

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cimitire istorice, active, protejate datorită valorilor artistice, urbanistice, ambientale și arhitecturale pe care le înglobează. Sunt remarcabile organizarea și imaginea de ansamblu, monumentele funerare și cavourile istorice, clădirile specifice – capela și administrația, structura vegetației.

Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone:

ZCP 02_Cimitirul Rulikowsky

Zona se constituie dintr-o parte din teritoriul cimitirului municipal Rulikowszky, înființat în 1899 și extins treptat până în prezent. Partea considerată „Cimitirul istoric” (1899-1945), are un caracter aparte, cu vegetație abundentă și cu o serie de monumente funerare cu reală valoare plastică / artistică (cavouri, obeliscuri, feronerie). Cimitirul include și o capelă clasată recent și o zonă destinată cultului mozaic, cu câteva cavouri familiale secesion. Protecția se impune datorită valorilor artistice, istorice și memorial - simbolice ale locului și a controlului asupra intervențiilor de construire, mobilare și amenajare.

ZCP 02_Cimitirul evreiesc din Velența

Zona corespunde celui mai mare cimitir israelit din Oradea, cu un mare număr de monumente funerare datând din perioada 1801-1960 și o capelă. Protecția se impune datorită valorii istorice și memorial-simbolice.

Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca și prin regulamentele interne.

În plus, pentru protejarea valorilor de patrimoniu, se instituie următoarele reglementări:

- (a) trama aleilor este protejată. Modificarea pavimentului acestora se poate face numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CNMI / CZMI
- (b) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, ocuparea spațiului dintre morminte
- (c) construcțiile care au încăperi (cripte, cavouri etc) și mormintele cuprinse în Lista anexă la Obligația de Folosință emisă de către DJC Bihor, cu toate componentele acestora - împrejmuiri, lespezi, pietre funerare etc, sunt protejate. Intervențiile asupra acestora (incluzând desființarea) se fac numai pe baza unei Autorizații de Construire / Desființare, emise cu avizul CNMI / CZMI
- (d) elementele disperate (piatră, feronerie etc) dislocate de la morminte astăzi necunoscute sunt protejate și administrația are obligația conservării lor, cu statut de componente artistice (pot fi utilizate în scopuri muzeale)
- (e) componentele tipizate pentru morminte noi sau pentru reamenajarea celor existente se vor supune avizării CNMI / CZMI în termen de 6 luni de la emiterea de către DJC Bihor a Obligației de Folosință.
- (f) construcțiile funerare noi care au încăperi (cripte, cavouri etc), ca și mormintele noi cu componente netipizate se vor realiza numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CNMI / CZMI
- (g) orice intervenție asupra construcțiilor existente (capelă, clădiri administrative și tehnice, de întreținere, dispozitiv de intrare, platforme etc), ca și desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil, se face

- numai pe baza unei Autorizații de Construire / Desființare, emise cu avizul CNMI / CZMI
- (h) pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se va elabora în prealabil un PUD

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP 02 – Cimitire istorice** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este un cimitir istoric.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP **ZCP 02** va fi avizată în prealabil de către Institutia Arhitectului Sef și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Cimitirele existente se învecinează în mod direct cu teritorii urbane sau de urbanizare având funcțiuni de tip rezidențial sau mixt. Zona de protecție sanitară nu mai poate fi organizată conform actualelor norme, astfel încât e necesară realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, pe baza căruia se vor putea aplica măsurile eventual necesare în interiorul fâșiei reglementate de protecție, cu adâncimea de 50 m.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public aferent acceselor principale (piațete) se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către Institutia Arhitectului Sef și de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor

publice din întregul ansamblu protejat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) lucrări funerare sub și supraterane
- (b) spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
- (c) spații tehnice aferente funcțiunii de bază
- (d) clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
- (e) circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale

Se conservă de regulă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu se admit alte utilizări decât cele enumerate la punctul 1.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

În cazul existenței unor parcele, acestea își vor păstra forma și dimensiunea.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili prin PUZCP.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se conservă accesele existente.

Noi accese se pot stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP. Orice nou acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Tipurile îmbrăcăminților căilor de circulație utilitară, ale aleilor principale și platformelor existente pot fi schimbate numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CNMI. Pentru aleile secundare se vor folosi numai structuri din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

În incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Teritoriul cimitirelor istorice e structurat ca spațiu verde.

Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții din aceeași specie.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejurimile istorice orientate spre spațiul public se vor conserva și restaura.

Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi adecvat funcțiunii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 2%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,04

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi

corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

