



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

APROBAT,

Primar

Dr. Ec. **CHEREȘES CĂTĂLIN**

Nr. ~~42723~~ / 23.07.2020

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL BAIA MARE, cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, cod poștal 430001, strada Gheorghe Șincai nr. 37, înregistrată cu nr. 17019 din 12.05.2020 și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 19.05.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 28 din 23.07.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare”, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Zona de studiu este delimitată la nord de strada Minerilor, strada Podul Viilor, râul Săsar, la est de strada Fierăstrăului, strada Griviței, limita cadastrală estică a imobilului SC TRICOMAR SA, strada Vasile Lucaciu, limita cadastrală estică a Școlii Gimnaziale "Octavian Goga", strada Potcoavei, strada Nisiparilor, strada Simion Bărnuțiu, la sud este delimitată de strada Horea, strada Pinteza Viteazul, Piața Izvoare, strada 22 Decembrie și la vest de strada Andrei Mureșanu și strada Tineretului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUZ CENTRU ISTORIC Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 240/2001. PUZ "Malurile râului Săsar și zona Universității" aprobat prin HCL nr.23/2018.

Folosința actuală: centrul istoric Baia Mare, sit înscris pe Lista monumentelor istorice 2015, cod LMI MM-II-a-A-04432, zone de locuit, servicii-comerț, cultură, culte, învățământ

b) Funcțiuni propuse:

Reglementarea funcțională a zonei protejate centrul istoric Baia Mare, sit înscris pe Lista monumentelor istorice 2015, cod LMI MM-II-a-A-04432, va avea ca obiective

- Respectarea principiilor dezvoltării urbane integrate,
 - Instituirea reglementărilor urbanistice care să asigure protejarea și dezvoltarea durabilă a zonei protejate,
 - Reabilitarea mediului de viață și a ambianței zonei, restaurarea și refacerea clădirilor
- Reglementările urbanistice se vor corela cu planurile urbanistice zonale aprobate limitrof zonei de studiu, respectiv parte din Planul Urbanistic Zonal "Malurile râului Săsar și zona Universității"

nr. 905/2018 aprobat prin HCL nr.23/2018, respectiv Planul Urbanistic Zonal "Piața Izvoarele" nr.406/2015 aprobat prin HCL 861/2015;

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

b) Indicatori urbanistici propuși:

- Se vor reanaliza indicatorii urbanistici în funcție de caracteristicile specifice ale zonei studiate, tipologia loturilor și a fronturilor stradale;
- Se va reanaliza regimul de înălțime permis în funcție de fondul construit existent pentru fiecare zonă în parte;

Se va constitui o bază de date istorice (fișa ce cuprinde obligațiile privind folosința imobilelor clasate conform LMI 2015) referitoare la componentele cu valoare culturală din zonă;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- Se va stabili un plan de măsuri care să urmărească creșterea calității vieții comunității locale și care să permită formularea de obiective pentru care este posibilă obținerea de fonduri publice sau private, locale, naționale sau comunitare;
- Se va redacta un ghid de bune practici privind intervențiile publice și private în zonele protejate construite, în continuarea reglementărilor instituite, care să permită înțelegerea valorilor de patrimoniu din oraș, a caracteristicilor acestora și a procedurilor administrative necesare în cazul construirii sau desființării construcțiilor, ghidul va cuprinde și recomandări privind reconstruirea sau reabilitarea/restaurarea construcțiilor și a spațiilor, libere, publice sau private.
- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii .
- Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor în condițiile art. 33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, respectiv P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități” și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea fără afectarea fluenței traficului;
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.

5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz direcția județeană pentru Cultură Maramureș, Misterul Culturii
- Aviz OCPI Maramureș
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- Studiu Istoric al zonei Studiate
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA

- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Studiu Geotehnic

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentația de urbanism se va depune în trei exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe).

- Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.
- Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.
- **Planurile de urbanism zonale pentru zone construite protejate, ca tipologie distinctă de documentație de urbanism ce se realizează în aplicarea Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a, zone protejate, se elaborează în conformitate cu Reglementarea tehnică "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)", aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.**
- Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.
- Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.207 din 14.02.2019 emis de primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 0,00 lei conform Chitanței nr..... din.....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Tur. Ionica Mircea

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
MUNICIPIUL BAI A MARE
Primar
Nr. 6553 din 14.02.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 207..... din 14.02.2019

În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL;

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAI A MARE**, cu sediul în județul **MARAMUREȘ** **municipiul BAI A MARE** cod poștal, **STRADA GHEORGHE ȘINCAI** nr. 37 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail, înregistrat la nr. **6553** din **14.02.2019**,

Pentru imobilul **teren si construcții** situat în: județul **MARAMUREȘ** **municipiul BAI A MARE** cod poștal nr. - bl. sc. et. ap.

zona delimitată de străzile Victoriei, Câmpul Tineretului, Ferăstrăului, Minerilor, Griviței, Industriei, Potcoavei, Nisiparilor, Simion Bărnăuțiu, Horia, Pinte Viteazul, Piața Izvoare, 22 Decembrie, Avram Iancu, Andrei Mureșanu, Tineretului, Turbinei, Aleea Porumbeilor Fisa cadastru Baia Mare numar - numar topo - sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.101/2001, faza PUZ , aprobată prin Hotărârea **Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 240/2001**, respectiv nr. 406/2015 aprobat prin HCL nr. 861/2015 și nr.905/2018 aprobat prin HCL nr.861/2018

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilele studiate, teren și construcții se află în intravilan, proprietate privată, respectiv domeniu public/privat al Municipiului Baia Mare;

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: zone de locuit, servicii-comerț, cultură, culte, învățământ;

3. REGIMUL TEHNIC:

Se va ține cont de reglementările urbanistice aflate în vigoare, conform planurilor urbanistice zonale aprobate în zona de studiu, respectiv parte din Planul Urbanistic Zonal "Malurile râului Săsar și zona Universității" nr. 905/2018 aprobat prin HCL nr.23/2018, respectiv Planul Urbanistic Zonal "Piața Izvoarele" nr.406/2015 aprobat prin HCL 861/2015;

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:

În vederea modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se poate întocmi documentație de urbanism PUZ, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local.

Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 9: " Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale."

Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la regimul de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;

Planul urbanistic zonal se elaborează numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, cu respectarea prevederilor/etapelor prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.

Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin inițiatorului documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

Se va ține cont de reglementările urbanistice aprobate, în perioada de elaborare a prezentului plan urbanistic zonal, în zona studiată;

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

REACTUALIZARE P.U.Z. "CENTRU ISTORIC BAIJA MARE" - APROBAT PRIN H.C.L. NR.240/2001

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BAIJA MARE, str. IZA. nr. 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

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

c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)**

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

alimentare cu apă gaze naturale
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri:

Hotărâre de Consiliu Local privind aprobare Plan Urbanistic Zonal;

Aviz de oportunitate privind elaborare plan urbanistic zonal;

Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

d.2) **avize și acorduri privind:**

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) **avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora**

(copie):

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș;
Aviz Consiliul Județean Maramureș;
Aviz O.C.P.I. Maramureș;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Studiu geotehnic;
Studiu istoric al zonei studiate;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R. ;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR,
Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

Achitat taxa de 0,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. - din valoare
Achitat taxa de urgență 0,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Întocmit,
Arh. Eduard Futo

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 14.02.2021 până la data de 14.02.2022

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR,
Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității 15.04.2021
Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Întocmit,



PLANUL URBANISTIC ZONAL
"CENTRUL ISTORIC BAIA MARE"
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

VOLUMUL 2
MEMORIU GENERAL



FOAIE DE GARDĂ

<i>Denumirea lucrării</i>	PLANUL URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
<i>Beneficiar</i>	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai nr. 37;
<i>Faza de proiect</i>	PLANUL URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ P.U.Z.,- C.P.
<i>Proiectant general</i>	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. , BAIA MARE Piata Cetatii nr.2/2
<i>Numar contract</i>	26816/05.07.2019
<i>Data</i>	Aprilie 2021



LISTA DE SEMNATURI

<i>Proiectant general</i>	<i>S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. , BAIA MARE Piata Cetatii nr.2/1-2</i>
<i>Sef proiect urbanism, monumente</i>	<i>arh. Mitru Ildiko arh. Mitru Ildiko expert M.C.102, specialist RUR</i>
<i>urbanism, monumente</i>	<i>arh. Paskucz Stefan specialist M.C.250, specialist RUR</i>
<i>proiectanti</i>	<i>arh. Mitru Petre ing. Moldovan Ildiko arh. Tima Erika arh. Nicoleta Ianuli arh. Mihai Butean arh. stag. Nitulescu Sergiu des. Adrian Pocol</i>
<i>Studiul istoric</i>	<i>BIA FUNETAN INA GABRIELA BAIA MARE str. I.L.Caragiale nr.9/89 arh. Funetan Ina Gabriela ist. Lucia Pop arh. Mitru Ildiko expert M.C.102</i>
<i>Arheologie</i>	<i>MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE MARAMURES BAIA MARE str. Monetariei nr.1-3 arheolog dr.Pop Dan</i>
<i>Studiul geotehnic</i>	<i>INTREPRINDEREA INDIV. MOSTIS DORINA MARIA ing. Mostis Dorina Maria</i>
<i>Cadastru</i>	<i>SC. GEOCOORD SRL BAIA MARE str. Oituz nr.2/47 topograf ing. Bizo M. Tudor</i>
<i>Proiectant retele edilitare electrice</i>	<i>SC. EDS ELECTRIC SRL BAIA MARE b-dul Bucuresti nr.138 ing.Molcsan Robert ing.Bondici Serban</i>
<i>Proiectant retele edilitare, apa canal</i>	<i>SC. MEP DCE SRL BAIA MARE str. Ferastraului nr.29 ing.Nitulescu Mihai ing.Cseh Sandor</i>
<i>Proiectant retele edilitare gaz</i>	<i>SC. CREATIV GAP SRL BAIA MARE str. Liliacului nr.17 ing.Gordan Alin</i>

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

VOL.1 – STUDII DE FUNDAMENTARE
VOL.2 – MEMORIU GENERAL
VOL.3 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
VOL.4 – ANEXE
VOL.5 – AVIZE SI ACORDURI

B. PIESE DESENATE

1	PLAN DE INCADRARE IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE	1:5000 1:20000 1:30000
2.1	PLAN DE ANALIZA A FONDULUI CONSTRUIT, REGIM DE INALTIME, STARE, DATARE	1:1000
2.2	PLAN DE ANALIZA A FONDULUI CONSTRUIT SI A VALORILOR DE PATRIMONIU	1:2000
2.3	PLAN DE ANALIZA A SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI	1:2000
3.1	REGLEMENTARI URBANISTICE ETAPA I	1:2000
3.2	REGLEMENTARI URBANISTICE ETAPA I – DELIMITAREA UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA	1:2000
3.3	REGLEMENTARI URBANISTICE ETAPA II	1:2000
3.4	REGLEMENTARI URBANISTICE ETAPA II – DELIMITAREA UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA	1:2000
4.1	PLAN CIRCULATIE – SITUATIA EXISTENTA	1:2000
4.2	PLAN CIRCULATIE PROPOS – ETAPA I	1:2000
4.3	PLAN CIRCULATIE PROPOS – ETAPA II	1:2000
4.4	PLAN CIRCULATIE - PROFILE STRADALE ETAPA I	1:200
4.5	PLAN CIRCULATIE - PROFILE STRADALE ETAPA I SI II	1:200
4.6	PLAN CIRCULATIE - PROFILE STRADALE ETAPA II	1:200
4.7	PLAN CIRCULATIE - STEREOTOMIE CAI DE CIRCULATIE	1:50
5.1	PLAN SPATII VERZI SITUATIA EXISTENTA	1:2000
5.2	PLAN SPATII VERZI PROPOS – ETAPA I	1:2000
5.3	PLAN SPATII VERZI PROPOS – ETAPA II	1:2000
6.1	PLAN COORDONARE RETELE TEHNICO-EDILITARE – ALIMENTARE CU APA, CANALIZARE, HIDRANTI	1:1500
6.2	PLAN COORDONARE RETELE TEHNICO-EDILITARE – ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, FIBRA OPTICA	1:1500
6.3	PLAN COORDONARE RETELE TEHNICO-EDILITARE – ALIMENTARE CU GAZ	1:1500
7.1	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR; CIRCULATIA TERENURILOR; OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA ETAPA I	1:2000
7.2	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR; CIRCULATIA TERENURILOR; OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA ETAPA II	1:2000
8.1	EVOLUTIA ZONEI STUDIMATE	

8.2	INCADRAREA IN UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA DIN ZONA ISTORICA PREVAZUTA IN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE	
8.3	ANALIZA PARCELARULUI	1:2000
9.1	REGIM DE INALTIME PROPUS – STR. VASILE LUCACIU, FRONTURILE SUDIC SI NORDIC	1:500
9.2	REGIM DE INALTIME PROPUS – STR. PODUL VIILOR, FRONTURILE ESTIC SI VESTIC; STR. GHEORGHE SINCAI, FRONTURILE SUDIC SI NORDIC	1:500
9.3	REGIM DE INALTIME PROPUS – STR. 1 MAI, FRONTURILE ESTIC SI VESTIC; STR. CRISAN, FRONTURILE VESTIC SI ESTIC	1:500
10	EVOLUTIA LOCALITATII BAIJA MARE	

CUPRINS

FOAIE DE GARDĂ.....	2
LISTA DE SEMNATURI.....	3
BORDEROU GENERAL.....	4
1.INTRODUCERE.....	8
1.1. Date de recunoastere a documentației.....	8
1.2. Scopul si obiectivele planului urbanistic pentru zona.....	9
construita protejata	9
2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE.....	10
2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite	10
protejata; cadrul legislativ-normativ.....	10
2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor si urmarile acestora care au condus la configurarea actuala a localității, zonei, construcțiilor)	12
2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafetei de manifestare a criteriilor istorice, urbanistice , functionale, de vizibilitate, etc.).....	22
2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente	26
2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei.....	36
3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC DOCUMENTAȚIILOR URBANISTICE ZONALE.....	37
CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI SI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE.....	37
3.1. Prezentarea studiilor si avizelor anterioare elaborării PUZCP	38
3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orasului conform PUG	39
3.3. Precizarea limitei zonei construite protejate.	48
4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE.....	50
4.1. Studiul geotehnic	50
4.2. Echiparea zonei.....	57
4.3. Analiza parcelarului	63
4.4. Analiza patrimoniului.....	64
4.5. Analiza fondului construit	69
4.6. Analiza rețelei de circulatie	71
4.7. Analiza situatiei actuale de mediu.....	78

4.8. Echiparea edilitara. Alimentarea energie electrica	96
4.8. Echiparea edilitara.Fibra optica	98
4.8 Echiparea edilitara. Alimentarea cu gaz	98
4.9. Disfunctionalitati prezente in zona protejata	100
4.10 Modificari fata de propunerile din PUG.....	101
5.PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ.....	101
5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban (parcelar, tramă stradală, volume construite, spații libere).....	101
5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale	103
5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare	108
5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, differentiate pe unități teritoriale de referință si/sau subdiviziuni ale acestora.....	108
5.5. Bilanț teritorial.....	110
5.6. Obiective de utilitate publica	111

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

Denumirea lucrării

PLANUL URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CENTRUL ISTORIC BAIA MARE

Beneficiar MUNICIPIUL BAIA MARE loc. Baia Mare, str. Gheorghe Sincai nr. 37

Numar contract 26816/05.07.2019

Data August 2020

Proiectant general S.C. 9 OPȚIUNE S.R.L. , BAIA MARE Piata Cetatii nr.2/1-2

Sef proiect arh. Mitru Ildiko

urbanism, monumente arh. Mitru Ildiko
expert M.C.102, specialist RUR

urbanism, monumente arh. Paskucz Stefan
specialist M.C.250, specialist RUR

proiectanti arh. Mitru Petre
ing. Moldovan Ildiko

arh. Tima Erika

arh. Nicoleta Ianuli

arh. Mihai Butean

arh. stag. Nitulescu Sergiu

des. Adrian Pocol

Studiul istoric BIA FUNETAN INA GABRIELA BAIA MARE str. I.L.Caragiale nr.9/89

arh. Funetan Ina Gabriela

ist. Lucia Pop

arh. Mitru Ildiko expert M.C.102

Arheologie MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE MARAMURES

BAIA MARE str. Monetariei nr.1-3

arheolog dr.Pop Dan

Studiul geotehnic INTREPRINDERE INDIV. MOSTIS DORINA MARIA

ing. Mostis Dorina Maria

Cadastru SC. GEOCOORD SRL BAIA MARE str. Oituz nr.2/47

topograf ing. Bizo M. Tudor

Proiectant retele SC. EDS ELECTRIC SRL BAIA MARE b-dul Bucuresti nr.138

electrice ing.Molcsan Robert

ing.Bondici Serban

Proiectant retele SC. MEP DCE SRL BAIA MARE str. Ferastraului nr.29

ing.Nitulescu Mihai

apa canal ing.Cseh Sandor

Proiectant retele SC. CREATIV GAP SRL BAIA MARE str. Liliacului nr.17

ing.Gordan Alin

1.2. Scopul si obiectivele planului urbanistic pentru zona construita protejata

Potrivit Art.5. din Ordinul MTCT nr. 562/2003, documentatia PUZCP are în vedere, pe lângă rolul principal de protectie si conservare ,stabilirea directiilor si prioritătilor de dezvoltare logică a centrului istoric, raportate la dezvoltarea localitatii în ansamblul său, reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrul centrului istoric si stabilirea conditiilor de realizare si conformare a constructiilor si amenajărilor urbanistice în cadrul acestuia.

Scopul documentatiei este :

- de a reactualiza planul urbanistic zonal Centrul istoric Baia Mare, elaborat în anul 2000 si de a oferi administratiei locale si factorilor interesati instrumentul adecvat pentru gestionarea cadrului fizic din zona si asigurarea derularii unui proces de dezvoltare urbană integrată prin menținerea caracterului si identității Centrului Istoric
- de a defini categoriilor de intervenții ce se vor realiza ulterior aprobării prezentei documentații P.U.Z.C.P. ca urmare a zonificării Ansamblului Urban Centrul istoric Baia Mare, în conformitate cu legislația națională în materie de urbanism si în vederea obținerii autorizațiilor de construire.
- de a stabili reguli de construire specifice pentru fiecare element teritorial component în conformitate cu legile, normele si normativele în vigoare.

Conform „Metodologiei de elaborare si conținutului-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate” (care respectă prevederile Ordinului MTCT nr. 562/2003), care este în conformitate cu Prevederile Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Secțiunea a III-a - zone protejate, obiectivele planurilor urbanistice pentru zone construite protejate (PUZCP) sunt următoarele:

ART. 5

- evidențierea rolului de catalizator al zonelor respective pentru dezvoltarea urbană, teritorială si regională;
- asigurarea continuității fizice, funcționale si spirituale a cadrului construit din localități si stimularea interesului economic si cultural pentru utilizarea acestuia;
- protejarea si punerea în valoare a monumentelor istorice , arheologice si a ansamblurilor arhitecturale si urbanistice deosebite, precum si a contextului si caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică.

ART. 6

- Documentațiile si regulamentele vor avea în vedere:
- stabilirea directiilor si priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor;
- reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective;

- stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe arile respective.

ART. 7

- Realizarea propunerilor de dezvoltare reglementate prin PUZCP se face, după aprobarea documentației, în funcție de posibilități, din fondurile prevăzute din bugetele unităților teritorial-administrative de bază, în corelare cu fondurile alocate de la bugetul statului sau din bugetele unor persoane juridice sau fizice.

La aceste obiectivele generale se propun a fi atinse prin actualizarea documentației de urbanism următoarele aspecte:

- crearea cadrului legal pentru a asigura evoluția favorabilă a zonei având ca obiectiv principal protejarea și punerea în valoare a patrimoniului istoric
- continuarea procesului de cercetare, punere în valoare a potențialului istoric prezent în zona, axat în principal pe relevarea perioadei medievale
- instituirea unor măsuri care să crească nivelul și numărul oportunităților în zona istorică, transformarea ei într-o zonă atractivă
- încurajarea rezidenților în a crește calitatea fondului construit
- eliminarea totală a circulației rutiere de tranzit și păstrarea doar a celei de acces rezidenți, utilizatori, salubritate și întreținere și dezvoltarea rețelei de circulație pietonală și biciclete.
- eliminarea parcarilor amenajate de-a lungul stazilor, etapizat, corelat cu măsuri de asigurarea locurilor de garare în spații amenajate de administrația locală
- continuarea lucrărilor de amenajare a spațiului public, străzi, pietre, a iluminatului public și a celui ornamental, corelarea acestor lucrări cu modernizarea rețelei edilitare.

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ

Instituirea zonei construite protejate pentru centrul istoric este un demers început odată cu realizarea Listei Monumentelor Istorice din 1992, când Centrul istoric Baia Mare este înregistrat ca rezervatie, ulterior numita, ansamblu de interes național. În planul urbanistic general, elaborat în 1999 de S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. București, pe baza studiului istoric, ansamblul istoric este delimitat și se instituie o zonă de protecție a acestuia. În anul 2000 este elaborat Planul urbanistic zonal pentru Centrul istoric, care se suprapune parțial pe cel din PUG. La data elaborării și aprobării celor două documentații de urbanism, zona istorică nu era protejată în forma reglementată ulterior prin Legea 5/2000 privind Planul de amenajare a

teritoriului National- Sectiunea a III-a zone protejate si nici Ordinul 562 - emis de către M.T.C.T.- pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate din 2003.Reactualizarea documentatiei de urbanism se justifica fara nici o indoiala, ca urmare Primaria a organizat un concurs de solutii pentru atribuirea lucrarii, in final contractata cu elaboratorul PUZ-ului din anul 2000, de data aceasta pe structura noilor acte normative, ca pentru o zona protejata.

Baza legală a instituirii Zonei Construite Protejate (ZCP) de interes national stă în :

Art.1 alin (2) din Legea 5-2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate care prevede: „(...)În înțelesul prezentei legi, zone protejate sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic si/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural si/sau cultural si sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu.

Legea nr. 190/ 2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 72011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/ 2000 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,

art. 1.43: „zonă protejată – zona naturală ori construită, delimitată geografic si/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural si/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public si declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare si reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări si plantații si este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.”

Zonele protejate de interes național sunt cele instituite în jurul monumentelor istorice de grupă valorică A sau în jurul siturilor (zonelor) de interes arheologic prioritar sau cele care cuprind astfel de elemente.

Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Orasul medieval Rivulus Dominarum) , este un ansamblu de interes national , inregistrat in LMI , cod MM-II-a-A-04432 .

Prezenta semnificativa de monumente, 51 din cele 72 prezente in localitate, din care 19 de interes national , din care 3 ansambluri , restul de 32 de interes local, a incadrat municipiului Baia Mare in Legea 5/2000 la Sectiunea III Arii protejate, la capitolul II , la unități administrative teritoriale " cu concentrare foarte mare a patrimoniului construit cu valoare culturală de interes national "

Cele doua acte legislative, (Legea nr. 350/ 2000 si Legea 5/2000) constituie baza legala de instituire a zonei construite protejate de interes national.

P.U.G. Municipiul Baia Mare, elaborator S.C. MINA-M-COM S.R.L. S.C. ALPHA STUDIO S.R.L. , in curs de avizare , dat fiind perioada scursa de la elaborarea P.U.Z.-ului Centrul istoric Baia Mare, mentioneaza necesitatea reactualizarii documentatiei PUZ Centrul istoric ca zona construita protejata.

2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor si urmarile acestora care au condus la configurarea actuala a localității, zonei, construcțiilor)

(Extras din Studiul istoric)Situat de-a lungul râului Săsar, la poalele Munților Gutâi, orasul Baia Mare a beneficiat de prezența zăcămintelor de metale neferoase în regiune, astfel că a fost atestat documentar în prima jumătate a secolului al XIV-lea în legătură cu exploatarea și valorificarea acestor zăcăminte.

Astfel, în anul 1327, în contextul acordării unor libertăți de către regele Ungariei Carol Robert de Anjou (1301-1342), este menționată asezarea Zazarbánya (Mina Săsar), care ulterior s-a unit cu Baia Mare. Puțin mai târziu, pe 29 mai 1329, într-un alt document emis de cancelaria regelui Carol Robert de Anjou este consemnat pentru prima dată orasul Baia Mare cu numele de civitas Rivuli Dominarum (orasul Râul Doamnelor). Primul document privilegiat al orasului Baia Mare păstrat în forma sa originală este diploma emisă de regele Ludovic I (1342-1382), în 20 septembrie 1347. Deoarece actele anterioare cu toate drepturile dobândite până atunci nu se mai păstrau, conducerea orasului a solicitat „în numele tuturor orăsenilor și oaspeților” reînnoirea acestora. Astfel aflăm că orasul era locuit de o populație mai veche, „orăsenii”, și de așa numiții „oaspeți”, care erau coloniști (posibil germani), aduși pentru impulsivarea activităților miniere. În virtutea prevederilor din acest document locuitorii din orasul Baia Mare au primit libertatea de a-și alege judele, jurații și parohul, dreptul de judecată în interiorul orasului, dreptul de practicare a comerțului cu scutire de vamă pentru anumite produse și de organizare, o dată pe an, a târgurilor de cincisprezece zile, dreptul de a construi un sistem fortificat de apărare (val de pământ cu sanț și palisadă). Prin aceeași diplomă au fost stabilite hotarele proprietăților orasului la 3 mile de jur împrejur „peste toate pământurile și pădurile regesti, în afară de satele care au fost întemeiate până acum și în afară, de asemenea, de pământurile, pădurile și moșiile nobililor...”. Acest act privilegiat, care aminteste pentru prima dată mineritul din zonă, cuprinde o serie de măsuri organizatorice pentru activitățile desfășurate pe teritoriul orasului cum ar fi dreptul minerilor de a-și alege anual un jude al lor care, printre altele, avea și dreptul de judecată a pricinilor legate de minerit. După cum reiese din aceste documente dar și din cele ulterioare, orasul avea o conducere foarte bine organizată. În perioada Evului Mediu, asemenea altor orase din Transilvania, Baia Mare a fost condusă de un magistrat, adică o structură instituțională în componența căreia intrau jurații, alesi anual dintre orăsenii înstăriți; din rândul acestora era ales judele primar, care putea să ocupe această funcție mai mulți ani la rând. Magistratul dezbătea problemele comunității și lua hotărâri spre rezolvarea lor, hotărâri care erau consemnate în acte oficiale întărite cu semnături și sigilii. Vechile documente privilegiate conturează imaginea adevărată a dezvoltării autonomiei interne, temelie trainică a vieții orășenești pe parcursul existenței sale, care i-a asigurat locul potrivit în rândul oraselor libere regale din Transilvania medievală. Una dintre etapele de prosperitate ale istoriei orasului liber regal a fost cu siguranță aceea în care a aparținut familiei Huniazilor. Este perioada în care a fost configurată identitatea unui oras validat ca unul dintre cele mai dezvoltate centre miniere din regatul Ungariei. În anul 1445, orasul Baia Mare și domeniile aparținătoare au ajuns în proprietatea lui Ioan de Hunedoara, voievod al Transilvaniei (1441-1446) și guvernator al Ungariei (1446-1453). În timpul vizitei sale din anul 1446 la Baia Mare, voievodul a dispus construirea unei locuințe fortificate în partea de răsărit a pieței centrale pentru soția sa Elisabeta Szilágyi. Acest edificiu a intrat în memoria colectivă sub numele de „Casa Elisabeta” sau „Casa Iancu de Hunedoara”. După moartea sa neasteptată în anul 1456, lucrările au fost

continuate de fiul său. Domnia regelui Matia Corvin (1458-1490) definește forța și profunzimea transformărilor societății medievale central-europene. Deschiderile pe care le-a adus cu sine s-au resimțit puternic și în evoluția orașului Baia Mare, regele fiind în general adeptul dezvoltării orașelor și a întăririi autonomiei acestora. Din multele privilegii acordate orașului amintim libertatea de a ridica ziduri puternice de apărare împotriva frecventelor atacuri din afară (1469). Vechiul sistem de apărare, format din valuri de pământ cu sanțuri, a fost înlocuit cu o centură de zid trainic construit de către localnici din piatră și cărămidă, dublat în exterior cu sanțuri adânci. Un alt privilegiu foarte important a fost dreptul de aplicare a pedepsei capitale (1484), drept care a întărit considerabil puterea de judecată a judeului și juraților contribuind astfel la creșterea și consolidarea autonomiei interne. Perioada domniei sale coincide adesea cu un considerabil avânt economic, cu redobândirea autonomiei interne, cu dezvoltarea în ansamblu a orașului liber regal minier. Fundamentarea unui cadru organizatoric, dobândirea unor libertăți, aducerea de specialiști străini și, nu în ultimul rând, existența naturală a materiei prime au constituit în ansamblul lor principalul suport, nu numai pentru dezvoltarea activităților miniere ci și pentru înființarea și funcționarea la Baia Mare a unei monetării care a fost printre cele mai vechi și mai importante din Transilvania. Monetăria este atestată din anul 1411 într-un document din care rezultă că, în schimbul sprijinului acordat împotriva turcilor, Baia Mare și Baia Sprie, cu minele de aur și de argint, baterea monedelor cu toate veniturile acestora, au fost cedate de către regele Ungariei Sigismund de Luxemburg (1387-1347), despoților sârbi care le-au păstrat până în anul 1445. Cel mai probabil, monetăria și-a început activitatea cu ceva timp înaintea documentului de atestare. În perioada 1411-1445, mineritul din zona Băii Mari (inclusiv monetăria) au cunoscut un oarecare regres, situația schimbându-se odată cu intrarea orașului în proprietatea lui Ioan de Hunedoara. Activitățile miniere au fost revigorate prin aducerea de specialiști italieni și deschiderea de noi galerii. Această dezvoltare a mineritului a continuat și în timpul domniei regelui Matia Corvin când monetăria din Baia Mare a devenit una dintre cele mai importante din Transilvania și Ungaria. Această realitate reiese, în primul rând, din veniturile realizate. Astfel, în anul 1463, monetăria din Baia Mare a realizat un venit net de 20.000 de florini aur, în timp ce, în același an, monetăria din Buda obținea un venit de 8.000 de florini iar cea din Sibiu 6.000 de florini. În timpul Principatului Transilvaniei (1541-1691), orașul cu minele și monetăria au trecut din proprietatea regilor Ungariei în proprietatea principilor Transilvaniei. Metoda arendării minelor și monetăriei, orașului și unor particulari precum familiile Herberstein și Lisibona (familii originare din Styria-Austria, respectiv din Anvers-Belgia) a avut repercusiuni negative asupra evoluției economice determinând și unele manifestări de nemulțumire din partea minerilor băimăreni. În această perioadă orașul a avut de suferit din cauza tendințelor de dominare atât din partea turcilor cât și a habsburgilor iar după moartea principelui Gheorghe Rákóczi II (1660), conflictul militar dintre Imperiul Otoman și Habsburgi s-a redeclansat, context în care orașul Baia Mare a intrat sub jurisdicție austriacă (1691). După anii 1700, activitatea minieră din Baia Mare și împrejurimi a cunoscut transformări radicale. Autoritățile austriece au luat ample măsuri organizatorice, au fost stimulate investițiile și încurajate inițiativele orășenilor în direcția deschiderii de noi exploatare și au fost întocmite primele hărți miniere ale zonei. Pentru creșterea producției de aur și argint, în anul 1748, a fost înființat la Baia Mare Inspectoratul superior minier (Inspectorat Oberamt) cu atribuții organizatorice, financiare și juridice. În edificiul construit pe malul Săsarului pentru noua instituție și-a continuat activitatea și monetăria cu toate anexele sale. Este perioada în care s-au făcut importante și ample lucrări miniere. S-au amenajat lacuri și instalații mari

de măcinare a minereurilor (steampuri), au fost reabilitate galerii surpate sau inundate și s-au deschis orizonturi noi de exploatare. Dintre minele aflate în activitate la Baia Mare în această perioadă amintim: Valea Rosie, Valea Usturoi, Valea Borcutului, Dealul Crucii. Mineritul și monetăria constituie un segment deosebit de important din istoria orașului Baia Mare deoarece sunt elemente definitorii pentru evoluția societății băimărene în lunga perioadă medievală.

Contextul general creat de situația economică și socială mult înrăutățită în ultimele decenii ale secolului al XVII-lea, condițiile nou create de amplul proces de restructurare și reasezare politică a principatului transilvan, războaiele purtate pentru alungarea turcilor din Ungaria dar și luptele interne sau religioase au caracterizat această perioadă drept una dificilă. Orașul Baia Mare a fost în această perioadă asaltat de mulțimea țăranilor fugiți de pe mosii cu speranța găsirii unui loc de muncă la minele din zonă; criza politică și economică a favorizat instabilitatea socială. Baia Mare a devenit teatrul de desfășurare a unor operațiuni militare în contextul răscoalei antihabsburgice (1703-1711), condusă de principele Francisc Rákóczi al II-lea. Cunoscută sub numele de "războiul curuților", mișcarea s-a extins cu repeziciune cuprinzând categorii sociale foarte variate. Asa-zisul haiduc Grigore Pinte (cunoscut ca "Pinte Viteazul") a aderat cu cetele sale de săteni răsculați la mișcarea antihabsburgică, devenind căpitan în armata lui Francisc Rákóczi al II-lea. Grigore Pinte a fost ucis în vara anului 1703 într-un atac asupra orașului desfășurat în zona porții de sud. Din punct de vedere economic, sec. XIX-înc. sec. XX au adus schimbări esențiale. A crescut simțitor numărul meseriilor și al mestesugarilor, acest lucru fiind în directă corelare cu dezvoltarea orașului, creșterea populației și diversificarea nevoilor locuitorilor. Mineritul a rămas în continuare cea mai importantă activitate economică a orașului, cunoscând o serie de modernizări tehnologice și organizatorice. Este de remarcat faptul că s-au continuat lucrările miniere mai vechi și s-au luat măsuri de eficientizare a acestora, cum ar fi cele de la Dealul Crucii unde, spre exemplu, în anul 1864 a fost instalată o pompă pentru evacuarea apei din subteran. De asemenea, au fost reponite unele exploatare oprite temporar precum cea de la Valea Rosie (1831) și s-au făcut noi investiții deoarece a crescut simțitor rentabilitatea exploatărilor din zonă. Atribuțiile Inspectoratului superior minier au fost preluate de Direcția minelor din Baia Mare care a avut în subordine Oficiile miniere și topitoriile din zonă.

În perioada 1849-1860, autonomia orașelor libere regesti- inclusiv a orașului Baia Mare- este desființată, orașul intrând sub jurisdicția districtului Oradea, apoi sub cea a comitatului Satu Mare. În 1851 este desființat și dreptul de judecată al orașului, fiind înființate autorități judecătorești de stat. În 1870 s-a reinstituit autonomia orașelor libere regesti prin transformarea acestora în municipalități, iar legea administrativă din 1876 a reorganizat integral sistemul municipalităților în funcție de populație și suprafață, desființând autonomia celor mai multe dintre ele. În a doua jumătate a secolului XIX orașul capătă noi elemente de identitate culturală și cunoaște importante transformări în aspectul și organizarea sa. Se formase deja, în oraș o intelectualitate, atât românească cât și maghiară, vădit interesată de creșterea nivelului cultural al membrilor comunității. În virtutea unor drepturi politice dobândite în perioada postrevoluționară, precum egalitatea în fața legii și libertatea religioasă, la Gimnaziul romano-catolic din Baia Mare, în anul 1862, a fost înființată o catedră de limba română. Aici au urmat cursurile Vasile Lucaciu (1852-1922) și George Pop de Băsești (1835-1919), personalități marcante ale vieții politice și culturale din această zonă, care au devenit printre cei mai cunoscuți lideri ai românilor din Transilvania de la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX. Unul dintre cele mai importante evenimente culturale din această perioadă a fost înființarea în anul 1896 de către Simon Hollósy a Școlii de pictură de la Baia Mare, mișcare culturală ce a reunit în anii următori cele mai mari nume

ale picturii central-europene. În 1899 fost constituită Asociația muzeală băimăreană (1899), iar în iunie 1904 să fie inaugurat pentru public Muzeul orășenesc Baia Mare. Ambele demersuri culturale, respectiv școala de pictură și muzeul, au fost considerabil susținute logistic și financiar de către primăria condusă de Oliver Thurman; este perioada în care s-a remarcat unul dintre exponenții de seamă ai intelectualității băimărene și cetățean de vază al orasului, istoricul Schönherr Gyula (1864-1908), membru corespondent al Academiei Maghiare. Prestigios om de cultură, acesta a susținut necesitatea culturalizării generale a membrilor comunității urbane, în diferite feluri, cum ar fi înființarea de muzee și biblioteci sau susținerea de conferințe cu diferite teme de interes public. Întrucât orasul avea o trupă de teatru încă din 1796, în perioada de efervescentă culturală a sec. XIX își găsesc locul spectacolele ale trupelor de teatru ambulant; în aceste condiții apare pe scena culturală actorul Lendvay Márton (1807-1859) care a dezvoltat o carieră de mare succes devenind un membru de onoare al comunității. La începutul sec. XX, unul dintre principalii susținători ai culturii și economiei locale este Alexiu Pocol, proprietar al unor mine de aur pe Valea Borcutului; acesta s-a preocupat îndeaproape de ameliorarea condițiilor de muncă în subteran, găzduind chiar manifestări științifice legate de minerit în locuința sa. După anul 1918, Alexiu Pocol a devenit senator în Parlamentul României și primar al orasului Baia Mare (1927-1928). După anul 1918, orasul a intrat într-o nouă etapă a evoluției sale iar prin aplicarea legii administrative din anul 1925 a devenit comună urbană.

În perioada interbelică, orasul a cunoscut o dezvoltare amplă în toate aspectele vieții urbane, de la consolidare economică și politică la ridicarea de noi edificii și recondiționarea celor vechi, extinderea iluminatului electric sau amenajarea piețelor agro-alimentare. Între anii 1919-1930, în jur de 11 primari, numiți sau alesi, s-au perindat la conducerea orasului și au dezvoltat proiecte importante pentru evoluția comunității. Conform tradiției transmise din generație în generație, în ziua alegerii primarilor era tras „clopotul cel mare” din turn. Prin măsurile luate de primari și de membrii consiliului comunal, comunitatea băimăreană a beneficiat de ample lucrări publice (reparații de străzi, de poduri, amenajări de parcuri), care au schimbat radical aspectul orasului.

Veniturile realizate din activitățile economice au permis continuarea procesului de urbanizare, aceasta însemnând străzi pietruite, apă curentă, canalizare, electricitate, sistematizare urbană și curățenie. Frumoasa așezare a orasului, Parcul Regina Maria, băile minerale și multele locuri de excursii și plimbări, renumita Colonie a pictorilor au constituit o motivație puternică pentru declararea în anul 1930 a orasului Baia Mare ca stațiune climaterică. Acest statut a adus orasului numeroase beneficii și o oarecare notorietate publică binemeritată. Tot în perioada interbelică, în partea de răsărit a orasului s-a conturat zona industrială. În anul 1925, Fabrica de sticlă Rheny a fost cumpărată de Societatea Phoenix din Ferneziu și s-a început construirea Fabricii de acid sulfuric și produse chimice Phoenix. Tot în aceeași perioadă la Baia Mare a început să funcționeze prima instalație de afinare a metalelor prețioase din România în subordinea și în incinta Direcțiunii Minelor și Uzinelor Metalurgice Baia Mare. Aceste instalații, după intervențiile de rețehnologizare și amplificare din anul 1933, erau socotite printre cele mai moderne din Europa. Existența societăților miniere particulare, multe cu capital străin, cercetările geologice, reutilizarea și modernizarea instalațiilor de extracție și prelucrare, descoperirea de noi zăcăminte și creșterea productivității sunt doar câteva dintre elementele definitorii pentru perioada interbelică. Dezvoltarea industrială a orasului în anii interbelici a determinat o creștere numerică a forței de muncă, a muncitorilor, ceea ce a atras după sine o considerabilă intensificare și diversificare a mișcărilor sociale. Important centru

minier si căutată stațiune de agrement, oras al artelor dar si resedință a județului Satu Mare o scurtă perioadă (1926) si resedință a Episcopiei Greco-Catolice a Maramuresului (1930) sunt câteva din elementele care au configurat instituțional un oras dinamic din punct de vedere economic, ecleziastic, cultural si turistic. Instaurarea regimului comunist a adus cu sine, pe lângă alte componente, industrializarea intensă a orasului cu păstrarea profilului minier. Acest lucru a atras după sine o crestere a populației si o politică de sistematizare urbană corespunzătoare. Orasul s-a extins foarte mult prin lucrări edilitare constând, în principal, din cartiere de blocuri (locuințe) si clădiri publice. În acest context orasul a devenit resedința regiunii Baia Mare (1950), numită ulterior Maramures, iar în anul 1968 a județului Maramures, în acelasi an fiind declarat municipiu resedință de județ. După căderea regimului comunist în 1989, orasul Baia Mare a căpătat treptat o nouă identitate în care un loc foarte important îl are cultura si istoria sa. Evoluția urbanistică accelerată si deosebit de consistentă a contribuit la conturarea noii imagini a orasului, având prioritate zona istorică intrată în memoria colectivă cu numele de Centrul Vechi: municipalitatea baimăreană a declansat în anul 1993 seria intervențiilor structurale în această parte a orasului.

29 mai 1329- Diploma privilegială emisă de regele Carol Robert prin care comitelui Corradus, jude al orasului Baia Mare si Baia Sprie, i s-a donat pădurea dintre cele două asezări pentru a întemeia aici una sau mai multe sate - documentul nu este păstrat, este doar menționat într-un act din 1479.

1337- Se întemeiază prima școală la Baia Mare; ea funcționează cu predare în limba latină.

20 septembrie 1347- Diploma privilegială dată de Ludovic I cel Mare de Anjou la cererea judeului Martin a parohului Ioan, magistrului Petru si a notarului Ulrich, pentru înlocuirea actului privilegial anterior ars într-un incendiu; în document se stabilesc hotarele orasului, dreptul locuitorilor de a-si alege judele, jurații si parohul, dreptul de judecată, dreptul de a fortifica orasul de a organiza o dată pe an târg de 15 zile de Sf. Martin (11 noiembrie) etc.

1367- A doua diplomă regală a lui Ludovic I de Anjou asează un comite de urbură peste Baia Mare si Baia Sprie, stabilește regimul mineritului în zonă si aduce completări la legea mineritului.

1383- sosesc în Baia Mare călugării franciscani.

1387- este terminată construcția bisericii Sf. Stefan si este numit preot paroh Tibai Petru; biserica este realizată în stil romantic cu elemente gotice, cu două nave de 50,6 m lungime si 19 m lățime, cu un sanctuar de 18 m lățime, câte o capelă pe latura nordică si sudică, cu ziduri de 22 m înălțime. În acelasi an este menționată o școală care funcționează pe lângă biserică, avându-l ca dascăl pe Theodoricus din Brasov. Tot în 1387, episcopul Tamás de Eger reconfirmă contractul încheiat cu consiliul orăsenesc prin care este stipulat faptul că orasul asigură cheltuielile cu educația copiilor.

1402- este terminată si sfințită biserica romano-catolică „Sf. Nicolae” din P-ța Păcii, lângă care a funcționat un spital si un azil pentru săraci.

1408- este menționată breasla aurarilor; este menționată prima moară a orasului. Tot în 1408, judele Omechin János încheie testament prin care donează satul Tăuții de Sus șpitalului bisericii "Sf. Nicolae", cu condiția ca veniturile satului să fie folosite în favoarea săracilor din Baia Mare.

1411- este consemnată funcționarea în Baia Mare a monetăriei după cum reiese din actul de donație a orasului dat de regele Sigismund de Luxemburg în favoare despotului sârb Lazarevici, cu dreptul de a bate monede de aur si argint.

1412- este menționată breasla croitorilor.

