tencuieli drișcuite culoare bej;
- Învelitoare din țiglă ceramică trasă;
- Jgheab și burlane din tablă zincată;
- Tâmplărie din sticlă securizată la accesul principal;
- Închidere balcoane pe interior cu sticlă securizată;
- Tâmplărie existentă cu geam termopan culoare maro la accesul secundar.



# Isocluri clădiri



Soclu întreținut corect

Pe lângă rolul estetic, soclurile clădirilor au un rol esențial de protecție în zona de contact cu solul. Tradițional, acestea permiteau eliminarea umidității de ascensiune capilară, protejând astfel clădirea de degradare. Astăzi, utilizarea materialelor impermeabile (ciment, gresie) împiedică evacuarea apei din zidărie, favorizând igrasia și degradarea construcției.



Soclu refăcut incorect cu lespezi de piatră, modelul nu este specific zonei istorice



Soclu tencuit incorect peste placarea originală cu piatră



Acoperirea soclului de piatră cu tencuială decorativă granulată/mozaicată, nu este permis în centrul istoric

## se recomandă:

- restaurarea soclurilor din tencuială minerală sau piatră naturală, acolo unde există;
- îndepărtarea tencuielilor pe bază de ciment;
- utilizarea tencuielilor de asanare;
- menținerea înălțimii originale;
- finisaje mate, rezistente la umezeală.

## nu se admite:

- placarea cu gresie, faianță sau klinker;
- vopsirea în culori contrastante agresive.



Soclu întreținut corect



Soclu curățat corect și întreținut fără costuri mari



Soclu întreținut corect



Soclu curățat corect și întreținut fără costuri mari

# Itencuieli și zugrăveli



Tencuielile și cromatica definesc expresia arhitecturală a fațadelor. În zonele istorice sunt recomandate finisajele minerale, permeabile, care permit „respirația” zidăriei. Culorile trebuie să fie armonizate cu specificul clădirii și al ansamblului, evitându-se contrastele agresive sau nuanțele stridente.

Tencuiala contribuie semnificativ la păstrarea unei bune stări de conservare și igienă pentru clădire, fiind direct implicată în fenomenul de eliminare a umidității din ziduri. O tencuială compatibilă, realizată din var și nisip, va permite eliminarea vaporilor de apă, rezultatul fiind o clădire fără degradări cauzate de umiditate.

La clădirile istorice nu se folosesc tencuieli pe bază de ciment sau alte materiale care nu permit eliminarea vaporilor de apă.



## se recomandă:

- se folosesc tencuieli drișcuite pe bază de var-nisip;
- se folosesc vopsele silicatică sau var;
- culoarea se stabilește în baza studiului de parament sau prin analogie (acolo unde nu mai există tencuieli originale);
- tonuri pastelate, culori istorice;
- palete cromatice verificate prin probe;
- diferențiere subtilă între registre (soclu – fațadă – cornișă).

## nu se admite:

- tencuieli pe bază de ciment;
- culori stridente;
- contraste puternice;
- vopsele acrilice impermeabile.





Tâmplăria unei ferestre întreținută corect

Tâmplăriile contribuie decisiv la expresia arhitecturală a clădirilor din centrul istoric. Forma, proporțiile, materialele și modul de deschidere trebuie păstrate sau refăcute conform caracterului original al clădirii. Înlocuirea necorespunzătoare a acestora duce la pierderea valorii arhitecturale și istorice.

Ferestrele definesc ritmul și proporțiile fațadei. Păstrarea împărțirilor și a materialelor tradiționale este esențială pentru menținerea caracterului istoric al clădirii.



Obloanele istorice merită să fie păstrate



Vechile obloane oferă fațadei un farmec în plus



Tâmplăriile din PVC nu se pot utiliza pe fațadele din centrul istoric

se recomandă:

- păstrarea și repararea ferestrelor existente din lemn;
- menținerea împărțirilor originale ale canaturilor și a modelelor originale.

nu se admite:

- înlocuirea ferestrelor din lemn cu tâmplările din PVC sau aluminiu, vizibile din spațiul public;
- modificarea dimensiunilor sau proporțiilor golurilor.



Ferestrele cu obloane, amplifică atmosfera originală a centrului istoric



Ferestrele istorice merită să fie păstrate



Instalația de aer condiționat nu se poate amplasa pe fațada principală



Păstrarea culorilor istorice la tâmplărie și zugrăveală oferă originalitate



Piatra și lemnul, curățate, pun în valoare o clădire

Ușile de acces reprezintă puncte de accent ale fațadei. Ele trebuie tratate ca elemente reprezentative, nu ca simple obiecte funcționale.

În cazul intervențiilor de reabilitare, se recomandă conservarea și repararea elementelor originale ori de câte ori este posibil. Atunci când înlocuirea devine necesară, noile elemente trebuie realizate din materiale compatibile și cu respectarea profilurilor, proporțiilor și modului de deschidere specifice tâmplărilor istorice.



Ușile din PVC, nu au nicio valoare istorică



Ușile din lemn, realizate incorect, nu au nicio valoare istorică



Ușile transparente aduc un modernism incorect

### se recomandă:

- păstrarea ușilor originale sau refacerea lor pe baza modelului existent;
- utilizarea lemnului masiv și a feroneriei tradiționale;
- finisaje mate, în tonuri compatibile cu fațada.
- menținerea modului tradițional de deschidere a ferestrelor și ușilor, evitând modificările care pot altera proporțiile sau funcționalitatea originală;

### nu se admite:

- uși metalice standard;
- uși din PVC sau materiale compozite;
- înlocuiri care schimbă caracterul și proporțiile accesului.



Tâmplărie corect întreținută



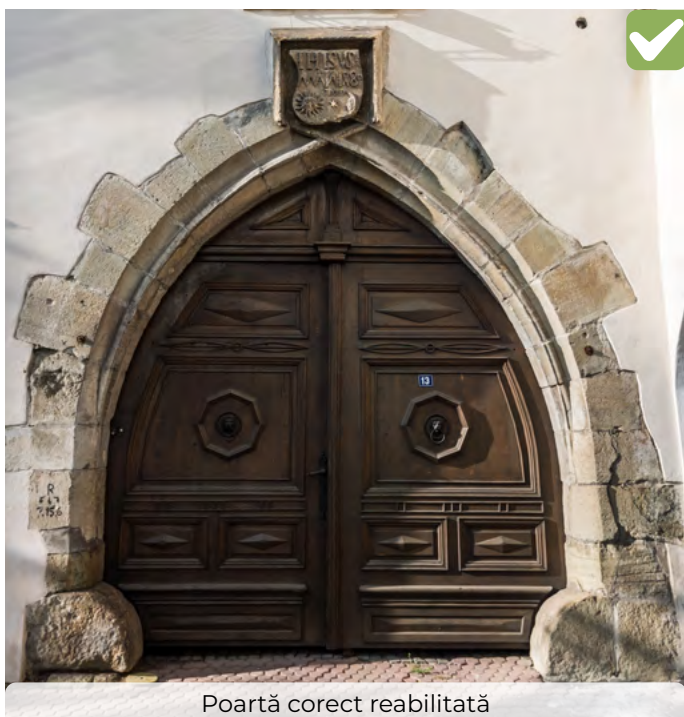
Ușă de lemn curățată și pusă în valoare



Tâmplărie nouă realizată după model istoric



Tâmplărie nouă corect realizată



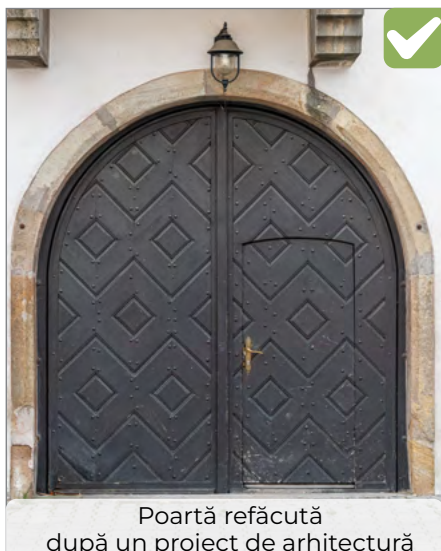
Poartă corect reabilitată

Porțile asigură accesul către curți și ganguri și fac parte din structura istorică a parcelarului. Ele trebuie conservate ca elemente arhitecturale, nu înlocuite cu soluții standardizate.

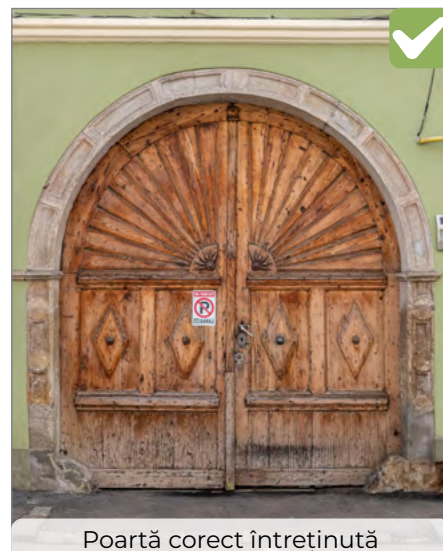
În cazul lucrărilor de intervenție, se recomandă conservarea și restaurarea porților istorice existente. Atunci când înlocuirea devine necesară, noile porți trebuie realizate din materiale compatibile și cu respectarea proporțiilor, modului de deschidere și a detaliilor constructive tradiționale, astfel încât intervenția să se integreze armonios în compoziția fațadei și în caracterul ansamblului urban.



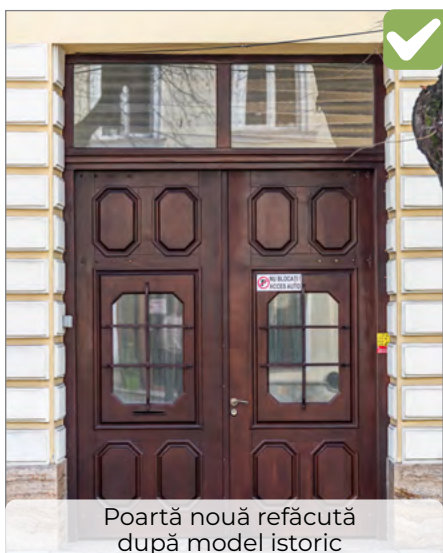
Poartă corect întreținută



Poartă refăcută după un proiect de arhitectură



Poartă corect întreținută



Poartă nouă refăcută după model istoric



Poartă metalică fără legătură cu fațada



Poartă improvizată din tablă ondulată

### se recomandă:

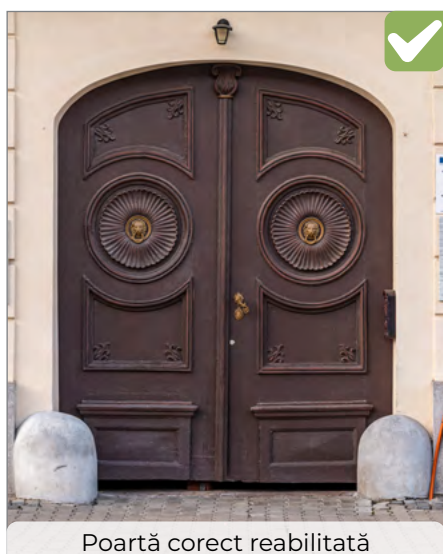
- conservarea porților istorice din lemn sau metal;
- repararea și adaptarea funcțională fără modificări de imagine;
- menținerea golurilor de acces existente;
- păstrarea și restaurarea feroneriei originale (balamale, mânere, încuietori).

### nu se admite:

- porți automatizate vizibile din spațiul public fără integrare arhitecturală;
- porți metalice industriale sau prefabricate;
- micșorarea sau obturarea golurilor de acces.



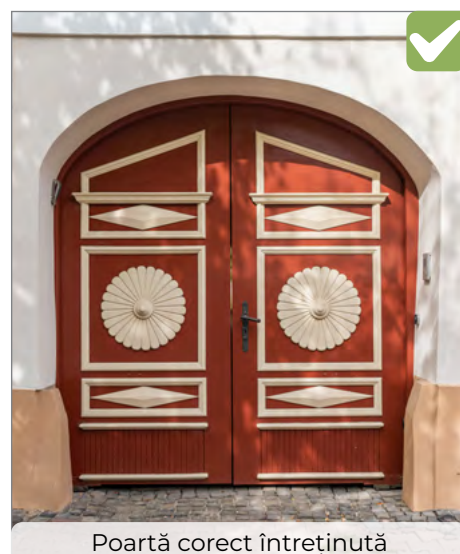
Poartă corect reabilitată



Poartă corect reabilitată



Poartă reabilitată printr-un proiect de arhitectură



Poartă corect întreținută



Poartă distrusă din lipsă de întreținere



Poartă făcută din materiale bune, dar fără adaptare la fațadă



Poartă nouă refăcută după modelul porților istorice



Tâmplăria vitrinelor a fost refăcută corect

Vitrinele spațiilor comerciale trebuie integrate în arhitectura clădirii, respectând golurile existente și proporțiile fațadei. Ele nu trebuie să domine fațada, ci să se subordoneze acesteia.