- 1427- după moartea lui stefan Lazarevici, orasul revine nepotului acestuia Gheorghe Brancovici.
- 1445- orasul Baia Mare intră în posesia lui Iancu de Hunedoara, împreună cu Baia Sprie.
- 1446- Iancu de Hunedoara vizitează Baia Mare. Dispune construirea unei locuințe pentru soția sa Elisabeta Szilágyi (actuala Casă Iancu de Hunedoara, terminată în 1459), reglementează mineritul și dispune ridicarea pe latura sud-vestică a bisericii Sf. Stefan a unui turn de 40 m înălțime, finalizat de fiul său Matei Corvin în 1468 și care se vede și azi. În 1628, mesterul ceh Iacob montează un ceas cu lună, iar în 1770, după un incendiu, coiful este refăcut în stil baroc - "bulb de ceapă". Imaginea actuală este cea după restaurarea neogotică din 1898-1899 când se reface foisorul și se realizează coiful. Biserica Sf. Stefan este abandonată după incendiul din 1769 și este demantelată în 1847.
- 1455- Iancu de Hunedoara întărește vechile privilegii ale orașului Baia Mare.
- 1458- după moartea lui Iancu de Hunedoara, fiul acestuia Matei, devine rege al Ungariei. El a emis nu mai puțin de trei diplome în vederea asigurării dezvoltării mineritului în regiunea Baia Mare și a vieții orășenești în general. Primul, datat din 1458, întărește în general drepturile vechi ale orașului. Al doilea, datat din 1464, întărește drepturile și privilegiile acordate de regii Sigismund și Ludovic I de Anjou. Prin al treilea, din 1468, regele dă în arendă cetățenilor orașului minele locale pentru suma de 13000 de forinti.
- 1469- Regele Matia Corvin permite orășenilor ridicarea de ziduri și bastioane din piatră, porti-turnuri și palisade, pentru apărarea Băii Mari împotriva atacurilor valahilor moldoveni; se începe construirea sistemului de apărare din piatră.
- 7 mai 1472- regele Matei Corvin acordă magistratului orașului dreptul de a percepe vamă pentru căruțele care intrau în Baia Mare, la târgul săptămânal, cu mențiunea ca acest venit să fie folosit pentru pavarea și curățirea străzilor.
- 1475- orașul are din acest an reprezentant în Dieta de Stat.
- 1479- se înființează breasla cojocarilor.
- 1483- se realizează "sigiliul mic" al orașului cu însemne caracteristice mineritului.
- 1484- Baia Mare obține „dreptul palosului”, dreptul de a aplica pedeapsa cu moartea. Acest drept este marcat printr-un basorelief de pe peretele sudic al turnului Stefan ("basorelieful Roland").
- 1485- regele Matia Corvin înnoiește scutirea de vamă pentru locuitorii orașului.
- 1490- după moartea regelui Matia Corvin, orașul este ocupat de trupele printului polonez Ioan Albert, care au provocat mari distrugerii în Baia Mare.
- 1491- Baia Mare îi revine lui Vladislav al II-lea Jagello, recunoscut ca rege al Ungariei.
- 1492- regele Vladislav al II-lea întărește și reînnoiește vechile privilegii și libertăți ale locuitorilor orașului.
- 1503- regele pune capăt litigiului de hotărnicie dintre familia Drágffy și orașul Baia Mare, litigiu ce ținea din 1384, hotărând în favoarea orășenilor, iar în anul 1506 cancelaria regală transcrie și întărește actul Capitlului din Oradea din anul 1505, prin care s-au statornicit hotărârile orașului Baia Mare.
- 1508- se înființează breasla măcelarilor. Minele și monetăria orașului ajung în proprietatea lui Ioan Thurzó, magnat al mineritului.
- 1517- Baia Mare primește rangul de „oras minier”.
- 1527- după înfrângerea de la Mohács, orașul se alătură regelui Ioan Zápolya.
- 1547- predicatorul reformat Kopácsi István înființează „Schola Rivulina”.

- 1551- în urma luptelor dintre succesorul lui Ioan Zápolya și habsburgi, Baia Mare ajunge în posesia lui Ferdinand I de Habsburg, care reînnoiește vechile privilegii ale orașului. În deceniile următoare Baia Mare a aparținut când principilor transilvăneni, când habsburgilor, luptele dese cauzând mari distrugerii și decăderea vieții economice.
- 1553- este consemnată prezenta a două mori.
- 1572- un incendiu mare distruge partea sud-vestică a orașului.
- 1560- Baia Mare intră în posesia lui Menyhért Balassa, ofiter de încredere al lui Ioan Zápolya. Acesta construiește o locuință fortificată pe poziția unde azi se află cimitirul catolic.
- 1565- succesorul lui Menyhért Balassa, Lázár Schwendi, înconjoară cu ziduri locuința ridicată de Menyhért Balassa.
- 1567- Ioan Sigismund asediază orașul și distruge fortificațiile ridicate de Menyhért Balassa și Lázár Schwendi.
- 1569- se înființează breasla olarilor.
- 1572- se înființează breasla lăcătușilor. Un incendiu masiv distruge partea de sud-vest a orașului.
- 1581- se înființează breasla cizmarilor.
- 1583- împăratul Rudolf donează orășele Baia Mare și Baia Sprie regelui Poloniei și principelui Transilvaniei, Ștefan Báthory, în schimbul orașului Satu Mare. Minele și monetăria sunt arendate de familia Báthory baronului austriac Felician Herberstein.
- 1585- Ștefan Báthory bate bani polonezi la monetăria Baia Mare, respectând caracteristicile monetare transilvănene.
- 1600- Felician Herberstein bate la Baia Mare o monedă omagială purtând chipul lui Mihai Viteazul, ca recunoștință pentru anularea unor datorii ale arendasului.
- 1601- Baia Mare este ocupat de trupele generalului Basta.
- 1606- este atestată prezenta la Baia Mare a unei berării.
- 1618- se repară partea superioară a Turnului „Ștefan”, distrusă de trăsnete, cu care ocazie se schimbă și înfățișarea acoperisului.
- 1619- regiunea minieră Baia Mare intră sub controlul principelui Transilvaniei, Gabriel Bethlen, care dă orașului în arendă mina Dealul Crucii și monetăria.
- 1628- meșterul ceh Jákob Lakatos a confecționat și a montat primul orologiu mecanic în Turnul „Ștefan”, asemănător celui din Eperjes (Presov în Slovacia). Se semnalează pentru prima dată cultivarea castanului comestibil în Baia Mare.
- 1 martie 1641- se inaugurează prima conductă de alimentare cu apă a orașului. Pentru alimentarea cu apă s-a canalizat Pârâul Negru printr-o conductă realizată din tuburi de lemn, de ceramică și chiar de sticlă, întărite cu cercuri din metal. Pentru întreținerea conductei, orașul angajează un meșter de apeducte.
- 1645- se face pomenire de baia orașului, care utilizează apa din Valea Usturoiului.
- 1647- Baia Mare trece din proprietatea familiei Bethlen în cea a familiei Rákóczi.
- 1648- Principele Gheorghe Rákóczi I-ul vizitează Baia Mare. Tot în 1648, trupele turcești comasate în jurul orașului renunță la asediu contra a 10000 de taleri.
- 1664- în oraș se instalează trupe de apărare austriece. Urmează o perioadă când Baia Mare s-a aflat când în stăpânirea habsburgilor, când în cea a răsculaților maghiari (curuților).
- 1667- Schola Rivulina e închisă temporar din cauza epidemiei de ciumă.

- 1672- generalul habsburg Cobb a dispus distrugerea sistemului de apărare a orasului.
- 1690- împăratul Leopold I cumpără minele de la Baia Mare contra a 24420 de florini.
- 1692- biserica Sfântul Nicolae din Piata Păcii intră în proprietatea iezuitilor.
- 1694- Grigore Pinte, zis "Pinte Viteazul", adună cete de localnici în jurul orasului Baia Sprie, în cadrul răscoalei curutilor.
- 1703- orasul jură credință lui Francisc Rákoczi al II-lea, conducătorul curutilor. La 14 august 1703, sub zidurile Băii Mari moare Pinte Viteazul- deja devenit căpitan în armata lui Francisc Rákoczi al II-lea- într-un atac al habsburgilor.
- 1711- este înfrântă răscoala curutilor, iar Baia Mare intră definitiv în posesiune austriacă, privilegiile lui fiind întărite de Carol al-II-lea (1712) și de Maria Tereza (1768).
- 1717-19- lângă biserica "Sf. Martin" din Tintirim, iezuitii construiesc Biserica „Sf. Treime”. În același an, reformatii construiesc o biserică de lemn în afara zidurilor orasului.
- 1727- este menționată o farmacie cu numele "Vulturul de Aur".
- 1734- începe construirea clădirii administrației miniere, unde se va muta și monetăria. Prima fază a lucrărilor se termină în 1739, clădirea fiind extinsă în 1782.
- 1748- se termină clădirea gimnaziului iezuit „Residentia”, actuala școală „Petre Dulfu” din Tintirim.
- 1767- Maria Tereza dispune acordarea unui lot de teren în zona extra-muros, în scopul construirii unei biserici greco-catolice și a unei școli confesionale.
- 1771- se începe construirea bisericii greco-catolice pe poziția Catedralei din str. Baia Sprie (azi Vasile Lucaci).
- 1773- biserica Sfântul Nicolae din Piata Păcii este preluată de călugării minoriti. Acestia încep construirea unei mănăstiri în apropiere.
- 1782- Împăratul Iosif al II-lea donează orasului biserica Sfânta Treime ridicată de iezuiti, cu rol de biserică parohială.
- 1784- vestea răscoalei condusă de Horea, Cloșca și Crisan îl determină pe magistratul orasului Baia Mare să solicite ajutor de la Sătmar pentru apărarea inspectoratului minier, a monetăriei și a orasului. Totodată s-au luat măsuri severe privind apărarea orasului, verificarea străinilor și supravegherea iobagilor.
- 1792- începe construirea bisericii reformate de pe str. Podul Viilor în forma pe care o vedem azi.
- 1793- este atestată funcționarea unei școli confesionale cu patru clase pe lângă biserica greco-catolică.
- 1794- este finalizată construirea Convictului Minoritilor din centrul vechi (Piata Libertății nr. 6). Forma de azi a clădirii datează din sec. XIX. Tot în 1794, iezuitii preiau Schola Rivulina de la reformati, transformând-o în școală catolică. În același an se inaugurează o biserică reformată din lemn în partea de nord a orasului.
- 1797- în Baia Mare existau două teatre: unul maghiar și altul german.
- 1802- se finalizează reconstrucția din fonduri publice a hanului orasului (Hanul „Vulturul Negru”), transformată la începutul sec. XX în primărie, apoi în judecătorie.
- 1805-1809- se construiește biserica evanghelică de pe str. Baia Sprie, pe poziția celei actuale.
- 1809- se sfînteste biserica reformată din str. Podul Viilor, a cărei construcție a început în anul 1792.

- 1811- construirea unui nou pod peste Săsar la intrarea pe str. Podul Viilor.
- 1834- se înființează Casinoul Intelectualilor str.Crisan nr.18.
- 1836- se modernizează Strada Sătmarului.
- 1844- se înființează Căpitănia orasului.
- 1846- se înființează Judecătoria orășenească.
- 1847- se aruncă în aer ruinele Bisericii „Sf. Stefan” din Tintirim. În septembrie 1847, poetul Petőfi Sándor și soția sa Júlia Szendrey își petrec noaptea nuntii în Hanul "Vulturul Negru" din Baia Mare.
- 1856- pe poziția fostei biserici "Sf. Stefan" din Tintirim se amenajează un parc.
- 1859- la școala confesională greco-catolică de limbă română predă învățătorul Petre Lucaciu, tatăl lui Vasile Lucaciu.
- 1860- se termină construcția școlii reformate din str.Podul Viilor.
- 1868- este fondată Casa de Economii Orășenească.
- 1874- se dă în folosință Hotelul Mare al orasului, pe poziția actualei clădiri "Minerul".
- 1876- Baia Mare își pierde dreptul de oraș liber regesc și dreptul de judecată, fiind subordonat administrației publice a comitatului Sătmar. Jókai Mór vizitează orașul.
- 1882- își începe activitatea Banca Economică.
- 1884- se inaugurează calea ferată dintre Baia Mare-Satu Mare.
- 1885- se înființează Camera de Industrie.
- 1886- se finalizează lucrările de construcție la Sinagoga din str. Somesului.
- 1889- se construiește calea ferată Baia Mare- Jibou- Dej.
- 1890- se inaugurează Gara Baia Mare.
- 1892- se termină construcția clădirii gimnaziului de fete, devenită după 1930 reședința Episcopiei Greco-Catolice a Maramureșului.
- 1893- se construiește calea ferată industrială între Dealul Crucii și mina Valea Rosie.
- 1894- se începe construcția clădirii Cercului Cetățenesc din Piața Lendvay (fost cinematograf, club muncitoresc, club al tineretului). Apare prima monografie a Băii Mari, în redactarea lui Palmer Kálmán.
- 1896- începe reconstrucția Turnului Stefan. Simon Hollósy înființează colonia de pictură din Baia Mare.
- 1899- se înființează Asociația muzeală băimăreană, sub conducerea lui Schönherr Gyula. Se termină reconstrucția Turnului Stefan cu acoperișul în forma pe care o vedem azi.
- 1902- încep lucrările de reabilitare ale vechii biserici greco-catolice.
- 1904- se deschide Muzeul Orășenesc Baia Mare.
- 1905- se termină construcția căii ferate Baia Mare – Baia Sprie. Arde Hotelul Mare, în locul căruia începe reconstrucția unui nou hotel în stil Art Nouveau-viitorul Hotel "Stefan", azi clădirea "Minerul".
- 1907- se deschide fabrica de acid sulfuric și produse chimice "Phoenix" din Ferneziu, proprietate a familiei Weiser.
- 1909- se dă în funcțiune prima rețea de iluminat public cu becuri electrice din oraș.
- 1910- se montează primele linii telefonice în oraș, se dă în folosință conducta de apă a orașului. În noiembrie se inaugurează noua sală de teatru. Se construiesc școlile elementare din străzile Baia Sprie, Sătmarului și Ocnei. Se dă în folosință noua clădire a Hotelului "Sfântul Stefan", azi clădirea "Minerul".
- 1911- se construiește clădirea nouă a școlii de pictură și atelierele. Se dă în folosință Catedrala Greco-Catolică din str. Baia Sprie (azi V. Lucaciu) în forma în care o vedem azi.

1912- se sfințeste noua biserică evanghelică (luterană) din str. Baia Sprie, cu arhitectura Art Nouveau pe care o vedem azi.

1919- intrarea Armatei Române în Baia Mare.

1922- se amenajează biserica ortodoxă Sf. Nicolae în clădirea de pe str. Crisan, lângă Tintirim.

1928- Baia Mare este contopită cu localitățile Baia Sprie, Tăuții de Sus și Ferneziu, devenind reședință a județului Satu Mare.

1930- se renovează clădirea vechiului gimnaziu. Cu începere din 11 iulie Consiliul de Miniștri a declarat orașul Baia Mare ca stațiune climaterică.

1931- Baia Mare devine reședința Episcopiei Greco-Catolice a Maramureșului.

1933- Regele Carol al II-lea vizitează orașele Baia Mare și Baia Sprie.

1934- se începe dezvoltarea sectorului metalurgic de la Phoenix. Fostul târg din piața centrală este înlocuit cu un parc.

1936- s-a asfaltat centrul orașului.

30 august 1940- Dictatul de la Viena; autoritățile românești părăsesc orașul Baia Mare. Trupele maghiare ocupă orașul intrând dinspre Satu Mare.

1941- cea mai mare parte a celor 3623 de evrei locuitori ai orașului devin victime ale Holocaustului.

1944- școala de Pictură băimăreană se desființează.

17 octombrie 1944- Evacuarea administrației horthyste. Armata sovietică ocupă Baia Mare.

1950- se constituie Regiunea Baia Mare care reunește raioanele Baia Mare, Carei, Cehu Silvaniei, Lăpus, Oas, Satu Mare, Sighet, Somcuta Mare, Tășnad și Vișeu.

1951- se înființează Biblioteca Centrală Regională.

1952- se înființează Teatrul de Stat.

1953- se inaugurează Stadionul.

1955- se înființează Facultatea Populară. Se deschid: strandul, fabrica de pâine, sala sporturilor.

1959- se deschide cinematograful "I.C. Frimu" în clădirea fostului Hotel "Stefan" (azi, Clădirea Minerul). Se inaugurează noul sediu al Poștei de pe str. Ghe. Sincai.

1960- Regiunea Baia Mare se redenumeste ca Regiunea Maramureș.

1961- se înființează Institutul Pedagogic.

1964- se dă în funcțiune aeroportul.

1966- se dă în funcțiune Spitalul de boli pulmonare.

1967- se inaugurează Teatrul Dramatic și Cinematograful "Dacia".

1968- reforma administrativă cu împărțirea României pe județe. Se înființează Județul Maramureș.

1969- la Muzeul Județean sunt expuse 60 de gravuri ale lui Picasso într-o expoziție itinerantă.

1972- se dă în folosință Spitalul Județean.

1975- se dau în folosință bazinul de înot și sala sporturilor.

1980- se dă în folosință Magazinul "Maramureșul".

1989- se deschide Muzeul de Mineralogie.

1992- se deschide prima universitate privată. Se dă în folosință cosul de dispersie cu înălțimea de 350 m al combinatului Phoenix.

2004- se reabilitează trei clădiri din Centrul Vechi care sunt date în folosință ca Centrul de Afaceri "Millenium".

2012- cercetări arheologice în Centrul Vechi- se descoperă urme ale Bisericii "Sf. Ecaterina" și "Sf. Martin".

2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor istorice, urbanistice, functionale, de vizibilitate, etc.)

ZONA ISTORICA URBANA

Instituirea zonei construite protejate pentru centrul istoric este un demers inceput odata cu realizarea Listei Monumentelor Istorice din 1992, cand Centrul istoric Baia Mare este inregistrat ca rezervatie, ulterior numita, ansamblu de interes national. In planul urbanistic general, elaborat in 1999 de S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. Bucuresti , pe baza studiului istoric se instituie o zona de protectie a acestuia. In anul 2000 este elaborat Planul urbanistic zonal pentru Centrul istoric , care se suprapune partial pe cel din PUG. La reactualizarea P.U.G.-ului Municipiului Baia Mare, elaborator S.C. MINA-M-COM S.R.L. S.C. ALPHA STUDIO S.R.L. , aria protejata este cea instituita prin planul urbanistic zonal, diminuata prin renuntarea la aria ocupata de Cimitirului catolic si Piata Agroalimentara, aditionata cu insula situata la sud vest de intersectia Piata Izvoarelor. Aceasta arie este preluata si in prezenta documentatie cu exceptia zonei situate la sud vest de Turnul Macelarilor al carui tesut urban si fond construit nu justifica protectie pe criteriul istoric, in schimb a fost extinsa pe latura sud estica pentru protejarea primului inel extra-muros din aceasta zona.



LMI



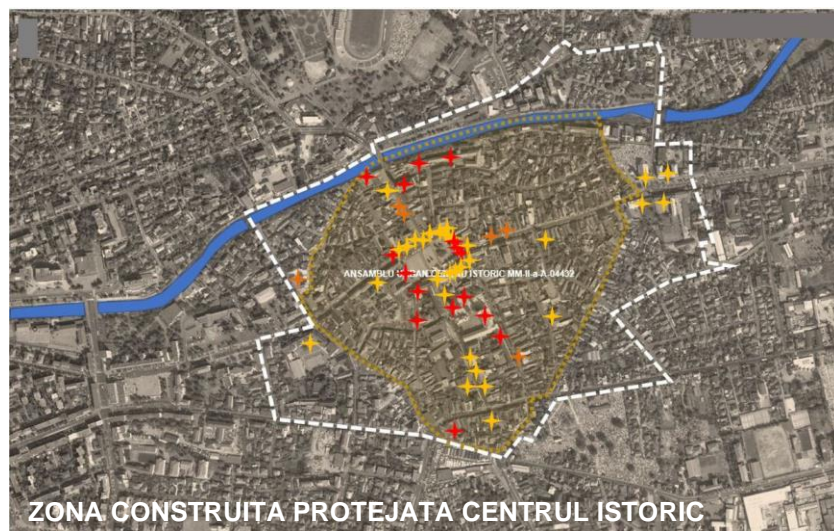
PUG 1999



PUZ 2000



PUG 2013



PUZCP2020

Potrivit studiului istoric de fundamentare si a Studiului de delimitare, zona construita protejata in suprafata de 71.70032 ha, este aria delimitata astfel :

de strada Industriei, strada Bujorului (tronsonul de la nr.1 pana la nr. 7, limita estica a imobilului Vasile Lucaciu nr.61, strada Vasile Lucaciu, limita estica a imobilului situat pe strada Vasile Lucaciu nr. 58, limita sudica a imobilelor nr.58 si 56 de pe strada Vasile Lucaciu, limita nordica a imobilului de pe strada Potcoavei nr. 13, si a imobilelor de pe strada Nisiparilor nr.17, 19, 21, 25, strada Nisiparilor de la nr.1 la nr. 25, strada Simion Barnutiu ,de la nr. 41 la nr. 59, strada Horea , de la nr. 4 la nr. 22, estul proprietatii Horea nr. 4, si Pinteza Viteazul nr. 1, 3, 5, 7, 9, strada Pinteza Viteazu de la nr.4 la nr. 6, , estul cimitirului romano catolic, strada Izvoarelor, strada 22 Decembrie de la nr. 1 la nr. 27, strada Nicolae Titulescu, strada Gheorge Sincai de la nr. 25 la nr. 29, strada Tineretului, raul Sasar, strada Minerilor de la nr. 1 la nr. 35, strada Busuiocului nr.2, strada Grivitei de la nr. 4 la nr. 28 si se inchide in strada Industriei.Ea se suprapune cu Orasul medieval si primul inel compact care s-a dezvoltat in jurul nucleului initial dupa demantelarea sistemului de fortificatie.

La baza delimitarii zonei construite protejate au stat urmatoarele criterii

- Criteriul vechimii
- Criteriul valorii arhitecturale
- Criteriul valorii memorial-simbolice

Aceste criterii aplicate la scara obiectului sau la scara ansamblului au concurat la stabilirea suprafetei protejate a centrului de istorie urbana Baia Mare , patrimoniul sau arhitectural si cel urbanistic.

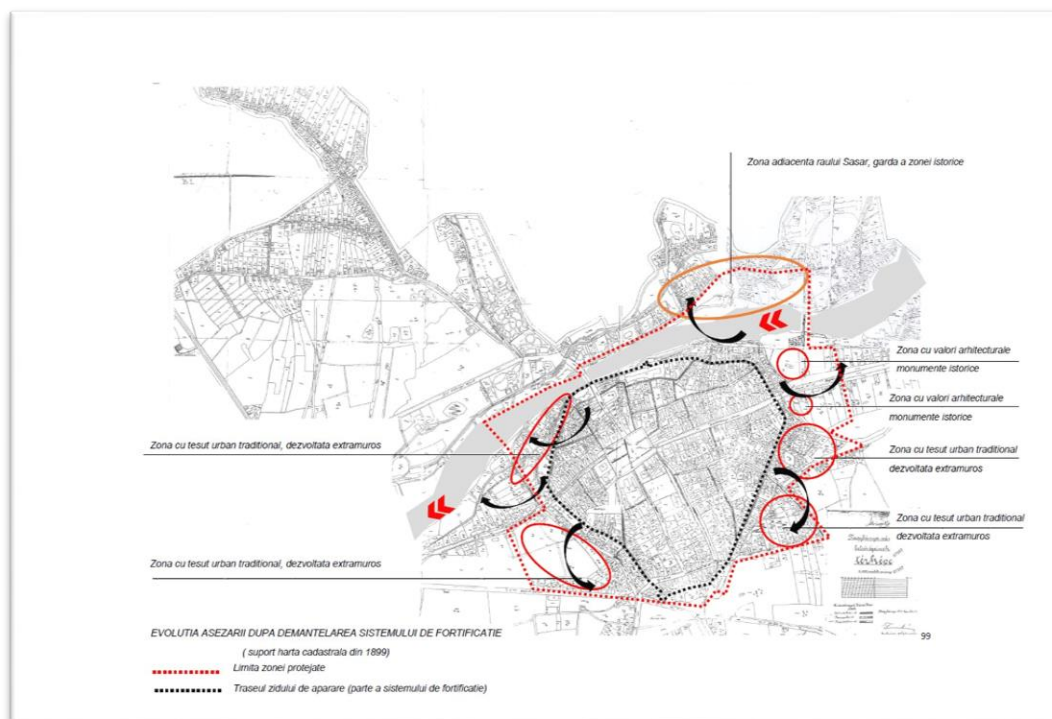
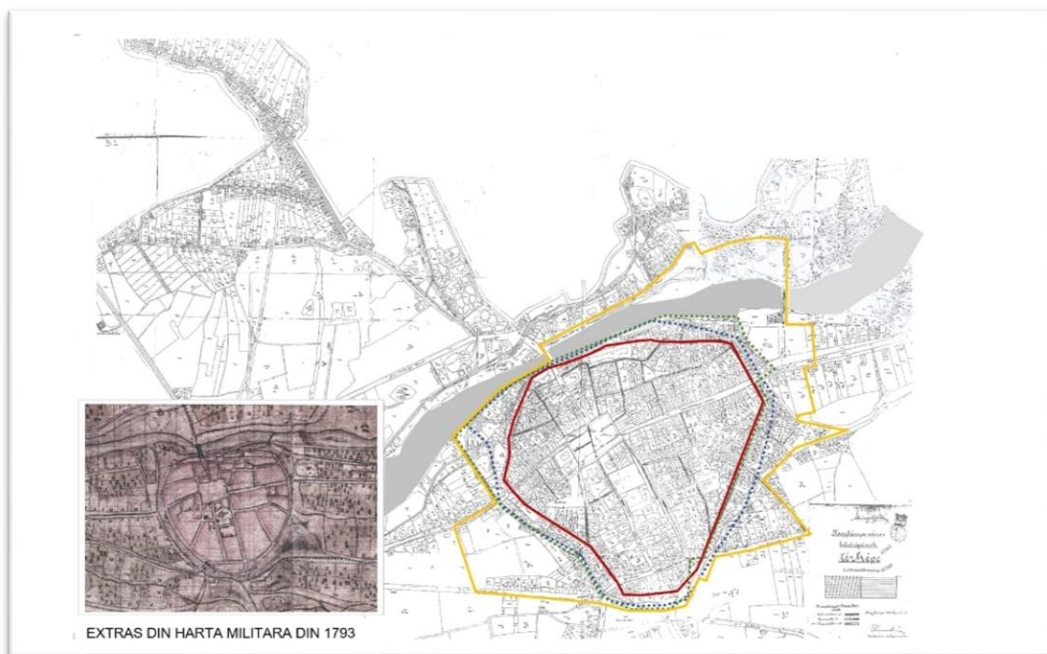
1.Patrimoniul arhitectural al municipiului Baia Mare

Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Orasul medieval Rivulus Dominarum) , este un ansamblu de interes national , inregistrat in LMI , cod MM-II-a-A-04432 .Prezenta semnificativa de monumente, 51 din cele 72 prezente in localitate, din care 19 de interes national , din care 3 ansambluri, restul de 32 de fiind de interes local.(Prezenta acestor monumente determina implicit si intituirea zonelor lor de protectie)

2.Patrimoniul urbanistic

Pastrarea in cea mai mare parte a tesutului urban medieval, cu piata centrala, reseaua de strazi si parcelele modificate in mica masura sunt elementele care au atras atentia lui Paul Niedermeier si l-a determinat sa acorde o atentie deosebita orasului de pe malul Sasarului in lucrarea sa,, Genera oraselor medievale în Transilvania"- aparuta la editura Academiei Romane în anul 2016. "Paul Niedermaier consideră că modul de grupare a parcelelor în jurul pietei demonstrează că piata a fost gândită încă de la bun început ca un spatiu arhitectonic aparte prin conturarea sa de către fronturile construite si că acest fapt este iesit din comun în evolutia urbanistică a oraselor transilvănene. Ulterior, dezvoltarea orasului în jurul centrului astfel format se va face prin adăugarea de parcele la fel de înguste, dar lungi, ocupând distanta dintre două străzi; curtile caselor sunt situate către o stradă, iar spatele grădinilor cu anexele către cealaltă stradă. În 1469 existau în oras un număr de 285-319 parcele, iar în 1568 sunt înregistrați 298 de proprietari cărora li se adaugă un număr de persoane neînscrise în urbaniu, printre care si văduvele. Faptul că în această perioadă de 100 de ani se mentine aproximativ acelasi număr de proprietari demonstrează că o bună perioadă după executarea fortificatiilor orasului, parcelarul rămâne nemodificat. Abia după începutul sec. al XVII-lea începe densificarea fondului construit prin aparitia asa-ziselor "parcele de îndesire". Acestea s-au format prin împărțirea parcelelor lungi dintre două străzi (parcele ocupate de curtile caselor spre o stradă si grădini spre cealaltă) si aparitia unor case noi spre străzile secundare. "(extras din studiul istoric)

Existenta unui sistem de fortificatie, demantelat integral doar la inceputul secolului al XVIII-lea, a determinat si conservat timp de trei secole structura asezarii si si-a pus amprenta decisiv asupra configurarii localitatii,
 In plansa de mai jos sunt reprezentate cu linie rosie, traseul zidului de incinta, cu linie verde zona extra-muros ocupata de elementele ce completeau curcina (componente ale sistemului de fortificatii, turnuri de aparare, canal de apa) cu linie verde zona de rezervatie din LMI, cu linie galbena limita zonei protejate (suport harta cadastrala din 1899, alaturi de harta din 1783)



Extinderea orasului surprinsa pe harta cadastrala din 1899, linia neagra reprezinta traseul zidului de aparare iar linia rosie reprezinta limita zonei protejate.

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

Evoluția structurii etnice, a ocupațiilor populației, a caracterului funcțional

Mineritul este atestat ca principală ocupație a localnicilor Băii Mari încă din prima diplomă privilegială a orasului (acordată de regele Ludovic I pe 20 septembrie 1347), această diplomă conținând prevederi legate de organizarea mineritului în zonă. Totodată, în documente începând din sec. al XIV-lea, este atestată existența unui număr însemnat de mesetugari: aurari, argintari, măcelari, dogari, croitori, brutari, blănari, cizmari.

În 1408 este atestată existența primei mori a orasului, iar în 1553 se înființează o a doua moară, semn al unei creșteri demografice importante pe parcursul a aproape 150 de ani.

Din sec. al XVI-lea sunt menționați și alți mesetugari: ceasornicari, bărbieri, slefuitori; din a doua jumătate a sec. al XVI-lea sunt atestate privilegiile ale tăbăcarilor și cizmarilor și apare în documente breasla olarilor.

În sec. al XVII-lea, viticultura devine o ocupație importantă a localnicilor, versanții sudici ai dealurilor dintre Firiza și Valea Borcutului fiind potriviți vitei de vie. După jumătatea sec. al XVII-lea este menționată o ocupație interesantă - cultivarea castanului comestibil; castanele sunt folosite ca daruri pentru personalitățile care vizitează orasul, inclusiv pentru a obține diverse privilegii pentru oras.

În afară de breslele deja enumerate, până în sec. XVIII mai avem lăcătuși, cutitari, fierari, săpunari; în anul 1790 se înființează breslele: curelarilor, căldărarilor, năsturarilor, pălărierilor, zidarilor, geamgiilor și rotarilor. În 1820 apar breslele gubasilor și hornarilor, tâmplarilor, dulgherilor, selarilor și curelarilor, tinichigiilor, sindrilarilor, armurierilor, cuparilor, vopsitorilor, berarilor, frânghierilor, hornarilor, tigarilor.

În 1797, curelarii și selarii se unesc într-o singură breaslă, iar în 1848 li se alătură blănarii. La sf. sec. al XVIII-lea există deja trei mori, iar orasul are și o berărie proprie care produce bere și pentru satele din jur.

În ceea ce privește populația orasului se poate doar aproxima numărul locuitorilor pe baza informației documentare din anul 1643 care ne spune că în Baia Mare, la acea dată, erau 956 capi de familie, astfel încât numărul locuitorilor putea oscila între 3000-4000 (socotind 3 sau 4 membri în familie). În 1645 sunt recenzați și locuitorii din suburbii, adică 574 capi de familie; observăm că în suburbii locuia o populație egală cu jumătatea din populația orasului. În perioada următoarelor 100 de ani, populația a scăzut la număr datorită invaziilor turco-tătare și a molimelor; astfel, în 1696 sunt recenzați 700 de plătitori de taxe, adică aprox. 2100-3000 de locuitori.

Conscriptia fiscală din 1709 consemnează un număr de 3580 de locuitori și 705 case în Baia Mare. Sunt precizate ocupațiile unor mesetugari, astfel: 35 mineri, 12 monetari, 9 aurari-argintari, 1 urburar, 8 topitori, 11 fierari, 7 arcari, 2 strungari, 3 lăcătuși, 2 căldărari, 2 cutitari, 12 tăbăcari, 4 pielari, 25 pantofari, 4 curelari, 3 cizmari, 42 cojocari, 16 croitori, 7 mătăsari, 2 năsturari, 1 țesător, 1 pălărier, 8 zidari, 12 lemnari, 3 geamgii, 3 rotari, 4 cărămidari, 46 olari, 9 măcelari, 5 morari, 4 brutari; în afară de aceștia mai sunt: pieptănari, săpunari, bărbieri, muzicanti etc.

În 1720 sunt recenzați 41 jurati, 74 cetățeni, 3 nobili, 61 jeleri, 117 meseri breslasi.

În anul 1750 sunt conșcrisi doar 683 de contribuabili, adică aproximativ 2700 locuitori - scăderea atât de dramatică a populației este cauzată, cel mai probabil, epidemiei de ciumă.

Conscriptia din 1784-1787 indică o populație de 4078 de persoane în 958 de familii (o medie de patru persoane/ familie, deci); sunt înregistrați 67 locuitori plecați în alte părți și 168 de străini veniți în oraș. Mai e înregistrată populație pe sexe (1933 bărbați și 2044 femei) și pe categorii fiscale)19 preoți, 58 nobili, 30 jurati, 357 cetățeni, 624 jeleri. Date despre locuitorii orașului mai aflăm de la călătorii străini ajunși prin Transilvania și Maramureș în sec. XIX; de exemplu, Edward Daniel Clarke notează după o călătorie din 1805: "Locuitorii din Baia Mare se cifrează la 4000, iar cei din Baia-Sprie la 2000. Ei se compun din germani, maghiari, slovaci și traiesc în cea mai mare parte din minele învecinate, care sunt foarte importante, căci ele fumizează metale foarte variate și procure multă vânzare comitatelor Szabolcs, Satu Mare, precum și Transilvamei și Galitiei".

În 1835, Adolf Schmidl scrie: "Baia Mare (...) are 371 de case și 4928 locuitori (...)Are o biserică romano-catolică, o biserică reformată, o biserică evanghelică, o mănăstire minorită. Este sediul unui inspectorat monetar superior și al unui inspectorat superior al minelor, al unei instanțe miniere a districtului, al unei monetării s.a., al unui gimnaziu minorit, al unei școli superioare. Sunt topitorii, pive și o fierărie. Aici este și un institut particular pentru educația fetelor. Lipsese apa de băut. Locuitorii fac multe oale, țigăi, țesături, sube pentru țărani și se îndeletnicesc cu comerțul (...)"Tot Adolf Schmidl spune că principala ocupație a localnicilor din Baia Mare și din împrejurimi e mineritul și că minerii sunt "cu totul vreo 10000 de oameni" și că aceștia "în cea mai mare parte sunt români și o treime unguri".

În 1820 sunt înregistrați în Baia Mare 936 de contribuabili grupați astfel: 446 în sectoarele I și II (deci în centru și pe străzile afluențe) și 406 în sectorul III (în suburbii). Iată, deci, că ponderea populației suburbiilor crescuse spre jumătate din populația orașului

În 1840, orașul are 5280 locuitori din care 2224 romano-catolici, 1803 reformați, 980 greco-catolici, 260 evanghelici, 13 de alte religii.

În 1850 sunt recensate 5993 de persoane formând 1596 familii- 1178 familii în oraș și 418 familii în suburbii. Aceștia li se adaugă 561 străini, iar din totalul de 5993 se înregistrează 140 persoane plecate din oraș. Rezultă un total de 6414 locuitori.

În 1870, în Baia Mare locuiesc 5768 persoane, în suburbii încă 2690 persoane, iar în localitățile aparținătoare (cătunele Blidari, Valea Neagră și Ulmoasa) încă 624 persoane. Această statistică ne arată ce pondere ajunseseră să aibă suburbiile în populația orașului. Din totalul de 9082 locuitori ai orașului și suburbiilor (fără cătunele aparținătoare), 7121 erau proprietari și chiriași, 415 funcționari și chiriași în clădirile publice, 593 chiriași și 853 servitori; 4476 erau bărbați și 4606 erau femei.

Din punct de vedere etnic, avem puține informații din documente oficiale despre structura populației; dincolo de afirmațiile călătorilor străini precum cea de mai sus, mai avem registrele bisericilor din care rezultă confesiunea locuitorilor și se poate astfel aproxima populația după etnie (stiut fiind că cei mai mulți maghiari erau romano-catolici sau reformați, germanii erau evanghelici, românii erau greco-catolici etc.). De exemplu, conscripția ecleziastică din 1787 a notat un număr de 1114 credincioși greco-catolici, ceea ce înseamnă că la finalul sec. al XVIII-lea, aproximativ o treime din populația orașului era reprezentată de români.

Începând cu a doua jumătate a sec. XIX apar recensămintele populației, astfel că avem deja o imagine mai clară asupra structurii etnice a populației; recensămintele au fost sintetizate de cercetătorul Varga E. Árpád după cum urmează:

- evoluția populației după etnie în Baia Mare:

Anul	Împreună	Români	Maghiari	Germani	Evrei	Țigani	Ruteni	Sârbi	Slovaci	Alții
1880	8632	2555	5760	189	.	.	30	-	50	48
1890	9838	1941	7596	109	.	.	49	-	52	91
1910	12877	2677	9992	175	.	.	2	1	16	14
1920	12780	5005	4652	1232	1792	.	.	.	.	99
1930	13904	6622	4927	153	1952	127	6	2	65	50
1948	20959	9081	11257	10	553	.	.	.	.	58
1956	35920	18768	16747	96	227	7	29	1	6	39
1966	62658	40959	21265	197	50	59	43	9	13	63
1977	99202	72098	25587	440	270	465	192	18	35	97
1992	148363	118882	25938	1008	91	1969	340	36	27	72
2002	136254	112557	20459	507	61	2090	349	8	11	212

- evolutia populatiei după religie în Baia Mare:

Anul	Împreună	Ortodox	Greco-cat	Rom-cat.	Reformat	Evangh.	Unit.	Israeliti	Baptiști	Penticost.	Advent.
1869	9082	7	3232	3841	1652	123	5	222	.	.	.
1880	8632	8	3024	3486	1588	110	6	399	.	.	.
1890	9838	7	3601	3796	1601	125	7	701	.	.	.
1900	11183	17	4242	4124	1685	143	9	963	.	.	.
1910	12877	39	4910	4467	1907	144	8	1402	.	.	.
1930	13904	229	6045	3768	1654	126	8	2030	14	.	-
1941	21399	201	6897	7133	3159	220	75	3623	69	.	.
1992	148363	102270	9962	16055	12421	151	107	90	856	3221	102
2002	136254	96994	8332	12656	9573	177	79	54	954	4458	118

Evolutia tramei stradale si a parcelarului

Evolutia tramei stradale si a parcelarului au fost influentate masiv de prezenta fortificatiilor orasului, care au obligat la îndesirea tesutului intra-muros timp de secole. Evolutia fortificatiilor orasului Baia Mare a fost studiată de Simona Suciuc si Balogh Béla, care au încercat să stabilească conturul fortificatiilor cercetând documente de arhivă, hărți si material arheologic. Pe scurt, se pare că a existat o primă fortificatie datând din prima jumătate a sec. XIV, fortificatie din palisade, împletituri din nuiete si "alte întărituri"- dreptul de a construi această fortificatie a fost consfintit de Diploma lui Ludovic I de Anjou din 1347, diplomă care înlocuia una mai veche, emisă între 1329 si 1347. Nu stim nimic despre traseul acestei prime fortificatii, iar în 1411 Stefan Lazarovici retrage privilegiul orasului de a se fortifica, astfel că aceste prime fortificatii nu mai sunt întretinute si se vor deteriora. Abia în 1469, Matia Corvin dă dreptul orasului sa-si edifice fortificatii din piatră; lucrările la ziduri vor fi mentionate în acte pe tot parcursul secolelor XV-XVII, ceea ce înseamnă că edificarea si întretinerea fortificatiilor de piatră au devenit preocupări permanente pentru administratiile orasului după Diploma din 1469 a lui Matia Corvin. Desi construirea si întretinerea zidurilor intră în sarcina orasului, bastioanele sunt în grija breslelor, care trebuie să-si asume atât cheltuielile de reparatii, cât si paza lor. Până la jumătatea sec. XVII sunt deja mentionate Poarta Maghiară, Bastionul Mare Rotund (viitorul Bastion al Măcelarilor), Bastionul de lângă Casa

Monetăriei, Bastionul de deasupra Portii Podului Bastionul Nou si încă sase bastioane neidentificate. În 1661 este mentionat si un Bastion al Dogarilor, iar în 1666 sunt mentionate si un Bastion Mic si un Bastion al Cojocarilor.

În 1672, generalul austriac Cobb începe demolarea bastioanelor orasului, demolare ce continuă în 1673. Abia în 1703, după răscoala curutilor, orasul reîncepe să se preocupe de repararea fortificatiilor, astfel că în 1704 sunt prezente saisprezece puncte de strajă, printre care: Bastionul Mare Rotund, Bastionul de lângă Monetărie, Bastionul din coltul Monetăriei, Bastionul Dogarilor (în Piata Păcii), Bastionul Regal, Bastionul Nou, Bastionul Cojocarilor, Bastionul Croitorilor, Bastionul de la capătul străzii Baia Sprie, Bastionul de la capătul străzii Sâmbetei (azi Somesului), Bastionul de vis-a-vis de Poarta Maghiară. Pentru unele din aceste bastioane se pot deduce pozitiile din documente, pentru altele nu.

În 1705-1706 se lucrează iar la demolarea zidurilor orasului în urma unui ordin venit de la generalul curutilor; totusi, în 1762 zidurile încă există- chiar dacă aflate în stare proastă- si se decide refacerea lor ca să reziste atacurilor turcilor. Totusi, până la începutul sec. XIX, bastioanele si portile dispar pe rând, astfel că în 1803 este mentionată demolarea ultimei porti- Poarta Maghiară. În 1933 este mentionat si ultimul bastion- Bastionul Măcelarilor, cel care există si azi.

Mentionarea zidurilor si bastioanelor a făcut posibilă identificarea câtorva străzi vechi ale orasului: str. Maghiară (str. Crisan de azi), str. Baia Sprie (azi, str. Vasile Lucaciu), str. Sătmarului (actuala str. Gheorghe Sincai), str. Podului (rămasă si azi str. Podul Viilor), str. Cetății (azi, str. 1 Mai), str. Sâmbetei (str. Somesului de azi), str. Jelerilor (actuala str. Tiblesului), str. Sf. Nicolae (str. Argesului de azi). În sec. XVIII-XIX se formează străzile extra-muros dincolo de santul de apărare a zidurilor, acesta fiind momentul în care fortificatia își pierduse rolul defensiv, iar dezvoltarea orasului forta deja limitele centrului vechi.

Cercetările Simonei Suciuc si ale lui Balogh Béla, bazate pe documente, pe descoperiri arheologice si pe hărțile din 1783 si 1899 pe care este reprezentat conturul vechilor fortificatii, au propus ca traseu al zidurilor străzile: Monetăriei- Rodnei- Steamului- Argesului- Carpati- Closca- frontul nordic al Pietei Izvoarelor- Pinteza Viteazului- Olarilor- Vasile Lucaciu- Monetăriei. Traseul propus de cercetători este confirmat de configuratia rețelei stradale, dar materialul arheologic disponibil până în acest moment nu acoperă întregul contur al fortificatiilor; completarea cu informatii este oricând posibilă pe măsură ce apar fie rămășițe ale zidurilor în săpături, fie alte documente de arhivă/ material cartografic care nu au fost cercetate până în prezent. Despre cum arăta orasul Baia Mare în Evul Mediu, avem informatii documentare din jurul anilor 1600 când orasul a fost împărțit mai întâi în cinci sectoare (1604), ulterior (1643) în patru sectoare cu câte 4-5 străzi fiecare. Multumită acestor documente s-a putut face o reconstituire a vechiului plan al orasului din care se poate observa forma aproximativ circulară, usor alungită spre sud. În jurul anilor 1790, orasul depășeste deja de ceva timp limita vechilor ziduri, iar configuratia pietei centrale a orasului cunoaste unele schimbări concretizate prin construirea de noi edificii, interventii la cele existente sau refacerea clădirilor afectate de incendii. În această perioadă se înscrie, spre exemplu, construirea hanului Vulturul Negru (Fekete Sas fogadó) numit ulterior hanul Vulturul de Aur (Arany Sas fogadó), edificiu care a adăpostit în perioada modernă sediul primăriei si al judecătoriei orasului. În 1770, Turnului Sfântul Stefan i se adaugă foisorul; desi a suferit în timp mai multe distrugerii, cel mai adesea provocate de incendii, turnul a fost reabilitat de fiecare dată. În timpul lucrărilor de refacere din anii 1898-1899, când a primit acoperisul neogotic în forma păstrată până astăzi, a fost probabil montat în turn si noul mecanism al orologiului realizat în atelierele de la Oradea în anul 1895. În jurul anilor 1870, primăria a hotărât

construirea în piața principală a unui hotel mare al orasului (Nagyszálló). În anul 1874, edificiul a fost finalizat și ulterior modernizat. În 1905, un incendiu puternic a distrus mai multe clădiri din piață printre care și hotelul cu restaurant cu tot. Construcția nouă a hotelului, în stil Art Nouveau, terminată în anul 1910, a primit o cu totul altă structură arhitecturală, păstrată și astăzi. Hotelul era o construcție modernă, având instalație electrică și rețea de apă racordată la noul apeduct al orasului. Numit în timp hotelul Regele Ștefan (Istvan Király szálló), apoi hotelul Ștefan Vodă și în perioada comunistă- hotelul și cinematograful Minerul, acest edificiu este și astăzi unul dintre cele mai impunătoare din oras. Primarii care au condus orasul în această perioadă au luat o serie de măsuri care au favorizat evoluția orasului în general, cum ar fi inaugurarea liniei ferate Baia Mare-Satu Mare (1884) și a Gării orasului (1890). Una din atracțiile orasului și un loc plăcut pentru a petrece timpul liber a fost grădina publică (Parcul Széchenyi) care a prins contur în perioada anilor 1840-1892. Treptat grădina a căpătat aspectul unui parc bine conturat și îngrijit care a devenit în timp „cea mai frumoasă parte a orasului nostru”.