Vitrinele comerciale contribuie la relația dintre spațiul interior al clădirii și spațiul public al străzii. Ele participă la dinamica frontului urban și la activarea parterului clădirilor istorice. O vitrină bine realizată permite citirea clară a fațadei și pune în valoare arhitectura clădirii, fără a deveni un element dominant.



Tâmplăria vitrinelor a fost refăcută după modelul tâmplăriilor istorice



Vitrina din PVC nu are nicio legătură cu fațada istorică



Vitrina din PVC nu are nicio legătură cu fațada istorică

## se recomandă:

- vitrine încastrate în golurile existente;
- tâmplărie discretă;
- transparență controlată.

## nu se admite:

- vitrine supradimensionate;
- decupări noi în fațadă, (DOAR în cazul schimbării de destinație și în baza unei AC);
- panouri opace sau colantări agresive.



Modul în care vitrina de lemn a înlocuit o vitrină din PVC, este laudabil



Vitrină refăcută după modelul vitrinei istorice, devenită irecuperabilă



Zăbrelele metalice distrug coerența unei fațade. Dacă sunt obligatorii, se montează în interior

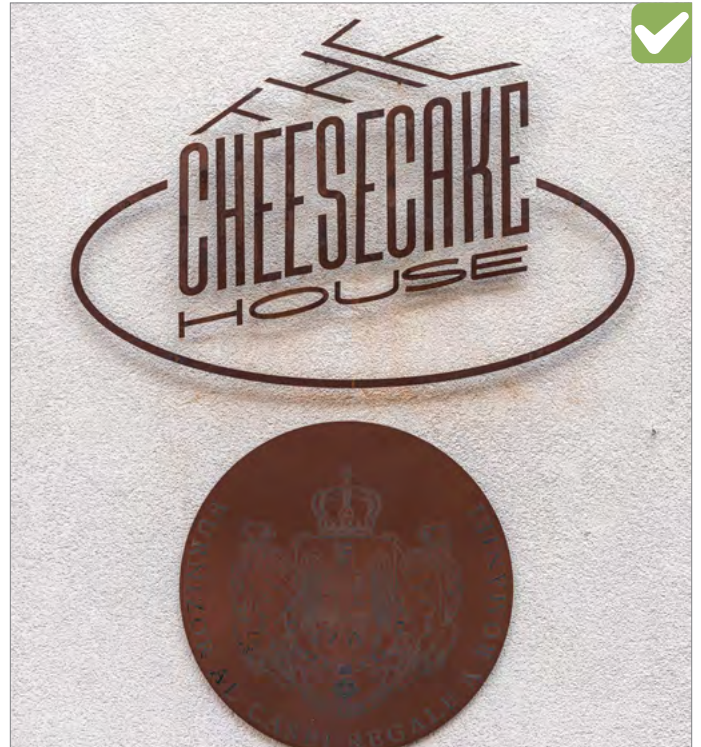


Modul în care s-a împărțit golul vitrinei, este incorect

# ifirme, reclame, iluminat



Firma este realizată după model istoric



Firmă modernă,  
dar bine integrată în caracteristicile zonei istorice



Firmă cu design corect



Firmă inspirată după modele istorice



Incorect - inscripționare agresivă



Firmă inspirată din istoria orașului

Semnalistica și iluminatul au rol de informare și orientare, nu de dominare vizuală. În zonele istorice, acestea trebuie să fie discrete, bine proporționate și adaptate arhitecturii clădirii și străzii.

## se recomandă:

- litere volumetrice discrete și cromatica armonizată;
- materiale metalice sau lemn;
- iluminat cald, punctual.

**Firmele pentru clădirile unice din centrul istoric au nevoie să fie adaptate și armonizate pentru fiecare fațadă în parte.**

## nu se admite:

- bannere;
- panouri luminoase;
- reclame de mari dimensiuni.

**Nu se admite utilizarea elementelor de identitate vizuală a unui brand fără un proiect care să asigure armonizarea cu specificul centrului istoric.**



Firmă realizată după model istoric



Firmă cu design corect



Incorect - inscripționare agresivă



Firmă inspirată după modele istorice



Firmă istorică, întreținută corect



Feronomie modernă, bine integrată

Elementele de feronomie sunt detalii decorative cu valoare istorică și artistică. Ele contribuie la autenticitatea clădirii și trebuie conservate, restaurate sau completate doar pe baza documentării existente.



Balustradă, corect pusă în valoare



Balustradă, corect întreținută



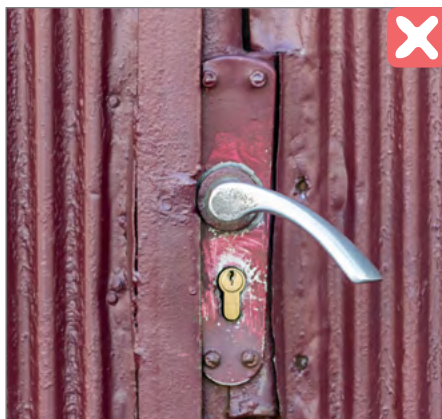
Componente metalice restaurate



Balustradă improvizată și scară acoperită cu plastic



Mânerul porților și ușilor istorice sunt importante și trebuie armonizate cu fațada



## se recomandă:

- **păstrarea și restaurarea** feroneriei originale (balustrade, grilaje, mânere, închideri);
- curățarea și tratarea metalului prin metode neagresive;
- completarea elementelor deteriorate numai pe baza unei documentări temeinice;
- înlocuirea punctuală a componentelor degradate, fără modificarea ansamblului original.



Mâner istoric corect întreținut

## nu se admite:

- îndepărtarea feroneriei istorice funcționale;
- înlocuirea cu elemente standard industriale;
- realizarea de ornamente decorative noi fără justificare istorică.