Legat de evoluția urbanistică a orasului vechi, cele mai recente hărți de care dispunem datează din sec. al XVIII-lea. Pentru perioada anterioară, vom lua în considerare valoroasa lucrare a lui Paul Niedermaier, "Geneza oraselor medievale în Transilvania", cea mai detaliată cercetare de până acum a începutului urbanizării în orasele transilvănene. Cercetarea laborioasă a lui Paul Niedermaier se bazează atât pe surse arhivistice, cât și pe comparații între orase atestate în perioade similare, astfel că vom considera concluziile sale ca fiind corecte și relevante pentru evoluția din primele secole de existență a orasului Baia Mare. Comparând câteva orase transilvănene atestate oarecum simultan, Paul Niedermaier observă o particularitate a orasului Baia Mare: el s-a format cu o concepție inițială clară, prin planificare urbană care a stabilit un centru compositional (actuala piață a Libertății) conturat de parcele.

Analizând evoluția socială și administrativă a orasului pe parcursul sec. XIV-XV, Paul Niedermaier propune chiar o succesiune de hărți care ilustrează extinderea limitelor orasului între 1300 și 1460.

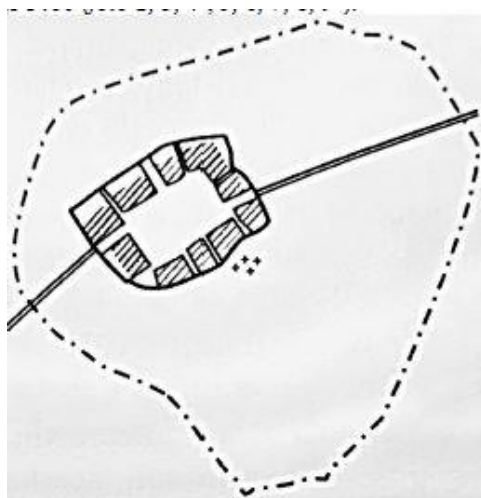


foto 2- Baia Mare după 1300

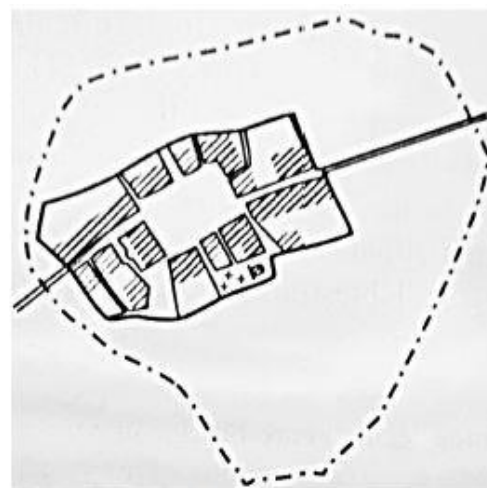


foto 3- Baia Mare- cca. 1325

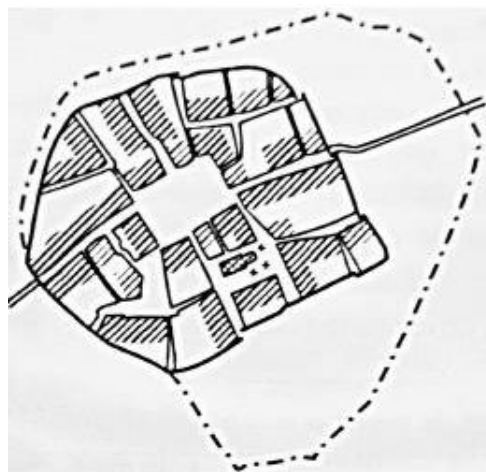


foto 4- Baia Mare- cca. 1340

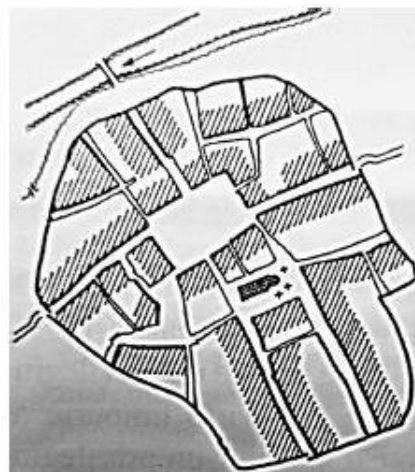


foto 5- Baia Mare - cca. 1347

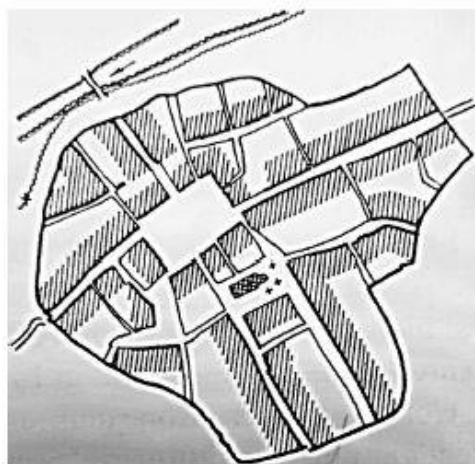


foto 6- Baia Mare- cca. 1400

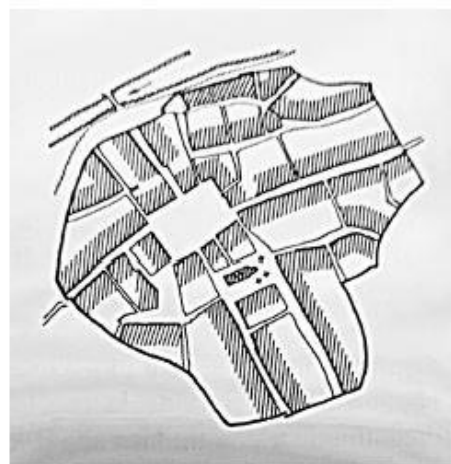


foto 7- Baia Mare- cca. 1425

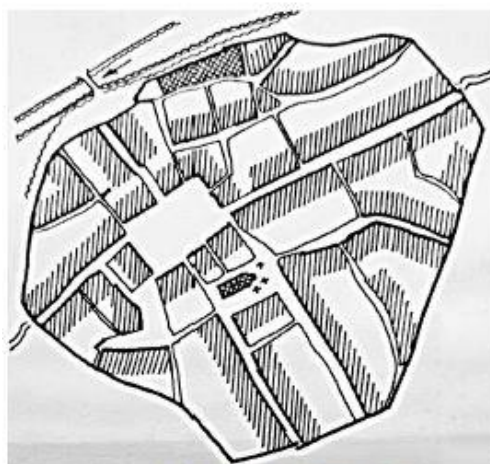


foto 8- Baia Mare- cca. 1450

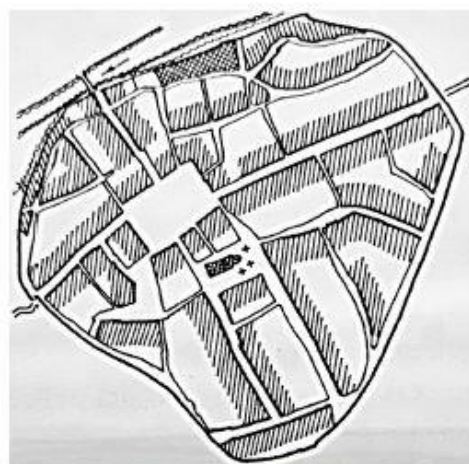


foto 9- Baia Mare- cca. 1460

Succesiunea de hărți realizate de Paul Niedermaier ne arată că orasul a fost initial, în jurul anului 1300, o piață dreptunghiulară conturată de un rând de parcele separate de ulițe; în exteriorul acestui prim contur, în partea de sud, se afla cimitirul.

În jurul anului 1325, alăturat cimitirului apăruse biserica Sf. Ecaterina, iar orasul se dezvoltase pe direcția est-vest, de-a lungul actualelor străzi Gh. Sincai și Vasile Lucaciu.

Spre 1340, orasul s-a extins și pe direcția nord-sud, de-a lungul actualelor străzi Podul Viilor și Crisan/ 1 Mai; cimitirul a fost înglobat deja în tesutul construit și a apărut biserica Sf. Ștefan.

În jurul lui 1350, orasul apare dezvoltat mai mult spre sud până aproape de limita actuală a centrului vechi; spre 1400 îl vedem extins spre est, iar în 1425 îl vedem extins la nord-est până la Săsar, o dată cu înființarea Monetăriei.

În 1450, conturul orasului vechi a fost completat în zona de sud-est în forma rămasă până azi, iar în 1460 vedem completată și toată zona de nord de-a lungul Săsarului.

Iată, deci, că în 1460 orasul ocupase deja întreg conturul din interiorul zidurilor, fiind deja format integral actualul centru istoric.

Următoarele hărți detaliate datează abia din a doua jumătate a sec. al XVIII-lea, deci la peste 300 de ani de la formarea centrului istoric: ridicarea iosefină din 1769-1773 și harta din 1783. Pe ambele hărți, orasul este reprezentat împreună cu periferiile, care începuseră, asadar, să conteze în relație cu centrul. Este perioada în care începe a fi ocupată zona extra-muros.

Pe hărțile din secolul XIX (1867, 1873, 1889, 1894, 1900) vedem cum orasul a înglobat deja periferiile; la 100 de ani de la precedenta reprezentare, periferiile cu caracter agricol au devenit cartiere ale orasului și chiar se pot vedea primele lucrări de sistematizare urbană (de ex. lărgiri de străzi)

Conform cercetărilor lui Paul Niedermaier, parcelarul inițial din jurul actualei Piete a Libertății trebuie să fi fost format din cca. 30 de loturi mici situate în dreptul laturilor pietei, grupate câte 2-6 și încă cel mult 10 loturi grupate în colturile pietei-soluție din Boemia, Slovacia și Polonia, unde se utiliza frecvent încă din a doua jumătate a sec. al XIII-lea. Paul Niedermaier consideră că modul de grupare a parcelelor în jurul pietei demonstrează că piata a fost gândită încă de la bun început ca un spațiu arhitectonic aparte prin conturarea sa de către fronturile construite și că acest fapt este iesit din comun în evoluția urbanistică a oraselor transilvănene.

Ulterior, dezvoltarea orasului în jurul centrului astfel format se va face prin adăugarea de parcele la fel de înguste, dar lungi, ocupând distanța dintre două străzi; curțile caselor sunt situate către o stradă, iar spatele grădinilor cu anexele către cealaltă stradă.

În 1469 existau în oras un număr de 285-319 parcele, iar în 1568 sunt înregistrați 298 de proprietari cărora li se adaugă un număr de persoane neînscrise în urbaniu, printre care și văduvele. Faptul că în această perioadă de 100 de ani se menține aproximativ același număr de proprietari demonstrează că o bună perioadă după executarea fortificațiilor orasului, parcelarul rămâne nemodificat. Abia după începutul sec. al XVII-lea începe densificarea fondului construit prin apariția așa-ziselor "parcele de îndesire". Acestea s-au format prin împărțirea parcelelor lungi dintre două străzi (parcele ocupate de curțile caselor spre o stradă și grădini spre cealaltă) și apariția unor case noi spre străzile secundare.

Un desen datat 1751 reprezintă clădirile și instalațiile de minerit principale din Baia Mare. Desenul este schematic și lipsit de acuratețe (denumirile sunt vagi și fără legătură cu realitatea; conturul orasului, de asemenea, e deformat), dar demonstrează importanța mineritului ca activitate principală a orasului.

Aproximativ din 1770 datează două hărți extrem de interesante care trebuie menționate în contextul dezvoltării orasului vechi. Este vorba despre două hărți executate tot în contextul reprezentărilor legate de minerit; una menționează instalații de minerit cu cote detaliate de nivel pe adâncime, iar cealaltă este o

imagine a orasului si imprejurimilor. Ce este interesant la aceste doua harti este ca ele contin o propunere de fortificare de tip Vauban care nu s-a executat niciodata. Pe cea de-a doua harta sunt reprezentate cu contururi si proportii corecte reseaua stradală, portile orasului, principalele cladiri, conturul propus al cetatii si- foarte interesant- fondul construit peste care se suprapune propunerea de fortificatie si care ar fi trebuit demolat pentru a permite construirea fortificatiei. Vedem astfel periferiile orasului ocupate cu tesut construit regulat, format din locuinte si gradini aproximativ egale ca suprafata; mai observam ca in piata centrala aparusera cateva case cu tendinta de a prelungi str. Podul Viilor.

Pe alte harti din sec. al XVIII-lea- ridicarea iosefină din jurul anului 1770 si harta din 1783, parcelarul din centrul istoric nu este reprezentat detaliat, ci doar ca insule delimitate de fronturi; o idee asupra ocupării interiorului insulelor ne oferă ridicarea iosefină, unde vedem schitate gradini si livezi între fronturile ce delimitează străzile, ceea ce arată ca gospodăriile încă aveau o importantă componentă productivă de tip agricol. Pe aceste doua harti este interesant parcelarul din extra-muros, care este reprezentat detaliat cu limite si tipuri de cladiri (case colorate cu rosu si anexe gospodăresti colorate cu negru). Vedem aici exact acelasi tip de dezvoltare descris de Niedermaier pentru zona intra-muros: siruri de case spre străzile principale si anexe gospodăresti împreună cu cateva case spre străzile secundare. Dezvoltarea prin "parcele de îndesire" a zonei extra-muros vizibilă pe hartile din sec. al XVIII-lea confirmă evolutia parcelarului intra-muros din sec. al XVI-lea, asa cum a descris-o Niedermayer.

Ridicarea franciscană-iosefină din 1867 este prima harta care detaliază cert parcelarul; desi este interesant aici si cel din extra-muros (vedem cum str. Vasile Lucaciu a devenit o arteră importantă si cum caracteristicile parcelarului dens din zona intra-muros sunt preluate de periferiile extra-muros), vom analiza harta detaliată pe zona intra-muros care este semnificativă pentru lucrarea de fată.

Harta aduce lămuriri asupra aspectelor insuficient detaliate pe hartile anterioare. De exemplu, vedem aici modul de ocupare a insulelor delimitate de fronturile cu case; sunt reprezentate cu negru anexele gospodăresti, iar modul lor de dispunere ne dă o idee asupra limitelor de parcele. Si această harta confirmă teoria lui Paul Niedermaier despre "parcelele de îndesire": se vede ca fronturile străzilor secundare sunt ocupate cu case mai mici si unele sunt încă ocupate si cu case, si cu anexe gospodăresti (de exemplu, str. Simion Bărnutiu).

Parcelele sunt mici (unele chiar extrem de mici, cum se vede pe străzile din nord-vest), iar anexele gospodăresti sunt izolate în interiorul insulelor construite. Extrem de putine curti cu anexe gospodăresti mai au acces direct din stradă si asta doar pe străzile periferice; cele mai multe au acces doar prin ganguri practicate în fronturile de case.

O harta relevantă a parcelarului vom mai avea abia în 1889, pentru ca este prima harta cadastrală cunoscută a orasului. Apar aici reprezentate parcelele cu numerele lor cadastrale, precum si toate clădirile existente în acel moment. Constatăm aici ca procesul de densificare a continuat: au fost ocupate cu case toate fronturile "parcelor de îndesire" de pe străzile secundare, dar a apărut si fenomenul de reducere a fronturilor prin împărțirea de-a lungul parcelor. Acest fenomen se observă prin compararea hărții de la 1867 cu cea de la 1889 (desi cea de la 1867 nu contine reprezentarea limitelor de parcele, ele se pot intui după pozitia grupurilor de anexe gospodăresti). Din păcate, această reducere excesivă a lătimii parcelor nu este una benefică pentru oras: parcelele aveau deja fronturi înguste la stradă, iar o restrângere suplimentară a lor a obligat la ocuparea cu cladiri cu volum redus. Ca dovadă, clădirile mari mai pot fi construite doar în zona extra-muros care dispune de parcele foarte largi; asa se

face că investițiile mari din perioada următoare (spitale, școli, clădiri de cult, locuințe de standard ridicat, clădiri industriale) vor fi implementate în zona extra-muros.

Acest parcelar redus excesiv din a doua jumătate a sec. XIX este bine reprezentat în cartea lui Paul Niedermaier, cu tot cu străzile ce-l delimitează. În zona centrală sunt vizibile câteva parcele mai mari și cu contururi relativ regulate, dar către periferii sunt tot mai înguste și cu forme neregulate. Chiar în această structură reprezentată schematic avem dovada că fragmentarea peste măsură a parcelarului nu a fost benefică dezvoltării: în zona centrală, unde comercianții cu stare materială bună au reușit să mențină parcelele întregi sau chiar să comaseze parcele mai înguste, avem un fond construit de calitate ridicată; la periferii, starea materială mai redusă a obligat proprietarii să parceleze excesiv pentru a-și "căpătui" urmașii, iar fondul construit rezultat pe aceste parcele mărunte este de calitate scăzută.

De mare importanță în studiul parcelarului sunt cele două hărți cadastrale din 1915 și 1938

Fenomenul de copiere de către periferii a caracteristicilor parcelarului intra-muros, observat încă din 1867, este aici atât de vizibil încât vechile limite ale centrului istoric devin greu de citit în anumite zone (de exemplu, în partea de est, de-o parte și de alta a străzii Simion Bărnutiu sau la vest, pe prelungirea str. Gheorghe Sincai). De asemenea, este izbitoare diferența de dimensiuni între parcelarul din zona intra-muros și cel din zona extra-muros.

Dar cea mai importantă observație care se poate face pe harta din 1915 este aceea că, în comparație cu hărțile precedente, modificarea geometriei loturilor prin comasări/ parcelări a dus la un caracter eterogen generalizat al parcelarului, în sensul că nu se mai poate decela vreo regulă legată de forma/ dimensiunile loturilor în nici o zonă a centrului istoric.

Dacă pe hărțile precedente se puteau vedea parcele mai mari și regulate în centru și parcele mici și cu forme neregulate la periferii, pe harta cadastrală din 1915 nici o astfel de observație nu mai e valabilă.

Harta conține renumerotarea parcelelor, ceea ce arată că, la momentul întocmirii ei, se efectuaseră atâtea operațiuni cadastrale încât numerele rezultate de parcelări/ comasări deveniseră dificil de gestionat.

Modificările repetate ale parcelarului și țesutului construit prin parcelări/comasări/demolări/ construcții au obligat topograful ca, pe harta din 1938, să reprezinte atât parcelele modificate, cât și clădirile demolate/ construite; aparent, harta din 1938 preia informațiile celei din 1915, completând-o cu informații actuale la momentul respectiv. Deși suprapunerea tuturor acestor date a dus la o citire mai greoaie a hărților, ele sunt valoroase pentru că ne oferă o imagine a modului în care a evoluat cadrul construit de la începutul sec. XX până în perioada interbelică.

Complexitatea informațiilor prezentate face ca munca de culegere a datelor să nu mai poată fi realizată de o singură persoană, ci de o echipă de topografi, fapt care a condus către diferențele vizibile de reprezentare între fragmentele de hartă.

Observăm că, între 1915 și 1938, în centrul istoric nu au mai avut loc multe operațiuni cadastrale, iar demolările/ reconstruirile de clădiri sunt puține. În schimb în zona extra-muros, demolarea și reconstruirea sunt aproape generalizate.

Din 1940 datează o hartă pe care sunt reprezentate clădirile publice și este menționată denumirea străzilor; harta este valoroasă pentru acurătatea conturilor și pentru identificarea clădirilor și străzilor din perioada interbelică

Hărțile din 1974 SI1986 nu mai aduc informații relevante pentru zona studiată, întrucât nu se mai pot vedea modificări semnificative la nivelul parcelarului din centrul istoric.

Evoluția fondului construit

Informații despre evoluția fondului construit avem, de asemenea, de la Paul Niedermaier, care ne propune chiar o posibilă imagine a orașului la 1350. Vedem aici un țesut construit rarefiat, format din case mici pe parter, probabil din lemn, cu grădini mari.

Un privilegiu din 1347 ne permite să stim ce tip de materiale era destinat fiecărui tip de construcții: "copaci mari, trebuitori pentru a face stolne, hrube și clădiri"; "piatră de var pentru zidirea bisericilor", "întărituri cu palânci și garduri"- iată, deci, că la jumătatea sec. al XIV-lea, casele se făceau din lemn, bisericile din piatră, iar fortificațiile erau din lemn.

În anul 1641 a fost construită o conductă pentru apă potabilă. Pentru întreținerea întregii rețele de apă a fost angajat un maistru de apeducte plătit de către oraș.

În 1696 sunt înregistrate în Baia Mare 430 de case din care: 42 construite din piatră, 10 din piatră și lemn, restul din pământ sau lemn; 28 de clădiri au etaj și cele mai multe dintre acestea se află în jurul pieței centrale.

În urbariul din 1750 sunt notate tipurile de case din oraș în patru categorii: case zidite, case de lemn cu pivniță, case de lemn fără pivniță, căsute.

În centru, pe conturul pieței, casele de piatră și cărămidă domină (30 de case), urmate de case de lemn fără pivniță, case de lemn cu pivniță și căsute. Dinspre centru spre periferii, casele de piatră sunt tot mai puține și domină ultimele două tipuri.

În total, la 1750 se află în oraș 506 case, din care 48 sunt din piatră, iar 87 sunt căsute fără fundație. Restul sunt case de lemn cu soclu sau chiar pivniță de piatră. Distribuția pe sectoare a caselor este în 1750 următoarea:

- în Sectorul I:

32 case în Piața Centrală, 30 case pe str. Sătmăruului, 34 case pe str. Körös, 35 case pe str. Podului, 16 case pe str. Monetăriei Mici, 49 case în suburbia str. Podului (adică pe Dealul Crucii și Valea Rosie de azi);

- în Sectorul II:

49 case pe str. Monetăriei, 49 case pe str. Jelerilor, 68 case pe str. Baia Sprie, 35 case pe str. Rák, 73 case pe str. Sâmbetei, 71 case în suburbia str. Baia Sprie;

- în Sectorul III:

38 case pe str. Cetății, 23 case pe str. Nouă, 25 case pe str. Maghiară, 46 case pe str. Sfântul Nicolae.

Tot din documentele conscripției fiscale aflăm că în 1790, numărul de case din Baia Mare crescuse la 705, din care 186 în sectorul I, 272 în sectorul II, 247 în sectorul III. În 1850, în Baia Mare se află 799 de case, iar în suburbii încă 275 de case.

În 1870 sunt inventariate în Baia Mare "1444 de clădiri, din care: 14 parohiale, 3 care aparțin unor unități școlare, 20 de clădiri publice, una a armatei, 19 proprietăți de stat, 21 altele și 1366 de imobile proprietate individuală. 1414 dintre clădiri aveau un singur nivel (parter) și 30 erau cu etaj. 50 de imobile au servit interesului public, 27 erau atât clădiri publice, cât și de locuit, 1281 de case erau numai de locuit, 83 erau locuințe și prăvălii, iar 3 numai prăvălii". Cele 1444 de clădiri sunt distribuite astfel: 848 în oraș, 461 în suburbii, 135 în cătunele aparținătoare Blidari, Valea Neagră și Ulmoasa. Vedem că numărul caselor din oraș a crescut cu 49, iar cel al caselor din suburbii cu 186 în doar 20 de ani.

Despre cum arăta fondul construit în sec. XVIII-XIX putem să ne facem o

idee privind imagini de final de sec. XIX-început de sec. XX (fotografiile sau picturile ale Scolii Băimărene) cu străzile orasului.

Vedem că predomina un tip de casă minerească similar celor din Slovacia, probabil adus de minerii slovaci colonizați aici în sec. al XVIII-lea. Este o casă mărunță pe parter, cu acoperis abrupt, cu timpan drept la pod și o apă scurtă a acoperisului peste fatada principală. Regăsim acest tip de casă pe toate străzile centrului vechi cu excepția zonei din jurul pietei.

Initial, căsutele erau acoperite cu paie, apoi cu sindrilă care a fost ulterior înlocuită cu tiglă.

Vedem cum căsutele mineresti cu fatadă îngustă și acoperis înalt sunt înlocuite pe parcursul sec. al XIX-lea cu case de zidărie cu fatadele lungi spre stradă; totuși, fondul construit rămâne modest, cu case pe parter sau cel mult un etaj.

Referiri la arhitectura orasului găsim și în relatările călătorilor străini prin Maramures în sec. XIX. Astfel, Adolf Schmidl notează în 1835 despre Baia Mare: "Localitatea este clădită neregulat, dar are o piață frumoasă în formă de patruleter cu clădiri arătoase. Are o biserică romano-catolică, o biserică reformată, o biserică evanghelică, o mănăstire minorită". În 1847, Petöfi Sandór scrie: "(...) Baia Mare, cu clădirile sale învechite și cu turnul gotic, ca o bucată de ev mediu pe care l-a uitat aici vremea. (...) Cât de mult iubesc orasul acesta. A patra oară sunt aici și îmi place tot mai mult. Aceste case bătrâne atât de prieteneste salută pe cel ce sosese, parc-ar fi niște simpatici domni bătrâni. (...) dacă trebuie să mor între munți, atunci mai ales as dori să fiu înmormântat aici, în valea romantică a Băii Mari. Locul de distracție al orasului se numește parcul Maria. Este atât de frumos, cum nu se poate închipui (mai frumos)".

2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei

Etapele parcurse asupra zonei de studiu:

- realizarea Listei Monumentelor Istorice din 1992, când Centrul istoric Baia Mare este înregistrat ca rezervatie
- Planul urbanistic general, elaborat în 1999 de S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. București, care instituie și o zonă de protecție a acestuia
- Planul urbanistic zonal pentru Centrul istoric, elaborat în 2000 de SC 9 OPTIUNE srl
- P.U.G. Municipiul Baia Mare, elaborator S.C. MINA-M-COM S.R.L. S.C. ALPHA STUDIO S.R.L. (în curs de elaborare)
- Studiile de fundamentare ale documentațiilor de urbanism elaborate
- Studiul istoric elaborat ca studiu de fundamentare al prezentei documentații (inclusive componenta arheologică a acestuia) etape corelate cu legislația care a fost emisă pentru protejarea patrimoniului, inclusiv reactualizarea lor

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC DOCUMENTAȚIILOR URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE

Municipiul Baia Mare este situat în partea vestică a județului Maramures, în depresiunea cu același nume, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării, fiind cuprins de coordonatele geografice 47°39' - 47°48' latitudine nordică și 23°10'-23°30' longitudine estică. În componența municipiului Baia Mare intra și localitățile Blidari, Firiza, Valea Neagra, Valea Borcutului, însumând o suprafață de 23.573,00. La nord se învecinează cu Munții Ignisului, la sud cu localitățile Recea și Grosi, la est cu orașul Baia Sprie și la vest cu comuna Tautii Magherăuș. Suprafața teritoriului administrativ însumează 23.573 ha din care 3.170 ha sunt terenuri agricole, 18.599 ha terenuri silvice, cu preponderență păduri și 1.804 ha construcții și alte destinații. Baia Mare este reședință de județ, un statut care arată că municipiul acționează ca pol regional și local de creștere, iradiind dezvoltare în zonele adiacente. Este al 16-lea oraș al României, ca ordin de mărime al populației, conform statisticilor prezentate de Eurostat Prin HG nr. 998/2008, Baia Mare a fost desemnată pol de dezvoltare urbană. Poli de dezvoltare urbană sunt orașe care acționează ca poli regionali și/sau locali de creștere și iradiază dezvoltare în zonele adiacente, care au un nivel de dezvoltare mai scăzut în termeni de PIB și somaj. Pe de altă parte, în contextul strategiei de dezvoltare spațială a României, Municipiul Baia Mare, conform PATN- Secțiunea IV- Reteaua de localități, este o localitate de rang II, de importantă interjudețeană și având rol de echilibru în sistemul urban. În cadrul județului Maramures, Baia Mare are o poziție singulară și diferită de a celorlalte localități fiind centru urban cu dimensiune și importantă mult mai mare decât a celorlalte din zonă. Pe de altă parte Baia Mare este al III-lea centru de importantă regională din Regiunea NV, precum și nod principal de legătură între granițele de nord-vest și nord-est ale României, prin Drumul European E 58. Datorită poziției sale geografice avantajoase, Baia Mare întrunește atribuțiile unui însemnat nod rutier și feroviar. Totuși, Municipiul Baia Mare și întreaga regiune Nord-Vest nu sunt traversate de nici un Coridor Paneuropean (cele mai apropiate localități ca puncte de trecere ale acestora sunt Timisoara, la 352 km, și Vaslui, la 492 km), ceea ce limitează accesibilitatea rutieră și feroviară față de restul Uniunii Europene, iar în acest context, construirea drumului expres Nyiregyhaza – Satu Mare – Baia Mare reprezintă o prioritate de importantă deosebită pentru întreaga zonă cuprinsă între Județele Maramures și Satu Mare. În cadrul zonei Baia Mare există structură de transport aerian, Aeroportul Baia Mare, de importantă preponderent locală.

Originea orașului se leagă de zăcămintele aurifere și de cadrul natural favorabil (relief, climă) care cu certitudine au constituit motivația constituirii aici a unei așezări. Descoperirile arheologice atestă prezența omului în aceste locuri începând din neolitic (toporul de andezit din Tăutii de Sus), epoca bronzului (toporul de bronz de la Ilba și cel din Firiza) și din epoca fierului. Vorbim de așezarea urbanizată în acest spațiu ca de un fenomen tipic transilvănean în perioada medievală după ocuparea Panoniei de către maghiari. Cetele lor au organizat incursiuni pe teritoriile aflate la est.

Maghiarii nu s-au ocupat cu mineritul, dar cunosteau valoarea aurului, ca urmare este posibilă teoria colonizării spațiului de la poalele Dealului Crucii cu mestesugari sași (fenomen asemănător cu cel de formare al celor două orașe Szatmar și Nemeti din sec. al XII-lea). Si-a conservat profilul economic de-a lungul secolelor, Baia Mare, fiind capitala mineritului și a industriei metalurgice din România, și-a profilul sau economic până în anul 2009, când asistăm la închiderea combinatului CUPROM (fostul "Phoenix și ROMPLUMB.). În prezent, în economia municipiului Baia Mare predomină activitățile industriale, de construcții și serviciile. În ultimii ani, se remarcă creșterea substanțială a sectorului serviciilor, ceea ce permite definirea economiei Baia Mare ca una post-industrială.

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP

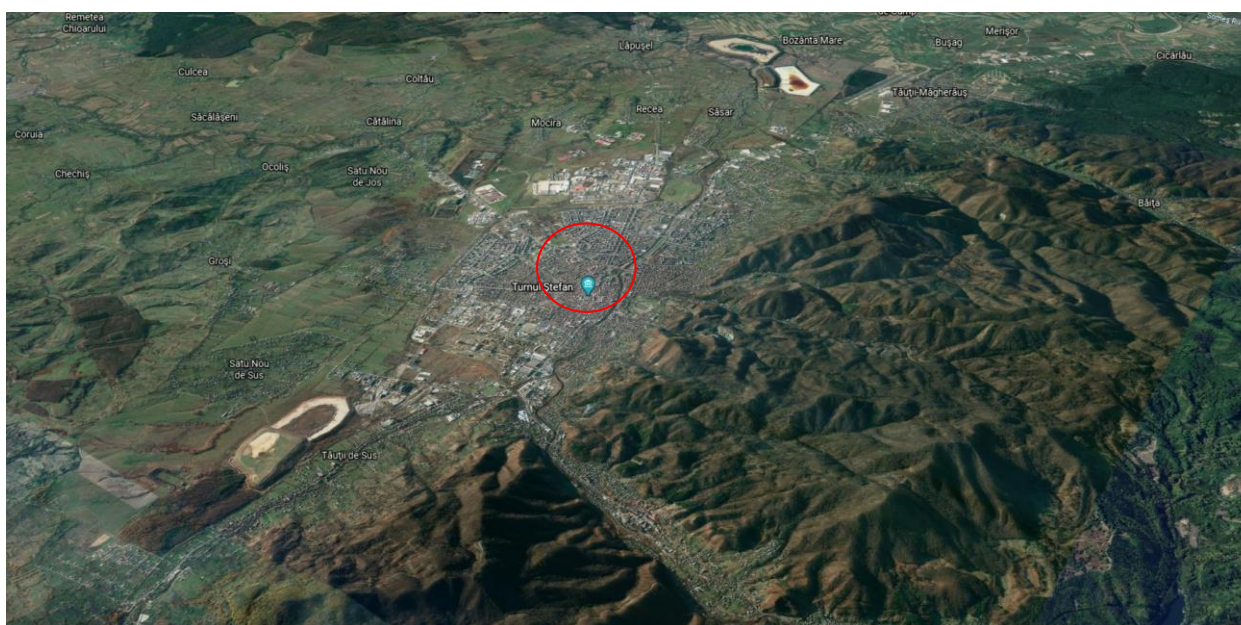
1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contr. Nr.12/1996, S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. București, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015
2. PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE", 2000, SC 9 OPTIUNE SRL
3. P.A.T.Z. Sistemul Urban Baia Mare, elaborat de INCD URBAN PROIECT București proiect nr. 1618 / 2006;
4. Plan de Mobilitate Urbană Durabilă Municipiul Baia Mare, S.C. METROUL S.A. APRILIE 2017, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 291/2017
5. P.U.G. Municipiul Baia Mare 2013 în curs de avizare, elaborator S.C. MINA-M-COM S.R.L. S.C. ALPHA STUDIO S.R.L.
6. Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Baia Mare aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 516/2015
7. PLAN URBANISTIC ZONAL „PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIA MARE Proiect nr.727 / 2014 Elaborator: SC STUDIORING SRL
8. PLAN URBANISTIC ZONAL „MALURILE RÂULUI SĂȘAR ȘI ZONA UNIVERSITĂȚII” Proiect nr. / 2017 Elaborator : RE-ACT NOW ARCHITECTURE

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

1. Suport topographic , proiect nr. 2700/2019 sc. GEOCORD srl Baia Mare
2. Studiul geotehnic , elaborator Intreprinderea individuala Mostis Dorina Maria martie 2020
3. Studiul istoric, elaborate de BIA Funetan Ina Gabriela
4. Studiul de arheologie elaborate de Arheolog dr.Pop V. Dan
5. Studiul de oportunitate PUZCP , sc 9 OPTIUNE, februarie 2019

3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orasului conform PUG

Incadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent	
Suprafata teritoriului administrativ	23.573,0000 ha
Suprafata intravilan	3563,5800 ha
Suprafata ansamblului Centrul istoric Baia Mare	33,0200 ha
Suprafata construita protejata (obiect al PUZ-ului de fata)	71,7032 ha



Elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)

Asezarea istorică Rivulus Dominarum, recunoscută astăzi ca Centrul Vechi, protejată datorită patrimoniului ce înmagazinează o memorie de șapte secole, a avut șansa să se păstreze nealterată mai ales sub aspect urbanistic, deși localitatea s-a extins. În secolul al-XIX-lea așezarea se dezvoltă extra-muros, radial concentric cu tentacule pe direcțiile drumurilor principale, Baia Sprie, Satu Mare, în zona sud-estică, nord-vestică și la nord de râul Sasar. Dezvoltarea explozivă s-a concentrat mai ales în secolul XX când orașul câștigă funcții administrative, devenind reședința de regiune, ulterior județ, cu statut de municipiu. În această perioadă, orașul își sporește populația de 10 ori, aspect materializat prin creșterea suprafeței localității, extindere realizându-se la est și mai ales spre vest, la nord de râul Sasar și mai ales spre sud, unde panta terenului permitea edificarea mai facilă.

Sub aspectul accesibilității zona comunică cu restul localității:

- la nord prin strada Podul Viilor peste râul Sasar cu străzile Victoriei și Minerilor
- la est cu străzile Vasile Lucaciu, Horia și Grivitei
- la vest cu străzile Victoriei, Gheorghe Sincai și 22 Decembrie
- la sud cu străzile Vasile Alecsandri și Mihai Eminescu

Zonificare funcțională propusă prin PUG

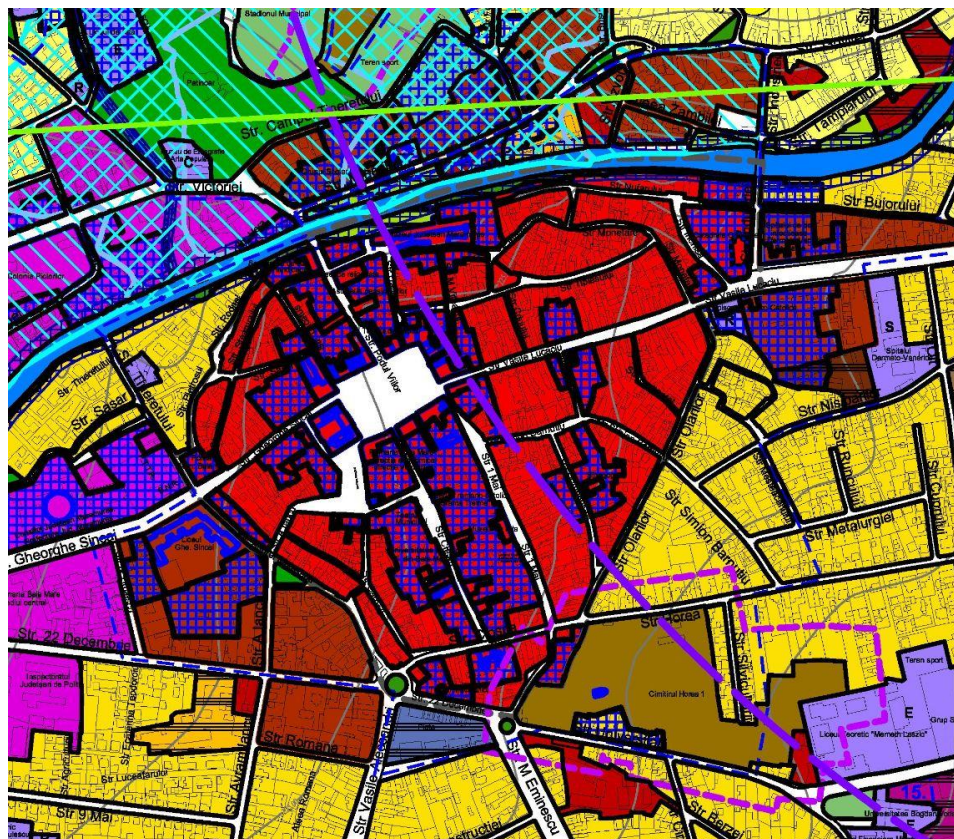
"Zona de rezervatie a constituit timp de șase secole aria de derulare a vieții urbane a locuitorilor municipiului Baia Mare. În suprafață de 44 ha cu un nr. de 704 clădiri, este spațiul în care sunt concentrate majoritatea monumentelor istorice din oraș. Din cele 67 de monumente înregistrate în lista monumentelor istorice 44 sunt situate intra-muros. Caracterul zonei centrale este definit de rețeaua stradală, sistemul de parcelare, aspectul clădirilor, frontul continuu la stradă, regimul de înălțime. Rețeaua stradală este cea configurată în perioada medievală:

- tramă principală, cu dispunere în moriscă convergentă spre piața centrală (str. Podul Viilor, str. Crisan, str. Gh. Sincai, str. Vasile Lucaciu);
- tramă secundară paralelă cu cea principală (str. Carpați, str. Somesului, str. Simion Bărnuțiu, str. Crisului, str. Tiblesului, str. 1 Mai, str. Lăcătuș, str. Dacia, str. Monetăriei).

Cv - Subzona centrului istoric, rezervatie de arhitectură, cu concentrare mare de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală;

Cp - Subzona centrală adiacentă centrului istoric, protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă sau retrase de la aliniament și dispuse izolat sau grupat;

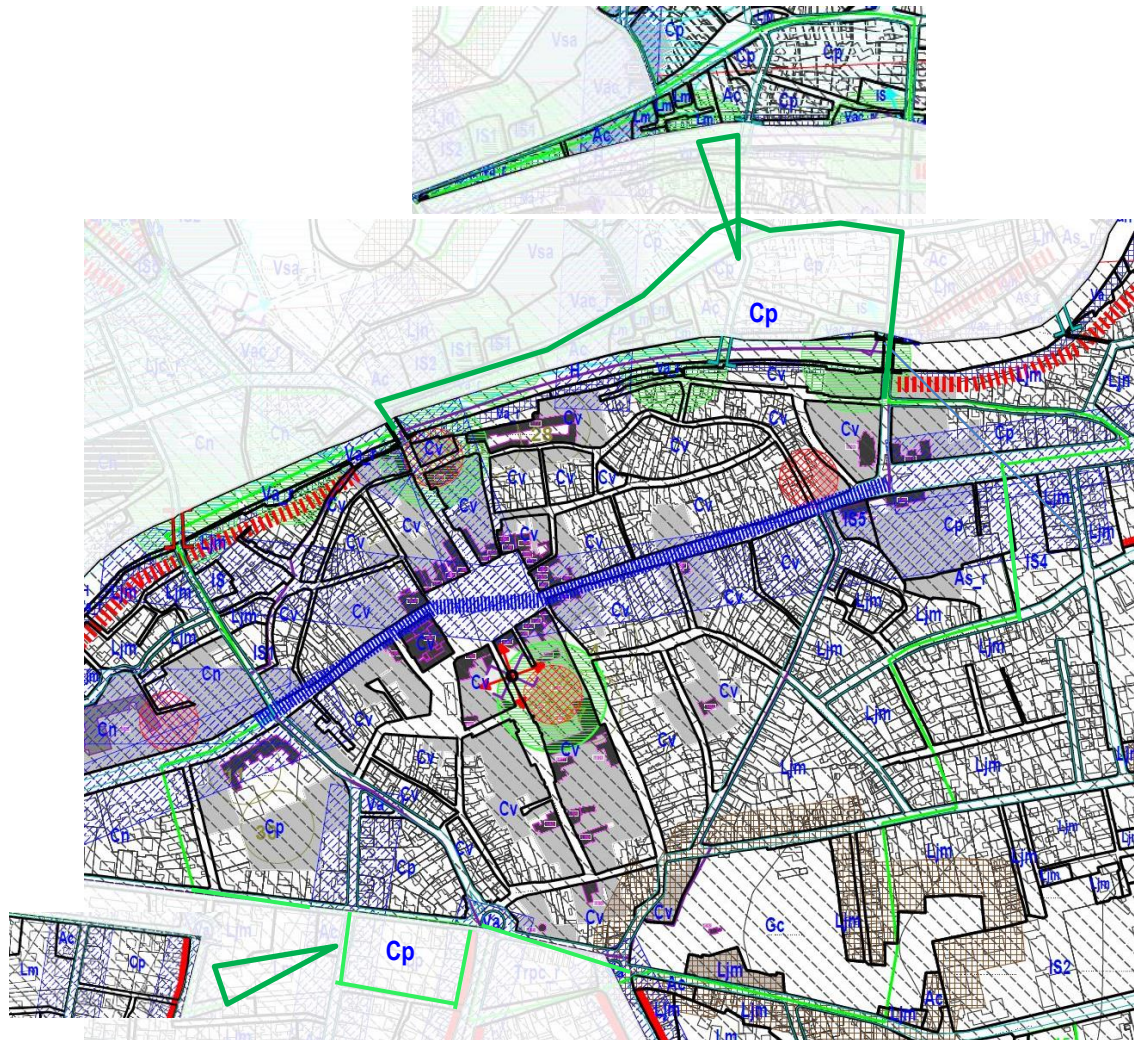
ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA PRIN PUG



ZONA CENTRALA

- ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE AL CENTRULUI ISTORIC
 - ZONA CENTRALA PROTEJATA SITUATA IN IMEDIATA VECINATATE A CENTRULUI ISTORIC
 - ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE AL CENTRULUI ISTORIC
 - ZONA CENTRELOR DE CARTIER
 - ZONA DE PROTECTIE MONUMENTE CONSTRUITE
 - LIMITA CENTRU ISTORIC
 - CLADIRE INSCRISA IN LISTA MONUMENTELOR
 - CLADIRI CU VALOARE ARHITECTURALA DEOSEBITA
 - AREALE SUSCEPTIBILE DE A FI INUNDATE LA DEBITE CU PROBABILITATI EXTREME, MAI MICI DE 1% SAU DIN SCURGERI PE VERSANT
-
- AREALE SUSCEPTIBILE DE A FI INUNDATE LA DEBITE CU PROBABILITATEA DE 1%

UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA PROPUSE PRIN PUG



PERCEPEREA PEISAJULUI

- ZONA INTERVENTIE LIMITATA-SUBIECTE ALE SCOLII DE PICTURA DIN BAIA MARE
- CULOARE PERSPECTIVE DE PERCEPTIE A PEISAJULUI NATURAL SAU CONSTRUIT CU LIMITARI ALE INTERVENTIEI SAU REALIZAREA DE STUDII DE PERCEPTIE DUPA CAZ
- REPER SIMBOLIC

PROTECTIA MONUMENTELOR CONSTRUITE

- ZONA PROTECTIE MONUM CLASATE
- MONUMENTE CLASATE
- CONSTRUCII CU VALOARE ARHITECTURALA DEOSEBITA
- OBIECTE NATURALE PROTEJATE
- PROTECTIE APE

LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE DE BAZA
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUIS
- LIMITA CARTIERE
- LIMITA ZONEI CENTRALE SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE AL CENTRULUI ISTORIC
- LIMITE DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR SAU IN LUCRU
- LIMITA CARTIERE
- LIMITA ARBORETUL DE CASTAN COMESTIBIL
- PUNCT CU VEDERE DEOSEBITA
- ROSCI0003 ARBORETELE DE CASTAN COMESTIBIL DE LA BAIA MARE
- ZONA SERVICII/ COMERT-PARTER_PROPLUS
- PROPUNERE SUBTRAVERSARE CENTRU ISTORIC

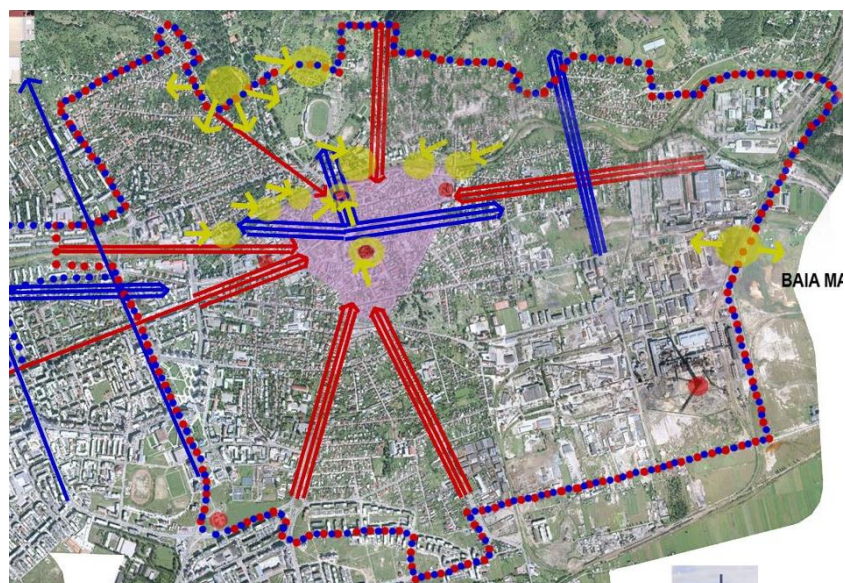
(extras din PUG S.C. MINA-M-COM S.R.L. S.C. ALPHA STUDIO S.R.L.)