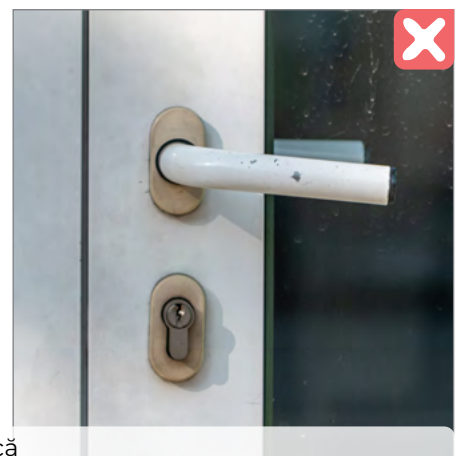
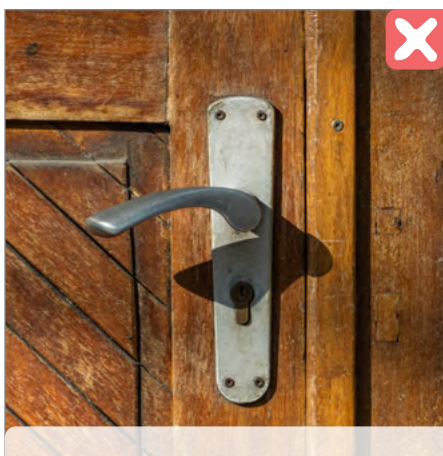
Mâner corect refăcut pentru șildul istoric



Clanță refăcută după modelul istoric



Stegulețul din vârful acoperișului, are o mare importanță



Mânere care nu au legătură cu zona istorică

# Stucaturi și texturi decorative



Stucaturi întreținute corect



Stucaturi întreținute corect



Decorația fațadei istorice oferă frumusețe imobilului



Stucaturi reparate incorect



Chenare decorative refăcute incorect din baghete de polistiren

Elementele de stucaturi sunt detalii decorative cu valoare istorică și artistică. Ele contribuie la autenticitatea clădirii și trebuie conservate, restaurate sau completate doar pe baza documentării existente.

Texturile decorative ale tencuielilor contribuie la caracterul material al fațadei și la modul în care aceasta este percepută în lumină. Păstrarea acestor finisaje și refacerea lor cu tehnici compatibile ajută la menținerea autenticității clădirii și la continuitatea imaginii arhitecturale a centrului istoric.

## se recomandă:

- **păstrarea și restaurarea** stucaturilor originale;
- curățarea și tratarea stucaturilor prin metode neagresive;
- refacerea stucaturilor pierdute prin **mulaje și mortare compatibile**;
- completarea elementelor lipsă numai pe baza urmelor existente sau a documentării.



## nu se admite:

- îndepărtarea stucatorilor istorice;
- înlocuirea cu elemente standard industriale;
- acoperirea stucaturilor cu tencuieli moderne;
- realizarea de ornamente decorative noi fără justificare istorică.





# Acoperișuri și coșuri de fum



Acoperiș cu învelitoare de țiglă solzi, întreținut corect

Acoperișurile contribuie la silueta urbană și la coerența peisajului construit. Forma, panta și materialele tradiționale trebuie păstrate pentru a menține imaginea istorică a centrului orașului.

## se recomandă:

- păstrarea pantelor și volumetriei;
- țiglă ceramică sau a materialelor tradiționale echivalente;
- repararea învelitorilor existente înaintea înlocuirii integrale.

## nu se admite:

- tablă cutată, lucioasă sau colorată strident;
- modificarea formelor;
- realizarea de supraînălțări nejustificate;
- lucarne nejustificate.



Lipsa de întreținere a acoperișului degradează toată fațada



Învelitoare și lucarne neadaptate la fațadă



Învelitoare incorectă pentru centrul istoric

# acoperișuri și coșuri de fum

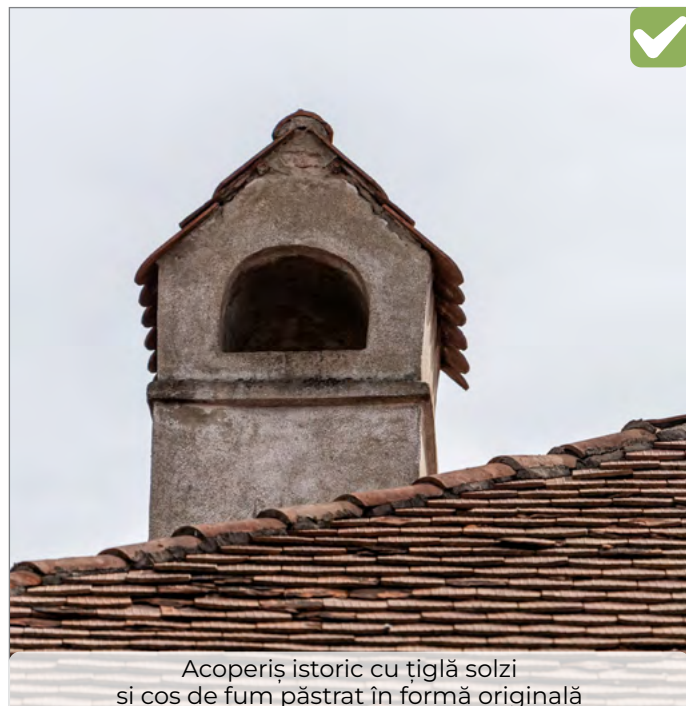
Coșurile de fum sunt elemente funcționale și vizuale ale acoperișului. Ele trebuie păstrate și reparate, nu eliminate sau mascate impropriu.

## se recomandă:

- păstrarea și repararea coșurilor existente;
- refacerea acestora din materiale compatibile cu cele originale.

## nu se admite:

- desființarea coșurilor vizibile fără justificare;
- coșuri metalice aparente pe fațade sau acoperișuri principale.





Lucarnă istorică întreținută corect

Lucarnele sunt elemente arhitecturale specifice anumitor tipuri de clădiri. Ele trebuie păstrate sau realizate doar în mod justificat și proporțional.

### se recomandă:

- păstrarea lucarnelor existente;
- realizarea de lucarne noi doar dacă sunt justificate arhitectural și proporțional.

### nu se admite:

- lucarne supradimensionate.



Ritmul lucarnelor oferă frumusețe unui acoperiș și permite o bună aerisire podului



Ferestrele velux nu se recomandă să fie orientate spre spațiul public



Antenele nu trebuie să paraziteze acoperișul

Podurile fac parte din structura tradițională a clădirilor și au, în principal, rol tehnic. Intervențiile asupra acestora trebuie să respecte structura istorică, chiar dacă se dorește mansardarea.

### se recomandă:

- utilizarea podurilor ca spațiu locuibile este posibilă doar în baza unei documentații avizate;
- păstrarea structurii originale a șarpantei.

### nu se admite:

- transformarea podurilor în spații locuibile fără documentații și avize;
- intervenții care afectează structura istorică a acoperișului.



# Jgheaburi și burlane



Forma, panta și materialele trebuie păstrate sau refăcute conform caracterului istoric al clădirii.

Jgheaburile și burlanele au un rol funcțional esențial în protejarea clădirii. Amplasarea și materialele utilizate trebuie să fie compatibile cu arhitectura istorică.

Întreținerea periodică a jgheaburilor și burlanelor este esențială pentru prevenirea acumulării de apă sau a blocajelor. Un sistem bine întreținut protejează atât structura clădirii, cât și finisajele fațadei, contribuind la păstrarea aspectului și funcționării corecte a clădirilor din centrul istoric.



## se recomandă:

- jgheaburi și burlane din metal vopsit în culori discrete;
- trasee ordonate, amplasate pe fațade secundare sau în zone mai puțin vizibile;
- dirijarea apelor pluviale către sistemul de drenaj sau canalizare;
- evitarea traversării elementelor decorative ale fațadei cu burlane.

## nu se admite:

- burlane din plastic vizibile pe fațadele principale;
- deversarea apelor meteorice direct pe fațadă sau trotuar.



Jgheaburi istorice, întreținute corect



Burlan înlocuit incorect cu un tub de plastic



Jgheab istoric cu mare valoare estetică, întreținut corect



# Curți interioare, ganguri



Curte întreținută și amenajată corect cu pavaj din piatră cubică naturală



Curțile interioare sunt parte a structurii istorice a parcelei și trebuie păstrate ca spații funcționale și aerisite.

Amenajările din curți și ganguri trebuie să fie reversibile și să nu afecteze structura clădirii.

## se recomandă:

- păstrarea caracterului funcțional și a proporțiilor existente;
- utilizarea de pavaje permeabile și materiale tradiționale;
- menținerea vegetației existente sau introducerea de elemente vegetale discrete.



Curte întreținută și amenajată incorect cu suprafețe betonate ce întrețin umiditatea în zidăria istorică



## nu se admite:

- betonarea integrală a curților;
- ocuparea excesivă cu construcții provizorii;
- depozitări permanente neorganizate.



Gang pavat corect cu piatră naturală



Gangurile reprezintă legătura tradițională între spațiul public și curțile interioare și au o valoare urbanistică și arhitecturală aparte.

Anexele trebuie tratate ca elemente secundare, fără a concura cu clădirea principală.

## se recomandă:

- păstrarea **libertății de trecere** și a funcției de acces;
- conservarea finisajelor, bolților, tâmplăriilor și elementelor decorative existente;
- iluminat discret, integrat în arhitectură.



Gang betonat, iar umiditatea din zidăria istorică a clădirii este ridicată și dăunează imobilului



## nu se admite:

- închiderea gangurilor cu tâmplărie modernă;
- obturarea parțială sau totală a accesului;
- placări moderne sau reclame agresive amplasate în ganguri.

# Împrejmuiri, instalații tehnice

În zona construită protejată a municipiului Bistrița, împrejmuirile sunt în principal laterale sau de capăt de parcelă, delimitând curți și incinte interioare. Împrejmuirile principale spre spațiul public sunt rare și trebuie tratate ca situații speciale.

Împrejmuirile trebuie să completeze discret arhitectura clădirii și structura parcelarului istoric, fără a deveni elemente dominante în spațiul public. De asemenea trebuie tratate cu atenție sporită, ca parte integrantă a ansamblului arhitectural.

## se recomandă:

- păstrarea împrejmuirilor existente din zidărie, piatră sau materiale tradiționale;
- repararea și consolidarea acestora cu materiale compatibile;
- menținerea înălțimilor și grosimilor existente;
- tratarea unitară a împrejmuirii ca parte a ansamblului construit.

## nu se admite:

- înlocuirea cu garduri metalice industriale sau panouri prefabricate;
- utilizarea plaselor de sârmă sau a elementelor temporare;
- supraînălțări nejustificate;
- soluții standardizate care nu țin cont de caracterul istoric al zonei.

Instalațiile moderne sunt necesare confortului actual, dar trebuie integrate discret. Amplasarea lor necontrolată afectează imaginea fațadelor și a acoperișurilor istorice.

## se recomandă:

- amplasarea instalațiilor în curți sau pe fațade secundare;
- mascarea cablurilor și echipamentelor.

## nu se admite:

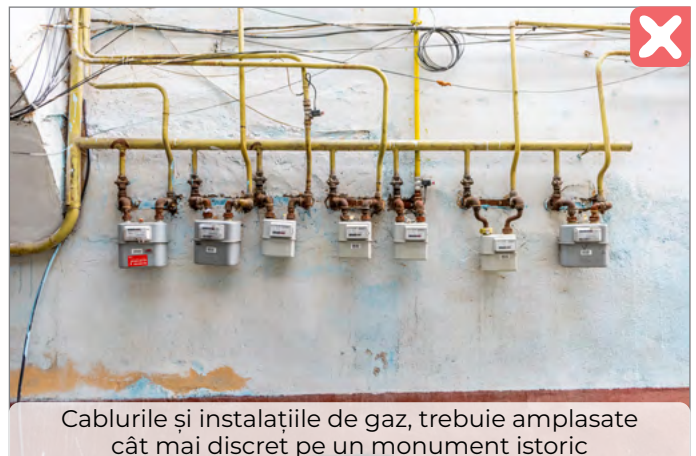
- montarea aparatelor de climatizare pe fațadele orientate spre spațiul public;
- amplasarea cablurilor și conductelor la vedere pe fațadele orientate spre spațiul public, împrejmuiri sau ziduri istorice.



Împrejmuirile tradiționale păstrează farmecul istoric



Împrejmuirile cu porți de tablă și sârmă ghimpată, nu sunt specifice centrului orașului



Cablurile și instalațiile de gaz, trebuie amplasate cât mai discret pe un monument istoric



Instalațiile de aer condiționat interzis a se amplasa pe fațadele principale ale clădirii



# consumul de energie și eficiența energetică în clădirile istorice

Clădirile din zonele istorice au fost construite într-o perioadă în care materialele și soluțiile constructive asigurau un echilibru natural între confort și consum de energie. Zidăria masivă, tencuielile minerale și tâmplăriile tradiționale contribuiau la reglarea temperaturii și a umidității interioare.

Intervențiile moderne neadaptate pot perturba acest echilibru, conducând la: creșterea umidității în ziduri, apariția igrasiei și a mucegaiului, degradarea accelerată a clădirii.

În clădirile istorice, **reabilitarea termică** nu înseamnă aplicarea de straturi izolatoare moderne, ci: reducerea pierderilor de căldură prin soluții compatibile; păstrarea inerției termice a zidăriei; eliminarea umidității; respectarea comportării tradiționale a clădirii.