Prescripțiile pentru U.T.R. Cv înglobează prevederile Regulamentului Local de Urbanism elaborat de S.C. 9 Optiune S.R.L., pentru aplicarea Planului Urbanistic Zonal al rezervatiei "Centrul istoric al Municipiului Baia Mare". Intrucat PUZ-ul nu a inclus stabilirea gradului de protectie a imobilelor se recomanda actualizarea acestui PUZ."

Recomandarea a fost pusa in aplicare prin prezenta documentatie.

In Studiul privind peisajul, elaborat de BIA Irina Calinescu pentru fundamentare PUG sunt definite elementele care urmeaza sa fie protejate si puse in valoare, cadrul natural, cladiri cu valoare ambientala si cadre care au fost surprinse de artisti , maestrul ai scolii de pictura plein air .Pentru unitatea de peisaj MUP 1 (Centrul Istoric), si partial MUP2a (Mal rau Sasar) sunt trasate o serie de masuri pentru conservare.

STUDIUL DE FUNDAMENTARE PUG PRIVIND PEISAJUL



- | | |
|-------|--|
| ● | REPER SIMBOLIC |
| ●●●●● | ZONA DE PERCEPERE FILTRATATA SPRE C.I. |
| ●●●●● | ZONĂ DE PERCEPERE FILTRATĂ SPRE RELIEF |
| → | PERSPECTIVE SPRE C.I. |
| ⇐ | PERSPECTIVE SPRE PEISAJUL NATURAL |
| ← | CULOAR PERSPECTIV |
| ⇨ | PANORAMIC PERSPECTIV |
| ● | SUBIECTE ALE SCOLII DE PICTURA BAIA MARE |
| → | DIRECTII DE OBSERVARE IN PICTURA SCOLII B.M. |

MUP	Pentru atingerea obiectivelor de calitate peisajera se impun urmatoarele categorii de restrictii							
	Domeniul public				Domeniul privat			
	Constructii	Plantatii	Echipament	Activitati /	Constructii	Plantatii	Edificare /	Activitati /
MUP 1	-	+	-	+	+	+	-	-
MUP 2a	0	+	-	0	-	-	-	-

Cod	Semnificatie	exemple		
		domeniu public	domeniu privat	
-	rosu	<p>se impun corectari in starea actuala a peisajului urban, prin restrangeri ale permisivitatilor din domeniul constructiilor, plantatiilor, echipamentului urban, a activitatilor sau functiunilor MUP</p>	<p>Constructii: interzicerea edificarii spatiilor neconstruite sau verzi existente, dalari, asfaltari Plantatii: reglementari asupra tipurilor de plantatii (de aliniament, spatiu verde la bordura, etc.), gazonari Echipament urban: interzicerea postarii bannerelor pe cularele perspective spre obiectivele majore, interzicerea amplasarii de echipament sau dotari stradale de tipul chioscurilor, interzicerea cablurilor, interzicerea folosirii unor culori sau materiale Activitati / functiuni: interzicerea coirculatiei publice sau restrictiunea sa</p>	<p>Constructii: restrictiunea inaltimii, volumetriei, culorilor fatadelor, materialului de invelitoare sau fatada (inclusiv tamplaria) constructiilor si imprejurimilor Plantatii: restrictiunea taierii sau plantarii Edificare / amenajare parcela: scaderea sau limitarea POT sau CUT, cresterea PSP Activitati / functiuni: interzicerea unor categorii de functiuni, altele decat cele dominante, care prejudiciaza peisajul urban precum activitatile industriale, de prestari servicii sau comerciale cu impact asupra mediului sau peisajului</p>
0	galben	<p>nu se impun corectari in starea actuala a peisajului urban, al carui caracter este posibil de a fi pastrat prin reglementari la nivel general pentru domeniul constructiilor, plantatiilor, echipamentului urban, a activitatilor sau functiunilor</p>	<p>Constructii: intretinere, renovare in limitele folosirii materialelor si culorilor existente Plantatii: intretinerea plantatiilor existente Echipament urban: intretinerea echipamentului existent Activitati / functiuni: mentinerea activitatilor si functiunilor existente</p>	<p>Constructii: intretinerea constructiilor si imprejurimilor, reglementate de masurile comune ale RLU Plantatii: intretinere sau / si substituire, dupa caz Edificare / amenajare parcela: pastrarea raportului construit/amenajat/supraf. parcela Activitati / functiuni: mentinerea functiunilor in limitele prevazute de RLU</p>
+	verde	<p>se impun imbunatatiri / corectari in starea actuala a peisajului urban, prin initierea sau incitarea la actiuni programate si coerente de amenajare peisajera</p>	<p>Constructii: desfiintarea constructiilor neautorizate, reabilitarea constructiilor si restaurarea constructiilor istorice in proprietate publica, repavarea sau asfaltarea strazilor si trotuarelor Plantatii: protectia activa a arborilor si plantatiilor protejate, (re) plantarea terenurilor si modelarea reliefului local Echipament urban: imbunatatirea calitatii mobilierului urban Activitati / functiuni: introducerea de functiuni noi sau schimbarea raportului dintre functiunile existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului urban</p>	<p>Constructii: restaurarea cladirilor istorice, schimbarea culorilor fatadelor, materialului de invelitoare sau fatada (inclusiv tamplaria) constructiilor si imprejurimilor Plantatii: reabilitarea plantatiilor private Edificare / amenajare parcela: asanarea constructiilor parazitare, reabilitarea imprejurimilor, desfiintarea garajelor amplasate necorespunzator Activitati / functiuni: introducerea noi functiuni</p>

REGIMURI DE PROTECTIE PREVAZUTE PRIN PUG

Protectia monumentelor istorice, siturilor arheologice si ariilor construite protejate

Se constituie în zone de protectie pentru elemente antropice de tipul siturilor arheologice, monumentelor istorice⁹⁰ si monumente de for public urban pe dupa cum urmeaza:

- Zona de protectie a centrului istoric si a monumentelor istorice din zona centrala este cea delimitata potrivit Planului Urbanistic Zonal al rezervatiei "Centrul istoric al Municipiului Baia Mare" elaborat de S.C. 9 Optiune S.R.L.

Construirea în zona de protectie a monumentelor si siturilor se va face cu conditia obtinerii avizului de la Ministerul Cultelor si Culturii, în cazul monumentelor, respectiv cu conditia descărcării de sarcină arheologică, în cazul siturilor arheologice.

Se instituie interdicție de reparcelare și schimbare a tramei stradale în zona parcelarului din zona centrului istoric, cu excepția cazurilor în care reparcelarea este reglementată printr-un PUZ avizat și de Ministerul Culturii.

Pentru emiterea avizului M.C/DMI se va elabora (de regula) un studiu istoric aprofundat. Studiul istoric solicitat va cuprinde:

- date istorice suplimentare față de studiul istoric realizat pentru P.U.Z. Zonă Centrală Protejată a Municipiului Baia Mare;
- releveul clădirilor din imobil;
- stabilirea valorii arhitecturale pentru: spațiile interioare ale clădirilor; elementele de fațadă; alte construcții; spațiile plantate din imobil (valoarea peisageră);
- rezultatul cercetărilor arheologice (dacă este cazul);

Protecția elementelor naturale și a ariilor protejate

Pentru realizarea coridorului verde al Sasarului, se instituie o zonă de interdicție temporară NON AEDIFICANDI pe o lățime de minim 15,0 m de la buza taluzului actual. Acolo unde între buza taluzului și limitele de proprietate este o distanță mai mare de 15,0 m interdicția se extinde pe toată suprafața. Interdicția funcționează până la elaborarea studiilor și proiectelor de amenajare a albiei și malurilor Sasarului. Sunt exceptate de la această interdicție incintele pentru care anterior prezentei documentații s-a aprobat o documentație de urbanism tip PUZ cu reglementări diferite.

Vor fi protejate conform legii spațiile verzi incluse în Registrul Spațiilor verzi, potrivit legii. Vor fi protejați arborii valoroși, potrivit legii. În zona municipiului Baia Mare sunt inventariați aproximativ 100 de arbori ocrotiți (categoria III IUCN), cei mai mulți se găsesc în Parcul Municipal, în Parcul Cetății – Turnul Stefan și în grădina Colonia Pictorilor, principalele specii inventariate fiind stejar, pin, platan, salcâm. Protecția și percepția peisajului natural și construit

Autorizarea inserției clădirilor pe culoarele perspective evidențiate în baza studiului de peisaj aferent PUG-ului se va face după cum urmează:

- Inserția clădirilor de-a lungul strazilor paralele cu culoarele perspective către peisajul natural și către centrul istoric se face fără studii speciale dacă respecta regimul de aliniere al clădirilor adiacente și înălțimea la cornișă/streasina a clădirilor adiacente.
- În celelalte cazuri autorizarea se poate face pe baza unei documentații care va include studiu de percepție (cu documentar fotografic al percepției pe fondul peisajului natural și construit, parcurs, perspective, modelări 3D, animații etc) care să stabilească influența inserției asupra percepției peisajului urban sau natural.

Intervențiile în zone care au constituit subiecte ale Scolii de Pictură Baia Mare se vor caracteriza prin prudență. Acestea se vor autoriza în baza unor studii de oportunitate a inserției în contextul rapelului la imaginea consacrată cu potențialul de valorificare ca memorie a locului și reper turistic.

Protecție la inundații

Pentru zonele de risc expuse la inundații conform hărții, pentru debitele maxime cu asigurare de 1% se impune interdicția de amplasare a construcțiilor definitive, conform H.G. 447/2003, art. 12.a. Restricția funcționează până la proiectarea și executarea măsurilor de apărare la inundații necesare. Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile cu risc mai

mare de 1%.Amplasarea altor constructii de importantă redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului si cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundatii si elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol si cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate. Amplasarea constructiilor de importantă normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundatii (îndiguiuri etc.) Amplasarea constructiilor din clasa I si II de importantă pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

PONDEREA ZONEI IN BILANTUL PROPUS PRIN PUG

BILANT ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPOS		EXTINDERI
	SUPRAFAȚĂ [HA]	SUPRAFAȚĂ [%]	SUPRAFAȚĂ [HA]	SUPRAFAȚĂ [%]	SUPRAFAȚĂ [HA]
CENTRU ISTORIC NUCLEU PROTEJAT	33,02	00,93	33,02	00,75	0
CENTRU CIVIC [-ZONĂ CENTRALĂ/ ZONĂ PROTEJATĂ ÎN AFARA NUCLEULUI ISTORIC]	97,63	02,74	97,63	02,21	0
TOTAL TERITORIU INTRAVILAN	3563,58	100,00	4418,26	100,00	854,68

NOTA : CENTRUL CIVIC CUPRINDE SI ZONA SITUATE LA VEST DE ZONA STUDIATA
(PRIMARIA,PALATUL ADMINISTRATIV , ETC.)

EVIDENȚIEREA IN PUG A OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC PREVĂZUTE IN PROIECTELE DE DEZVOLTARE

Oportunitățile de transformare a municipiului Baia Mare într-un pol de dezvoltare au fundamentul cunoașterii: Orasul care învață! este logo-ul pe care Municipiul Baia Mare l-a doptat în urma implementării proiectului CityNet (2001) si are la baza conceptele moderne de management al cunoașterii si informatiei, a schimbării si a calității. În acest context, administratia publică locală a dezvoltat o abordare inovativă pentru planificarea orasului, aceasta fiind considerată un proces continuu, participativ si integrat, care să aibă în vedere obiectivele regenerării si dezvoltării economice, creării de locuri de muncă, ameliorării condițiilor de educatie, de sănătate si a calității vietii.

VIZIUNEA DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE până în anul 2020:

COMPETITIVITATE-INOVARIE-SUSTENABILITATE-IDENTITATE

Un pol de dezvoltare regională, care să-si asumă rolul de gestiune a resurselor locale si cel de generator de dezvoltare economică dominat de activități productive inovative.

Un loc de viață atractiv, confortabil si nepoluat.

Orasul deschis, conectat si competitiv care inovează si produce valorificând identitatea sa culturală.

Viziunea răspunde dezideratelor comune de dezvoltare ale tuturor cetățenilor municipiului, dar si celor specifice definite teritorial si sectorial în scopul:

- 1). asigurării creșterii economice a zonei pe termen mediu si lung,
- 2). combaterii disparităților sociale si teritoriale si
- 3). conformării progresive cu standardele de mediu

Obiective strategice

Axa conceptuală „Habitat”:

AP 1 Îmbunătățirea infrastructurii de transport și a mobilității urbane

AP 2 Îmbunătățirea calității vieții prin dezvoltarea și modernizarea infrastructurii primare și conservarea mediului înconjurător

AP 3 Îmbunătățirea mediului urban prin dezvoltarea spațiilor publice și a rețelelor ecologice pentru cetățeni

Axa conceptuală „Economie”:

AP 4 Promovarea creșterii economice și expansiunii urbane

Axa conceptuală „Societate”:

AP 5 Promovarea incluziunii sociale prin dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor sociale și sanitare

AP 6 Consolidarea rețelelor culturale, guvernantei și coeziunii sociale.

Axe prioritare de intervenție

AP 2 Îmbunătățirea calității vieții prin dezvoltarea și modernizarea infrastructurii primare și conservarea mediului înconjurător	2.1 Reabilitarea și extinderea rețelelor apă / canal 2.2 Management integrat al deșeurilor în SUBM 2.3 Îmbunătățirea eficienței energetice 2.4 Îmbunătățirea calității mediului 2.5 Conservarea patrimoniului natural și dezvoltarea eco-turismului	<ul style="list-style-type: none"> - Securizarea accesului la apă potabilă la standarde europene în SUBM (finalizarea acumulării Runcu, reabilitarea și dezvoltarea sistemului de apă potabilă) - Dezvoltarea sistemului de epurare a apelor uzate - Regularizarea și ecologizarea cursurilor de apă - Promovarea unui management eficient al resurselor de apă și asigurarea calității apei în cadrul ciclului natural - Dezvoltarea sistemelor integrate de management al deșeurilor, valorizarea resurselor prin reutilizare - Dezvoltarea colectării selective a deșeurilor la nivelul SUBM - Realizarea bilanțului, închiderea depozitelor de deșeurii industriale - Crearea unor stații pilot pentru generarea energiei geo-termice - Promovarea de bio-tehnologii și echipamente pentru sisteme de producere a energiilor alternative - Reabilitarea siturilor poluate istoric - Crearea unor centuri verzi - Promovarea eco_turismului, a turismului științific și a eco_activitatilor <u>în arii protejate extinse, administrate profesional</u> - Cooperarea teritorială pentru conservarea resurselor naturale și <u>zonelor protejate</u> - Crearea ecosistemelor comunitare urbane
AP 3 Îmbunătățirea mediului urban prin dezvoltarea spațiilor publice și a rețelelor ecologice pentru cetățeni	3.1 Dezvoltarea spațiilor publice 3.2 Dezvoltarea spațiilor verzi urbane	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Amenajarea spațiului public</u> - Ecologizarea raului Sasar și amenajarea malurilor pentru utilizarea publică - <u>Dezvoltarea sistemului de parcaie publice și spații verzi în zonele de atracție ale municipiului: Zona centrului civic, vecinătatea centrului vechi, gara, viitoarele noduri intermodale, Parcul municipal, viitoarea zona de agrement Craica, viitorul centru de cartier și promovare turistică Ferneziu</u> - Crearea centrelor de cartier în zonele Dealul Crucii, Pinteia, Ferneziu(Romplumb) - Dezvoltarea și modernizarea piețelor de alimente pe cartiere - Dezvoltarea locurilor de joacă pentru copii - Crearea unor sisteme de parcaje publice conexe cu locuri de joacă și spații verzi în cartierul de locuințe colective - Dezvoltarea mobilierului urban de uz public - Dezvoltarea biodiversității urbane, asigurarea condițiilor naturale de habitat - dezvoltarea Rețelelor Verzi Intraurbane
AP 6 Consolidarea rețelelor culturale, guvernantei și coeziunii sociale	6.1 Dezvoltarea sectorului cultural 6.2 Dezvoltarea parteneriatelor sociale și cetățeniei active 6.3 Dezvoltarea capacității administrative	<ul style="list-style-type: none"> - Conservarea capitalului/ patrimoniului cultural existent, asigurarea infrastructurii și serviciilor necesare valorizării acestuia în special reabilitarea clădirilor istorice și punerea în valoare a identității colective <u>a spațiului moștenit</u> - Dezvoltarea rețelei Centrelor Comunitare – poli sociali de cartier – furnizoare de servicii comunitare tuturor categoriilor de cetățeni

Obiectivele strategice de mediu, reprezentand principalele repere necesar a fi avute in vedere in procesul de planificare a actiunilor pentru protectia mediului ca parte intrinseca a oricarui plan care propune dezvoltarea unor activitati antropice, sunt urmatoarele:

- Imbunatatirea conditiilor sociale si de viata ale populatiei;
- Respectarea legislatiei privind colectarea, tratarea si depozitarea deseurilor;
- Limitarea poluarii la niveluri care sa nu produca un impact semnificativ asupra calitatii apelor (apa de suprafata, apa potabila, apa subterana);
- Limitarea emisiilor in aer la niveluri care sa nu genereze un impact semnificativ asupra calitatii aerului in zonele cu receptori sensibili;
- Limitarea, la surse, a poluarii fonice in zonele cu receptori sensibili la zgomot si limitarea nivelurilor de vibratii;
- Limitarea impactului negativ asupra biodiversitatii, florei si faunei;
- Minimizarea impactului negativ asupra patrimoniului cultural, arhitectonic si arheologic;
- Protectia sanatatii umane;
- Imbunatatirea infrastructurii rutiere;
- Minimizarea impactului asupra peisajului;
- Limitarea impactului negativ asupra solului.

3.3. Precizarea limitei zonei construite protejate.



Zona construita protejata in suprafata de 71,7032 ha , este aria delimitata de : strada Industriei, strada Bujorului (tronsonul de la nr.1 pana la nr. 7, limita estica a imobilului Vasile Lucaciu nr.61, strada Vasile Lucaciu, limita estica a imobilului situat pe strada Vasile Lucaciu nr. 58, limita nordica a imobilului de pe strada Potcoavei nr. 13, si a imobilelor de pe strada Nisiparilor nr.17, 19, 21, 25, strada Nisiparilor de la nr.1 la nr. 25, strada Simion Barnutiu , de la nr. 41 la nr. 59, strada Horea , de la nr. 4 la nr. 22,

estul proprietatii Horea nr. 4, si Pinteza Viteazul nr. 1, 3, 5, 7, 9, strada Pinteza Viteazu de la nr.4 la nr. 6, strada Izvoarelor,, strada 22 Decembrie de la nr. 1 la nr. 27, strada Nicolae Titulescu, strada Gheorge Sincai de la nr. 25 la nr. 29, strada Tineretului, raul Sasar, strada Minerilor de la nr. 1 la nr. 35, strada Busuiocului nr.2, strada Grivitei de la nr. 4 la nr. 28 si se inchide in strada Industriei.Ea se suprapune peste orasul medieval si primul inel compact care s-a dezvoltat in jurul nucleului initial dupa demantelarea sistemului de fortificatie, extra-muros .

In interiorul acestei zone este situata zona intramuros, in suprafata de 35,9721 ha., care se suprapune peste nucleul istoric din interiorul zidului de aparare al carui traseu a fost stabilit dupa consultarea documentele cartografice, a informatiile de arhiva si in urma cercetarilor arheologice pana la aceasta data. Traseul , situat la sud de raul Sasar , urmareste limita nordica a proprietatii de pe strada Podul Viilor nr. 14, se continua cu zidul inregistrat in Lista monumentelor istorice cu codul MM-II-m-A- 4431.01, urmareste limita nordica a incintei Muzelului Judetean de Istorie si Arheologie , urmareste limita nordica a proprietatilor situate pe strada Nuferilor nr. 1, 2,3,4,5,5A , traverseaza strada Mioritei, trece prin zona mediana a proprietatii situate pe strada Nuferilor nr. 6, , se continua pe limita nordica a proprietatilor de pe strada Monetariei nr. 23,25,27,29,31, se suprapune pe limita vestica a proprietatii nr. 33 de pe strada Monetariei , se continua pe aliniamentul nordic, respectiv estic al strazii Monetariei, traverseaza strada Vasile Lucaciu, se continua pe strada Olarilor, (aliniamentul estic), pana la strada Horea, traverseaza strada Horea si proprietatile situate la nr. 4 , respectiv nr.2.si proprietatile nr. 1 si nr. 5 de pe strada Pinteza Viteazul, traverseaza strada in dreptul proprietatilor nr. 7 si nr. 9 si se continua pe limita sudica a parcelelor de pe strada Closca de la nr.11, nr. 13, nr. 15, nr. 17, nr. 19, nr. 21, nr. 23, include Bastionul Macelarilor (inregistrat in LMI . cu codul MM-II-m-A-04431.02 , din ansamblul Sistemul de fortificatii al orasului medieval Baia Mare) si se continua pe limita vestica a proprietatii situate pe strada Closca nr. 27, traverseaza strada Closca si urmeaza latura vestica a strazii Carpati pana la proprietatea nr. 12A, dupa care urmareste aliniamentul vestic al strazii Argesului, traverseaza Piata Pacii si trece prin incinta societatii Vital S.A. , traverseaza strada Gheorghe Sincai si urmeaza traseul strazii Steamului pana la proprietatea de la nr. 22, urmareste latura vestica a acestei proprietati si a celei de la nr. 20, traverseaza strada Pietrosului , dupa care urmareste aliniamentul estic, respectiv sudic al strazii Rodnei pana la incinta Liceului Nemeth Laszlo (unde se afla un fragment de zid din sistemul de fortificatii medievale ale orasului , inregistrat in LMI cu codul MM-II-m-A- 4431.03) , dupa care se se inchide pe strada Podul Viilor pe care il traverseaza in dreptul podului pester raul Sasar .

Sistemului de fortificatii si-a pus amprenta decisiv asupra configurarii localitatii ca urmare in stabilirea zonelor si subzonelor istorice de referinta I-am considerat ca un element principal sub doua aspect:

-in primul rand, generator , intr-un sens restrictiv ca limita a dezvoltarii asezarii, ca urmare intra-muros reseaua stradala, parcelarul , deci tesutul urban timp de patru secole, pana la inceputul secolului al -XVIII-lea, a avut o evolutie , deci configuratie distincta fata de cea extra-muros

-pe de alta parte, zona imediat adiacenta este martor al componentelor sistemului de fortificatii , canalul de apa / santul de aparare , turnurile de aparare si portile de intrare in oras , care partial ca si zidul au fost demantelate sau inglobate in structurarea urbana post medievala , denumita in prezenta documentatie , extramuros, evident structurata distinct fata de zona din interiorul zidului de aparare.

Dat fiind importanta acestui obiect de patrimoniu pastrat fizic in mica masura , dar esential in definirea asezarii medievale Rivulus Dominarum , ansamblu inregistrat in

LMI , cod MM-II-a-A-04432, zidul fortificatiei cu toate componentele sale dorim sa constituie obiect de cercetare , subiect al oricarei interventii in zonele prezumate a fi ocupate de acestea.

In sensul aspectelor semnalate, supravegherea si cercetarea arheologica , obligatorie in toata zona protejata , va avea , in aria desemnata ca posibila existenta sistemului de fortificatie o importanta deosebita pentru descoperirea oricarui martor care va clarifica teoretic acest subiect , important pentru istoria orasului si pentru a furniza informatii pentru semnalarea, marcarea si punerea in valoare a acestui obiect de patrimoniu , component al ansamblului medieval Rivulus Dominarum de categoria A.

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

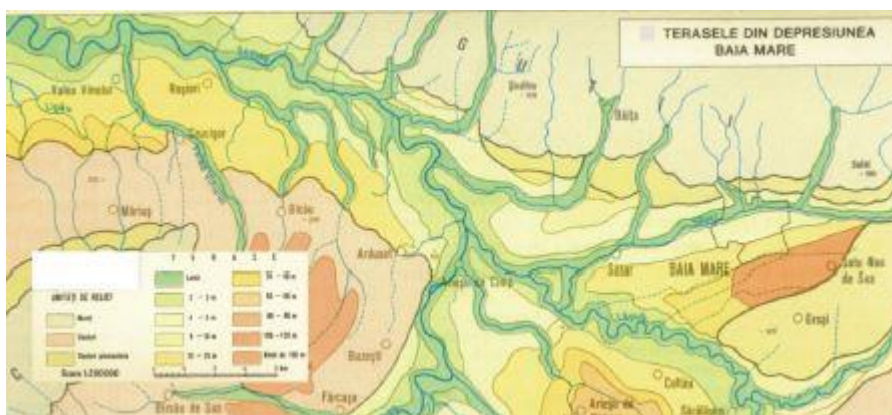
4.1. Studiul geotehnic

Geomorfologie

Municipiul Baia Mare apartine celei mai extinse arii depresionare la estul Câmpiei Pannonice, fiind dominată spre nord si nord est de lantul vulcanic Gutâi Văratec, spre sud de masivul cristalin Preluca, iar spre vest de culmea Sălajului.

De origine tectonică, depresiunea Baia Mare a fost multă vreme acoperită de apele lacului Pannonic, mentinute până în Pliocen sub forma unui golf care s-a colmatat cu depozitele aluvionare ale rețelei hidrografice Somes, Lăpus, Săsar, etc.

Arealul studiat este situat pe platourile teraselor T1 si T2 ale a râului Săsar, de pe malurile acestuia, terase largi, bine dezvoltate, cu trecere lină, usor gradată (aproape insesizabila) de pe un ape alta.



Geologie

Perimetrul, în întregime lui, este alcătuit din depozite acoperitoare aluvionare de vârstă cuaternară reprezentate prin argile maronii cenușii, nisipoase cu plasticitate mare/medie, cu grosimi de 1,00-2,00m, ce stau pe un nivel de pietrisuri, bolovănisuri, cu interspații umplute cu argilă nisipoasă cu grosimi de 3,00 - 4,00m, care au, în principal, origine vulcanică. În fundament sunt roci sedimentare de vârstă panoniană cu grosimi de peste 300m formate din alternanțe de argile marnoase compacte și intercalatii lenticulare de nisipuri.

Pe suprafața întregului areal sunt prezente nisipurilor măloase situate în partea superioară, între argilele nisipoase și pietrisuri. Ele nu sunt continui ci apar ca pungi sau lentile răspândite neuniform, care adesea au fost înlocuite cu umpluturi heterogene alcătuite din argilă, nisip și pietris, resturi de cărămizi, moloz, aduse de-a lungul timpului și depuse peste zonele măloase cu care s-au amestecat. În unele zone, pungile lipsesc dar se interceptează un nivel subțire (30-80 cm) de nisip moale, cenușiu albăstrui, uneori mălos, prezent în interspațiile dintre pietrisuri și bolovănisuri, în partea lor superioară.

Hidrografic, râul Săsar, afluent al râului Lăpus, este principalul colector al apelor din zonă, și are un curs regularizat pe teritoriul municipiului Baia Mare. Râul Săsar are o lungime de cca. 32 km, o suprafață a bazinului hidrografic de 317 km² și are afluenți multi, în special pe dreapta, în zona perimetrului cercetat importanții fiind, Firiza, Vicleanu Mare, Sf. Ioan, Valea Usturoiului, Valea Rosie. Debitul mediu multianual al r. Săsar înainte de vărsare în r. Lăpus este de 5,45 m³/s.

Hidrogeologic, zona se caracterizează prin existența unei pânze de apă freatică cantonată în nivelul de pietrisuri, bolovănisuri, la adâncimi de -1,80-2,50 m față de cota terenului natural. Variațiile pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor și cu debitul râului Săsar, având variații de până la 1 m.

Datorită interceptării pietrisurilor, la cote relativ ridicate (1,50-2,00 m), purtătoare și colectoare de apă freatică, construcțiile cu demisol/subsol, pot să aibă probleme cu evacuarea apelor și formarea de pungi măloase.

Climatic, zona studiată se încadrează în sectorul cu climă continental-moderată, ce se manifestă sub aspectul reducerii amplitudinilor de variație a parametrilor meteorologici. În privința circulației generale a atmosferei, se remarcă frecvența aproape în tot cursul anului, a advecției maselor de aer umed (deplasării pe orizontală), dinspre vest și nord, cât și o activitate frontală mai pronunțată. Temperatura medie anuală a aerului are valoarea de 9,6°C, iar valorile medii lunare variază între -2-4°C în ianuarie și 20,1°C în iulie, rezultând o amplitudine medie anuală de 22,5°C.

Zilele cu îngheț variază în medie între 120-130, iar zilele cu strat de zăpadă sunt în medie sub 75 anual.

Precipitațiile atmosferice

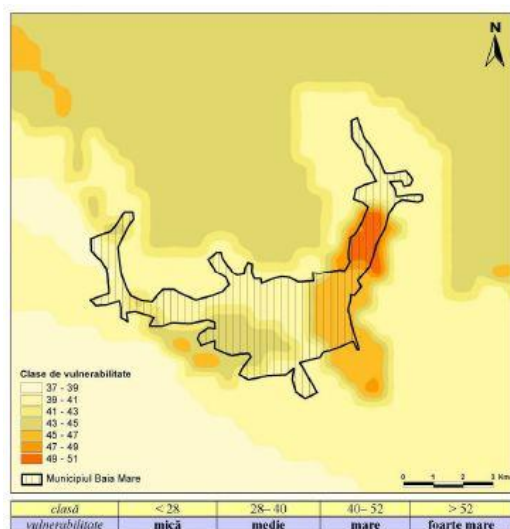
Valoarea medie anuală a precipitațiilor din zonă este de 862 mm, din care o cantitate de 479 mm cad în perioada de vegetație (IV-IX), iar restul de 383 mm cad în perioada rece (X-III).

Valorile cantităților medii lunare variază de la o lună la alta, fiind cuprinse între 49,9 mm, în luna martie și 106 mm, în luna iunie.

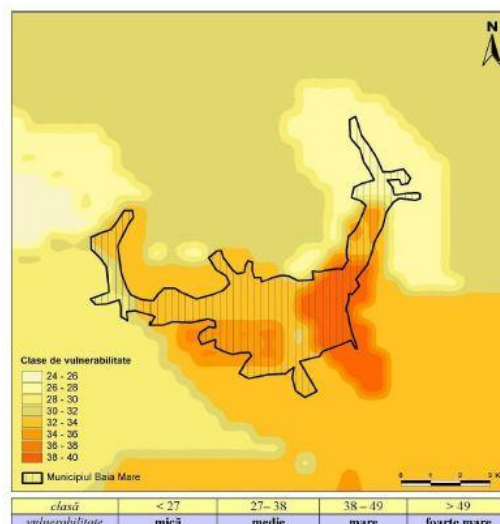
Vânturile: Regimul eolian este condiționat de circulația aerului din partea de vest, ce prezintă o frecvență medie anuală de cca 18-20% și a celui de nord, cu o frecvență de aproximativ 10-11%. Vitezele medii anuale sunt între 3 și 3,8 m/s.

Caracteristici climatice

Nr.crf	Caracteristici	Normativ	Valoare
1	Temperatura pentru perioada de iarnă	C 107-3-05 Normativ privind calculul performanțelor termoenergetice ale elementelor de construcție ale clădirilor - Anexă D	-18 (C°) Zona III
2	Indicele de umiditate	SR 1709-1-90 Acțiunea fenomenelor de îngheț dezgheț la lucrările de drumuri: 1. Adâncimea de îm complexul rutier	0...20 - Tip climat II
3	Valoare caracteristică a încărcărilor de zăpadă pe sol	CR1-1-3-2013 Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor	2,0 (kN/m ²)
4	Valori caracteristice a vitezei vântului	NP 082-04 Bazele proiectării. Acțiunea vântului	34 (m/s)



Vulnerabilitatea in semestrul rece



Vulnerabilitatea in semestrul cald

Topografic, Terenul este practic plan, cu multe denivelări antropice (construcții vechi, umpluturi consecutive, schimbări repetate de destinații, demolări, refacere conducte utilități, etc).

Stabilitatea

La data executării lucrărilor de teren (mai 2020) stabilitatea era asigurată. Riscul inundațiilor provocate de râul Săsară sunt minore (practic inexistente) datorită faptului că râul Săsară este regularizat și amenajat. Pentru construcțiile vechi, cu probleme de tasare și inundare a subsolurilor, soluțiile se adresează, în primul rând rezolvării drenajului, izolațiilor și consolidării acelor lucrări făcute la adâncimi insuficiente și cu materiale necorespunzătoare.

Încadrarea obiectivului în "Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Secțiunea a V-a - Zone de Risc Natural"

- cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK -VI și perioada de revenire cca. 100 ani.

- inundații: cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada 1901-1997 > 200mm; orașul Baia Mare face parte din categoria unităților administrative teritoriale afectate de inundații datorită revărsării unui curs de apă.

- alunecări de teren: potențialul de producere a alunecărilor de teren este scăzut -mediu, probabilitatea de producere redusă. Orașul apare pe lista unităților administrative teritoriale afectate de alunecări de teren primare.



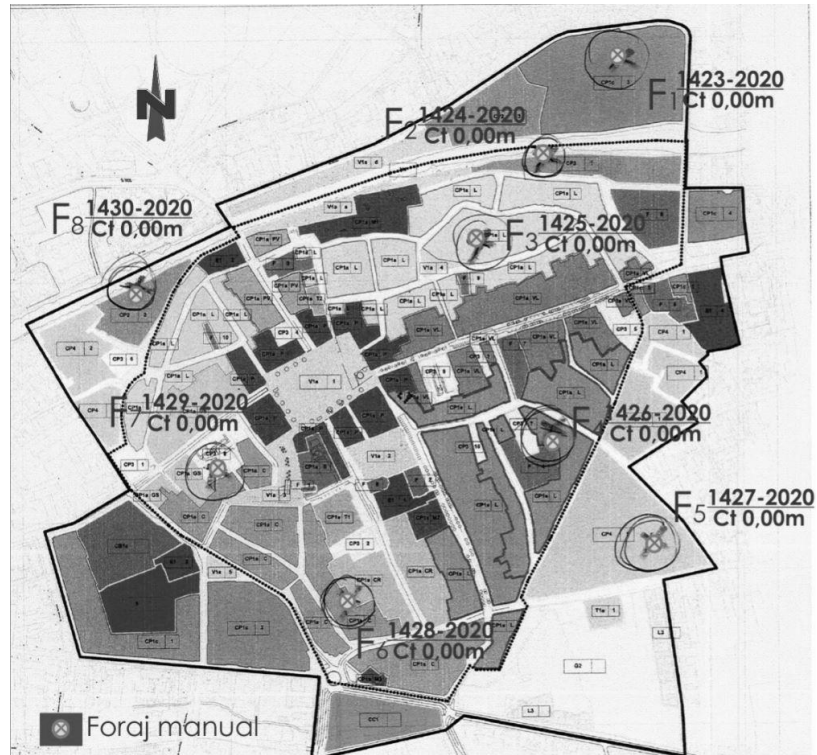
Zonarea teritoriului Romaniei valori de varf ale acceleratiei terenului pentru cutremure



Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de control (colt) Tc

LITOLOGIA SI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE ALE PĂMÂNTURILOR CERCETATE

Pe amplasament s-au executat opt foraje manuale, pentru punerea în evidență a stratificatiei si a nivelului pânzei de apă freatică - figurate pe planul de situatie atasat prezentului studiu geotehnic.



Caracteristicile fizico-mecanice, în conformitate cu Normativul N.P.074-2014, anexa E (efectuate pe esantioane din zonă) sunt următoarele pentru stratul de:

a) argilă nisipoasă maronie:	
Granulozitatea	
argilă	48 %
praf	11 %
nisip	41 %
Umiditatea naturală	$W = 21,2 \%$
Plasticitatea	
limita de curgere	$W_c = 59,3 \%$
limita de frământare	$W_p = 22,332 \%$
indicele de plasticitate	$I_p = 41,37 \%$
indicele de consistență	$I_c = 0,81$
Structura	
greutatea volumică	$\gamma_w = 1,94 \text{ t/mc}$
porozitatea	$n = 48,3 \%$
indicele de porozitate	$e = 0,75$
Greutatea specifică	$\gamma = 2,78 \%$
Gradul de umiditate	$S = 91,3 \%$
Compresibilitatea	
modulul de deformare edometrică	$M_{2,3} = 9.800 \text{ kPa}$
coeficientul de tasare specifică	$ep_2 = 21 \text{ mm/m}$
Unghiul de frecare interioară	$\varphi = 14^\circ$
Coeziunea	$c = 58 \text{ kPa}$
Coeficient de frecare teren/beton	$f = 0,30$

b) pietris, bolovănis, în masă de nisip argilos:

Granulozitatea	
nisip	18,3 %
pietris	46,5%
bolovănis	18,2%
argilă	17,0%
Coefficient de neuniformitate	$U_n = 104$ -granulozitate neuniformă
Unghiul de frecare interioară	$\varphi = 34^\circ$
Coefficient de frecare teren/beton	$f = 0,50$

Sintetizand datele din coloanele forajelor executate se pune în evidență următoarea stratificatie generală

a) un pachet de umpluturi vechi necompactate alcătuite din piatră, argilă, resturi de cărămidă, moloz etc., cu grosimi de -0,40m-1,50m (chiar mai mult) foarte neuniform repartizate în arealul studiat, cu grosimi mari în pietele din interiorul vechiului burg.

b) un nivel de argile nisipoase având grosimi de 0,50m-2,00m care adesea are în componentă pungi cu mături sau intercalatii măloase.

c) un pachet de material grosier, reprezentat mai întâi de nisipuri medii si mari urmate de pietrisuri vulcanogene rotunjite cu interspatii umplute cu argile nisipoase cu grosime de 3m-5m, care trec în bolovănisuri.

d) în bază se interceptează un strat de argile marnoase cenusii compacte de vârstă panoniană, a căror grosime depășeste 300m.

DATE PRIVIND STAREA CLĂDIRILOR EXISTENTE

În arealul cercetat există un număr mare de locuinte, majoritatea vechi, precum și un număr important de clădiri cu destinație culturală, socială, de interes public, etc. Ele, în proporție de 60-70 % necesită consolidări și refaceri. Lucrările efectuate în timp au pus în evidență următoarele structuri:

- construcțiile au de regulă fundatii continue rigide sub zidurile exterioare și interioare;
- fundatiile sunt puse în cele mai multe cazuri pe stratul de pietris, bolovănis la adâncimi de -1,50m-2,00m.
- materialul din care sunt alcătuite fundatiile este zidărie din piatră uscată sau cu liant din mortar de var, mai rar fundatii din cărămidă.
- demisolurile au adâncimi cuprinse între -0,50m și -1,20m față de cota teren fără a avea măsuri speciale de hidroizolație.
- în mare parte, în special clădirile cu subsol/demisol, prezintă forme mai profunde sau mai usoare de degradare, care se datorează următorilor factori:
 - fundarea pe terenurile argiloase superioare cotei de -1,50m-2,00m (moi sau cu caracteristici fizico-mecanici scăzute);
 - fundarea sub adâncimea de îngheț;
 - materiale de calitate slabă, din care sunt alcătuite fundatiile;
 - inexistența trotuarelor de protecție;
 - proasta evacuare a apelor de suprafață provenite din ploii / zăpezi;
 - lipsa jgheaburilor și burlanelor ce evacuează apa de pe acoperiș, sau distrugerea lor în timp.

RECOMANDĂRI GENERALE

1. Terenul fiind unul cu un grad de ocupare mare, și având construcții realizate în diverse perioade, pentru care s-au folosit materiale de calitate variate, precum și lucrări edilitare din epoci diferite, recomandăm :

- Proiectarea si executarea unor sisteme de drenaj corespunzător până la adâncimea de -2,50-3,00 m, pentru preluarea apelor de infiltratie de pe amplasamente (acolo unde este cazul);
- Eliminarea materialului mălos (sau degradat de la pierderile tehnologice de ape din subsolurile vechi) ;
- Consolidări ale structurilor necorespunzătoare;
- Refacerea fatadelor clădirilor vechi neîntretinute.

2. După realizarea măsurilor de drenare si curățare a terenurilor, pe suprafețele libere (sau eliberate prin demolări), se pot proiecta si construi obiective rezidentiale sau civile (birouri, săli de expozitie, etc) cu regim de înălțime maxim P+4. Adâncimea de fundare recomandată este:

- pentru constructiile mici cu regim de înălțime maximă P+1, între -1,20 m si - 1,50 m față de cota terenului natural, pe stratul de pietris, bolovănis, în masă de nisip argilos;
- pentru constructiile mari (clădiri cu regim de înălțime P+4) se recomandă fundarea pe nivelul de pietris, bolovănis, în masă de nisip argilos, pământurile practic incompresibile, la adâncimi de -2,50-4,00 m.

Calculul presiunilor conventionale de bază se face conform NP 112/2014, la adâncimea $D=-2,00$ m față de cota terenului, pentru o lățime a fundatiilor de $B=1,00$ m, la care se aplică corectii de adâncime si lățime după relatia :

$$P_{conv.} = \bar{P}_{conv. acc.} + C_B + C_D$$

(corectiile de lățime C_B si adâncime C_D se determină conform NP 112/2014, si STAS 3300/2-85 pct.B.2.)

Regimul apelor subterane cu nivele maxime posibile foarte ridicate, precum si agresivitatea lor impun recomandarea unor constructii fără subsol/demisol sau luarea unor măsuri severe de hidroizolare.

Gama de agresivități ale pânzei de apă freatică determinate în general acide, sulfatice, carbonice, de dezalcanizare cu grade foarte diferite de intensitate, recomandă:

- confectionarea unor betoane dense;
- folosirea ca agregate a unui nisip cu continut ridicat în cuarț;
- netezirea suprafeței betonului cu tencuială de mortar.

Fiecare zonă se individualizează prin elemente de caracterizare, restrictii, propuneri de folosință si recomandări constructive.

În ceea ce privește vulnerabilitatea structurilor ce pot fi afectate de un anumit tip de risc, acestea pot fi multiple. Constructii civile, rețelele de alimentare cu apă si canalizare, infrastructuri de transport, rețele de linii aeriene, conducte de transport gaze, cabluri electrice, fibră optică, etc. se comportă diferit, în conlucrare cu tipul de risc de care sunt afectate. Aceasta înseamnă că vulnerabilitatea lor la caracteristicile distructive este diferită.

După precizarea necesității si avantajele analizei bazate pe evaluarea riscului, comparativ cu cele bazate pe coeficientii de siguranță si clasele de importanță, se pune problema stabilirii unui risc acceptat, care să devină criteriu în vederea alegerii si dimensionării solutiilor constructive de prevenire sau remediere.

Studiile geotehnice si avizele pentru fiecare amplasament se vor redacta în conformitate cu prevederile Norm. NP 074-2014 si vor avea următorul continut minim: stratificatia terenului pe amplasament; adâncime de fundare; calculul terenului de fundare; coeficienti geotehnici ai terenului de fundare; pânza de apă freatică; efectul constructiei asupra stabilității generale; conditiile de efectuare a săpăturilor; categoria geotehnică conform normativ NP074-2014, tabel A.1.1., respectiv 1, 2 sau 3 si în functie de punctajul total atribuit amplasamentului se va încadra în tipul de risc geotehnic conform tabel A.1.4., respectiv : redus, moderat sau major.

CONCLUZII

Tinând cont de "Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii", indicativ NP 074 - 2014, aprobat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu ordinul nr. 1330/2014 și în corelare cu tabelele A1.1-1.4 încadrarea în categoria geotehnică se face astfel:

Factor	Descriere generală	Clasificare	Punctaj
Condițiile de teren	1. Pământuri coezive cu plasticitate medie ($I_p > 20\%$), având $e < 1,0$ și $I_c \geq 0,75$, și 2. bolovănisuri și pietrisuri, Blocuri, având $< 40\%$ nisip și $< 30\%$ argilă în condițiile unei stratificații uniforme și orizontale, cu înclinare $< 10\%$ -cf. tabel A1	Terenuri medii/bune	3
Apa subterană	Excavatia coboară sub nivelul apei subterane	Cu epuizmente normale	2
Clasificarea construcției	După categoria de importanță	Reducă/Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat al degradării unor construcții sau rețele învecinate	Risc moderat	3
Total			11
Seismicitate	Conform Normativ P100-1/2013	$a_g = 0,15g$ $a_g \geq (0,15 \dots 0,25)g$	2
Total			13

Riscul geotehnic și categoria geotehnică se stabilesc conform tabelului A 1.5 din Normativul NP 074/2014

Nr. crt.	Risc geotehnic		Categoria geotehnică
	Tip	Limite punctaj	
1	Reduc	6...9	1
2	Moderat	10...14	2
3	Major	15...21	3

La un total de 13 puncte, lucrarea se încadrează conform tabelului A1.5, în

"CATEGORIA GEOTEHNICA 1" - RISC GEOTEHNIC REDUS

Categoria geotehnică C2 cu RISC GEOTEHNIC MODERAT, Lucrarile din Categoria geotehnica 2 impun obtinerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerintelor fundamentale. În schimb, pot fi utilizate metode de rutina pentru incercarile de laborator și de teren și pentru proiectarea și executia lucrarilor.

Investigatii geotehnice: Investigatii de rutina cuprinzând santuri, penetrări foraje, încercări în laborator și eventual pe teren.

Metode de proiectare: Calcule de rutina pentru stabilitate/capacitate portanta și deformatii folosind metode uzuale recomandate în normele în vigoare.

Adâncimea zonei de înghet, conform STAS 6054-85, pentru localitatea Baia Mare este de -0,90m.

Conform Codului de proiectare P 100/1-2013 și SR 11.100/1/93 „Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României”, care se referă la zonarea seismică în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, perioadei de control a spectrului de răspuns și intensitate seismică, pentru localitatea Baia Mare avem următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Specificare	Valoare
1	Valoarea de vârf a accelerației terenului a_g (pentru IMR=225 ani)	0,15g.
2	Perioada de control a spectrului de răspuns (colt) T_c Intensitatea seismică I_{ech}	0,7 sec. VI (grade MSK-64)

Pământurile în care se vor executa săpături se încadrează, după normativele în vigoare „Ts - Articole de deviz pentru lucrări de terasamente „ astfel:

Nr. crt.	Denumirea pământurilor și a altor roci dezaggregate	Proprietăți coezive	Categorია de teren după modul de comportare la săpat			Greutate medie în situ (în săpătură) (kg/m ³)	Afânarea după executarea săpăturii (%)	
			Manual cu lopata, cazma, etc.	Mecanizat				
				excavator	buldozer			moto-sceper
59	Umpluturi necompactate	mijlocii	tare	||	||	||	1800÷2000	24-30 %
9	Pământ vegetal	slab coeziv	mijlociu	|	|	|	1600÷1700	14÷28%
5	Argilă nisipoasă	mijlocii	tare	|	|	|	1800÷2000	26-32 %
40	Bolovanis, pietris, nisip	necoezive	foarte tare	||	||	||	1900÷2200	8÷17%
9	Argilă marnoasă	foarte coezive	foarte tare	||	||	-	1850÷2050	24-30 %

4.2. Echiparea zonei

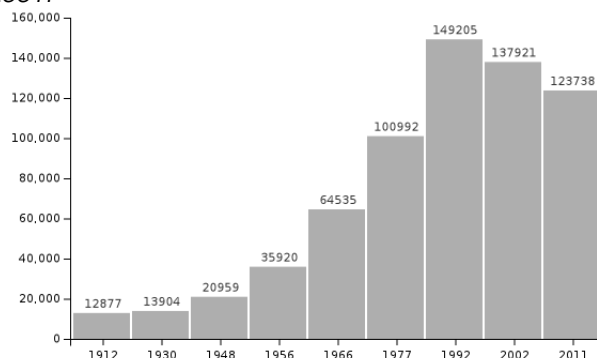
DATE DEMOGRAFICE

Municipiul Baia Mare este centrul administrativ al județului Maramures și cel mai mare centru urban al acestuia. La recensământul din 18 martie 2002, populația stabilă (de reședință) a municipiului Baia Mare, a fost de 137.976 locuitori, reprezentând 27.0% din populația totală a județului Maramures, respectiv 51.4% din populația urbană. Raportat la numărul populației celorlalte municipii din țară, Baia Mare ocupă locul 17 din totalul de 95 municipii. Din punct de vedere demografic, orașul a avut o evoluție ascendentă, populația crescând de aproape 11 ori într-un secol (de la 12877 locuitori în 1912 la 137921 în anul 2002). Efectivul maxim al populației s-a înregistrat în 1991, respectiv 152.916 locuitori, după care a scăzut continuu. Începând cu anul 1995, populația a început să scadă sub pragul de 150.000 locuitori. Acest aspect este cauzat de scăderea sporului natural ca urmare a reducerii ratei natalității, a deplasărilor cu domiciliul, dar și reducerea locurilor de muncă prin disponibilizări masive din industria minieră, industria metalurgică, a construcției de mașini, industria de prelucrare a lemnului, textilă.

În ceea ce privește plecările cu reședința și stabilirile de reședință, se observă că la nivelul perioadei de analiză (2000-2015) plecările au înregistrat un număr semnificativ mai mare față de stabilirile de reședință. Există cazuri în care numărul plecărilor este de două, sau chiar trei ori mai mare față de numărul stabilirilor de reședință (cazul anilor 2004, 2005, 2007). Analizând ultimii 15 ani, numărul plecărilor a cunoscut valori

ridicate în anii 2000 și 2001, apoi au existat scăderi pentru următorii 3 ani, valorile ajungând la 1170 persoane corespunzătoare anului 2004 (cea mai scăzută valoare din perioada de analiză). Perioada 2007 – 2010 a înregistrat valori relativ constante - în jurul valorilor de 1850 persoane, anii următori înregistrând scăderi comparativ cu perioada anterior menționată. Anul 2015 reprezintă o creștere în rândul plecărilor cu reședință, valoarea de 2004 persoane fiind cea mai ridicată din ultimii 13 ani.

În cazul stabilirilor de reședință, au existat valori fluctuante de-a lungul celor 15 ani. Se observă valori ridicate în perioada anilor 2000-2001 și în perioada 2007-2010. Deși numărul stabilirilor a scăzut în 2011 comparativ cu 2010, pragul a rămas în jurul valorilor de 1200 persoane. În anul 2015 s-a înregistrat o valoare ridicată, similară cu maximum înregistrat în anul 2001.



Sporul natural la nivelul Municipiului Baia Mare a cunoscut valori pozitive până în anul 2013, iar pentru anii 2014 și 2015, ca urmare a scăderii semnificative a natalității, sporul natural a fost negativ. Având în vedere că sporul natural a înregistrat valori negative destul de mici, există tendințe de revenire cu valori pozitive în viitorul apropiat.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Baia Mare se ridică la 123.738 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 137.921 de locuitori. Institutul de Statistică din România a comunicat la 1 iulie 2018 populația municipiului Baia Mare la valoarea de 145.718 de locuitori. Conform datelor Direcției Județene de Statistică Maramureș, comunicate, la 1 ianuarie 2020, Baia Mare avea o populație de 144.925 de locuitori. Aceasta însă era cuantificată exclusiv prin cetățenii români care aveau înscrisă în cartea de identitate ca adresă de domiciliu orașul Baia Mare. Adică, acesta este numărul persoanelor după adresa din cartea de identitate, nu este și numărul celor care locuiesc în mod real în oraș.

(Extras din Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Baia Mare)

Baia Mare, care a fost capitala mineritului și a industriei metalurgice din România, și-a profilul său economic, datorită închiderii tuturor minelor, și la începutul anului 2009, închiderea, după peste optzeci de ani de activitate, și a combinatului CUPROM (fostul "Phoenix"), după care și activitatea celui alt combinat metalurgic - ROMPLUMB. În prezent, în economia municipiului Baia Mare predomină activitățile industriale, de construcții și serviciile. În ultimii ani, se remarcă creșterea substanțială a sectorului serviciilor, ceea ce permite definirea economiei Baia Mare ca una post-industrială.

Datele furnizate de Institutul Național de Statistică la nivelul județelor din Regiunea NV pentru unitățile active în domeniile industriei, construcțiilor și serviciilor arată faptul că județul Maramureș concentrează circa 15% din totalul unităților active în aceste sectoare din Regiune, după județul Cluj (peste 31%) și Bihor (circa 22%). Se remarcă faptul că densitatea întreprinderilor din industria, construcții și servicii, din județul Maramureș este cea mai scăzută (16,96 întreprinderi / 1000 locuitori) din regiunea NV și este cu mult sub media regională și națională (26,32 și, respectiv, 23,69 întreprinderi /

1.000 de locuitori). De asemenea, se remarcă faptul că ponderea întreprinderilor din sectoarele serviciilor, fiind 70,71% din totalul unităților active, este cu peste 3 puncte procentuale sub media regională de 74,32 % și cu peste 7 puncte procentuale sub media națională de 78,34%. Pe de altă parte, ponderile întreprinderilor din industria prelucrătoare (16,10%) și din construcții (12,62%) rezulta atât peste media regională (13,47% și, respectiv, 11,76%) cât și peste media națională (11,97% și, respectiv, 9,31%).

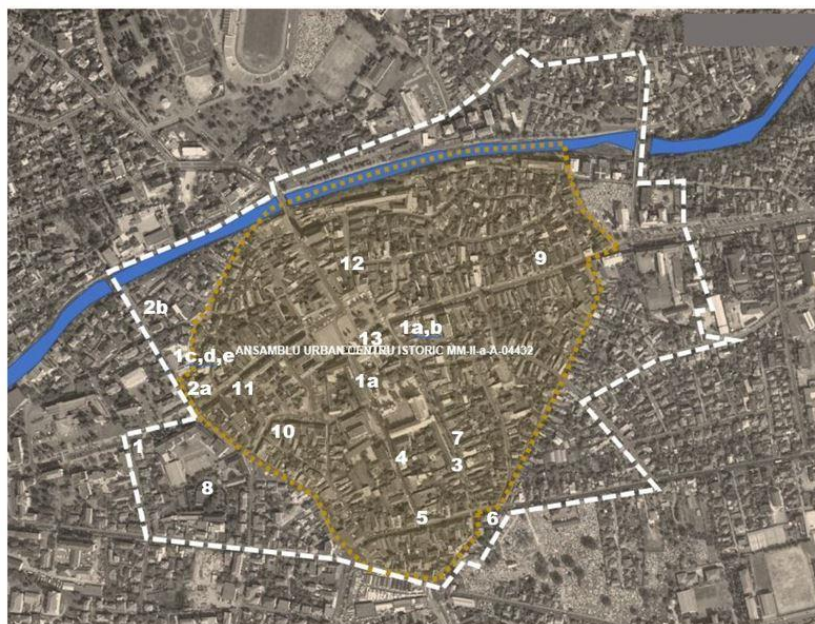
ZONA ISTORICA STUDIATA

Funcțiunile, în accepțiunea urbanistică, prezente în zona se prezintă astfel:
Funcțiunea dominantă prezentă în zona de rezervatie este cea de locuire care s-a păstrat prin câteva elemente din perioada medievală cu transformări inerente de substanță, parcelare, stil, de-a lungul epocilor, celelalte funcțiuni prezente ocupă în mare parte spațiile care inițial au avut altă destinație și au suferit modificări pentru refuncționalizare.

Fenomenul de conversie prezent și în epocile anterioare se menține și odată cu reabilitarea zonei se va accentua comerțul, a doua funcțiune ca pondere în zonă este distribuit de regulă la parterul imobilelor. După 1990 fenomenul de reconversie, a determinat apariția unor spații comerciale în pivnitele și la parterul locuințelor individuale. Deseori funcțiunile de comerț și locuințe coexistă. Cultura și educația este reprezentată prin școli, grădinițe, muzee, teatre, mare parte situate în clădiri declarate monumente istorice proiectate și construite pentru aceste programe. Sediile de instituții apar în procent restrâns față de potențialul zonei istorice. Unitățile de producție și depozitare sunt de capacitate medie și mică; există semnale pentru apariția micii producții manufacturiere de preferat pentru această zonă. Spațiile verzi și de agrement sunt reprezentate de parcuri amenajate în piețe, tratate inadecvat.

Fenomenul de creștere/dezvoltare al așezării, implicit a determinat deplasarea activităților în noile zone create. Cele care întruneau condițiile funcționării optime în vechea locație s-au menținut în matca orașului, în centrul istoric.

Semnalam prezenta următoarelor echipamente/instituții existente în momentul de față în zona studiată:



INSTITUTII ADMINISTRATIVE

1. Primăria municipiului Baia Mare
 - a. Serviciul de impozite și taxe
 - b. Serviciul de Patrimoniu
 - c. Serviciul de Achiziții
 - d. Serviciul de Investiții
 - e. Serviciul de evidența populației
2. Poliția municipală
 - a. Sediul central
 - b. Serviciul rutier
3. Tribunalul Maramureș
4. Parchetul de pe lângă Tribunalul Maramureș
5. Casa de ajutor reciproc
6. Direcția Națională Anticorupție
7. Direcția de Cultură Maramureș
8. ISU Maramureș
9. Forumul German
10. Agenția Teritorială pentru prestări Sociale
11. Sc. Vital s.a.
12. Serviciul Public de Asistență Socială
13. Centrul Militar Județean Maramureș



- 1. Universitate de Nord
- 2. Colegiul Gheorghe Sincai
- 3. Scoala Nemeth Laszlo
- 4. Gradinita Eminescu
- 5. Gradinita Ion Creanga
- 6. Gradinta 12
- 7. Scoala Gimnaziala Octavian Go
- 8. Scoala Petre Dulfu

INSTITUTII DE EDUCATIE



- 1. Muzeul Judetean de istorie si arheologie / Turnul Macelarilor
- 2. Muzeul de Arta
- 3. Teatrul Dramatic
- 4. Teatrul de Pappsi
- 5. Centrul de creatie Liviu Borlan

INSTITUTII DE CULTURA



1. Biserica ortodoxa Sf. Nicolae
2. Biserica franciscana cu hramul „Sf. Nicolae”
3. Biserica Sfanta Treime
4. Biserica Reformata
5. Biserica Evanghelică Luterana
6. Biserica penticostala Logos
7. Biserica penticostala Maranata
8. Catedrala Adormirea Maicii Domnului
9. Sinagoga
10. Episcopia ortodoxa Maramures
11. Episcopia Greco-catolica
12. Parohia romano-catolica
13. Parohia reformata
14. Parohia luterana

CULTE

Societati comerciale prezente in zona :

NR CRT	STRADA	NR	SOCIETATE	DOMENIU	Nr..
1.	STEAMPULUI	1	Gerasa Srl CIF 6282245 J24/1623/1994	CONSTRUCTII	1.
2.		22	Goldiv Srl CIF 16313098 J24/540/2004		2.
3.		22	PADMA SRL /2005 SUSPENDARE 2009		3.
4.		10/A	BOGDI SRL /93 SUSPENDARE 2009	LEMN	4.
5.		5	COTETI VIOREL-VASILE .af/1993		5.
1.	MONETARIEI	2	SAGITARIUS SA J24/129/2005		6.
2.		39	YELLA SRL J24/994/2007		7.
3.		9A	ANCRHA SRL J24/15/2001		8.
4.		28	VOIP & PREPAY SRL J24/634/2013		9.
5.		13	IUS CAUSA SRL J24/629/2005		10.
1.	TIBLESULUI	41	MEGEPA CONSULT S.R.L. J24/511/2003	EVALUATORI	11.
1.	DACIA	4	EUROTIP S.R.L. J24/675/1999	TIPOGRAFIE	12.
2.		1	Serviciul Public Asistentă Socială		13.
3.		1/A	ZOLBA START S.R.L. J24/1239/1992	Proiectare	14.
1.	MIHAI	1	Vertigo Marketing SRL J24/196/2017		15.
2.	VITEAZU	5	ZANOD IMPEX S.R.L. J24/1453/1994	SERVICII	16.
1.	VASILE LUCACIU	66	CLINICA VETERINARĂ CLINVET-SERV S.R.L.	Cabinet veterinar	17.
2.		2	TELEMACH HOLDING S.R.L. J24/142/1997		18.
3.		7	La Pălinchie	SERCICII	19.
4.		44	UKRO S.R.L. J24/899/2012	PROTECTIE SI GARDĂ	20.
5.		4	Sahara Pub	SERVICII	21.
6.		45/1A	TEHNOTOP88 SRL J24/1891/2007		22.
7.		22/1	CABINET VETERINAR DR. BOGDAN GH	Cabinet veterinar	23.
8.		43	POP MIHAI	PICTURA	24.
9.		7	Maximstudio		25.
10.		4	Döner Kebab	SERVICII	26.
11.		38	Pick-up Narghila Baia Mare	SERVICII	27.
12.		6	Illusion		28.
1.	SIMION BARNUTIU	3	ROTMIT S.R.L. J24/1148/2003	Activitati suport	29.
2.		36	S.C. ESCALIA CRAUS S.R.L. J24/357/2008		30.
3.		53	DIASOR S.R.L. J24/1555/2005		31.
4.		14	SC Yella SRL J24/994/2007		32.
5.		14	Oacky		33.
6.			Presoterapie		34.
1.	OLARILOR	2	Pensiunea La Palaguta		35.
2.		61	IURONIC S.R.L. J24/140/2003		36.
3.		47	BIROU DE CONTABILITATE SI EXPERTIZĂ CONTABILĂ S.R.L. J24/168/2009		37.
1.	1 MAI	25	AEDILIS PROIECT S.R.L. J24/1705/2004	Proiectare	38.
2.		25	Sc REVOIRE srl	Alimentatie pub.	39.

3.		1	DRAGOS BOGDANA MARIA		40.
4.		10	DUDMAN SERV CO SRL J24/184/1996		41.
5.		13	FUNDATIA ATE PLUS		42.
1.	CRISAN	5	CO DIANDRA TRADING S.R.L. J24/200/1995		43.
2.		9	R.M.N. Casa Rusu S.R.L. J24/42/2012		44.
3.		7	ROZINTOX S.R.L. J24/524/1992		45.
4.		15	kzg-srl J24/191/1994		46.
1.	CARPATI	164	GKS - MOB S.R.L. J24/723/2005		47.
2.		29	Heinner Home - Baia Mare		48.
1.	PIATA PACII	2	TAFFO.SRL J24/309/1999	Proiectare	49.
2.		7/1	Global High SRL J24/422/2010	COMERT	50.
3.		3	XELA S.R.L.J24/691/1993	Comert cu mat cons.	51.
4.		2	HEIM & HAUS PROJECT S.R.L. J24/471/2008	Activitati de inginerie	52.
5.		1	AVIVA SRL J24/433/2000	Fabricarea de mobila	53.
1.	GHEORGHE SINCAI	7-11	FARMACIA DIANA SRL J24/853/1994	Comert cu prod. farmaceutice	54.
2.		2	BSG Amanet & Exchange		55.
3.		16	LABORATOR CARMANGERIE ARDELEANA B SRLJ24/21/1992	Fabricarea prod.carne	56.
4.		2	Merceria Magda		57.
5.		10	Etnica		58.
6.		15	Butoiasul cu Bere		59.
7.		2	Fast Food Evolution		60.
8.		20	Sandwinch house	Alimentatie pub.	61.
9.		11	Liberty X		62.
10.		2	Banca Transilvania ATM		63.
11.		17	PHOTON MEDIA		64.
12.		24	Beauty house		65.
13.		23/2	UniCredit Bank		66.
1.	PODUL VIILOR	9	Podul Viilor 9	SERVICII	67.
2.		12	FARMACIA SOMESAN		68.
3.		4	Dolce Vita		69.
4.		2	Travel Point		70.
5.		3	Art Butik		71.
6.		13	Banca MARFIN		72.
1.	RODNEI	1	ETA CONSTRUCT S.R.L.J24/470/2000		73.
1.	LACATUS	12	Concept Invest s.r.l.J24/2034/2006		74.
1.	CRISULUI	8	AUTO TICU S.R.L.J24/490/1994		75.
1.	PIETROSULUI	7A	DOMINORUM IMP-EXP S.R.L.		76.
1.	HOREA	5	MIAZĂNOAPTEA S.R.L.J24/419/1993		77.
2.			Torbau Expert S.R.L.J19/225/2010		78.
3.		38	SUSPANS TRANS COM S.R.L.		79.
1.	CLOSCA	10 A	VERANIC S.R.L. J24/819/2004		80.
2.		15	ARINUL S.R.L. J24/2272/1991		81.
3.		27	FARMACIA GENTIANA		82.
1.	ANDREI MURESANU	12	ZOO VET S.R.L. J24/1246/2008	Act. veterinare	83.
2.		25	Casa Dobro	SERVICII	84.
3.		1	Mush-room Skate Shop		85.
1.	PIATA CETATII	2	Sc DIAFAN srl	Turism	86.
2.		2	Sc 9 OPTIUNE srl J/24/1998	Proiectare	87.
3.		3	Sc. DEAL srl /LA TOUR		88.
1.	PIATA LIBERTATII	3	Sc BOEMA srl	Alimentatie publica	89.
2.		4	Sc CCL MARCHE srl	Alimentatie publica	90.
3.		5	Sc DEAL srl /MILLENIUM /DEGENFELD	Alimentatie publica	91.
4.		7	Sc Taboo Lounge	Alimentatie publica	92.
5.		8	Banca Transilvania		93.
6.		10	Sc INTERWEST srl	Alimentatie publica	94.
7.		11	Sc SOUVENIRLAND srl		95.
8.		12	Sc BARBAROSA srl /ARDELEAN ADRIAN	Alimentatie publica	96.
9.		14	Sc DIAFAN srl	turism	97.
10.		16	ScPETRESCU FLORIN SRL	Alimentatie pub.	98.
11.		20/21	Sc COFEE srl	Alimentatie pub.	99.

In zona studiata sunt in total 879 de imobile din care:

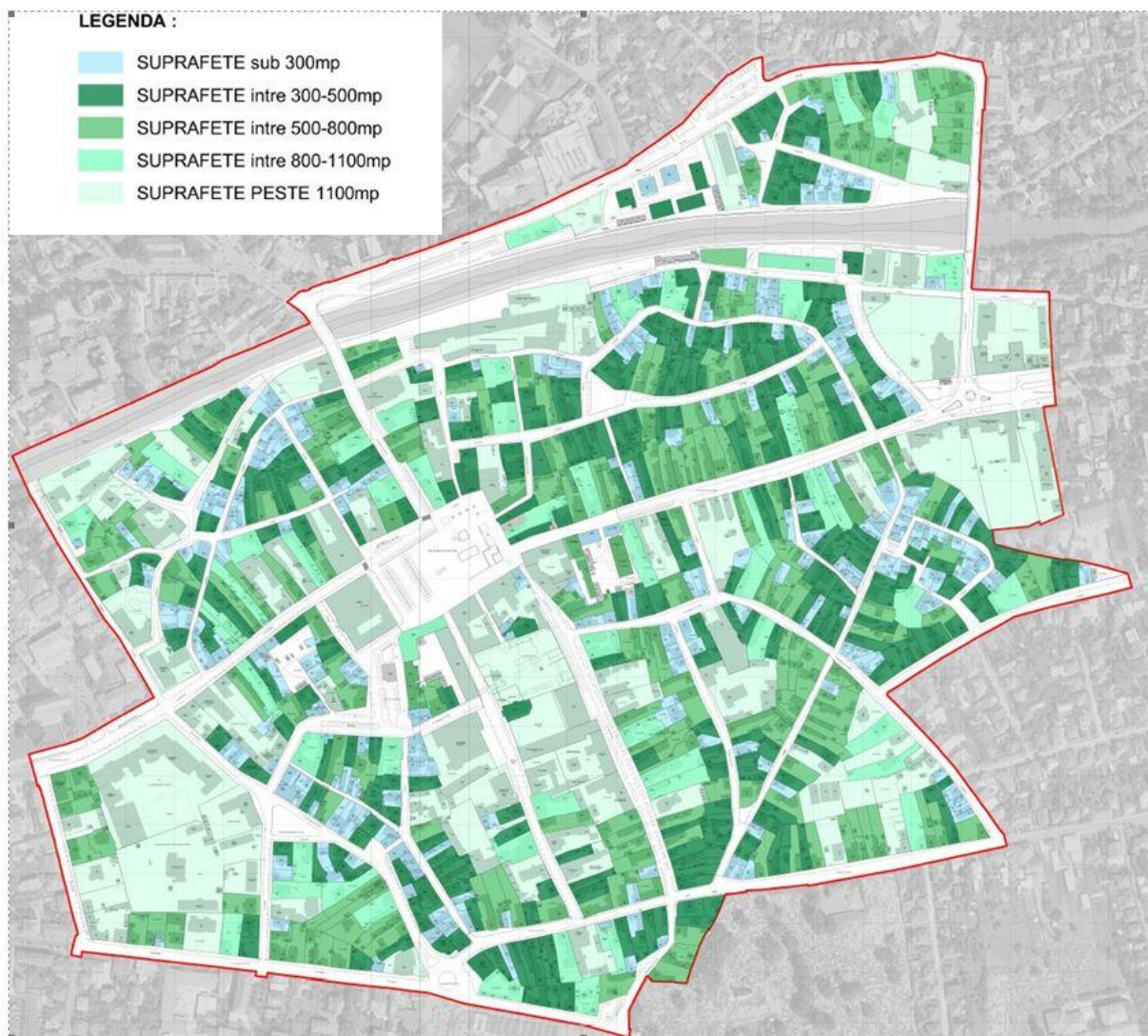
768 de cladiri sunt locuinte, din care:

21 sunt locuinte colective

747 sunt locuinte individuale,

109 de cladiri sunt sedii de institutii, societati comerciale, cladiri de cult, cultura, educatie.

4.3. Analiza parcelarului



Plansa 8.3 ANALIZA PARCELARULUI

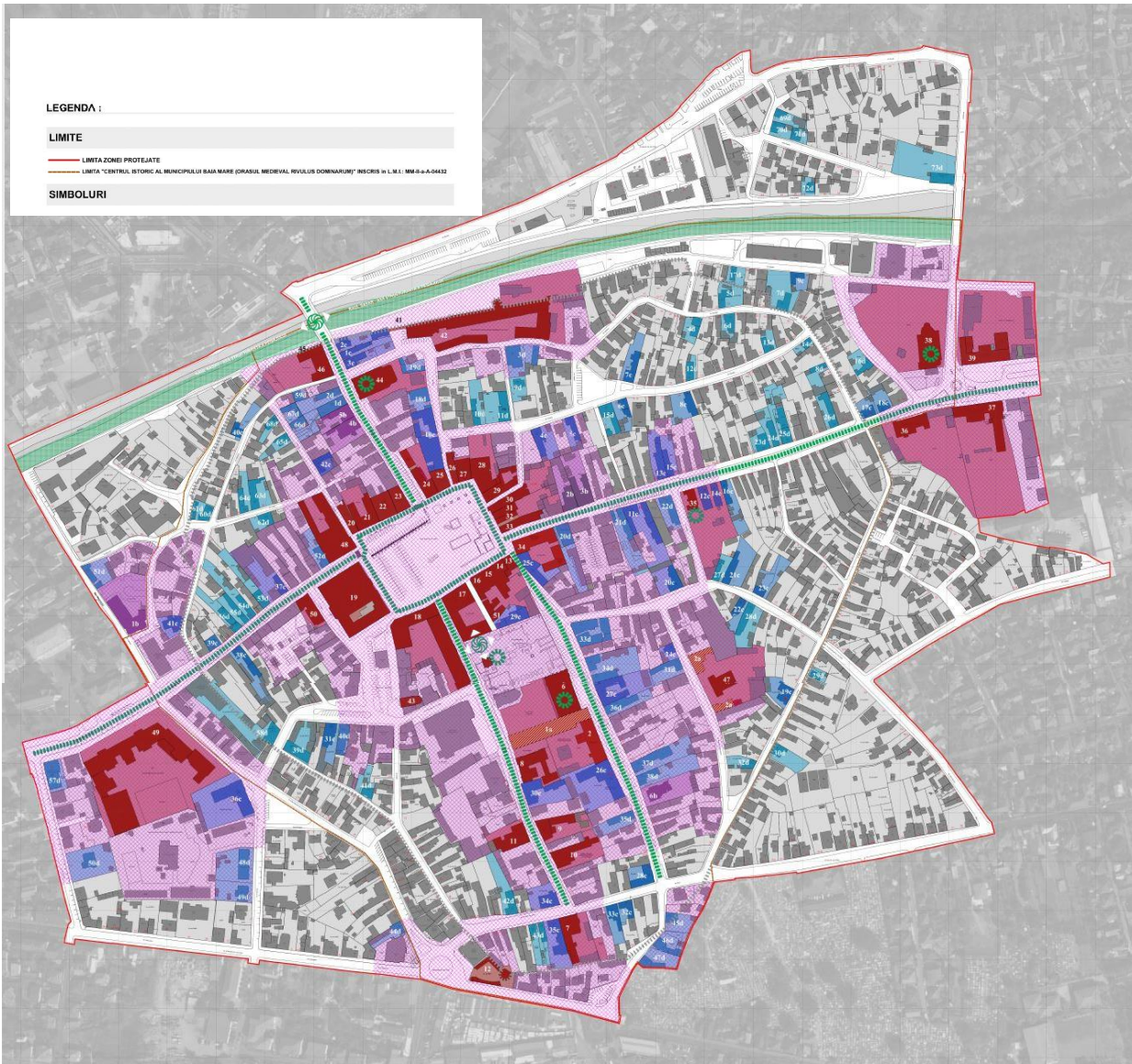
In zona studziata sunt in total 879 de parcele distincte la care se adauga 52 de parcele ocupate de strazi si pieti si fisia ocupata de raul Sasar. Din analiza parcelarului reies urmatoarele :

Din totalul de 879 parcele :

- 265 parcele (30%) cu suprafata sub 300mp ocupa cca. 5% din suprafata ZP
- 292 parcele (33%) cu suprafata intre 300mp-500 mp ocupa cca. 25% din suprafata Zp
- 189 parcele (21%) cu suprafata intre 500mp-800 mp ocupa cca. 35% din suprafata Zp
- 62 parcele (7%) cu suprafata intre 800mp-1100 mp ocupa cca. 5% din suprafata Zp
- 71 parcele (8%) cu suprafata mai mare de 1100 mp ocupa cca. 30% din suprafata Zp

4.4. Analiza patrimoniului

Plansa 2.2 PLAN DE ANALIZA A FONDULUI CONSTRUIT SI A VALORILOR DE PATRIMONIU



LEGENDA :

LIMITE

— LIMITA ZONEI PROTEJATE

— LIMITA "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAIA MARE (ORASUL MEDIEVAL, REVOLUS DOMINARUM)" INSCRIS IN L.M.I. MM.S.A.04432

SIMBOLURI

LEGENDA :

47 MONUMENTE ISTORICE DE CATEGORIA A SI B (VALOARE CULTURALA FOARTE MARE) / INCINTA

35 CORECTII IN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE

2b CLADIRI PROPUSE PENTRU CLASARE IN L.M.I. / INCINTA

ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE

2c CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE / INCINTA

2d CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE / INCINTA

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA REDUSA

ELEMENTE DE COMPOZITIE PEISAGERA :

■■■■■ CULOAR PERSPECTIV

☼ REPER (TURNUL STEFAN, BISERICA SFANTA TREIME, BISERICA REFORMATA, BISERICA ORTODOXA, BISERICA LUTER)

☼ PUNCT CU VEDERE DEOSEBITA

■ ZONA CU VALOARE PEISAGERA DEOSEBITA CE TREBUIE PUSA IN VALOARE

■ RAUL SASAR - AXA STRUCTURANTA A PEISAJULUI

Monumentele istorice clasate si propuse spre clasare, cu zonele lor de protectie(cu albastru sunt reprezentate cladirile cu valoare culturala medie)

Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Orasul medieval Rivulus Dominarum) , este un ansamblu de interes national , inregistrat in LMI , cod MM-II-a-A-04432 .Din cele 72 de monumente clasate in municipiu 51 sunt in ZP , din care 19 sunt de interes national,alaturi de cele 32 de interes local.(vezi ANEXA 1)

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE 2015 (categoria A este boldata)

	Nr.crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	128	MM-II-a-A-04432	Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Orasul medieval Rivulus Dominarum)	municipiului BAIA MARE	Zona delimitată: str. Olarilor, str. Horea, str. Pinteza Viteazul, str. Muresanu Andrei, str. Tinerețului, str. Pietrosului, str. Rodnei si râul Săsar	sec. XV - XIX
2.	129	MM-II-m-A-04434	Oficiul Salinelor, azi Muzeul de Artă municipiul	municipiului BAIA MARE	Str. 1 Mai nr. 8	1748
3.	132	MM-II-a-A-04436	Ansamblul "Turnul Stefan"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății	sec. XIV
4.	133	MM-II-m-A-4436.01	Turnul Stefan	municipiului BAIA MARE		
5.	134	MM-II-m-A-4436.02	Fundatiile bisericilor gotice	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății	1347
6.	135	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime" a fostei mănăstiri lezuite	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății nr.1	1717-1719
7.	136	MM-II-m-B-04438	Casa Schönherr municipiul	municipiului BAIA MARE	Str. Closca nr.11	sec. XIX
8.	137	MM-II-m-B-04439	Judecătoria de plasă,	municipiului BAIA MARE	Str Crisan nr.3	1889-1900
9.	138	MM-II-m-B-04440	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Crisan nr.9	1889-1900
10.	139	MM-II-m-B-04441	Casă	municipiului BAIA MARE	Crisan nr.13	1889-1900
11.	140	MM-II-m-B-04442	Restaurant - Casino	municipiului BAIA MARE	Str. Crisan nr.18	1834
12.	144	MM-II-m-A-04431.02	Bastionul Măcelarilor (Turnul de Muntii)- sistemul de fortificatii medievale ale orasului	municipiului BAIA MARE	Str. Izvoarelor nr. 2	sec. XIV - XV
13.	145	MM-II-m-B-20248	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr.1	sec. XVI - XVIII
14.	146	MM-II-m-B-04447	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr.2	sec. XVI - XVIII
15.	147	MM-II-m-B-04448	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr.3	sec. XVI - XVIII
16.	148	MM-II-m-B-04449	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr.4 Str. Turnului nr. 2	sec. XVI - XVIII
17.	149	MM-II-m-B-04450	Casa Degenfeld	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr. 5 Piata Cetatii nr. 3 Str. Crisan nr. 1	sec. XVI - XVIII
18.	150	MM-II-a-A-04451	Clastrul mănăstirii Minoritilor,	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr.6 Str. Crisan nr.2	1734
19.	151	MM-II-a-A-04452	Complex hotel - restaurant "Minerul", fost Sf. Stefan	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr.7	1911
20.	152	MM-II-m-B-04453	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr.8	sec. XVI - XVIII
21.	153	MM-II-m-B-04454	Casa Teleky	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr.9	sec. XV - XVIII
22.	154	MM-II-m-B-04455	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr.10	sec. XVI - XVIII
23.	155	MM-II-m-B-04456	Casa "Agricola	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr.11 Str. Podul Viilor nr. 1	sec. XVI - XVIII

24.	156	MM-II-m-B-04457	Casa Bay	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății 12 Str. Podul Viilor nr. 2	sec. XVI - XVIII
25.	157	MM-II-m-B-04458	Casa Harácsek	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății 13	sec. XVI - XVIII
26.	158	MM-II-m-B-04459	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății 14	sec. XVI - XVIII
27.	159	MM-II-m-B-04460	Casa Lendvay	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății 15	sec. XVI - XVIII
28.	160	MM-II-m-B-04461	Casa Husovski - Petrescu	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății 16	sec. XVI - XVIII
29.	161	MM-II-m-B-04462	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății 17	sec. XVI - XVIII
30.	162	MM-II-m-A-04463	Casa Iancu de Hunedoara	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății 18 Str. Mihai Viteazu nr. 2A,2C	sf. sec. XV - sec. XVIII
31.	163	MM-II-m-A-04464	Casa Schreiber	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății 19	sec. XVI - XVIII
32.	164	MM-II-m-A-04465	Casa Bay municipiul	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății 20	sec. XVI - XVIII
33.	165	MM-II-m-B-04466	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile 1	sec. XVI - XVIII
34.	166	MM-II-m-B-04467	Hanul "Vulturul Negru"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile 2	sec. XVI
35.	167	MM-II-m-B-04468	Biserica Luterană	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile 18	1912
36.	168	MM-II-m-B-04469	Palatul Episcopiei Greco - Catolice	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile 50	1905-1911
37.	169	MM-II-m-B-04470	Scoala generală nr.2	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile 56	1907-1910
38.	170	MM-II-m-B-04471	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile 59	1905-1911
39.	171	MM-II-m-B-04472	Fostul palat episcopal, azi Întreprinderea de tricotaje	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile 61	1891-1892
40.	175	MM-II-a-A-04431	Sistemul de fortificații al orașului medieval Baia Mare	municipiului BAIA MARE	Str. Monetăriei Str. Izvoarelor nr. 2, Str. Podul Viilor nr.19	sec. XV
41.	176	MM-II-m-A- 4431.01	Zidul de apărare al cetății Baia Mare Str. Monetăriei (fragment)+ sistemul de fortificații medievale ale orașului	municipiului BAIA MARE	Str. Monetăriei	sec. XV
42.	177	MM-II-m-A-04477	Monetăria, azi Muzeul Județean de Istorie	municipiului BAIA MARE	Str. Monetăriei 1-3	1734-1739
43.	179	MM-II-m-A-04479	Biserica "Sf. Anton	municipiului BAIA MARE	Piata Păcii 16	1402, cu transf. ulterioare
44.	184	MM-II-m-A-04484	Biserica reformată	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr.10	1792
45.	185	MM-II-m-A- 4431.03	Zidul de apărare al cetății Baia Mare (fragment)- sistemul de fortificații medievale ale orașului	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr.19	sec. XV
46.	186	MM-II-m-B-04485	Scoala confesională,	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr.19	1860
47.	187	MM-II-m-B-04486	Sinagogă	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului 3	1885
48.	188	MM-II-m-A-04487	Magazinel "Central"	municipiului BAIA MARE	Str. Gheorghe Sincai nr.2	inc. sec. XX
49.	189	MM-II-m-B-04488	Colegiul National "Gh.Sincai"	municipiului BAIA MARE	Str. Gheorghe Sincai nr.25	1903-1906
50.	190	MM-II-m-B-04489	Casa Gall	municipiului BAIA MARE	Str. Teatrului 2	1920-1930
51.	191	MM-II-m-B-04490	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Turnului 3	sec. XIX

Prin prezentul PUZCP Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare au fost propuse pentru clasare următoarele 6 imobile, situate în aria protejată :

(vezi ANEXA 2)

nr. crt	Denumire	Localitate	Adresa	Datare	Categorie clasare
1	Clădire administrativă /Fostul Club Phoenix/initial Sediul Cercului civic	municipiului BAIA MARE	Str.Tineretului nr. 2	1894	monument de arhitectura de importanță locală

2	Casa Dobrican	municipiului BAIA MARE	Str. Vasile Lucaciu nr.7	1910	monument de arhitectura importanta locala
3	Imobil locuinte	municipiului BAIA MARE	Str. Vasile Lucaciu nr.9	1890	monument de arhitectura de importanta locala
4	Casa	municipiului BAIA MARE	Str. Podul viilor nr. 9	Sec.XV, sf. sec XVIII	monument de arhitectura de importanta locala
5	Casa Maria	municipiului BAIA MARE	Str. Podul viilor nr. 9	1890	monument de arhitectura de importanta locala
6	Imobil locuinte	municipiului BAIA MARE	Str. 1 Mai nr. 27	1932	monument de arhitectura de importanta locala

Cladiri propuse pentru clasare, corectie la lista monumentelor istorice (vezi ANEXA 3)

Nr. Crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
135	MM-II-m-A-04437	Ansamblul fostei mănăstiri Iezuite si Biserica romano- catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetatii nr. 1 , nr. 4	1830-1885
	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetatii nr. 1	1717-1719
	MM-II-m-A-04437.02	Scoala „Petre Dulfu”, fosta manastire lezuita	municipiului BAIA MARE	Str. Cetatii nr 4	1720-1730
187	MM-II-a-B-04486	Ansamblul „Comunitatea Evreiasca Baia Mare”	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1830-1885
	MM-II-m-B-04486.01	Sinagoga	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1885
	MM-II-m-B-04486.02	Corp 1.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1830
	MM-II-m-B-04486.03	Corp 2.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833
	MM-II-m-B-04486.04	Corp 3.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833
	MM-II-m-B-04486.05	Corp 4	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833

La aceste cladiri se adauga dupa evaluarea vechimii, starii si aspectului estetic urmatoarele edificii carora li s-a atribuit categoria de cladiri cu valoare culturala mare si medie:

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MARE (vezi ANEXA 4a)

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Podul Viilor Nr.12	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Podul Viilor Nr. 14	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Monetariei Nr. 1	valoare culturala mare
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Tibleşului Nr. 2	valoare culturala mare
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tibleşului Nr. 6	valoare culturala mare
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tibleşului Nr.12	valoare culturala mare
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tibleşului Nr. 17	valoare culturala mare
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tibleşului Nr. 22	valoare culturala mare
9	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Nufarului Nr. 10	valoare culturala mare
10	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Dacia Nr. 1	valoare culturala mare
11	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 12	valoare culturala mare
12	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 20	valoare culturala mare
13	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 21	valoare culturala mare
14	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Vasile Lucaciu Nr. 22	valoare culturala mare
15	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Vasile Lucaciu Nr. 23	valoare culturala mare
16	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 24	valoare culturala mare
17	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 53A	valoare culturala mare
18	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1940	Str. Vasile Lucaciu Nr. 55	valoare culturala mare
19	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Olarilor Nr. 20	valoare culturala mare
20	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărnuţiu Nr. 11	valoare culturala mare
21	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărnuţiu Nr. 17	valoare culturala mare

22	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 20	valoare culturala mare
23	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 21	valoare culturala mare
24	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Somesului Nr. 6	valoare culturala mare
25	Cladire	Municipiul Baia Mare	1865	Str. 1 Mai Nr. 1	valoare culturala mare
26	Cladire	Municipiul Baia Mare	1959	Str. 1 Mai Nr. 8/A	valoare culturala mare
27	Cladire	Municipiul Baia Mare	1810	Str. 1 Mai Nr. 13	valoare culturala mare
28	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. 1 Mai Nr. 18	valoare culturala mare
29	Cladire	Municipiul Baia Mare	1880	Piața Cetății Nr. 2	valoare culturala mare
30	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crisan Nr. 5	valoare culturala mare
31	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Piața Pacii Nr. 12	valoare culturala mare
32	Cladire	Municipiul Baia Mare	1890	Str. Cloșca Nr. 5	valoare culturala mare
33	Cladire	Municipiul Baia Mare	1859 ref.1890	Str. Cloșca Nr. 7	valoare culturala mare
34	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 8	valoare culturala mare
35	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 13	valoare culturala mare
36	Cladire	Municipiul Baia Mare	1910	Piața Partizanilor Nr. 1	valoare culturala mare
37	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Șincai Nr. 12	valoare culturala mare
38	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Gheorghe Șincai Nr. 15	valoare culturala mare
39	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Gheorghe Șincai Nr. 28	valoare culturala mare
40	Cladire	Municipiul Baia Mare	1890 ref.2010	Str. Steamului Nr. 10	valoare culturala mare
41	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Steamului Nr. 26	valoare culturala mare
42	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Lacatus Nr. 4	valoare culturala mare

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MEDIE (vezi ANEXA 4b)

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1894	Str. Podul Viilor Nr. 13	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1895	Str. Podul Viilor Nr. 15	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Monetăriei Nr.4-4A	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.1965	Str. Monetăriei Nr.22	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	1904-1960 ref.2016	Str. Monetăriei Nr. 25	valoare culturala medie
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830 - 1890	Str. Monetăriei Nr. 28	valoare culturala medie
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 33	valoare culturala medie
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 40	valoare culturala medie
9	Cladire	Municipiul Baia Mare	1970	Str. Mihai Viteazu Nr. 6	valoare culturala medie
10	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tibleșului Nr. 3	valoare culturala medie
11	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Tibleșului Nr. 5	valoare culturala medie
12	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.2015	Str. Tibleșului Nr. 29	valoare culturala medie
13	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Tibleșului Nr. 39	valoare culturala medie
14	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tibleșului Nr. 40	valoare culturala medie
15	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crinului Nr. 8	valoare culturala medie
16	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Inchisa Nr. 5	valoare culturala medie
17	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Nufarului Nr. 8	valoare culturala medie
18	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Dacia Nr. 1A	valoare culturala medie
19	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 -1880	Str. Dacia Nr. 5	valoare culturala medie
20	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 -1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 4	valoare culturala medie
21	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 10	valoare culturala medie
22	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 16	valoare culturala medie
23	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850 ref.1970	Str. Vasile Lucaciu Nr. 39	valoare culturala medie
24	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 41	valoare culturala medie
25	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 188ref. 2020	Str. Vasile Lucaciu Nr. 43	valoare culturala medie
26	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 51	valoare culturala medie
27	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 15	valoare culturala medie
28	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 22	valoare culturala medie
29	Cladire	Municipiul Baia Mare	2010	Str. Olarilor Nr. 33	valoare culturala medie
30	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Olarilor Nr. 47	valoare culturala medie
31	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850 ref.2015	Str. Somesului Nr. 8	valoare culturala medie
32	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Somesului Nr. 15 (fatada spre Olarilor)	valoare culturala medie
33	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 7	valoare culturala medie
34	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850	Str. 1 Mai Nr. 11	valoare culturala medie
35	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 12	valoare culturala medie
36	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 15	valoare culturala medie
37	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890 ref.2000	Str. 1 Mai Nr. 23	valoare culturala medie
38	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.2012	Str. 1 Mai Nr. 25	valoare culturala medie
39	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref.1980	Piața Pacii Nr. 10, colț str Argesului	valoare culturala medie
40	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref.2000	Plata Pacii Nr. 13	valoare culturala medie
41	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.2021	Str. Argesului Nr. 13	valoare culturala medie
42	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.1970	Str. Cloșca Nr. 12	valoare culturala medie

43	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 15 -17	valoare culturala medie
44	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Andrei Mureșan Nr. 18	valoare culturala medie
45	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pinteza Viteazul Nr. 5	valoare culturala medie
46	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pinteza Viteazul Nr. 7	valoare culturala medie
47	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pinteza Viteazul Nr. 9	valoare culturala medie
48	Cladire	Municipiul Baia Mare	1960	Str. Avram Iancu Nr. 4	valoare culturala medie
49	Cladire	Municipiul Baia Mare	1960	Str. Avram Iancu Nr. 6	valoare culturala medie
50	Cladire	Municipiul Baia Mare	1970	Str. Nicolae Titulescu Nr. 9	valoare culturala medie
51	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tineretului Nr. 4	valoare culturala medie
52	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930	Str. Gheorghe Șincai Nr. 4	valoare culturala medie
53	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Gheorghe Șincai Nr. 16	valoare culturala medie
54	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930 ref.2010	Str. Gheorghe Șincai Nr. 20	valoare culturala medie
55	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Șincai Nr. 22	valoare culturala medie
56	Cladire	Municipiul Baia Mare	2012	Str. Gheorghe Șincai Nr. 24	valoare culturala medie
57	Cladire	Municipiul Baia Mare	1950	Str. Gheorghe Șincai Nr. 29	valoare culturala medie
58	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Gheorghe Șincai Nr. 21, corp Plata Pacii	valoare culturala medie
59	Cladire	Municipiul Baia Mare	2010	Str. Steamului Nr. 1	valoare culturala medie
60	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930	Str. Steamului Nr. 18	valoare culturala medie
61	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Pietrosului Nr. 11	valoare culturala medie
62	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Crisului Nr. 3	valoare culturala medie
63	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Crisului Nr. 10	valoare culturala medie
64	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Crisului Nr. 12	valoare culturala medie
65	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Lacatus Nr. 9	valoare culturala medie
66	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Lacatus Nr. 10	valoare culturala medie
67	Cladire	Municipiul Baia Mare	2005	Str. Lacatus Nr. 12	valoare culturala medie
68	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1945	Str. Lacatus Nr. 13	valoare culturala medie
69	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Izvor Nr. 7	valoare culturala medie
70	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Zambilei Nr. 1	valoare culturala medie
71	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Zambilei Nr. 3	valoare culturala medie
72	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1950	Str. Zambilei Nr. 18	valoare culturala medie
73	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Industriei Nr. 1	valoare culturala medie

4.5. Analiza fondului construit

Din analiza fondului construit ,dupa datele furnizate de primaria Baia Mare (serviciul de impozite si taxe,si cartarea facuta de sc GEOMATICS GEOMATICS ENTERPRIZESrl) , in zona protejata exista 879 de imobile.