## se recomandă:

- repararea și etanșarea tâmplăriilor existente din lemn;
- utilizarea tencuielilor și finisajelor permeabile;
- îmbunătățirea eficienței instalațiilor de încălzire, adaptate clădirilor istorice;
- izolarea termică la interior, doar în situații justificate și controlate;
- izolarea termică la nivelul pardoselilor și în poduri;
- eliminarea surselor de umiditate: infiltrații, condens, umiditate de ascensiune capilară (igrasie).

## nu se admite:

- termoizolarea fațadelor exterioare cu materiale impermeabile (tencuieli cu ciment, polistiren, vată minerală etc.), materiale care blochează evaporarea apei și duc la acumularea apei în interiorul peretelui, provocând degradări grave;
- modificări care afectează detaliile arhitecturale ale fațadei;
- montarea panourilor fotovoltaice pe versanții acoperișurilor vizibili din spațiul public.

## principii generale:

Reducerea consumului de energie în clădirile istorice trebuie realizată **fără afectarea valorii arhitecturale și constructive** a acestora. Soluțiile trebuie să fie compatibile cu materialele existente și reversibile. Eficiența energetică trebuie abordată cu prudență.

O clădire istorică bine întreținută, cu materiale tradiționale corect utilizate, poate avea un consum de energie echilibrat fără intervenții agresive care să îi compromită integritatea.



Centrul istoric Bistrița, în diverse proiecte de reabilitare, avizate de DJC sau MC (după caz)

# materiale și culori utilizate în zona istorică

Materialele și culorile utilizate la construcția clădirilor istorice au fost alese în mod natural, în funcție de resursele locale și de tehnologiile disponibile la momentul edificării. Printre acestea se numără: **nisipul, varul, oxizi și culori naturale, lutul, lutul ars (cărămida), lemnul, piatra, sticla și metalul**. Aceste materiale conferă clădirilor o comportare specifică în timp, asigurând durabilitate și echilibru între interior și exterior.

Înlocuirea materialelor tradiționale cu soluții moderne incompatibile poate conduce la degradarea accelerată a clădirii.

În zonele istorice, cromatica trebuie să contribuie la **coerența ansamblului urban**, nu la individualizarea excesivă a unei clădiri.

## principii generale:

Materialele și culorile utilizate în zona istorică protejată trebuie să fie:

- compatibile cu materialele originale ale clădirii;
- permeabile la vapori, durabile și reversibile;
- culorile se armonizează cu arhitectura clădirii, dar și cu contextul străzii și al zonei;

Este esențial ca intervențiile să respecte **logica constructivă inițială** a clădirii.

Cromatica tradițională este dominată de nuanțe temperate, obținute din pigmenți minerali, cu un aspect mat.

## se recomandă:

- utilizarea materialelor și culorilor tradiționale: tencuieli și culori pe bază de var, culori pastelate, piatră naturală, cărămidă;
- repararea și reutilizarea materialelor originale ori de câte ori este posibil, iar în cazul culorilor se utilizează nuanțele istorice;
- folosirea materialelor minerale, cu comportare similară celor istorice;
- testarea materialelor și a culorilor pe suprafețe mici înainte de aplicarea generală.



Reușim să intervenim corect pe un imobil istoric doar dacă folosim materiale și tehnici tradiționale

## nu se admite:

Utilizarea unor materiale și culori nespecifice zonelor istorice conduce la deteriorarea clădirilor și la pierderea caracterului arhitectural al acestora.

- betonul aparent utilizat ca finisaj în locul pietrei naturale;
- placarea fațadelor cu materiale artificiale și compozite (terasit, gresie, faianță, piatră artificială, polistiren, tencuieli decorative, etc), utilizarea materialelor impermeabile care blochează evacuarea umezelii;
- soluții constructive care ascund sau distrug elementele arhitecturale originale;
- utilizarea culorilor stridente sau saturate;
- aplicarea unor scheme cromatice care nu au legătură cu arhitectura clădirii.

## concluzie:

Materialele și culorile tradiționale nu sunt depășite, ci adaptate în mod natural clădirilor istorice. Respectarea acestora contribuie la prelungirea duratei de viață a construcțiilor și la menținerea valorii arhitecturale a centrului istoric. Alegerea cromaticii trebuie făcută cu responsabilitate, având în vedere impactul asupra întregului ansamblu urban.



# Lista monumentelor istorice clasate în grupa valorică A

Lista monumentelor istorice din România, se poate consulta pe site-ul Institutului Național de Patrimoniu la adresa:  
<https://patrimoniu.ro/ro//articles/lista-monumentelor-istorice>

- **Ansamblu urban medieval Bistrița (Bistritz), Zona delimitată de trotuarul nordic al B-dul Republicii; latura nordică a scuarului din fața blocului Piața Petru Rareș nr. 7 a; latura vestică a hotelului „Coroana de Aur”, latura nord-estică a parcelei Piața Unirii nr. 8; latura estică a parcelei Piața Unirii nr. 9; latura sud-estică a parcelei Liviu Rebreanu nr. 55; limita estică și limita sudică a str. Ecaterina Teodoroiu; limita sudică a parcelelor Mihail Kogălniceanu nr. 1-11; limita sudică și limita vestică str. Dogarilor; limita vestică a str. Mihai Eminescu până la intersecția cu trotuarul nordic al B-dul Republicii (Zona istorică protejată);**
- Biserica Evanghelică C.A., Piața Centrală;
- Biserica Romano-Catolică „Sfânta Treime”, str. Gheorghe Șincai nr. 26;
- Mănăstirea Franciscană „Sfântul Andrei”, azi Ansamblul Bisericii Ortodoxe „Intrarea în Biserică a Maicii Domnului”, Piața Unirii nr. 8-9;
- Mănăstirea Dominicană, azi Cămin pentru persoane vârstnice, str. Mihail Kogălniceanu nr. 23;
- Biserica din lemn „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril” Localitatea Componentă Sărata, Bistrița;
- Biserica Evanghelică C.A., azi Biserica Ortodoxă „Sfântul Ierarh Nicolae” Localitatea Componentă Viișoara, Bistrița;
- Turnul Dogarilor („Fassbinterturm”), str. Dogarilor nr. 18;
- Asociația meseriașilor din Bistrița, „Bistritzer Gewerbeverein”, azi Centrul Cultural Municipal „George Coșbuc”, str. Albert Berger, nr. 10;
- Imobil monument istoric, Piața Centrală nr. 2, 10, 11, 13-24, 30, 37;
- Imobil monument istoric, str. Dornei nr. 3, 5, 10;
- Imobil monument istoric, B-dul Republicii nr. 8;
- Imobil monument istoric, str. Gheorghe Șincai nr. 12, 26;
- Imobil monument istoric, str. Nicolae Titulescu nr. 3, 8, 9-11, 13, 16, 18, 24;
- Statuia lui Andrei Mureșanu, Piața Centrală;
- Bustul lui Liviu Rebreanu, autor Romulus Ladea, incinta Colegiului „Liviu Rebreanu”;
- Situri arheologice: Situl arheologic de la Bistrița, punct „Cighir” | Situl arheologic de la Bistrița, punct „Burg” pe culmea de la nord de oraș | Situl arheologic „Orașul medieval Bistrița”, 20 m de la limita trotuarului N B-dul Republicii; bloc 7 a; Piața Petru Rareș; limita V a str. Bistricioarei; Piața Morii; platforma din fața Sălii Polivalente; latura N a Parcului Municipal; alea de la baza valului, 20 m de la limita V a str. Dogarilor; 20 m de la limita V a str. Eminescu, până la intersecția cu limita N a trotuarului B-dul Republicii | Elemente de fortificație ale cetății medievale Bistrița | Fragmente ale zidului de incintă a cetății medievale Bistrița (Bistritz) Latura estică a parcelelor Piața Unirii nr.8-9; latura nordică a parcelelor Ecaterina Teodoroiu nr. 2-4, 6, 8; latura sudică a parcelelor Mihai Kogălniceanu nr. 1-11; str. Dogarilor nr. 2-6, 18, 22., latura nord-estică a parcelei din Piața Unirii nr. 8 | Șanț de apărare al cetății medievale Bistrița (Bistritz), Parcul Municipal, Latura sudică a parcelelor Ecaterina Teodoroiu nr. 2-12; latura sudică a parcelei Albert Berger nr. 10; latura sudică a parcelelor | Val de apărare al cetății medievale Bistrița (Bistritz), Parcul Municipal, Latura sudică a parcelelor Ecaterina Teodoroiu nr. 2-12; latura sudică a scuarului din fața parcelei Albert Berger nr. 10; latura sudică a parcelei Albert Berger nr. 10; latura sudică a parcelelor Dogarilor nr. 18-22, latura sud-estică a parcelelor Dogarilor 2-16.