Dupa datare ele se prezinta astfel :

- 35% au fost construite inainte de 1880
- 45% au fost construite intre 1880 si 1945
- 15% au fost construite intre 1945 si 90
- 5% au fost construite dupa 1990

Dupa regim de inaltime ele se prezinta astfel :

- 20% au regimul de inaltime P+1
- 80% au regimul de inaltime parter
- 20% au subsol sau demisol total sau partial

Dupa stare ele se prezinta astfel :

- 10% sunt degradate si au fost inventariate cu stare rea
- 40% sunt relativ bine conservate si au fost inventariate cu stare satisfacatoare
- 50% sunt bine conservate si au fost inventariate cu stare buna



Planşa 2.1 PLAN DE ANALIZA A FONDULUI CONSTRUIT, REGIM DE INALTIME, STARE, DATARE

4.6. Analiza rețelei de circulație

Probleme de trafic

Baia Mare se întinde de-a lungul râului Săsar, la sud de dealul Crucii și Florilor, având o configurație relativ compactă. Zona istorică este situată pe malul stâng al râului, în zona estică a orașului. Se învecinează la nord cu râul Săsar, la vest cu o zonă rezidențială, cu locuințe unifamiliale ce s-au construit cu începere din sec. al XVII-lea (Suburbia străzii Vasile Lucaciu, fost Baia Sprie și Somesului, fost Sâmbetei), tampon între zona istorică și platforma industrială est. La sud se învecinează cu o altă zonă rezidențială, cu locuințe unifamiliale dispuse pe două artere principale str. Vasile Alecsandri și Mihai Eminescu. La vest se învecinează cu zona administrativă a orașului – Centrul Nou, dezvoltat în a doua jumătate a secolului al XX-lea.

Ca urmare a creșterii explozive a gradului de motorizare și implicit a celor 3 categorii de trafic: interior, de penetrație și de tranzit, circulația se desfasoară cu dificultăți din ce în ce mai mari. Din analizele efectuate asupra configurației rețelei de străzi și a traseelor utilizate de autovehicule pentru a traversa Municipiul Baia Mare s-a constatat că circa 80 % din traficul de tranzit utilizează rețeaua de străzi, trecând prin zona centrală. În prezent, ca drum de ocolire a Municipiului Baia Mare este utilizat un traseu de pe B-dul Independentei, drum de centură tronson Pasaj CF, drum de centură tronson zona Fermelor avicole (tronson Europa) până la intersecția cu DN 18 B, după care traficul spre Sighetul Marmatiei, Târgu Lapus, centrul Municipiului Baia Mare se desfasoară pe drumul național 18 B spre B-dul Unirii și apoi pe rețeaua stradală a municipiului spre punctele de interes.

Având în vedere numărul total de autovehicule înmatriculate în Municipiul Baia Mare (aproximativ 45.000) rezulta necesitatea amenajării de noi parcuri, atât pentru autoturisme (în zonele rezidențiale), cât și pentru autovehiculele grele (de-a lungul soselei de centură, în spațiile pentru utilități).

Pentru o analiză canalizată doar pe caracteristicile Municipiului Baia Mare, la nivelul rețelei stradale totale există o lungime de aproximativ 214,6 km, corespunzătoare unui număr de 380 de străzi.

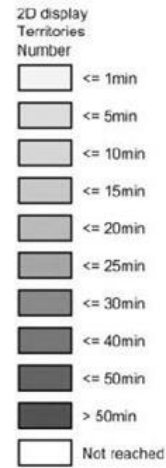
Străzile primare sunt cele care penetrează orașul care preiau volumele de trafic cele mai însemnate. Aceste drumuri prezintă importanță atât la nivel local cât și la nivel regional și național. Drumurile secundare sunt adiacente celor primare și au rolul de a prelua volumele de trafic pentru a le direcționa pe arterele principale. Străzile terțiare și cele rezidențiale reprezintă drumurile care permit accesul în interiorul cartierelor și zonelor dintre blocuri, acestea reprezentând procentul cel mai ridicat dintre tipurile prezentate.

Lungimea totală de 214,6 km reprezentată de suma tuturor străzilor din municipiu este corespunzătoare unor patru categorii funcționale, în funcție de structura asfaltului și lățimea generală a străzii.

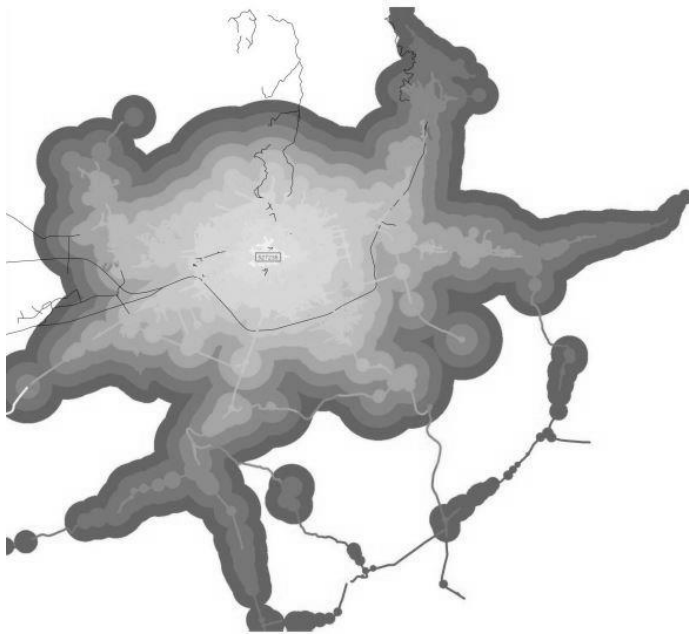
IZOCRONELE PIETONALE ȘI RUTIERE FATA DE ZONA CENTRALA



Izocronă deplasare pietonală



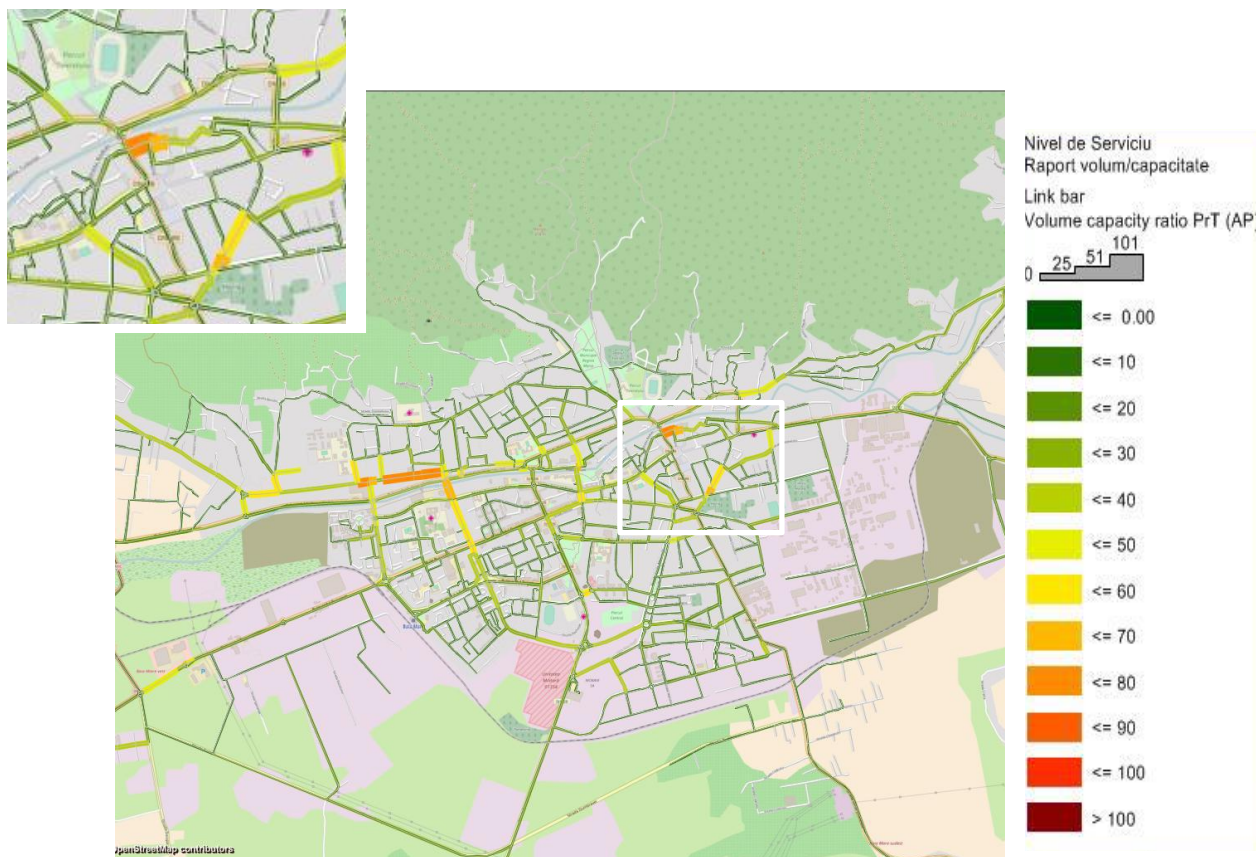
IZOCRONA PIETONALA FATA DE ZONA CENTRALA (sediul PRIMARIEI)



Izocronă autoturism



IZOCRONA RUTIERA FATA DE ZONA CENTRALA (sediul PRIMARIEI)

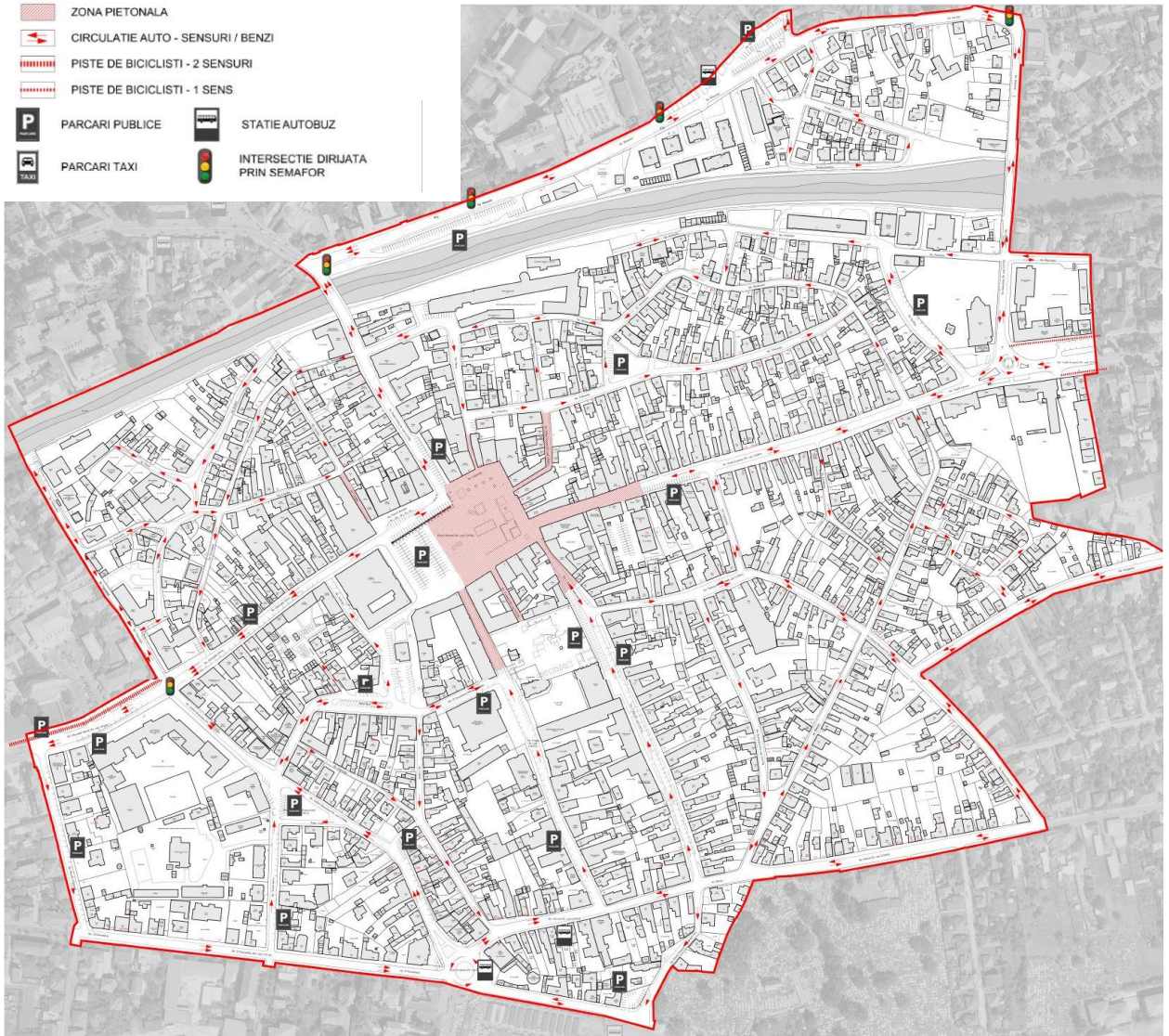


RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL

- Zona este traversată de artere de circulație majore care sunt de fapt axele principale de circulație ale tramei stradale istorice. Aceste axe s-au menținut de-a lungul timpului constituind direcții pe care au apărut suburbiile integrate ulterior în oras. Aceste străzi asigură legătura zonei cu restul localității, iar Piața Libertății constituie nodul de circulație prin care se face distribuția.
 - Traficul intens impropriu unei zone istorice intră în conflict cu caracterul acesteia, fiind semnalată ca element de disfuncționalitate. Modul de soluționare va fi tratat la capitolul circulației și disfuncționalități.
- Sunt de semnalat următoarele aspecte critice, disfuncțiuni ce urmează să fie rezolvate punctual ca propuneri:
- raportată la circulația întregului oras rețeaua de drumuri din zona istorică este utilizată în primul rând pentru circulația de penetrare și tranzit
 - secțiunile stradale de tip medieval nu corespund traficului contemporan
 - caracterul istoric impune diminuarea circulației rutiere în favoarea circulației pietonale
 - starea drumurilor și aspectul lor este în cea mai mare parte necorespunzătoare
 - P-ta Libertății continuă să fie un nod de circulație care perturbă funcționarea optimă ca spațiu urban, destinat contactului social, utilizat în primul rând de pietoni
 - intersecția p-ta Izvoarelor în momentul de față constituie o problemă majoră de circulație pentru zonă și localitate

LEGENDA

-  ZONA PIETONALA
-  CIRCULATIE AUTO - SENSURI / BENZI
-  PISTE DE BICICLISTI - 2 SENSURI
-  PISTE DE BICICLISTI - 1 SENS
-  PARCARI PUBLICE
-  STATIE AUTOBUZ
-  PARCARI TAXI
-  INTERSECTIE DIRIJATA PRIN SEMAFOR



Capacitatea si starea retelei stradale din zona istorica este prezentata in tabelul de mai jos.

CARACTERISTICILE REZELEI STRADALE DIN ZONA PROTEJATA

Nr. Crt.	DENUMIREA	Nr. benzii/sens	CAT	CAROSABIL			TROTUAR STANGA			TROTUAR DREAPTA		
				SR 2020	L	I	SR	L	I	SR	L	I
1	Str. ANDREI MURESIANU	1/2	II	asfalt	390,00	7,00	asfalt	370,00	1,50	asfalt	450,00	1,50
2	Str. ARGESULUI	2/1	IV	asfalt	131,00	3,50	asfalt	100,00	1,00	asfalt	130,00	1,30
3	Aleea ARMONIEI	1/2	IV	asfalt	81,50	4,00	-	-	-	-	-	-
4	Str. AVRAM IANCU	2/1	III	asfalt	480,00	5,50	asfalt	450,00	1,20	asfalt	450,00	1,50
5	Str. BUJORULUI	1/1	III	asfalt	200,00	3,00	-	-	-	-	-	-
6	Str. CARPATI	1/1	IV	pavele	215,00	5,00	pavele	215,00	1,20	pavele	215,00	1,20
7	Str. CEHALAULUI	1/2	IV	asfalt	100,00	0,00	asfalt	100,00	1,20	asfalt	100,00	1,20
8	Plata CETATI	-	IV	-	-	-	pavele	65,00	5,00	-	-	-
9	Str. CLOSCA	2/1	II	asfalt	240,00	0,00	asfalt	240,00	1,50	asfalt	240,00	2,00
10	Str. CRIMULUI	1/1	IV	asfalt	90,00	3,50	-	-	-	-	-	-
11	Str. CRISAN	2/1	II	asfalt	350,00	7,50	pavaj	350,00	2,00	pavaj	350,00	2,00
12	Str. CRISULUI	1/1	IV	pavaj	140,00	3,50	-	-	-	asfalt	140,00	1,0
13	Str. DACIA	2/1	IV	pavaj	78,93	0,49	P-ta Libertatii- str. Tiblesului:					
							pavaj	49,71	5,80	-	-	-
							Str. Tiblesului-str. Monetariei					
							pavaj	78,9	1,0	asfalt	7,03	0,0
14	Str. 22 DECEMBRIE	2/1	III	asfalt	590,00	7,00	asfalt	580,00	2,50	asfalt	580,00	2,50
15	Str. 30 DECEMBRIE	2/1	IV	asfalt	77,00	5,00	pavaj	77,00	1,80	pavaj	77,00	1,40
16	Str. GHEORGHE SINCAL	2/1	II	pavaj	243,959/7	6,00	pavaj	244,00	2-7	pavaj	244	2-4
	SINCAL			asfalt		10,50	pavaj		3,0-11	pavaj		3,8-7
17	Str. GBIVITEI	1/2	II	asfalt	510,00	5,00	asfalt	500,00	1,20	asfalt	500,00	1,00
18	Str. HOREA	1/2	II	asfalt	337/1000	8,45	asfalt	1004,00	1,00	asfalt	1039,00	1,00
19	Str. INDUSTRIEI	1/2	II	asfalt	300,00	0,00	asfalt	300,00	1,00	asfalt	300,00	1,20
20	P-ta PARTIZANILOR	1/2	IV	asfalt	05,00	5,00	asfalt	30,00	1,20	asfalt	05,00	1,20
21	P-ta IZVOARELOR	1/2	III	asfalt	130,00	7,00	asfalt	130,00	2-3	asfalt	130,00	2,00
22	Str. IZVOR	1/2	IV	asfalt	80,00	4,00	-	-	-	-	-	-
23	Str. INCHISA	1/2	IV	asfalt	150,00	5,00	asfalt	100,00	1,20	asfalt	30,00	1,00
24	Str. LACATUS	1/1	IV	Plata Libertatii- str. Crisului								
				pavaj	53,00	3,2	pavaj	54,25	5,25	-	-	-
				Str. Crisului- str. Steamului								
				asfalt	104,32	3,50	pavaj	98,00	2,10	pavaj	104,30	1,80
25	Str. LACRAMIOARELOR	1/1	IV	asfalt	150,00	4,00	-	-	-	-	-	-
26	P-ta LIBERTATII	1/2	II	pavaj	128,00	5,00	pavaj	100,00	0,00	pavaj	123,00	0,00
27	Str. I MAI	1/1	III	asfalt	330,00	5,00	asfalt	320,00	2,00	asfalt	330,00	1,50
				pavaj	00,00	12,00	-	-	-	-	-	-
28	Str. MIHAI VITEAZUL	2/1	III	pavaj	74,00	4,30	-	-	-	asfalt	00,00	0,80
				asfalt	100,00	5,00	-	-	-	-	-	-
29	Str. MINERILOR	2/2	II	asfalt	505,00	7,00	asfalt	530,00	2,00	asfalt	200,00	2,00
30	Str. MIORITEI	1/2	IV	asfalt	110,00	4,00	-	-	-	-	-	-
31	Str. MONETARIEI	1/1	III	asfalt	252,00	4,47	asfalt	217,00	1,10	asfalt	235,00	1,20
				pavaj	305,00	5,13	pavaj	347,00	1,30	pavaj	332,00	1,28
32	Str. MORII	1/2	IV	asfalt	75,00	4,50	-	-	-	-	-	-
33	Str. N. TITULESCU	2/1	III	asfalt	180,00	0,00	asfalt	180,00	2,00	asfalt	180,00	1,50
34	Str. NISIPARILOR	1/2	III	asfalt	180,00	5,00	asfalt	170,00	1,00	asfalt	380,00	1,00
					273/630,00							
35	Str. NUFARULUI	2/1	III	asfalt	370,00	5,00	-	-	-	-	-	-
36	Str. OLARIILOR	2/1	IV	asfalt	400,00	5,00	asfalt	400,00	1,00	-	-	-
37	P-ta PACII	1/1	III	asfalt	342,00	0,50	pavaj	101,00	7,50	pavaj	170,00	3,00
				Pavaj- pietonal 101,00*9,75								
38	Str. PIETROSULUI	2/1	IV	asfalt	90,00	0,00	-	-	-	-	-	-
39	Str. PINTEA VITEAZUL	2/1	III	asfalt	100,00	0,00	asfalt	100,00	1,20	asfalt	180,00	1,50
40	Str. PODUL VIILOR	1/2	II	pavaj	220,00	0,50	pavaj	210,00	1,50	pavaj	210,00	1,50
41	Str. POTCOAVEI	1/1	IV	asfalt	270,00	3,00	-	-	-	-	-	-
42	Str. RODNEI	1/2	IV	asfalt	200,00	4,50	asfalt	100,00	1,00	-	-	-
43	Str. SIMION BARNUTIU	2/1	III	asfalt	550,00	0,00	asfalt	530,00	1,20	asfalt	530,00	1,40
44	Str. SOMESULUI	2/1	III	asfalt	210,00	0,00	asfalt	210,00	1,20	asfalt	210,00	1,20
45	Str. STEAMPULUI	2/1	IV	pavaj	300,00	5,00	-	-	-	-	-	-
46	Str. TEATRULUI	1/1	III	asfalt	08,00	4,00	pavaj	08,00	2,0	pavaj	08,00	2,5
47	Str. TIBLESULUI	2/1	IV	pavaj	300,00	0,50	asfalt	300,00	1,50	asfalt	300,00	1,80
48	Str. TINERETULUI	1/1	III	asfalt	70,00	4,00	asfalt	150,00	1,00	asfalt	00,00	1,20
				pavaj	170,00	4,00	-	-	-	-	-	-
				asfalt	280,00	3,00	-	-	-	-	-	-
49	Str. TROMPETEI	1/1	IV	asfalt	170,00	3,50	-	-	-	-	-	-
50	Str. TURNILULUI	-	III	pavaj	58,00	5,40	-	-	-	-	-	-
51	Str. VASILE LUCACIU	1/2	I	Intra Plata Libertatii- str. Ceahlaului								
		2/2		pavaj	113,00	13,00	pavaj					
				asfalt	21,10	0,50	pavaj	19,00	3,10	pavaj	3,10	2,0
				Intra str. Ceahlaului- str. Monetariei								
				asfalt	105,00	7,10	pavaj	180,00	5,50	pavaj	180,00	4,30
				Intra str. Monetariei- giratie								
				asfalt	205,00	10,00	asfalt	201,10	2,70	asfalt	201,10	3,50
52	P-ta VIITORULUI	1/2	IV	pavaj	00,00	5,00	pavaj	00,00	1,20	pavaj	00,00	1,20
53	Aleea ZAMBILEI	1/2	IV	asfalt	150,00	0,00	asfalt	120,00	1,00	asfalt	120,00	1,00
					200,00	4,00	-	-	-	-	-	-

Nr. Crf.	DENUMIREA	Nr. benzii/sens	PISTE BICICLET E		Nr. parcuri amen.	Sens	Tonaj maxim (tone)	distanța între aliniamente		Stare	Viteza max. (km/h)
			L	I				min	max		
1	Str. ANDREI MURESIANU	1/2	-	-	25	dublu	4,50	7,0	20,8	buna	50
2	Str. ARGESULUI	2/1	-	-	-	unic	4,50	3,9	0,1	mediocra	50
3	Allee ARMONEI	1/2	-	-	20	dublu	4,50	3,8	4,3	buna	50
4	Str. AVRAM IANCU	2/1	-	-	11	unic	4,50	10,8	11,0	buna	50
5	Str. BUJORULUI	1/1	-	-	-	unic	7,50	8,0	0,0	mediocra	50
6	Str. CARPATI	1/1	-	-	-	unic	4,50	5,2	12,8	buna	50
7	Str. CEHALAULUI	1/2	-	-	-	dublu	4,50	7,0	0,4	mediocra	50
8	Plata CETATI	-	-	-	-	-	4,50	-	-	buna	-
9	Str. CLOSCA	2/1	-	-	8	unic	4,50	8,1	22,0	mediocra	50
10	Str. CRINULUI	1/1	-	-	-	unic	4,50	2,4	4,0	mediocra	50
11	Str. CRISAN	2/1	-	-	31	unic	4,50	8,2	30,0	mediocra	50
12	Str. CRISULUI	1/1	-	-	-	unic	4,50	5,0	8,3	mediocra	50
13	Str. DACIA	2/1	-	-	-	unic	4,50	3,1	-	buna	50
			-	-	-	-	-	-	-	mediocra	50
			-	-	-	-	-	-	-	buna	50
			-	-	-	-	-	-	-	mediocra	50
14	Str. 22 DECEMBRIE	2/1	-	-	0	unic	4,50	13,0	14,5	buna	50
15	Str. 30 DECEMBRIE	2/1	-	-	13	dublu	4,50	8,2	13,0	buna	50
16	Str. GHEORGHE SINCAI	2/1	-	-	50	unic	4,50	12,0	20,1	mediocra	50
			-	-	140	unic	4,50	-	-	mediocra	50
17	Str. GRIVITEI	1/2	-	-	-	dublu	7,50	7,8	15,2	buna	50
18	Str. HOREA	1/2	-	-	18	dublu	7,50	11,2	18,0	buna	50
19	Str. INDUSTRIEI	1/2	-	-	-	dublu	7,50	0,3	12,7	mediocra	50
20	P-ta PARTIZANILOR	1/2	-	-	18	dublu	4,50	-	-	mediocra	50
21	P-ta IZVOARELOR	1/2	-	-	-	dublu	4,50	10,8	42,0	buna	50
22	Str. IZVOR	1/2	-	-	-	dublu	4,50	5,4	10,4	mediocra	50
23	Str. INCHISA	1/2	-	-	21	dublu	4,50	0,5	12,3	rea	50
24	Str. LACATUS	1/1	-	-	-	unic	4,50	3,2	5,0	mediocra	50
			-	-	-	unic	4,50	7,1	11,2	mediocra	50
25	Str. LACRAMIOARELOR	1/1	-	-	-	unic	4,50	3,5	14,4	mediocra	50
26	P-ta LIBERTATI	1/2	-	-	104	dublu	4,50	-	-	buna	50
27	Str. 1 MAI	1/1	-	-	50	unic	4,50	4,0	24,7	mediocra	50
28	Str. MIHAI VITEAZUL	2/1	-	-	-	unic	4,50	4,2	8,0	mediocra	50
29	Str. MINERILOR	2/2	-	-	08	dublu	7,50	10,8	40,0	mediocra	50
30	Str. MIORITEI	1/2	-	-	-	dublu	4,50	0,5	0,7	mediocra	50
31	Str. MONETARIEI	1/1	-	-	15	unic	4,50	4,7	10,8	rea	50
			-	-	-	dublu	-	-	-	-	-
32	Str. MORII	1/2	-	-	-	dublu	4,50	2,2	20,2	rea	50
33	Str. N. TIVULESCU	2/1	-	-	21	unic	4,50	11,3	15,0	buna	50
34	Str. NISIPARILOR	1/2	-	-	27	dublu	4,50	7,0	14,8	rea	50
35	Str. NUFARULUI	2/1	-	-	-	unic	4,50	4,0	8,0	rea	50
36	Str. OLARIILOR	2/1	-	-	4	unic	4,50	4,2	17,2	buna	50
37	P-ta PACII	1/1	-	-	71	unic	4,50	-	-	buna	30
38	Str. PIETROSULUI	2/1	-	-	-	unic	4,50	4,3	13,2	rea	50
39	Str. PINTEA VITEAZUL	2/1	-	-	10	unic	7,50	0,0	10,0	buna	50
40	Str. PODUL VIILOR	1/2	-	-	18	dublu	4,50	11,0	18,4	buna	50
41	Str. POTCOAVEI	1/1	-	-	-	unic	4,50	3,7	8,2	mediocra	50
42	Str. RODNEI	1/2	-	-	-	dublu	4,50	5,3	17,0	mediocra	50
43	Str. SIMION BARNUTIU	2/1	-	-	-	unic	4,50	7,4	15,7	mediocra	50
44	Str. SOMESULUI	2/1	-	-	-	unic	4,50	0,2	17,4	mediocra	50
45	Str. STEAMPULUI	2/1	-	-	-	unic	4,50	4,1	8,2	mediocra	50
46	Str. TEATRULUI	1/1	-	-	7	unic	4,50	8,8	11,8	buna	50
47	Str. TIRLESULUI	2/1	-	-	-	unic	4,50	7,5	20,1	mediocra	50
48	Str. TINERETULUI	1/1	-	-	0	dublu	4,50	0,2	11,0	rea	50
49	Str. TROMPETEI	1/1	-	-	-	unic	4,50	3,4	10,1	mediocra	50
50	Str. TURNUILUI	-	-	-	-	-	4,50	5,5	5,0	buna	50
51	Str. VASILE LUCACIU	1/2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2/2	-	-	30	-	-	-	-	-	50
			-	-	-	dublu	4,50	10,8	10,8	mediocra	-
			-	-	-	dublu	4,50	10,8	10,8	mediocra	50
			-	-	-	dublu	4,50	41,5	43,0	mediocra	50
52	P-ta VIITORULUI	1/2	-	-	13	dublu	4,50	-	-	mediocra	50
53	Allee ZAMBILEI	1/2	-	-	8	dublu	4,50	3,0	14,4	buna	50



În proprietatea domeniului public al Municipiului Baia Mare sunt incluse 3765 locuri de parcare cu plată, ocupând o suprafață de 47.088 m². (evidența din anul 2017) Exceptând locurile de parcare cu plată de pe teritoriul municipiului, mai există locuri de parcare proiectate în cea mai mare măsură pe zonele verzi. Acestea ocupă o suprafață de 139.708 m², 88% din această suprafață fiind zonă verde afectată. Persoanele fizice cu domiciliul în Baia Mare sau în cartierele limitrofe posedă un total de 41.866 vehicule înmatriculate.

Realizând o analiză a locurilor de parcare se constată că la nivelul cartierelor există circa 11177 parcări cu caracter rezidențial, care acoperă 31% din necesarul de parcare rezidențială, restul fiind acoperit de garaje, curți sau parcări la marginea drumului. Pentru parcare publică temporară, ținând cont de un grad de ocupare al locurilor de parcare de 1,2 la nivelul unei zile, sunt disponibile 4518 de locuri. Zilnic sunt utilizate 8593 vehicule pentru realizarea de deplasări, rezultând un necesar suplimentar de circa 4000 de locuri de parcare, în condițiile utilizării autoturismului la cotele modale existente. Din acestea, după analizele noastre la nivelul anului 2020 în zona studiată am semnalat necesitatea unui număr de 1370 locuri de parcare.

Disfuncții ale rețelei de drumuri

Principala disfuncție ce se înregistrează la nivelul tramei existente a municipiului Baia Mare este lipsa unei centuri ocolitoare, drumurile naționale DN1C și DN18 penetrând orasul. Astfel, traficul de tranzit încarcă trama strădala și mărește nivelul de poluare. Realizarea centurii ocolitoare la sud de oraș devine o prioritate. Din punct de vedere

strategic, pentru dezvoltarea economica a orasului, de mare importanta este realizarea unei legaturi rutiere rapide cu autostrazile din Ungaria si, mai departe, cu vestul Europei.

Proiecte majore:

- reducerea traficului de tranzit: modernizarea si completarea centurii municipiului;
- implementarea unor sisteme de management al traficului: implementarea si optimizarea sistemului de semaforizări inteligente;
- restrictionarea accesului rutier în zone cu valoare patrimonială: instituirea unui sistem de zone car free;
- trafic rutier în conditii de siguranță: modernizare infrastructură artere majore - elemente de siguranță în trafic;
- accesibilizarea prin optimizarea rețelei de rute asigurate de transportul public local: modernizare infrastructură transport public;
- eficientizarea energetică a transportului public: proiect pilot - mijloace de rulare electrice, statii de încărcare electrică transport public si modernizarea parcului de infrastructură rulantă transport public;
- accesibilizarea prin optimizarea tarifară si a plății pentru serviciile de transport public local: program complex de tarificare a transportului local - E-ticketing;
- cresterea atractivității transportului public local: campanie de informare si constientizare - avantajele utilizării transportului public;
- promovarea transportului alternativ, nepoluant, cu bicicleta: retea integrată de piste de biciclete, realizare sistem de centre de închirieri biciclete, reamenajarea malurilor Săsarului - piste de biciclete, modernizare infrastructură transport - accesibilizarea Ferneziu si Firiza - piste pentru biciclete;
- prioritizarea pietonilor în zonele de interes public: reamenajarea malurilor Săsarului - trasee pietonale, proiect complex centrul istoric - interconectarea spatiilor publice prin reabilitarea străzilor, amenajarea Pietei Universității, reabilitarea si reconfigurarea Pietei Izvoarele, reabilitarea spatiului public aferent nodului intermodal gară-autogară, reabilitarea Pietei Păcii si a Pietei Libertății;
- eliminarea parcărilor parazitare din spatiile publice si crearea de noi locuri de parcare: proiect complex centrul istoric - parcaj subteran în Piata Păcii si in Piata Izvoarele, si asigurarea necesarului de parcare rezidential.

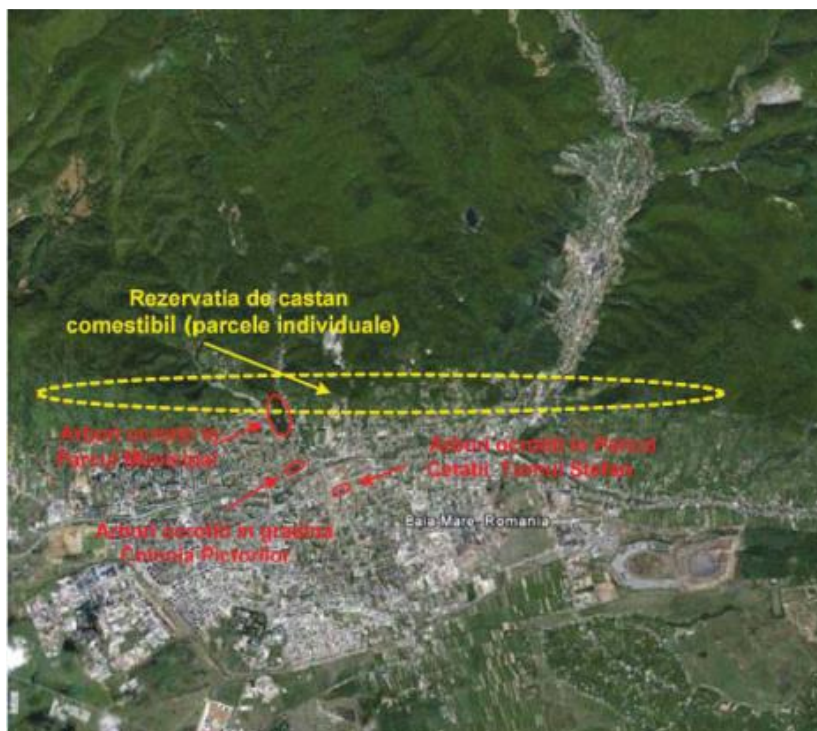
(INFORMATIILE AU FOST PRELUATE DIN RAPORTUL FINAL AL PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ A MUNICIPIUL BAIA MARE INTOCMIT DE S.C. METROUL S.A. IN 2017)

4.7. Analiza situatiei actuale de mediu

Municipiul Baia Mare, conform PATN-Sectiunea IV- Reteaua de localitati este o localitate de rang II, de importanta interjudeteana cu rol de echilibru in sistemul urban.

In zona municipiului Baia Mare sunt inventariati aproximativ 100 de arbori ocrotiti (categoria III IUCN), cei mai multi se găsesc în Parcul Municipal, în Parcul Cetății - Turnul lui Stefan si în grădina Colonia Pictorilor, principalele specii inventariate fiind stejar, pin, platan, salcâm.(Potrivit HCJ Maramures nr.37/1994)Mai jos sunt prezentate principalele localizari ale arborilor ocrotiti, potrivit Programului Integrat

de Gestionare a Calității Aerului pentru Aglomerarea Baia Mare elaborat de
Agentia pentru Protectia Mediului Maramures.



Gama de poluanti care pot afecta direct sau indirect materialele de constructive este foarte larga, deoarece unii dintre ei, ca de exemplu compusii organici volatili pot fi precursorii altor poluanti activi, ca de exemplu ozonul. Totusi, in principal de interes direct sunt SO₂ si sulfatii, NO_x si azotatii, clorurile, bioxidul de carbon ozonul. Poluantii acizi sunt depusi pe suprafete prin depunere uscata si prin depunerea umeda. Prin depunere uscata gazele si aerosolii sunt absorbiti pe suprafete (inclusiv suprafete umede).

In faza umeda, poluantii sunt fie incorporati in precipitatii in timpul proceselor de formare a lor (fenomenul de „rain-out”), fie absorbiti prin caderea precipitatiilor prin atmosfera poluata (fenomenul de „wash-out”).

Alaturi de cele doua forme de depunere de mai sus exista si a treia forma depunerea cettii si a vaporilor de apa (prin condensare), mult mai acizi decat picaturile de precipitatii. Prezenta poluantilor pe suprafete este, independent de procesul de depunere, afectata de mai multi factori: parametrii micrometeorologici, viteza vantului si rugozitatea suprafetei Alaturi de poluanti, in degradarea constructiilor si materialelor intervin si factori naturali ca: viteza si directia vantului, temperatura si umezeala relativa a aerului, frecventa si intensitatea precipitatiilor. Ratele de fond ale degradarii sunt dificil de apreciat, in primul rand datorita efectelor puternic localizate. Rolul poluantilor in determinarea degradarii observate este greu de apreciat Materialele poroase absorbante, ca piatra de var, au putut fi afectate pe perioade lungi de produsi de reactie care s-au format cand concentratiile unor poluanti atmosferici au fost mult mai mari decat in perioada de observatie. De aceea este dificil de separat ratele de fond ale degradarii constructiilor vechi si ale monumentelor din cele doua rate de

degradare, istorica si actuala, unde efectul de histerezis sau „memorie” poate inca afecta comportarea suprafatelor constructiilor.

Particulele si crustele de gips

Crustele de gips negru se formeaza pe partile nespalate de ploaie ale cladirilor Ele constau din gips, format din reactia SO₂ cu carbonatul de calciu, in care sunt incorporate particule provenite din arderea combustibilului lichid si a carbunelui precum si din absorbtia pe suprafata cladirii a murdariei si a depozitelor carbonice provenite de la particulele emise de autovehicule (in special cu motoare diesel).

Particulele solide din atmosfera produc coroziunea si degradarea materialelor Materialul carbonic poate include particule provenite din arderea combustibililor fosili in surse fixe si mobile, particule care contin urme de vanadiu, crom, etc. si care sunt potentialii catalizatori. Aceste particule pot cataliza oxidarea SO₂ in sulfati, determinand sulfatarea constructiilor urbane .Particulele constituie, de asemenea, agenti de corodare a metalelor. Daunele provocate sunt functie de natura particulelor si de suprafata metalului (straturile de oxid, hidroxid, carbonati pot oferi o oarecare protectie). Studiile asupra efectelor sulfatului de amoniu si a altor particule prezente in atmosfera urbana asupra otelului, in absenta SO₂, au demonstrat initierea coroziunii si cresterea agresivitatii SO₂ (Walton, 1982). Studiile asupra aluminiului, magneziului si a aliajelor lor (Mazurkiewicz, 1976, Al-Ismaail 1981, Olimsted 1982) indica faptul ca particulele cu continut de clor conduc la coroziunea localizata, in timp ce particulele cu sulfati determina coroziunea nelocalizata. Hidrocarburile volatile reduc corozivitatea aerului umed „curat” asupra otelului.

Degradarea biologica

Degradarea constructiilor este adesea atribuita, alaturi de factorii abiotici factorilor biologici biodeteriorarea) – cel mai adesea cresterii lichenilor (simbioza intre alge si fungi). Studiile au pus in evidenta faptul ca degradarea biologica are acelasi ordin de marime cu cea datorata factorilor abiotici.

Poluarea atmosferei cu substante abiotice poate potentia dezvoltarea unor tipuri de bacterii care determina degradarea constructiilor.

Poluarea aerului interior

Concentratiile de poluanti din interiorul cladirilor, desi de regula putin mai mici decat cele din exterior, reflecta pe cele din atmosfera libera. Pentru unii poluanti inasa, concentratiile din interior pot depasi pe cele din exterior. Poluantii implicate cel mai adesea in impurificarea aerului din interioare sunt monoxidul de carbon acidul azotic, bioxidul de sulf, ozonul, formaldehida, vaporii organici, radonul particulele in suspensie, acizii volatili, aldehidele, cetone si altii Uneori, concentratiile de SO₂ si de NO₂ din interior pot fi mai mari decat cele din exterior, atunci cand acesti poluanti sunt generati de surse interne: sisteme de incalzire proprie (sobe) si masini de gatit. Prezenta umezelii din interior (in mod obisnuit umezeala relativa este 60%) determina absorbtia poluantilor de catre suprafetele poroase.Poluantii mentionati, specifici zonelor urbane, avand un potential coroziv ridicat,sunt capabili sa produca daune asupra patrimoniului cultural din muzee, galerii de arta, biblioteci, arhive, precum si asupra zugravelilor si suprafetelor vopsite si a obiectelor din locuinte.Pentru protejarea materialelor din interioare trebuie sa se utilizeze sisteme de ventilatie, filtrare si climatizare.Intrucat inasa nu sunt bine cuantificate relatiile concentratie poluant – timp expunere – dauna, sunt necesare cercetari in domeniu care sa se finalizeze cu stabilirea de standarde pentru protectia materialelor.

ESTIONAREA DESEURILOR

Avand in vedere faptul ca, in prezent, industria miniera si-a incetat activitatea inca din anul 2007, deseurile generate in municipiul Baia Mare provin ca urmare a desfasurarii urmatoarelor activitati ,activitatile industrial, comertul, serviciile

publice, transporturile, turismul, telecomunicatiile, serviciile financiar – bancare, cercetarea informatica, activitatile de recreere – cultura – sport.

Categoriile de deseuri generate de activitatile mentionate sunt urmatoarele:

- Deseuri industriale;
- Deseuri menajere si asimilabile din comert, industrie si institutii;
- Deseuri din servicii municipale;
- Deseuri din constructii si demolari;
- Namol orasenesc;
- Deseuri de productie nepericuloase si periculoase;
- Deseuri de baterii si acumulatori;
- Deseuri din activitati medicale;
- Deseuri electrice, electronice si electrocasnice;
- Vehicule scoase din uz;
- Uleiuri uzate;
- Bifenili policlorurati si alti compusi similari.



Operatorul economic ce preia deseurile in vederea eliminarii este SC DRUSAL SA. In prezent exista un singur depozit de deseuri municipale ce deserveste municipiul Baia Mare, aflat pe teritoriul administrativ al comunei Grosi, respective localitatea Satu Nou de Jos (aflata in partea de sud a orasului Baia Mare) ce a fost declarat ca fiind neconform si urmeaza a se inchide in 2017. Obiectivele strategice de mediu, reprezentand principalele repere necesar a fi avute in vedere in procesul de planificare a actiunilor pentru protectia mediului ca parte intrinseca a oricarui plan care propune dezvoltarea unor activitati antropice, sunt urmatoarele:

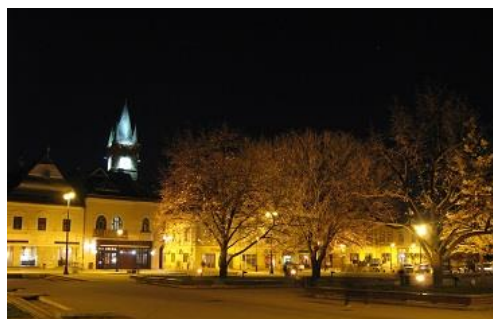
- Imbunatatirea conditiilor sociale si de viata ale populatiei;
- Respectarea legislatiei privind colectarea, tratarea si depozitarea deseurilor;
- Limitarea poluarii la niveluri care sa nu produca un impact semnificativ asupra calitatii apelor (apa de suprafata, apa potabila, apa subterana);

- Limitarea emisiilor in aer la niveluri care sa nu genereze un impact semnificativ asupra calitatii aerului in zonele cu receptori sensibili;
- Limitarea, la surse, a poluarii fonice in zonele cu receptori sensibili la zgomot si limitarea nivelurilor de vibratii;
- Limitarea impactului negativ asupra biodiversitatii, florei si faunei;
- Minimizarea impactului negativ asupra patrimoniului cultural, arhitectonic si arheologic;
- Protectia sanatatii umane;
- Imbunatatirea infrastructurii rutiere;
- Minimizarea impactului asupra peisajului;
- Limitarea impactului negativ asupra solului.

Obiectivul global al PROGRAMUL OPERATIONAL SECTORIAL DE MEDIU (POS Mediu) îl constituie protectia si îmbunătățirea calității mediului si a standardelor de viață în România, contribuind în acelasi timp la conformarea cu acquis-ul comunitar de mediu. Implementarea programului va conduce la cresterea calității serviciilor publice de apă, canalizare, salubritate si termoficare, tinând cont de principiile dezvoltării durabile si "poluatorul plăteste".

In STUDIU PRIVIND PEISAJUL au fost prezentate recomandari privind proiectarea gradinilor de agrement cu caracter privat:

- Silueta acestora trebuie definită în functie de orientarea cardinală, de înălțimile clădirilor învecinate acestora si de dimensiunile lotului respectiv.
- Silueta poate fi descendentă spre centrul lotului; limita de proprietate va fi subliniată cu specii de înălțime medie spre mare, utilizându-se cu precădere specii de arbori permanenti alternat cu foioase specifice zonei.
- Mixtul speciilor propuse va avea în vedere tipul de coronament, perioada de crestere, înfrunzire, si dupa caz, de înflorire a acestora.
- Grădina privată trebuie să contribuie la calitatea spatiului public/stradal prin înaltime speciilor alese (accente pe înălțime), transparenta împrejuririi prin utilizarea unor garduri vii sau a speciilor de conifere columnare, elemente tip topiar, "sculpturi verzi" realizate în specii de arbusti permanenti (buxus , taxus, etc).



Sugestii privind proiectarea gradinilor de agrement cu caracter public:

- Pentru "golurile urbane" cauzate de terenuri fără construcții/ dotări sau pentru terenurile propuse realizării grădinilor publice se vor propune studii de fezabilitate în vederea transformării acestora în "puncte verzi".
- Aceste puncte verzi cu rol decorativ, de recreere și cu valoare ecologică vor beneficia și de amplasarea unui mobilier urban specific.
- În cazul acestor grădini se va studia o zonificare pe vârste respectiv; pentru copii o zonă de jocuri, pentru vârsta a III-a o zonă de odihnă/relaxare și în funcție de dimensiunile terenului o zonă pentru practicarea activităților sportive specific vârstei a II-a.
- În cazul grădinilor cu jocuri de copii, acestea trebuie să beneficieze de o zonă de siguranță, zonă dintre spațiile de joacă și carosabil. Aceasta poate fi realizată prin amplasarea unui gard viu continuu cu înălțime cuprinsă între 50 - 100 cm. sau unei plantații de arbuști cu înălțime medie fie prin amplasarea acestor jocuri cât mai departe de carosabil (în funcție de dimensiunile terenului).

Sugestii privind proiectarea:

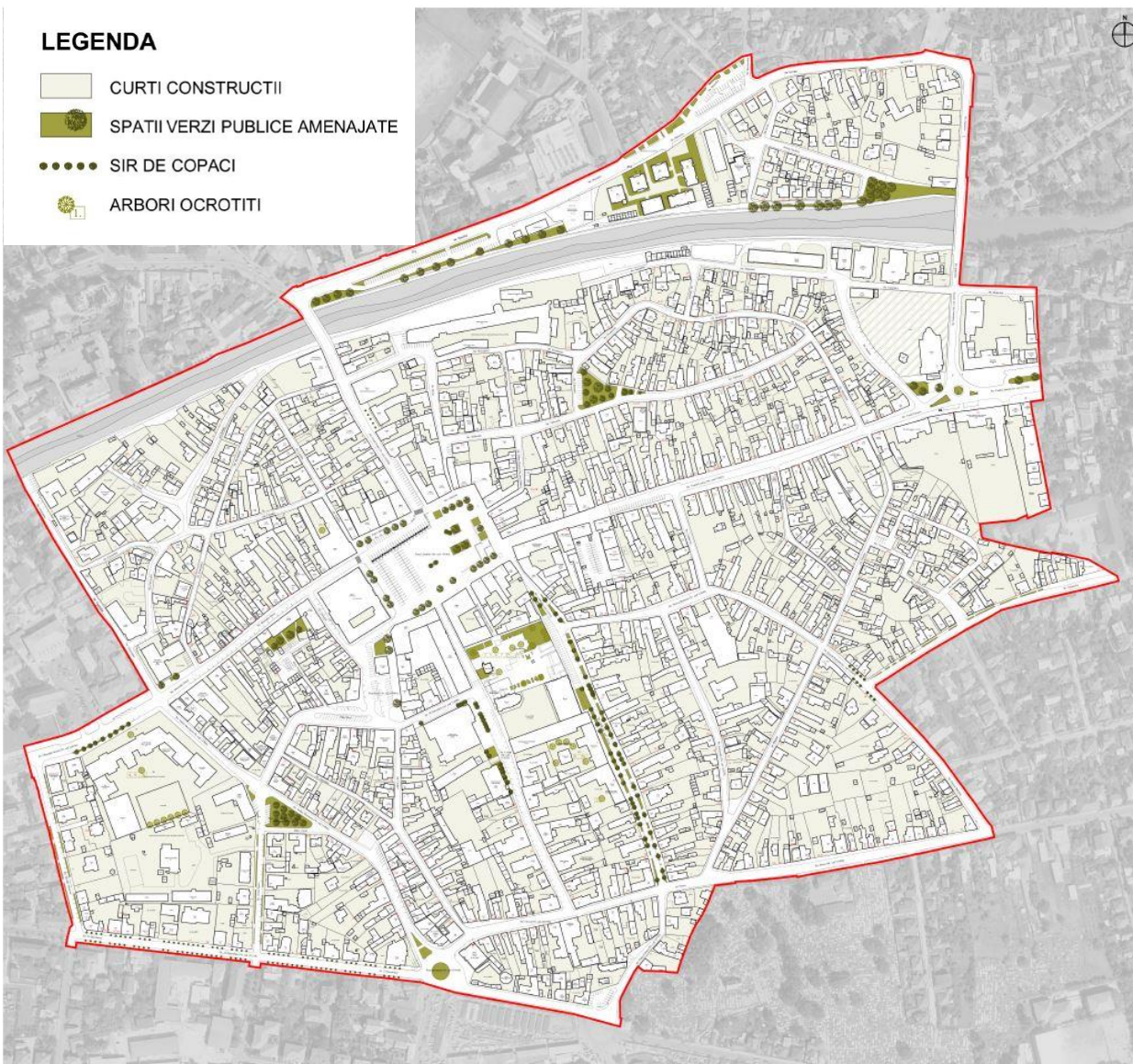
- Prin propunerile de ecologizare și amenajare a malurilor "traseul Sasar" se va evidenția axul structural de coeziune între diferite zone ale orașului și tipuri de activități.
- Acest parcurs pietonal și velo, va deveni un parc liniar al orașului, în care vor fi puse în valoare punctele cu vederi deosebite.
- Propunerile de revitalizare a traseului generat de axa structurantă de dezvoltare -Râul Săsar- vor fi relateate de obligativitatea de păstrare a continuității și unității acestui parcurs.
- Plantările vor fi propuse în urma unor studii geotehnice (de compoziție a solului) și de însorire, speciile fiind în concordanță cu rezultatele studiilor menționate și cu speciile autohtone.
- Mobilierul urban se va constitui din bănci, corpuri de iluminat, cosuri de gunoi și elemente punctuale de informare.
- Iluminarea parcurilor se va face atât cu corpuri de iluminat înalte cât și cu corpuri de înălțime mică și medie cu baterii solare (pentru reducerea consumului energetic).
- Sistemul de udare se poate fi alimentat din albia râului sau local, din puturi forate, pentru a micșora consumul de apă urbană. Atât pentru iluminat cât și pentru udare se admit soluții/tehnologii neconvenționale (ecologice).

O atenție specială ca spațiu verde o reprezintă vegetația ca obiect de patrimoniu protejat. În zona municipiului Baia Mare sunt inventariați aproximativ 100 de arbori ocrotiți (categoria III IUCN), cei mai mulți se găsesc în Parcul Municipal, în Parcul Cetății - Turnul lui Ștefan și în grădina Colonia Pictorilor, principalele specii inventariate fiind stejar, pin, platan, salcâm. (Potrivit HCJ Maramureș nr.37/1994)

Lista completă a arborilor ocrotiți din municipiul Baia Mare, aflate în zona protejată este prezentată în mai jos.

ARBORI OCROTITI:

nr.	Denumire, Gen-specie	Localitatea	Adresa	Nr. ex.	Varsta aprox.	Administrator
1.	Taxus baccata (tisa)	Baia Mare	str. Gh.Sincai nr. 2	1	300	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
2.	Taxus baccata (tisa)	Baia Mare	str. 1 Mai nr. 8A	1	300	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
3.	Platanus occidentalis (platan)	Baia Mare	Piata Cetatii	1		ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
4.	Quercus robur (stejar)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	1		ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
5.	Tilia tomentosa argentea (tei alb-argintiu)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa turn	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
6.	Acer campestre (jugastru)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa turn	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
7.	Acer pseudoplatanus (paltin purpuriu)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa parcare	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
8.	Tilia tomentosa argentea (tei alb-argintiu)	Baia Mare	Muzeul Judetean	2	250	ROMSILVA Muzeul Judetean
9.	Tilia tomentosa argentea (tei alb-argintiu)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	2	150	ROMSILVA Liceul Gh. Sincai
25.	Platanus occidentalis (platan american)	Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
26.	Platanus occidentalis (platan american)	Baia Mare	Muzeul Judetean	grup	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
27.	Aesculus hyppocastanum (castan porcesc)	Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
28.	Juglans nigra (nuc negru, nuc american)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	grup	150	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare



4.8. Echiparea edilitara. Alimentarea cu apa .Canalizarea

Gospodarirea apelor

Reteaua hidrografica a orasului Baia Mare este formata, in principal, din raul Sasar, lung de 31,6 km, care strabate orasul de la est la vest colectand apele raurilor Chiuzbaia si Firiza, si a paraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Rosie si Borcut.

Pe raul Firiza, la 5 km distanta de centrul orasului, s-a construit Barajul Stramtori-Firiza (52 m inaltime) prin care s-a creat un lac de acumulare in suprafata de 110 ha ce asigura necesarul de apa potabila a municipiului. La aceasta se adauga Lacul Bodi Ferneziu si Lacul Bodi Baia Sprie (numit si Lacul Mogosa sau Lacul Pinteza Viteazul), create prin baraje artificiale in secolul al XVIII-lea.

Alimentarea cu apa

Sursa de apa

Sistemul de alimentare cu apa actual al municipiului Baia Mare dispune de o sursa de suprafata amplasata in partea de nord-est a municipiului Baia Mare reprezentata de Lacul Stramtori-Firiza. Zona de protectie sanitara pentru actuala sursa de apa este asigurata conform legislatiei actuale in vigoare fiind imprejmuita cu gard de plasa de sarma si sarma ghimpata. Debitul maxim de apa care poate fi preluat din lac este de 7,920 mc/h. De la captare apa este transportata gravitacional printr-un tunel de beton cu diametrul de 2.000 mm ajungand la statia de tratare a orasului Baia Mare unde este potabilizata. Pentru siguranta sistemului de alimentare cu apa s-a realizat un by-pass astfel incat in cazul aparitiei unei defectiuni a tunelului, apa va curge gravitacional spre statia de tratare Baia Mare. Captarea sistemului de alimentare cu apa Baia Mare realizata din cadrul sursei de suprafata Lacul Stramtori-Firiza nu prezinta deficiente de functionare, avand capacitate suficienta pentru alimentarea intregului sistem de alimentare cu apa propus. Sursa de suprafata Acumularea Stramtori - Firiza, prezinta un risc minimal in ceea ce priveste rezilienta in raport cu schimbarilor climatice.

Statii de tratare apa potabila

Statia de tratare Colonia Topitorilor

Apa captata din sursa de suprafata Lacul Stramtori-Firiza este tratata in cadrul statiei de tratare apa potabila amplasata in municipiul Baia Mare denumita ST Colonia Topitorilor. Statia a fost reabilitata sub Masura ISPA (2004/RO/16/P/PE/004) si este intr-o stare buna de functionare fiind dimensionata pentru o capacitate de 950 l/s. Apa potabila produsa aici respecta atat Directiva Consiliului 98/83/EC, cat si legea romana 458/2002. Statia de tratare Colonia Topitorilor are in componenta: gratar manual; gratar automat; instalatii pentru coagulare, floculare, decantare si clorinare. Statia este prevazuta cu instalatii pentru tratatea namolului rezultat in urma tratarii apei care cuprind: bazine de colectare, statii de pompare, ingrosator de namol, instalatii de deshidratare. Statia de tratare Colonia Topitorilor care deservește sistemul de alimentare cu apa actual Baia Mare este in stare buna de functionare fiind reabilitata si retehnologizata prin programul ISPA. Capacitatea sursei si a statiei de tratare existente este suficienta atat pentru consumul actual de apa cat si pentru extinderea sistemului.

Microstatia Ferneziu

Pe langa statia de tratare apa potabila Colonia Topitorilor mai exista o microstatie ce deservește partea superioara a cartierului Ferneziu. A fost pusa in functiune in 2007 si are o capacitate de 15 l/s. Statia de tratare este realizata in conformitate cu Directiva 98/38/CE. Statia de tratare Microuzina Ferneziu are in componenta: gratare sita, decantor lamelar, filtre rapide cu nisip cuarzos si carbune, instalatii de preperare-dozare reactivi, bazin de apa decantata, statie de pompare si rezervor.

Cantitatea de apa

Capacitatea sursei de apa a municipiului Baia Mare acopera in proportie de 100% atat cerinta de apa actuala, cat si cea mai mare cerinta prevazuta, conferind siguranta sistemului centralizat de alimentare cu apa Baia Mare. Capacitatea

totala a frontului de captare si a statiei de tratare este de aproximativ 950 l/s, si este acoperit de capacitatea sursei.

Calitatea apei

In conformitate cu datele de la SC VITAL SA Baia Mare, calitatea apei potabile din sistemului de alimentare cu apa Baia Mare, se situeaza in limitele admise de Legea privind calitatea apei potabile nr.458/2002 modificata si completata prin Legea nr.311/2004.

Conducte de aductiune si transport

Aductiune apa bruta - Municipiul Baia Mare

Alimentarea cu apa bruta a gospodariei de apa Colonia Topitorilor din Baia Mare se realizeaza cu ajutorul unor conducte de aductiune cu plecare de la captarea existenta, Lacul Stramtorii-Firiza, avand o lungime totala de L=12.500 m. De la captare apa este transportata gravitational printr-un tunel de beton cu diametrul de 2.000 mm ajungand la statia de tratare Colonia Topitorilor din Baia Mare unde este potabilizata. Pentru siguranta sistemului de alimentare cu apa s-a realizat un by-pass astfel incat in cazul aparitiei unei defectiuni a tunelului, apa va curge gravitational spre statia de tratare Colonia Topitorilor. Acest by-pass este realizat cu conducte cu diametrul de 1.000 mm.

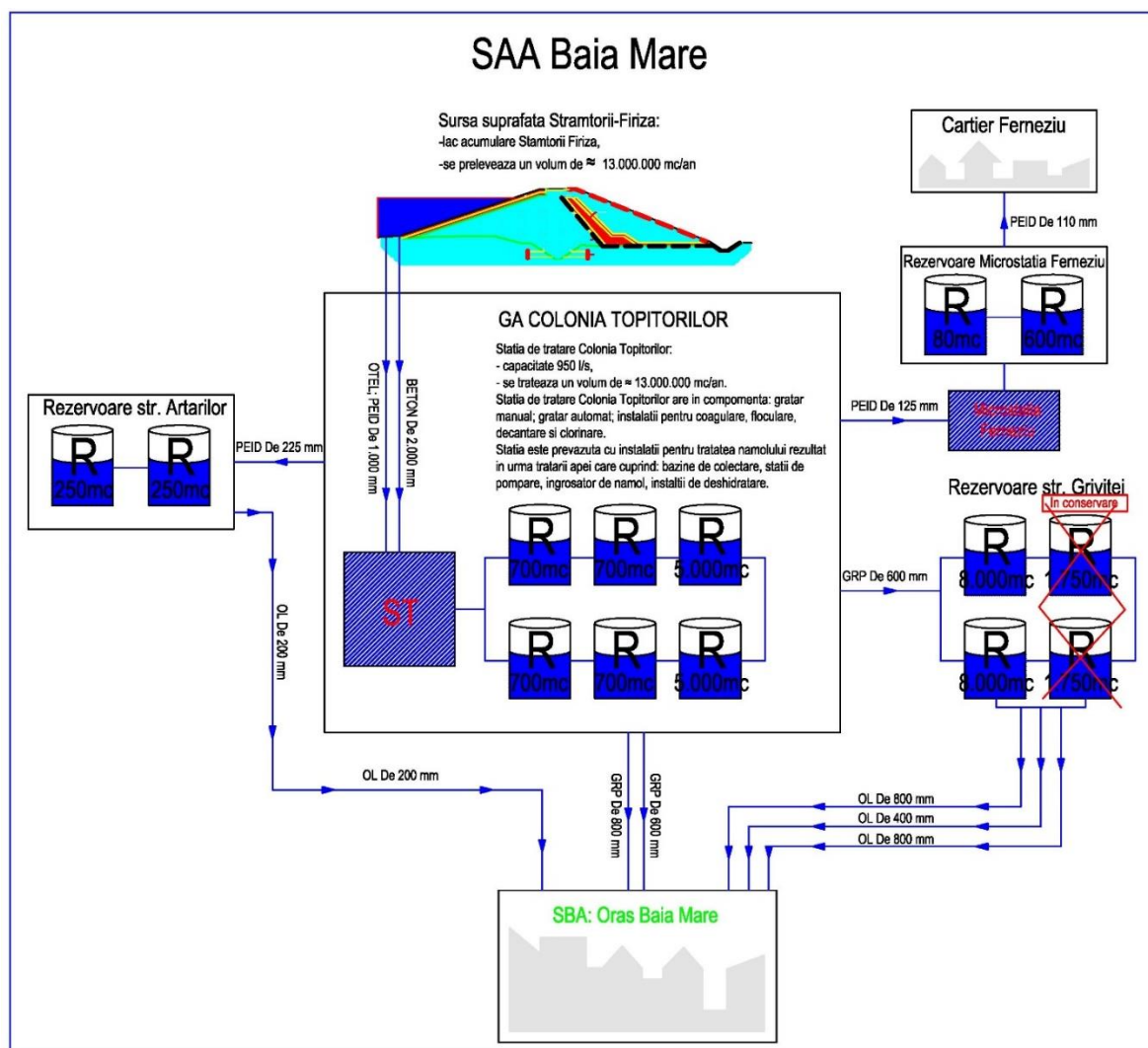
In tabelul de mai jos sunt prezentate conductele de aductiune apa bruta
- Baia Mare

Nr.	Configuratie	Lungime (m)	Diametru (mm)	Material	Data punerii in functiune
0	1	2	3	4	5
1	Conducta de aductiune apa bruta de la lacul Stramtorii-Firiza la statia de tratare Colonia Topitorilor din Baia Mare	6.000	2.000	Beton	1970
2	Conducta de aductiune apa bruta de la lacul Stramtorii-Firiza la statia de tratare Colonia Topitorilor din Baia Mare - by-pass	3.600	1.000	Otel	1985
3	Conducta de aductiune apa bruta de la lacul Stramtorii-Firiza la statia de tratare Colonia Topitorilor din Baia Mare - by-pass	2.900	1.000	PEID	POS Mediu
Total lungime (km)		12.500			

Sursa: S.C. Vital S.A. Baia Mare

Sub-sistemul de alimentare cu apa Baia Mare

Sub-sistemul de alimentare cu apa existent Baia Mare cuprinde alimentarea cu apa a municipiului Baia Mare inclusiv cartierul Ferneziu din cadrul UAT Baia Mare.



Schema functionala a sub-sistemului de alimentare cu apa existent Baia Mare

Conducte de transport

Alimentarea cu apa a retelei de distributie se realizeaza din Statia de Tratare Colonia Topitorilor (alimentata gravitational din lacul Stramtorii-Firiza), rezervoarele din zona Grivita (alimentate gravitational din Statia de Tratare Colonia Topitorilor) si rezervoarele Artarilor (alimentat prin pompare din Statia de Tratare Colonia Topitorilor). Transportul apei de la Statia de Tratare, rezervoarele Grivita si rezervoarele Artarilor catre punctele de injectie in reseaua de distributie se realizeaza prin intermediul mai multor conducte de transport:

Din cadrul Statiei de tratare Colonia Topitorilor pleaca o conducta Dn 200 mm OL cu o lungime de aproximativ 2 km care asigura alimentarea cu apa a rezervoarelor de inmagazinare de pe strada Artarilor;

Din cadrul Statiei de tratare Colonia Topitorilor pleaca o conducta Dn 800 mm OL care in dreptul strazii de acces catre rezervoarele de inmagazinare Grivita se bifurca dupa cum urmeaza:

- o ramura alimenteaza rezervoarele de inmagazinare Grivita Dn 800 mm OL avand o lungime de aproximativ 1 km
- o alta ramura alimenteaza cu apa partea de nord si centru a orasului Baia Mare. Acest tronson de retea este realizat din conducta cu diametre cuprinse intre Dn 800 mm si Dn 400 mm OL avand o lungime de aproximativ 5 km fiind amplasat in zona strazii Victoriei si B-dul. Bucuresti. Aceasta conducta inregistreaza un grad avansat de uzura pe care s-au produs avarii repetate si care inregistreaza pierderi semnificative de apa in sistem. Din cadrul acestei conducte de transport se asigura debitul necesar pentru alimentarea cu apa a localitatilor din cadrul UAT Recea, UAT Tautii Magheraus, UAT Satulung (Hideaga, Mogosesti si Pribilesti) si UAT Ardușat (Ariesu de Camp si Coltirea);

Din cadrul Statiei de tratare Colonia Topitorilor pleaca o conducta cu diametre cuprinse intre Dn 800 mm si Dn 630 mm OL cu o lungime de aproximativ 8 km care traverseaza zona industriala a localitatii (stra. 8 Martie – str. Forestierilor – str. Vasile Lucaciu – str. Sebesului – str. Paltinisului) care asigura alimentarea cu apa a zonei de sud a orasului. Din cadrul acestei conducte de transport se asigura alimentarea cu apa a conductelor de transport Baia Mare-Dumbravita-Copalnic Manastur - UAT Grosi precum si a conductei de transport Baia Mare-Sacalasseni - UAT Coltau. Aceasta conducta inregistreaza un grad avansat de uzura pe care s-au produs avarii repetate si care inregistreaza pierderi semnificative de apa in sistem.

Conducta de alimentare a rezervoarelor Grivita executata prin Programul ISPA in anul 2010 realizata din PAFSIN cu diametrul interior de 600 mm are un grad de uzura ridicat inregistrand avarii repetate cauzand pierderi semnificative de apa precum si daune populatiei aflate in zona. Acesta conducta transporta apa potabila de la Statia de tratare a apei la rezervoarele Grivita situate pe strada Cerbului. Traseul aceste conducte de transport este variat, coborind pe o panta de deal de la Statia de tratare pana la Strada Colonia Topitorilor in dreptul imobilului cu numarul 70, de aici, conducta este pozata pe partea dreapta a strazii Colonia Topitorilor pana la intersectie cu strada Cerbului. De la Statia de tratare a apei pana la intersectie cu strada Cerbului, pe langa acesta conducta de alimentare, aproape paralel, prin acelasi program ISPA, s-a inlocuit si conducta magistrala de transport cu diametrul de 800 mm, din PAFSIN. De la intersectia strazilor Colonia Topitorilor cu str. Cerbului, conducta este pozata in carosabilul strazii Cerbului, pe partea dreapta pana la aleea de acces spre rezervoarele Grivita. De aici conducta este montata in zona verde, pe partea dreapta a aleii. Intrarea in gospodaria de apa a rezervoarelor Grivita se realizeaza intr-un camin echipat cu o vana de manevra si continua pana la alimemarea propriu-zisa a rezervoarelor de inmagazinare.

In cadrul ultimei avarii inregistrate in data de 13.06.2019 pe tronsonul acestei conducte de transport realizat din PAFSIN Dn 600 mm pentru remedierea avariei s-a intervenit pe o portiune de imbinare intre doua tronsoane de retea unde conducta existenta era puternic exfoliata si prezenta deplasare mare intre tuburi. Avariile inregistrate pe aceasta conducta cauzeaza infiltratii masive in sol, care conduc la inundarea zonelor adiacente conductei, in aval si implicit pagube insemnate ale locuitorilor din zona. Deoarece tronsonul avariata este identificat greu datorita terenului stancos din zona precum si interventia greoaie a echipei operatorului de apa se realizeaza cu dificultate ceea ce creste timpul pentru remedierea avariei cauzand inundatii ale curtilor si gospodariilor aflate in vecinatatea acestei conducte de transport. Interventia pentru remedierea avariilor s-a realizat cu dificultate deoarece pe aceasta zona sunt pozate mai

multe rețele de apă și gaze naturale. Pe lângă conducta de transport apă existentă, aproape paralel, în partea dreaptă, la o distanță de aproximativ 35 cm pe orizontală, aproximativ la același nivel o conducta de fontă DN 600 mm, mai sus o conducta DN 110 mm PE de gaz, iar în stînga, la o distanță de aproximativ 18 cm conducta de apă DN 800 mm PAFSIN. Toate aceste conducte sunt active și aflate în exploatare. Conducta de transport care asigură alimentarea cu apă a zonei de nord și centru a orașului Baia Mare realizată din conducte cu diametre cuprinse între Dn 800 mm și Dn 400 mm OL având o lungime de aproximativ 5 km amplasată în zona străzii Victoriei și B-dul București înregistrează un grad avansat de uzură pe care s-au produs avarii repetate și care înregistrează pierderi semnificative de apă în sistem. Din cadrul acestei conducte de transport se asigură debitul necesar pentru alimentarea cu apă a localităților din cadrul UAT Recea, UAT Tautii Magheraus, UAT Satulung (Hideaga, Mogosești și Pribilești) și UAT Ardușat (Ariesu de Camp și Coltirea. Avariile înregistrate pe această conducta de transport cauzează și pierderea presiunii din sistem, presiune necesară pentru funcționarea în regim normal a rețelei de transport privind alimentarea cu apă a localităților mai sus menționate. Pe strada Victoriei este necesară reabilitarea rețelei de transport existente amplasată între Podul Viilor și intersecția străzii Victoriei cu strada Iuliu Maniu realizat din oțel Dn 300 mm. Tronsonul rețelei existente de transport de pe strada Culturii și str. Gheorghe Sincai realizat din oțel cu diametrul Dn 300 mm prezintă deficiențe în exploatare datorită avariilor repetate înregistrate fiind necesară supunerea acestui tronson pentru reabilitare. Din cadrul Stației de tratare Colonia Topitorilor pleacă o conducta de transport apă potabilă (Uzina de apă - Str. Paltinisului) cu diametre cuprinse între Dn 800 mm și Dn 630 mm OL cu o lungime de aproximativ 8 km care traversează zona industrială a localității (str. 8 Martie - str. Forestierilor - str. Vasile Lucaciu - str. Sebesului - str. Paltinisului) care asigură alimentarea cu apă a zonei de sud a orașului. Această conducta înregistrează un grad avansat de uzură pe care s-au produs avarii repetate și care înregistrează pierderi semnificative de apă în sistem. Din cadrul acestei conducte de transport se asigură alimentarea cu apă a conductelor de transport Baia Mare-Dumbrăvița-Copalnic Manastur - UAT Grosi precum și a conductei de transport Baia Mare-Sacalasești - UAT Colțau. Tronsonul rețelei existente de transport de pe strada Muncii realizat din oțel cu diametrul Dn 500 mm care cuprinde și traversarea peste râul Craica prezintă deficiențe în exploatare datorită avariilor repetate înregistrate. Este necesară reabilitarea rețelei de transport de pe strada Muncii amplasată între strada Paltinisului și strada Granicerilor pentru asigurarea unei funcționări corespunzătoare a sistemului de alimentare cu apă.

Traversări cursuri de apă.

În cadrul sistemului de alimentare cu apă existent, o parte dintre traversările rețelelor de transport peste râul Sasar și Firiza sunt într-un stadiu avansat de uzură iar intervenția operatorului pentru remedierea avariilor apărute pe aceste tronsoane se realizează cu dificultate mare. Pentru siguranța în exploatarea sistemului de alimentare cu apă este necesară reabilitarea acestor traversări cursuri de apă.

În condiții normale de exploatare, alimentarea cu apă a consumatorilor deserviti de rețea se realizează din cele trei surse, fiecare sursă alimentând, în principiu, anumite zone, astfel:

- Uzina de apă: deserveste consumatorii situați în zona de sud a orașului Baia Mare;
- Rezervoarele Grivita: deservesc consumatorii situați în zona de nord a orașului;
- Rezervoarele Artarilor: deservesc consumatorii situați în cartierul Ferneziu.

Ca urmare a gradului avansat de uzura, a necesitatii cresterii gradului de siguranta in exploatare si a reducerii pierderilor de apa pe conductele de alimentare apa potabila, este necesara reabilitarea conductelor de transport apa.

Statii de pompare

Sistemul de alimentare cu apa existent din localitatea Baia Mare cuprinde urmatoarele statii de pompare.

Statii de pompare existente – Baia Mare

<i>Nr. crt.</i>	<i>Amplasament existenta</i>	<i>SP</i>	<i>Bucati</i>	<i>Debit (l/s)</i>	<i>Inaltimea de pompare (mCA)</i>	<i>Putere (kw)</i>
<i>0</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	
<i>1</i>	<i>Baia Mare</i>	<i>6</i>	<i>2-11</i>	<i>30-95</i>	<i>-</i>	
<i>2</i>	<i>Baia Mare</i>	<i>6</i>	<i>4-15</i>	<i>40-65</i>	<i>-</i>	
<i>3</i>	<i>Valea Borcutului</i>	<i>1</i>	<i>25</i>	<i>135</i>	<i>66</i>	
<i>4</i>	<i>SP tip hidrofor</i>	<i>91</i>	<i>2-6</i>	<i>45-50</i>	<i>-</i>	
<i>5</i>	<i>SP Mihai Eminescu</i>	<i>4</i>	<i>12.5</i>	<i>110</i>	<i>25</i>	

Sursa: S.C. Vital S.A. Baia Mare

Retea de distributie a apei si rezervoare de inmagazinare

Rezervoare de inmagazinare

Sub-sistemul de alimentare cu apa Baia Mare este deservit de urmatoarele rezervoare de inmagazinare dupa cum urmeaza:

- Patru rezervoare subterane din beton cu o capacitate totala de inmagazinare de 2.800 mc (4 x 700), localizate la statia de tratare Colinia Topitorilor - Baia Mare si puse in functiune in anul 1988. Rezervoarele din incinta statiei de tratare Colonia Topitorilor din Baia Mare au fost reabilite sub Masura ISPA (2004/RO/16/P/PE/004) si sunt intr-o stare buna de functionare;*
- Doua rezervoare subterane din beton cu o capacitate totala de inmagazinare de 10.000 mc (2 x 5.000), localizate la statia de tratare Colonia Topitorilo si puse in functiune in perioada 1967-1975;*
- Doua rezervoare subterane din beton cu o capacitate totala de inmagazinare de 16.000 mc (2 x 8.000) localizate la unitatea de stocare de pe strada Grivitei si puse in fuctiune in anul 1991;*
- Doua rezervoare subterane din beton cu o capacitate totala de inmagazinare de 3.500 mc (2 x 1.750) localizate la unitatea de stocare de pe strada Grivitei si puse in fuctiune in anul 1967;*
- Un rezervor realizat din fibra de sticla cu capacitatea de 80 mc localizat la Microuzina Ferneziu si pus in functiune in anul 2003;*
- Un rezervor de beton subteran cu o capacitate de inmagazinare de 600 mc, localizat in Microuzina Ferneziu si pus in functiune prin cadrul programului POS Mediu;*

- Doua rezervoare subterane din beton cu capacitate totala de inmagazinare de 500 mc (2x250), localizate pe strada Artarilor si puse in functiune in anul 1980.

Capacitatea totala de inmagazinare in cadrul subsistemului Baia Mare este de 33.480 mc.

Retele de transport si retele de distributie

Distributia apei in retea se face gravitational, presiunea apei fiind asigurata de diferenta de cota intre surse/rezervoare si consumatori.

Configuratia retelei de distributie este preponderent inelara catre centrul localitatii si ramificata catre extremitati.

In tabelul urmatoar este prezentata situatia curenta a retelor de transport si a retelelor de distributie in orasul Baia Mare.

Situatia curenta a retelei de transport si distributie (material, diametru si lungime) – Baia Mare

Nr. crt.	Material	Diametru (mm)		Lungime	
		de la	la	km	%
0	1	2	3	4	5
1	Azbociment	110	800	107,6	30,70
2	Otel	110	800	72,1	20,60
3	Fonta	110	800	19,0	5,40
4	PEID	110	800	151,8	43,30
5	TOTAL lungime			350,5	100

Sursa: S.C. Vital S.A. Baia Mare

Situatia curenta a retelei de transport si distributie pe vechime – Baia Mare

Nr. Crt.	VECHIME RETELE (ani)	%			
		0 - 5	5 - 15	15 - 30	Peste 30
0	1	2	3	4	5
1	20-100	23	12,6	51	13,4
2	100 - 300	25	8,1	45	21,9
3	Peste 300	0,6	14	43,9	41,5

Sursa: S.C. Vital S.A. Baia Mare

Reteaua de distributie a apei din Centrul istoric al Municipiului Baia Mare, asigura presiunea necesara alimentarii cu apa directa a cladirilor. Contorizarea consumului de apa al fiecarui abonat se face prin intermediul contoarelor de apa individuale prevazute cu posibilitate de transmitere date si citire directa. Contoarele de apa se vor monta in camine de apometre pozitionate la limita de proprietate. Pentru stingerea din exterior a incendiilor, pe retelele de alimentare cu apa existente sunt amplasati hidranti exteriori subterani sau supraterani.

Pe strazile unde nu sunt prevazuti hidranti exterior, respective in cazul fiecarei modernizare de retea de apa se vor amplasa hidranti exteriori, in conformitate cu prevederile normativelor in vigoare.

Amplasarea hidrantilor exteriori se va face astfel incat sa nu existe posibilitate de a fi acoperiti (cei subterani) sau obstructionat accesul la ei. Hidrantii se vor semnaliza in conformitate cu prevederile normativelor in vigoare.

CANALIZARE

Municipiul Baia Mare este prevazut cu un sistem de canalizare unitar, care colecteaza apele uzate menajere si cele pluviale printr-o singura retea.

Reteaua de apa uzata din cadrul municipiului Baia Mare este o retea de canalizare mixta realizata din tuburi din beton si PVC avand o lungime totala de L=212.400 m cu diametre cuprinse intre Dn 200 mm si Dn 500 mm si colectoare cu lungime de L=70.200 m cu diametre cuprinse intre Dn 600 mm si Dn 1.500 mm.

Situatia retelelor de canalizare din localitatea Baia Mare dupa implementarea proiectului POS Mediu este urmatoarea:

Material	Diametru (mm)		Lungime	
	de la	la	m	%
Retea de canalizare	200	500	212.400	75,16
Colectoare canalizare	600	1.500	70.200	24,84
TOTAL lungime			282.600	100

Prin programul de finantare POS Mediu au fost reabilitate in mare parte retelele stradale din diferite cartiere ale municipiului Baia Mare, ramanand neinlocuite retelele secundare, respectiv conexiunea caminelor de racord ale blocurilor la retea principala. Aceste tronsoane au durata de viata depasita, avand un grad mare de colmatare iar depunerile s-au pietrificat si nu mai pot fi curatate.

Sistemul actual de colectare ape uzate cuprinde inca retele de canalizare care au durata de viata depasita pe care se inregistreaza avarii repetate. Aceste avarii cauzeaza probleme de mediu privind exfiltratiile in sol din retelele de canalizare precum si infiltratii cu apa subterana in retea de canalizare crescand astfel debitul apei ajuns in statia de epurare avand impact si asupra fluxului de tratare a apei in statia de epurare. Retelele de canalizare vechi care inregistreaza probleme in exploatare sunt in mare parte colmatate iar transportul apei uzate prin conducte se face cu dificultate. Pe multe strazi ale orasului datorita colmatarii retelei de canalizare apa uzata refuleaza in beciurile blocurilor cauzand neplaceri locatarilor si totodata crescand riscul pentru imbolnavirea populatiei.

Alta parte din dintre aceste tronsoane au fost realizate in contrapanta cauzand un disconfort ridicat populatiei din zona datorita infundarii si mirosului aparut in zona caminelor de canalizare. In anumite zone s-au inregistrat inundari ale subsolurilor blocurilor cu apa uzata menajera. O parte din aceste tronsoane sunt subdimensionate fiind necesara redimensionarea acestor retele. Reteaua de apa

uzata existenta in municipiul Baia Mare nu asigura colectarea apelor uzate de pa raza intregii localitatii, existand in prezent zone ale localitatii care nu detin retele de canalizare menajera.

Statii de pompare

Sistemul de canalizare menajera din municipiul Baia Mare cuprinde urmatoarele statii de pompare ape uzate:

Statie de pompare	Nr. Pompe (activitate zerv)	Q	Hp	P	Eficienta energetica	Anul instalarii	Conditia fizica a echipamentelor	Conditia fizica a structurilor
		mc/h	m	kW	kWh/mc			
Independentei Gerom1	1+1	60	12	3	0,19	2011	buna	buna
Hera	1+1	4	15,6	1,5	0,2	2014	buna	buna
Mihai Eminescu	1+1	4	15,6	1,5	0,2	2015	buna	buna
Chioarului	1+1	4	7	1,45	0,2	2015	buna	buna
Independentei Gerom 2	1+1	60	12	3	0,19	2016	buna	buna
Independentei Sto	1+1	3	8	1,1	0,2	2016	buna	buna
Valea Borcutului Betel	1+1	3	8	1,1	0,2	2016	buna	buna
Independentei Dacia Service	2+1	130	12	4	0,2	2016	buna	buna
Valea Rosie	1+1	3	8	1,1	0,2	2016	buna	buna
Ferneziu Paraului 1	1+1	14	11,7	2,2	0,2	2017	buna	buna
Ferneziu Paraului 2	1+1	11,59	15	2,2	0,2	2017	buna	buna
Ferneziu Limpedea	1+1	12,96	14,5	2,2	0,2	2017	buna	buna
Firiza Coada Iac	3+1	107	44,2	15	0,2	2015	buna	buna
Firiza Pandurilor	1+1	3,6	8	1,2	0,2	2015	buna	buna
Firiza Valea Neagra	1+1	3,6	8	1,2	0,2	2015	buna	buna

Statia de pompare ape uzate amplasata pe bul. Independentei, zona Gerom, care transporta apa uzata colectata in zona bul. Independentei este subdimensionata pentru situatia actuala a sistemului de canalizare fiind necesara redimensionarea acesteia. In perioadele cu precipitatii abundente aceasta statie de pompare se inunda cauzand probleme in exploatarea sistemului de canalizare din zona.

Statii de epurare

Apele uzate menajere colectate din localitatile cuprinse in cadrul aglomerarii Baia Mare sunt tratate in statia de epurare amplasata in localitatea Baia Mare.

Statia de epurare a fost reabilitata integral prin programul de finantare ISPA pe partea de tratare mecanica iar treapta biologica a fost reconditionata doar pentru materia carbonica si pentru linia de namol. Treapta biologica pentru asigurarea tratamentului avansat (eliminarea azotului si fosforului) si linia de procesare a namolului pentru: ingrosare mecanica si namol in exces, fermentatia combinata a namolului si depozit pentru namolul dezhidratat au fost re tehnologizate prin programul de finantare POS Mediu.

Capacitatea statiei, exprimata in populatie echivalenta, este de 104.500 PE, respective $Q_{max\ zi}=662$ l/s; $Q_{orar\ max}=826$ l/s; $Q_{zi\ med}=579$ l/s. Sistemul de canalizare este de tip unitar iar receptorul apei uzate epurate este raul Sasar.