# lista monumentelor istorice clasate în grupa valorică B



- Sinagogă, str. General Grigore Bălan, nr. 10;
- „Cazarma Regimentului 63 Infanterie, azi Muzeul Județean de istorie al județului Bistrița-Năsăud, str. Bălan Grigore Gen., nr. 19;
- Imobil monument istoric, str. Albert Berger, nr. 4;
- Imobil monument istoric, Piața Centrală nr. 3, 4, 7, 8, 12, 25, 26, 27, 28, 29, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47;
- Imobil monument istoric, str. Dobrogeanu Gherea Constantin nr. 1, 3, 5, 9;
- Imobil monument istoric, str. Dornei nr. 1, 6, 7, 9, 11, 12, 17, 19, 23, 25, 28, 29, 33, 35, 43, 51;
- Imobil monument istoric, str. Independenței nr. 5, 7, 9, 18, 35;
- Imobil monument istoric, str. Alexandru Odobescu, nr. 2, 3, 4, 8;
- Imobil monument istoric, Piața Petru Rareș nr. 1;
- Imobil monument istoric, b-dul Republicii nr. 26, 35;
- Imobil monument istoric, str. Liviu Rebreanu nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8-10, 11, 12, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 32, 35, 37, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 47, 61;
- Imobil monument istoric, str. Șincai Gheorghe nr. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 31, 32, 35;
- Imobil monument istoric, str. Titulescu Nicolae nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 22, 27, 28, 32, 33, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48;
- Imobil monument istoric, Piața Unirii nr. 3, 4, 7;
- Biserica Reformată, Localitatea Componentă Sărata, nr. 104;
- Castelul Lazăr Imre, Localitatea Componentă Sărata, Nr. 204;
- Biserica Evanghelică C.A., azi Biserica Ortodoxă „Sfântul Mare Mucenic Gheorghe”, Localitatea Componentă Slătinița, nr. 83A;
- Biserica Evanghelică C.A., azi Biserica Ortodoxă „Sfântul Arhanghel Mihail și Gavril”, Localitatea Componentă Unirea, nr. 267;
- Imobil monument istoric, Localitatea Componentă Ghinda, Nr. 42;
- Statuia lui George Coșbuc, Parcul Municipal autor Gavril Covalschi;
- Piatra tombală a lui Johann Hügel, Str. General Grigore Bălan, în cimitirul Evanghelic;
- Obiective arheologice: Așezare, „Podirei”; Situl arheologic de la Bistrița, punct „Vama Veche”; Așezare, Loc. Comp. Ghinda, Bistrița „Podul paielor”; Turn Roman, Loc. Comp. Sigmir, Bistrița; Așezare Loc. Comp. Slătinița, Bistrița „Zeif”.

legislație

Legea nr. 422/2001 din 18 iulie 2001, republicată privind protejarea monumentelor istorice.

Legea nr. 50/1991 din 29 iulie 1991, republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Ordinul nr. 2684 din 18 iunie 2003 privind aprobarea Metodologiei de întocmire a Obligației privind folosința monumentului istoric și a conținutului acesteia.

Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare.

Legea nr.153/2011 din 5 iulie 2011, privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, republicată.

Hotărârea nr. 244 din 21.12.2023 a Consiliului Local privind aprobarea Programului multianual pentru realizarea lucrărilor de intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în Ansamblul Urban – Centrul Istoric Bistrița și a Regulamentului de intervenție aferent ansamblului urban fortificat al Municipiului Bistrița și zona de protecție a acestuia.

Planul Urbanistic Zonal „Zona istorică protejată a Municipiului Bistrița” aprobat prin HCL nr.73/2009.

Informații utile conform Ordinului nr. 839/2009 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în legătură cu emiterea **certificatului de urbanism** și a **autorizației de construire/desființare**.

#### **Documentele necesare emiterii certificatului de urbanism**

(1) Pentru emiterea certificatului de urbanism, solicitantul, orice persoană fizică sau juridică interesată, trebuie să depună la emitent o documentație cuprinzând:

a) cererea-tip (formularul-model F.1 «CERERE pentru emiterea certificatului de urbanism»), în conformitate cu precizările privind completarea acesteia, cuprinzând:

1. elementele de identificare a solicitantului;

2. elementele de identificare a imobilului pentru care se solicită emiterea certificatului de urbanism, respectiv localitate, număr cadastral și număr de carte funciară, în cazul în care legea nu dispune altfel;

3. elementele care definesc scopul solicitării;

b) planuri cadastrale/topografice, cu evidențierea imobilelor în cauză, astfel:

1. pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: plan de încadrare în zonă, la una din scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000, 1:500, după caz, eliberat, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară;

2. pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: extras din planul cadastral de pe ortofotoplan și extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară.

c) documentul de plată a taxei de eliberare a certificatului de urbanism, în copie.

(2) Potrivit prevederilor art. 6 alin. (1) și (4) din Lege, certificatul de urbanism este un act de informare privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, precum și cerințele urbanistice specifice amplasamentului, determinate în conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism avizate și aprobate, document care se eliberează, la cerere, oricărui solicitant - persoană fizică sau persoană juridică - nefiind necesară prezentarea titlului asupra imobilului sau a altui act care să ateste dreptul de proprietate.

(3) Se interzice emitentului să condiționeze emiterea certificatului de urbanism de elaborarea prealabilă a unei documentații de urbanism pentru imobilul în cauză, precum și a oricăror documentații tehnice de definire a scopului solicitării.

(4) Potrivit Legii, certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

#### **Documentele necesare emiterii autorizației de construire/desființare**

(1) Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții elaborată în conformitate cu prevederile legale în vigoare, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, potrivit legii, pe lângă cererea pentru emiterea autorizației de construire, inclusiv anexa - se utilizează formularul-model F.8 «CERERE pentru emiterea autorizației de construire/desființare» obținut de la emitent - va conține, în mod obligatoriu, următoarele documente:

a) certificatul de urbanism, în copie;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, 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;

c) documentația tehnică - D.T., în două exemplare, dintre care un exemplar se arhivează la emitent și un exemplar vizat spre neschimbare se returnează beneficiarului;

d) avizele, acordurile și punctul de vedere/actul administrativ al autorității pentru protecția mediului competente, solicitate prin certificatul de urbanism, în copie;

e) studiile de specialitate, nota tehnică justificativă sau raportul de expertiză tehnică pentru lucrări de intervenție la construcții existente, raportul de audit energetic, raportul de expertiză a sistemelor tehnice, certificatul de performanță energetică a clădirii, pentru lucrări de intervenție în vederea creșterii performanței energetice la clădiri și/sau pentru lucrări de renovare majoră, precum și studiul privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei, în cazurile prevăzute de legislația privind performanța energetică a clădirilor și în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional, economic și al mediului înconjurător, solicitate prin certificatul de urbanism, în condițiile legii, un exemplar.

(1<sup>^</sup>) Renovarea majoră menționată la alin. (1) lit. e) are înțelesul prevăzut la art. 457 alin. (9) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (2) din Lege, documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare, elaborată în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate, potrivit legii, are aceeași structură cu documentația pentru autorizația de construire și este considerată completă dacă, pe lângă cererea pentru emiterea autorizației de desființare - inclusiv anexa - (se utilizează formularul-model F.8 «CERERE pentru emiterea autorizației de construire/desființare» obținut de la emitent), completată cu elementele de identificare și datele tehnice conform documentației tehnice - D.T.A.D. cuprinde aceleași documente menționate la alin. (1), adaptate scopului, precum și certificatul de atestare fiscală privind valoarea de impozitare a imobilului (în copie).

(3) La depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se vor avea în vedere următoarele:

a) în conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1) din Lege, odată cu autorizația de construire/desființare se solicită, de regulă, și autorizarea organizării executării lucrărilor. În această situație, solicitantul are obligația de a prezenta, pe lângă documentația tehnică - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de bază (D.T.A.C.), documentația tehnică - D.T. pentru organizarea executării lucrărilor (D.T.O.E.) - piese scrise și desenate -, întocmită în baza prevederilor anexei nr. 1 la Lege, împreună cu avizele specifice aferente (aviz circulație, aviz pentru ocuparea temporară a domeniului public, aviz sanitar, aviz/contract cu societatea de salubritate și altele asemenea, după caz), în două exemplare;

b) în situația în care, prin certificatul de urbanism a fost solicitată elaborarea unor studii suplimentare, sintezele acestora se anexează documentației, inclusiv avizele/aprobările obținute pentru acestea (două exemplare). La nevoie, solicitantului i se va putea cere prezentarea studiilor în întregul lor.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1), în cazul lucrărilor de desființare totală a construcțiilor, documentația pentru autorizare nu va cuprinde următoarele documente: raportul de audit energetic, certificatul de performanță energetică a clădirii și studiul privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei.

Adrese ale unor instituții din Bistrița, implicate în procesul autorizării:

#### **Primăria Municipiului Bistrița**

Telefon: 0263-224 706; 0263-224 508;  
E-mail: primaria@municipiulbistrita.ro;  
Website: www.primariabistrita.ro  
Registratură Generală, Tel: 0263-223 923  
Str. Gheorghe Șincai nr. 2, Bistrița;  
Program relații cu publicul:  
Luni - Marți - Joi: 8.00-16.30; Miercuri: 8.00-18.00;  
Vineri: 8.00-14.00

- informarea cetățenilor
- solicitare și eliberare certificat de urbanism
- solicitare și eliberare autorizație de construire/desființare

#### **Direcția Județeană pentru Cultură Bistrița-Năsăud**

Str. General Eremia Grigorescu nr. 6, Bistrița;  
Telefon/Fax: 0263 231 505  
E-mail: patrimoniubn@yahoo.com;  
Website: www.monumentebn.ro

- informare
- solicitare și eliberare aviz și acord scris (după caz)

#### **Complexul Muzeal Bistrița-Năsăud**

Str. General Grigore Bălan nr. 19, Bistrița;  
Telefon: 0263 211 063  
E-mail: complexmuzealbn@yahoo.com;  
Website: www.complexulmuzealbn.ro

- informare și supraveghere arheologică

#### **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița-Năsăud**

Str. Nicolae Titulescu, Nr. 50A, Bistrița;  
Telefon: 0263 214 267;  
E-mail: bn@ancpi.ro; Website: www.bn.ancpi.ro

- vizarea planului de situație necesar solicitării certificatului de urbanism (după caz)

#### **Inspectoratul Județean în Construcții Bistrița-Năsăud**

Bulevardul Republicii nr. 19, Bistrița;  
Telefon/Fax: 0263 231 607;  
E-mail: bistrita-nasaud@isc.gov.ro;  
Website: www.isc.gov.ro

- informare

#### **Ordinul Arhitecților din România - Transilvania**

B-dul Eroilor nr. 22, ap. 10, Cluj Napoca;  
Telefon: 0728 330 140; Telefon/Fax: 0264 450 375  
E-mail: secretar@oartransilvania.ro;  
Website: www.oartransilvania.ro

- informare și consultare



[www.primariabistrita.ro](http://www.primariabistrita.ro)