Linia de tratare a namolului in SEAU Baia Mare cuprinde urmatoarele componente:

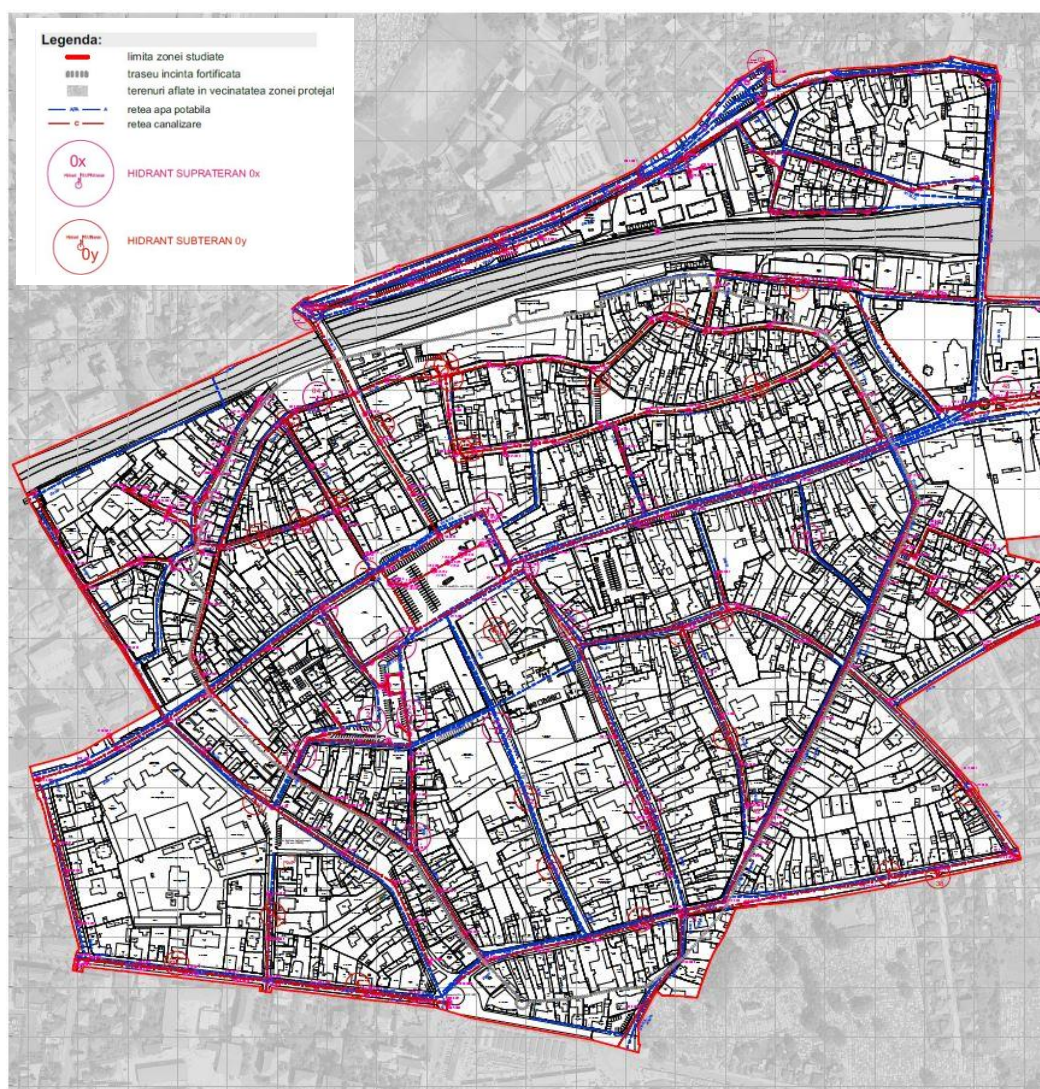
- ingrosator de namol primar
- statie de pompare namol primar ingrosat
- statie de ingrosare mecanica namol in exces
- bazin de omogenizare namol
- statie de preparare si dozare polielectrolit
- bazine de fermentare a namolului
- bazin de stocare namol fermentat
- deshidratare mecanica namol fermentat:
 - 2 filtre presa cu banda de deshidratare, 3 (2 + 1) pompe spalare pentru benzi, un bazin de stocare apa
 - dispozitiv de manevrare namol deshidratat cu un transportor pe doua directii pentru transportul namolului si un transportor rotativ pentru distribuirea namolului deshidratat in containere
 - depozitare temporara a namolului deshidratat, incluzand containere de namol si suprafata de depozitare temporara
- rezervor de biogaz si arzator de biogaz in exces
- instalatie de cogenerare
- centrala termica

O deficiente majora in cadrul gruparii Baia Mare cat si a intregii arii de operare Vital este data de gestionarea namolului rezultat in urma procesului de tratare ape uzate menajere. In prezent namolul rezultat in urma procesului de tratare a apelor uzate menajere este depozitat in cadrul gropii de namol provizorii de la Bozanta Mare.

In cazul unitatilor de alimentatie publica evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la bucatariile acestora, se va face la reseaua de canalizare a orasului dupa trecerea apelor uzate prin separatoare de grasimi. Separatoarele de grasimi se vor dimensiona conform normativelor in vigoare si se vor achizitiona de fiecare unitate in parte.

Colectare apelor pluviale de pe acoperisul caselor din zona centrului istoric se face prin intermediul jgheburilor colectoare si sunt coborate la nivelul solului prin intermediul burlanelor. Prin reabilitarile caselor din zona centrului istoric, se propune racordarea burlanelor la reseaua de canalizare a orasului. In partea inferioara a burlanelor se vor prevedea piese de tip record de burlan cu clapeta si cos de colectare. Intretinerea si curatirea acestora se va face de catre fiecare proprietar in parte.

Colectarea apelor pluviale de pe suprafata parcarilor se va face prin intermediul gurilor de scurgere, prevazute cu colector de aluviuni. Curatirea cosurilor de aluviuni se va face periodic dupa un program de mentenanta. Inainte de a deversa la reseaua de canalizare a orasului, apele pluviale poluate cu hidrocarburi colectate de pe suprafata parcarii, se vor trece prin separatoare de hidrocarburi dimensionate conform normativelor in vigoare



Planșă 6.1 PLAN COORDONARE REțele TEHNICO-EDILITARE – ALIMENTARE CU APA, CANALIZARE, HIDRANTI

4.8. Echiparea edilitară. Alimentarea energie electrică

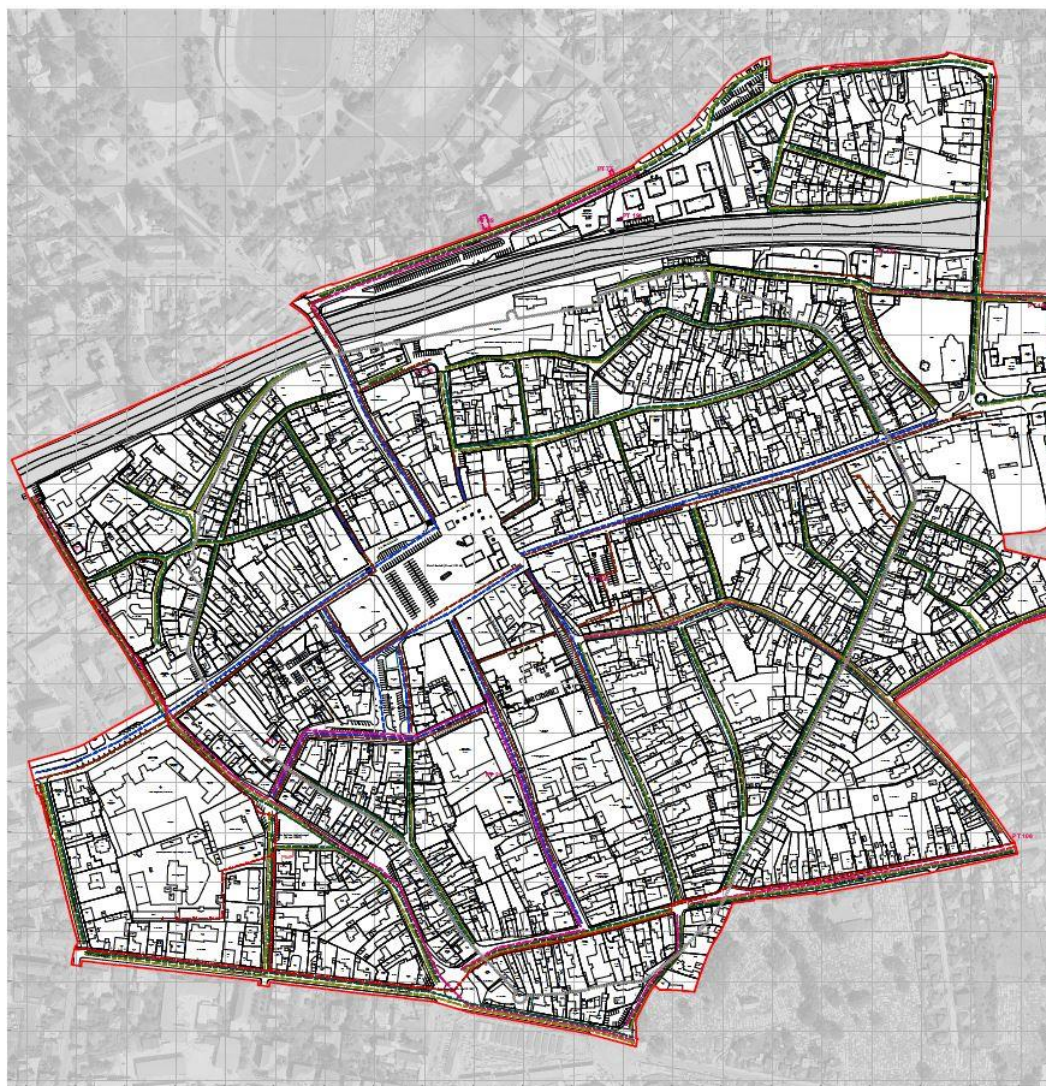
In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de rețele:

- linii electrice subterane de medie tensiune
- linii electrice subterane de joasa tensiune
- instalatii de iluminat public subterane
- instalatii de iluminat public aeriene
- linii electrice aeriene de joasa tensiune

In zona studiata s-au identificat opt posturi de transformare, sase posturi de transformare zidite (PTZ 14, PTZ 15, PTZ 16, PTZ 25, PTZ 128, PTZ 178) si doua in anvelopa metalica (PTM 123, PTM 194). Posturile de transformare au fost puse in functiune intre anii 1970-1980. Acestea au suferint modernizari ulterioare ale celulelor trafo si ale echipamentelor existente in posturi.

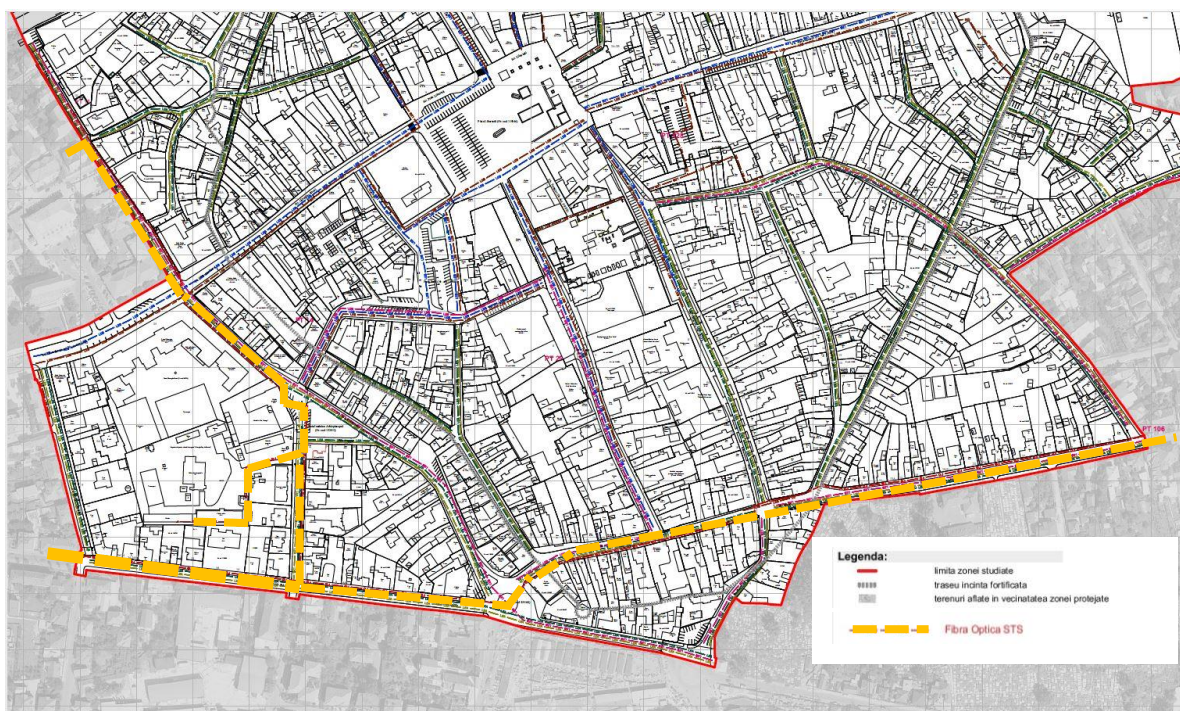
In zona analizata, retelele electrice aeriene de joasa tensiune predomina cu un procent de 70%, iar proportia de 30% o ocupa retelele in cablu de joasa si medie tensiune. Liniile electrice aeriene de joasa tensiune au fost executate intre anii 1970 - 1982, acestea fiind modernizate intre anii 1996 - 2014. Liniile electrice aeriene existente sunt realizate pe stalpi din beton plantati in fundatie turnata sau burata. Incepand cu anul 2015, in procesul de modernizare a retelor de distributie energie electrica si iluminat public s-a adoptat solutia de trecere in subteran a retelelor de distributie energie electrica si iluminat, respectiv utilizarea de stalpi metalici pentru suportul corpurilor de iluminat public.

Pe toata aria studiata s-au identificat instalatii electrice de iluminat public, acestea insotind fie linia electrica aeriana fie cea subterana de joasa tensiune.



Plansa 6.2 PLAN COORDONARE RELETE TEHNICO-EDILITARE – ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, FIBRA OPTICA

4.8. Echiparea edilitara.Fibra optica



4.8 Echiparea edilitara. Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Baia Mare este asigurată prin intermediul a trei racorduri cu Dn 350, 300 și 200 mm din conductele magistrale de înaltă presiune. Două magistrale Dej-Tg. Lăpus-Baia Mare-Satu Mare și Dej- Valea Chioarului (Dn = 350 mm), Satulung-Baia Mare-Satu Mare (Dn=300 mm) pătrund dinspre sud la stația de reglare nr.1 amplasată pe str.Vasile Alecsandri. Cea de-a treia magistrală Ucraina-Mediesu Aurit-Seini-Baia Mare (Dn=700 mm) pătrunde dinspre vest la stația de reglare nr.2, amplasată în zona vestică pe malul drept al râului Săsar.Sistemul de distribuție în orasul Baia Mare a luat ființă în 1960 și cuprinde o rețea de distribuție de medie presiune, de presiune redusă pentru micii consumatori, stații de reglare pentru sectoarele de distribuție (20) și de reglare-măsurare-predare pentru marii consumatori (96).

Conductele de distribuție de presiune redusă (0,2-2 bari) urmăresc trama stradală. În zona studiată (plansa 5.1.) rețeaua de alimentare cu gaz metan cuprinde:

1. rețea de distribuție de medie presiune amplasată pe străzile Andrei Muresan, Closca, Podul Viilor, 1 Mai, Horia, Rodnei, Pietrosului, Tineretului și P-ta Libertății. Aceasta rețea este amplasată subteran și este din material tubular PE 100. Acesta rețea a fost înlocuită în perioada 2000-2005
2. rețeaua de presiune redusă cu conducte pozate subteran pe străzile: Andrei Muresan, Argesului, Carpați, Ceahlăului, Closca, Crisan, Crisului, Dacia, Horia, Închisă, Lăcătuș, Vasile Lucaciu, Monetăriei, Nuferilor, Olarilor, Pinteza Viteazu, Podul Viilor, Rodnei, Simion Bărnutiu*, Somesului*, Gh. Sincai, Steamului, Teatrului*, Tineretului, 30 Decembrie, Turnului, Tiblesului*, 1 Mai, P-ta Libertății, P-ta

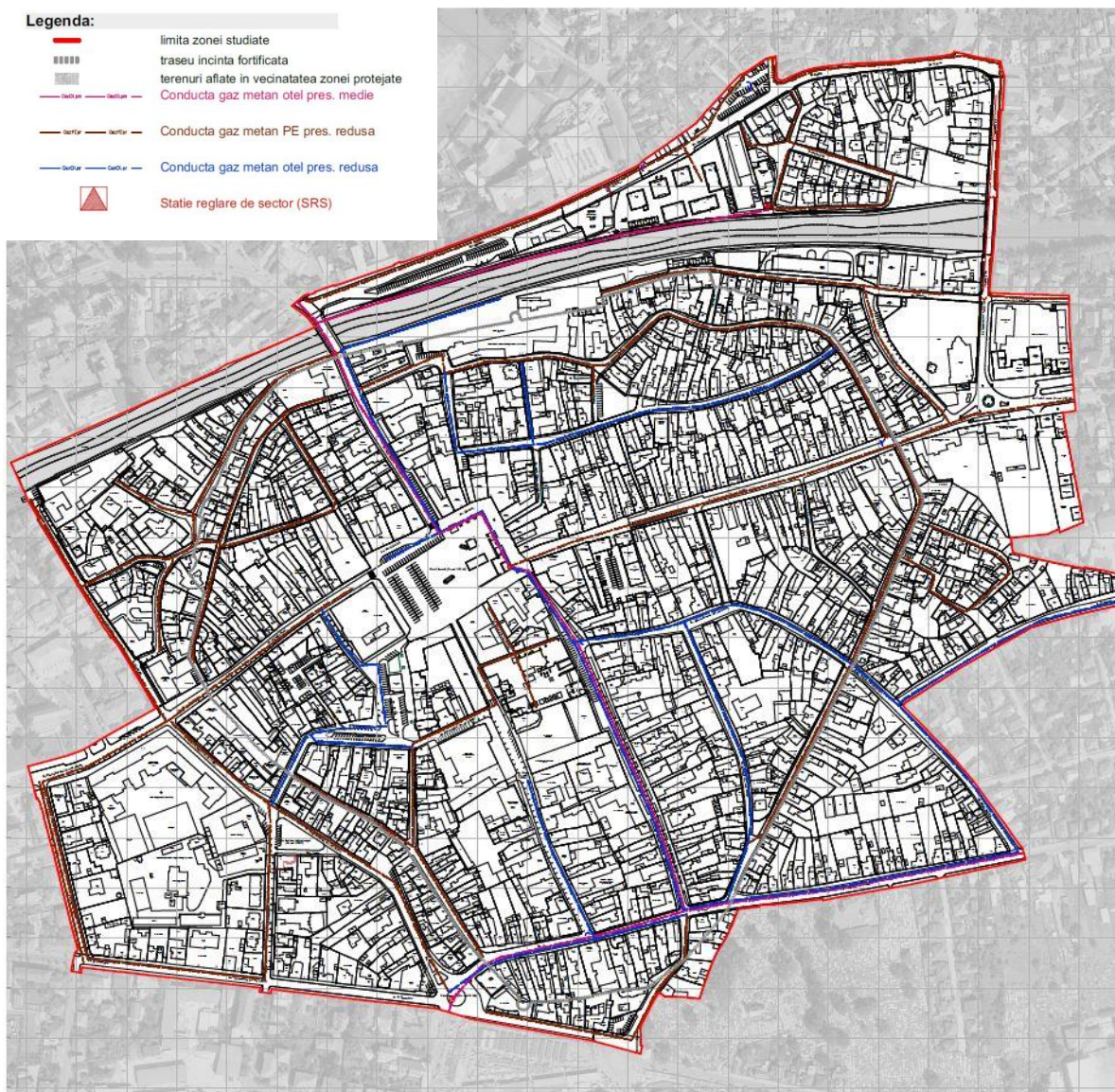
Cetății, P-ta Păcii*, P-ta Viitorului, P-ta 1 Iunie și P-ta Izvoarelor (cu* conductele au fost înlocuite în anul 1998).

3. rețea de presiune redusă cu montaj aparent pe străzile: Armoniei, Crinului, Horia, Mihai Viteazu, Nuferilor, Pietrosului și Trompetei

RECOMANDARE

Primăria Baia Mare va trebui să convoace detinatorii de rețele din zona istorică și să demareze un program pe termen lung de refacere a echipării edilitare într-o canalizație subterană unitară.

Posturile de reglare trebuie propuse pentru a fi montate în nișe construite în zidăriile clădirilor fără a afecta rezistența și partea extetică a clădirilor



Plansa 6.3. PLAN COORDONARE REȚEA DE GAZ

4.9. Disfunctionalitati prezente in zona protejata

DISFUNCTIONALITATI	MASURI PROPUSE
<p>diminuarea circulatiei rutiere a fost initiata in anul 2004 prin desfiintarea giratiei din Piata Libertatii si pietonalizarea partiala a strazilor Vasile Lucaciu, 1 Mai, Dacia si a zonei estice a Pietei; masura luata nu a eliminat circulatia rutiera de tranzit care continua sa altereze calitatea spatiului public din Centrul istoric.</p>	<ul style="list-style-type: none">- eliminarea circulatiei rutiere de tranzit prin descurajarea utilizarii arterelor de circulatie din zona istorica prin incurajarea utilizarii cailor rutiere limitrofe, prin limitarea vitezei de circulatie admise in zona istorica, prin utilizarea pietrei cubice in locul finisajului din asfalt ;- inchiderea circulatiei pe strada Podul Viilor si tronsonul estic al strazii Gheorghe Sincai si deschiderea lui doar pentru riverani;- eliminarea totala a circulatiei rutiere si a parcarii din Piata Libertatii
<p>disfunctiunea majora a zonei este aspectul negativ al accesibilitatii si anume , parcarea autovehiculelor pe strazile din zona istorica , unde caracterul medieval , cu strazi inguste si distanta reduca intre cladirile situate pe aliniament este grav afectat , agresand circulatia pietonala si perceperea vizuala a spatiului construit;</p> <p>Piata Libertatii, strada Crisan, 1 Mai, Somesului, Simion Barnutiu, Nufarului, Tiblesului, Lacatus , Tineretului sunt invadate de masini care sunt parcate deseori chiar si pe trotuare</p>	<ul style="list-style-type: none">- eliminarea disfunctiunii presupune masuri care necesita implicarea atat a administratia locale cat si a proprietarilor ; realizarea de parcuri publice subterane si supraterane va elimina stationarea autovehiculelor pe strazi;- parcarea in interiorul parcelelor a autoturismelor detinute de rezidenti va contribui major la rezolvarea acestei probleme
<p>retelele electrice aeriene , cablurile de telefonie, tv si fibra optica aparente, fixate pe stalpi sau pozate aparent pe cladiri distrug estetica fronturilor construite</p>	<p>modernizarea retelelor si adoptarea solutiilor subterane va corecta disfunctiunea</p>
<p>cladiri amplasate fara a respecta contextul si vecinatatile , conformate volumetric si plastic inadecvat zonei , parazitaza imaginea urbana</p>	<p>sunt necesare corectii care sa elimine disfunctiunea, desfiintarea constructiilor parazitare sau reconfigurarea acestora</p>
<p>sediul Politiei municipale amplasata intr-o zona care nu dispune de terenul necesar pentru parcul de masini detinute si cu accesibilitate dificila</p>	<p>functiunea ar necesita relocarea serviciului care utilizeaza parcul de masini ;</p>

cladiri abandonate sau care nu sunt intretinute de proprietari afecteaza concomitent siguranta si imaginea urbana

autoritatea publica poate elimina disfunctiunea prin aplicarea de masuri coercitive

Utilizarea de materiale inadecvate, tabla amprentata si azbociment la invelitoare, materiale plastice care inlocuiesc materialele traditionale, cromatica agresiva sunt interventii inadecvate intr-o zona protejata;

avizarea si autorizarea , un cod de bune practici pentru zona si aplicarea de sanctiuni va elimina disfunctiunea

4.10 Modificari fata de propunerile din PUG

- 1. Subtraversarea propusa prin zona istorica nu o consideram oportuna ca urmare nu am preluat-o in PUZ,; de altfel directia nord sud ,vezi podurile, ar fi necesitat o investitie de acest gen, axa est vest este acoperita in limite rezonabile , pe ambele maluri;*
- 2. s-a modificat traseul din zona istorica a bicicletelor corelat cu propunerile facute la reseaua de drumuri*
- 3. s-a eliminat functiunea comerciala de pe malul sudic al raului in zona istorica , consideram ca spatiul este prea ingust pentru o utilizare care implica aflux mare de persoane*

5.PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban (parcelar, tramă stradală, volume construite, spații libere)

Atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, tramă stradală, volume construite, spații libere) se concretizează în protejarea, conservarea, și punere în valoare, demolarea, completarea, schimbări de utilizare a imobilelor.

- a) Trama stradala fiind unul din elementele principale care confera valoare urbanistica zonei de rezervatie se propune a fi mentinuta si conservata. Traseul sinuos, deseori cu o sectiune subdimensionata, reseaua stradala, este defapt martor al prioadei medievale in care s-a format asezarea.Parcelarul a evoluat, dupa cum s-a prezentat in studiul istoric, dar consideram ca este mai corect sa nu il modificam la aceasta data.*
- b) Pe arterele principale de circulatie, care si in momentul de fata si-au mentinut hegemonia, din doua ratiuni, distanta dintre aliniamente o permite si pentru ca*

am continuat un demers initiat prin regulamentul din anul 1937, si anume obligativitatea de a se construi la strada P+1 niveluri. S-a prevazut in REGULAMENT la articolul inaltimea maxima admisa, cresterea regimului de inaltime pe strazile Podul Viilor, Vasile Lucaciu, 1 Mai, Crisan si Gheoghe Sincai la P+1+M niveluri.

- c) PUZ-ul anterior a creat premisele relansarii zonei prin eliminarea partiala a circulatiei rutiere din Piata centrala. Cei douzeci de ani care au trecut au demonstrat justetea acelei operatiuni in prima faza intampinata cu scepticism.S-au creat premisele pentru continuarea acestui demers, eliminarea totala a circulatiei rutiere de tranzit mai ales dar si cel de tinta a celor care nu concep viata fara masina , ea trebuie sa stea in fata restaurantului, caci altfel nu va fregventa localul.
- d) Celalalt obiectiv, poate mai important decat circulatia in centrul vechi este imaginea total nepotrivita intr-un context in care strazile sunt si inguste si spatiul este ocupat pana la refuz de masini.Gararea pe carosabilul si asa ingust odata ca ingreuneaza circulatia, in al doilea rand nu incap traseele de biciclete dar in primul rand distrug imaginea istorica a strazii ; turistii trebuie sa faca eforturi sa poata sa surprinda nestanjeniti, cadre pentru fotografii.Solutia fiind amenajarea de parcare publice la distante rezonabile de centru, administratia local va trebui sa gaseasca resurse financiare pentru realizarea lor.Dar pentru ca masinile parcate nu sunt numai a utilizatorilor si vizitatorilor centrului istoric ci si a rezidentilor, eliminarea parcarii de pe carosabil nu va putea fi realizata decat prin implicarea si acestora.Toate aceste aspecte ineamna un proces de durata.Sa ridici 900 de locuri de parcare (civilizate) este un efort considerabil si necesita timp iar pe de alta parte si proprietarii caselor si masinilor au nevoie de timp sa-si construiasca in interiorul parcelelor garaje.Avand experienta celeilalte documentatii de urbanism de acum 20 de ani, in care s-a etapizat interventia si s-a creat astfel posibilitatea ca Primaria sa acceseze fonduri pentru investitie, etapizarea e si in cazul de fata solutia pentru obiectivele propuse pentru circulatie.Etapizarea temporizeaza efortul celor doi actori principali implicati.Strategia propusa si prezentata in PUZ, este etapizarea interventiilor, in prima etapa vor coexista parcare pe strada pana ce primaria va putea finaliza parcarile publice proiectate iar locatarii vor putea rand pe rand sa isi ridice garajele necesare.Consideram ca astfel problema semnalata ca difunctiune majora se va solutiona rezonabil, fara sa se aduca presiuni asupra celor implicati.
- e) Este important ca in zona de rezervatie sa se crearea unui cadru administrativ optim pentru administrarea patrimoniului care apartine atat proprietarilor cat si tuturor locuitorilor fiind vorba de o mostenire comuna.PUZ-CP este o documentatie care e restrictiva si permisiva concomitent un instrument pentru satisfacerea cerintelor contemporane in respect fata de trecut.

f)

Un alt obiectiv pe il propune documentatia este de a focalize supravegherea si cercetarea arheologica pe investigarea sistemului de fortificatie sub toate componentele ei, zidul de aparare, canalul de apa, turnurile de aparare si portile de acces, cu scopul de a completa aceasta lacuna în istoria medievala a orasului si nu în ultimul rand sa se creeze bazele unor restaurari viitoare.

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor străzilor, străduțelor, pietelor, piatetelor si pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației)

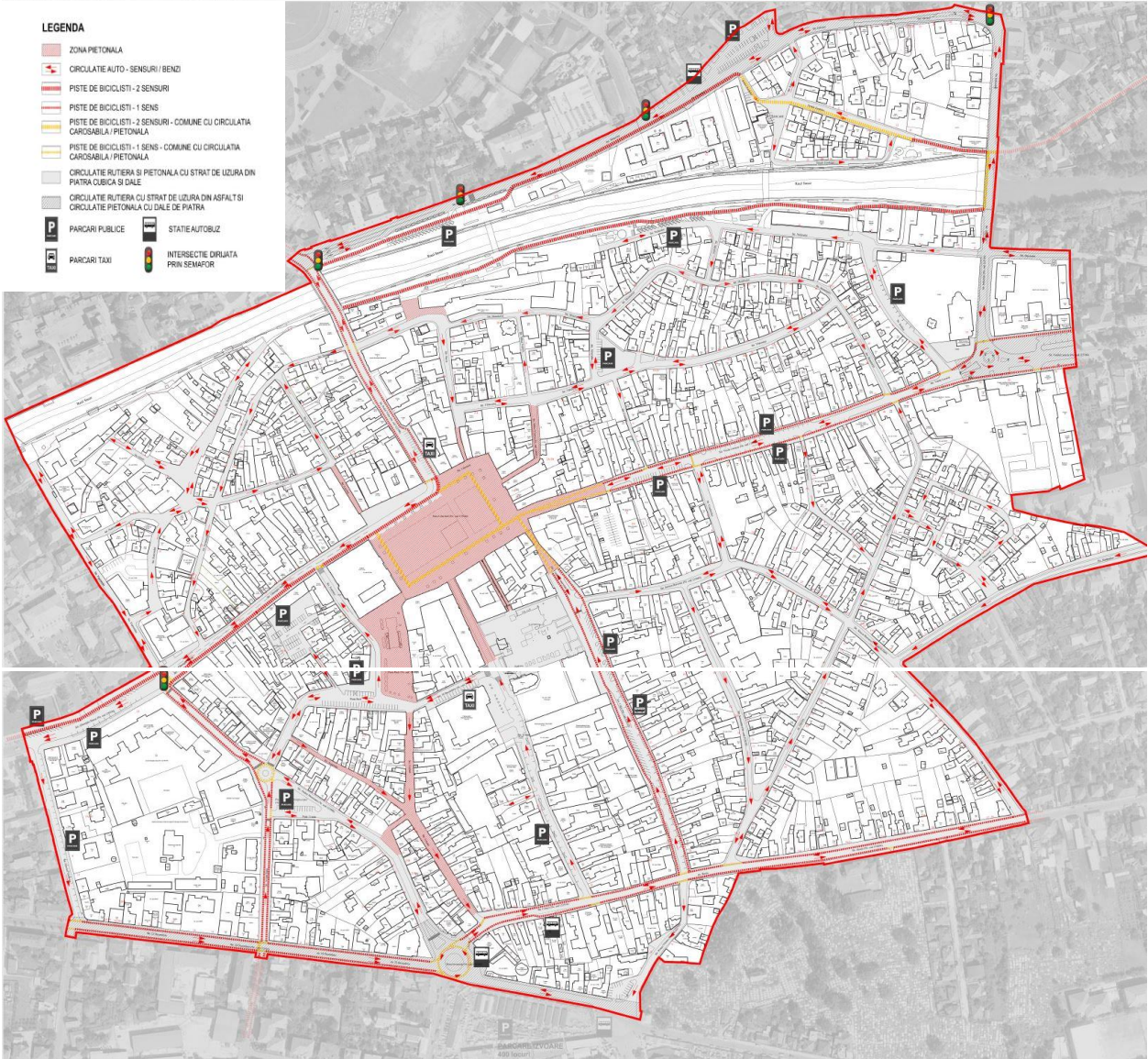
MAXIM

	MIERCURI	JOI	VINERI	SAMBATA	DUMINICA
ORA 8	1130	1118	1185	734	813
ORA 14	1202	1290	1139	937	966
ORA22	863	871	990	1034	791

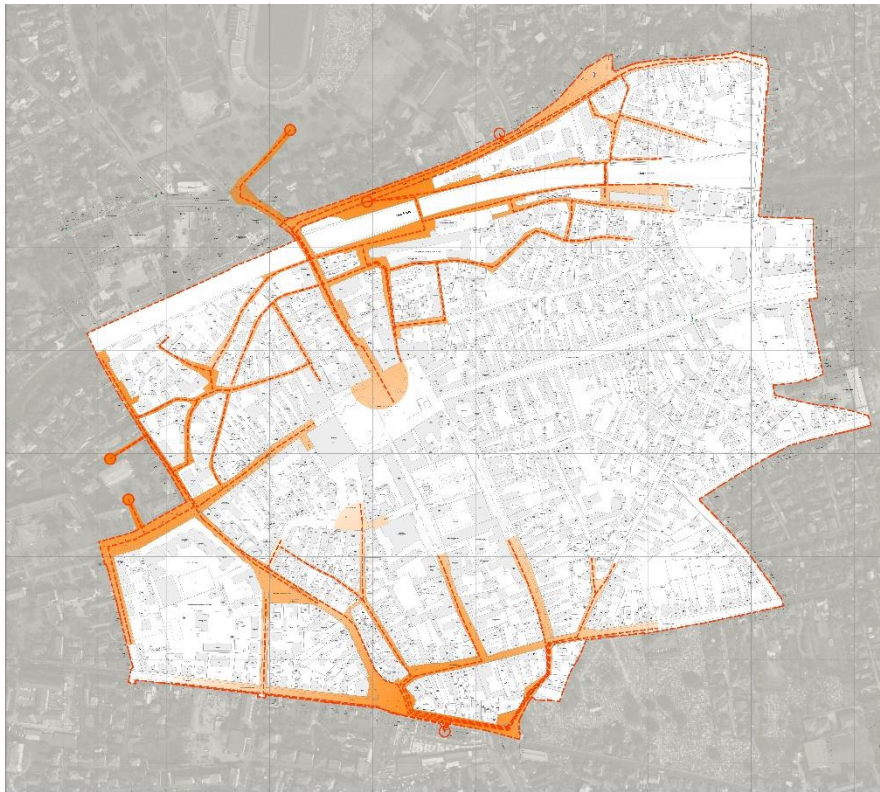
PARCARI AUTORIZATE 729

	MIERCURI	JOI	VINERI	SAMBATA	DUMINICA
ORA 8	1122	1231	1211	848	1133
ORA 14	1362	1368	1194	1033	944
ORA22	860	867	1003	1003	876

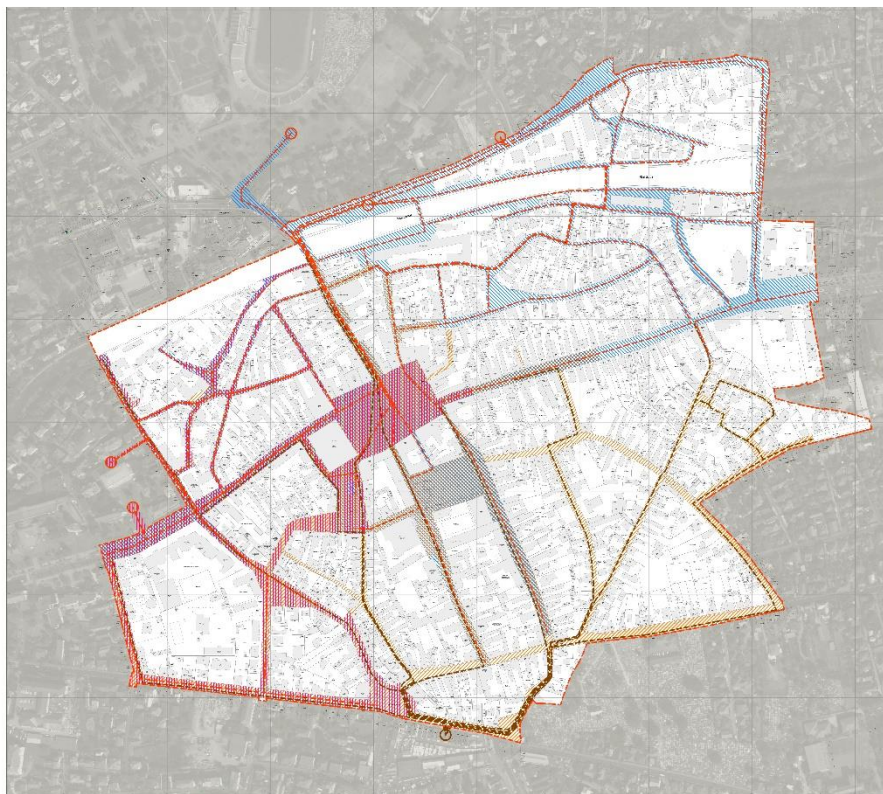
Tabel cu numarul de masini parcate la trei faze ale zilei 5 zile pe saptamana, in vacanta elevilor si in saptamana urmatoare



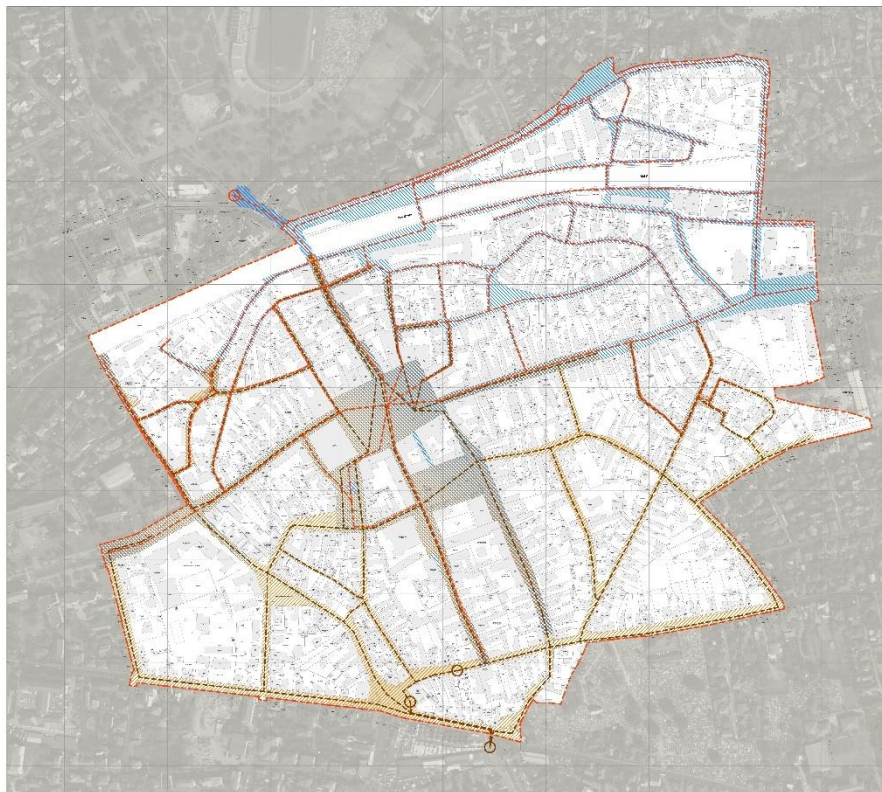
Circulatia pietonala, rutiera si biciclete ETAPA 1



Izocrona de 5 minute de la amplasamentul parcarilor publice luate in calcul



Izocrona de 10 minute



Izocrona de 10 minute de la statiile de autobus din zona

Analiza parcarilor

Necesarul de parcarilor este de cca 1300 locuri
In zona Centru vechi sunt inregistrate 2500 de masini
Numar masini parcate seara cca. 860 masini (ale rezidentilor)

AMENAJARE PARCARE SUBTERANA - PIATA PACII (144 locuri)

PARCARI PUBLICE AMENAJATE IN ZONA PROTEJATA:

Piata Pacii = 144
 Aleea Armoniei = 39
 Clubul Vointa = 250
 str. Nicolae Titulescu = 21
 Piata 1 Iunie = 15
 str. Inchisa = 16
 str. Nufarului = 15
 str. Minerilor = 79
 str. Gheorghe Sincai = 40
 str. Zambilei = 8
 str. Viitorului = 13
 str. Vasile Lucaciu = 11
 str. 30 Decembrie = 16
TOTAL = 667 locuri

PARCARI PUBLICE AMENAJATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE:

Stadion = 240
 Penny = 93
 Aquapark = 162
 BRD = 71
 Telefoane = 50
 Pta Izvoare = 400
TOTAL = 1016 locuri

PARCARI TAXI:

str. Podul Viilor = 18
 Piata Pacii = 6
TOTAL = 24 locuri

PARCARI AUTOCARE:

str. Minerilor = 2
 str. 1 Mai = 1
TOTAL = 3 locuri

PARCARI LA NORD DE RAUL SASAR

LEGENDA

- ZONA PIETONALA
- CIRCULATIE AUTO - SENSURI / BENZI
- PISTE DE BICICLISTI - 2 SENSURI
- PISTE DE BICICLISTI - 1 SENS
- PISTE DE BICICLISTI - 2 SENSURI - COMINE CU CIRCULATIA CAROSABILA / PIETONALA
- PISTE DE BICICLISTI - 1 SENS - COMINE CU CIRCULATIA CAROSABILA / PIETONALA
- CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU STRAT DE LIZURA DIN PIATRA CUBICA SI DALE
- CIRCULATIE RUTIERA CU STRAT DE LIZURA DIN ASFALT SI CIRCULATIE PIETONALA CU DALE DE PIATRA
- PARCARI PUBLICE
- STATIE AUTOBUZ
- PARCARI TAXI
- INTERSECTIE DIRIJATA PRIN SEMAFOR

PARCAREA ROMTELECOM
SI
BANCA BRD

PARCAREA ROMTELECOM
SI
BANCA BRD

PARCAREA TELEFONAR
59 locuri

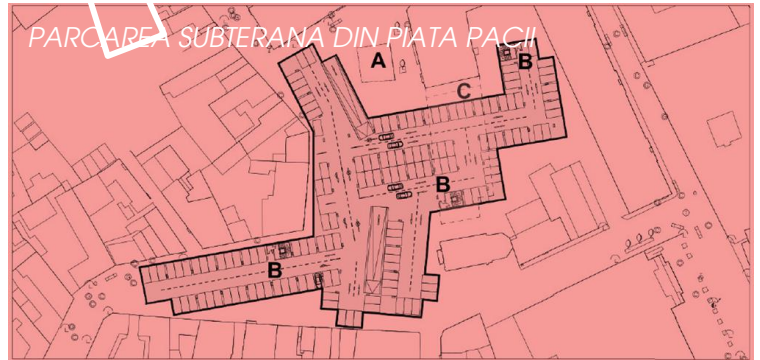
PARCAREA BRD
71 locuri

PARCAREA SUPRAETAJATA STRADA
CRISAN (CLUB VOINTA)

PARCAREA YOARE
400 locuri

PARCAREA SUPRAETAJATA
PIATA IZVOARELOR

- A**
vestigii arheologice puse in evidenta
- B**
scara acces parcare subterana Piata Pacii
- C**
gang acces parcare subterana Piata Pacii



In etapa II s-a propus realizarea necesarului de parcuri in doua locatii din zona protejata (Piata Pacii 144 locuri si pe strada Crisan la Clubul Vointa 250 locuri) si in trei parcuri publice noi, Dala din zona Stadionului (240 locuri), la Aquapark-ul proiectat (162 locuri), in Piata Izvoarelor (400 locuri) in curtea Palatului Telefoanelor (50 locuri) la care se adauga cele de pe stazile din Centrul vechi (667 locuri) si cele existente la Supermarketul Penny (93 locuri) si Banca BRD (71 locuri), in total 1683 locuri.

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

Disfunctiunea majora care e semnalata la retelele edilitare este lipsa de corelare intre diversele socialitati care provoaca deranj permanent si cheltuieli suplimentare, de desfacere, refacerea carosabilului sau pietonalului afectat. Canalizatia comuna este solutia adoptata in occident, ea este propusa si de proiectant. Cealalta disfunctiune care afecteaza grav imaginea cladirilor din rezervatie, sunt tablourile si contoarele aparente. Ar fi oportuna popularizarea unor experiente reusite, de pilda Oradea unde detinatorii de retele, beneficiarii supun avizarii aceste lucrari si se cauta solutii punctuale pentru diminuarea imaginii dezagreabile.

5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferite pe unități teritoriale de referință si/sau subdiviziuni ale acestora

ZIR CV Zona istorica de referinta "Centrul Vechi" compusa din 8 subzone istorice de referinta intra-muros si 7 subzone istorice de referinta extra-muros astfel :

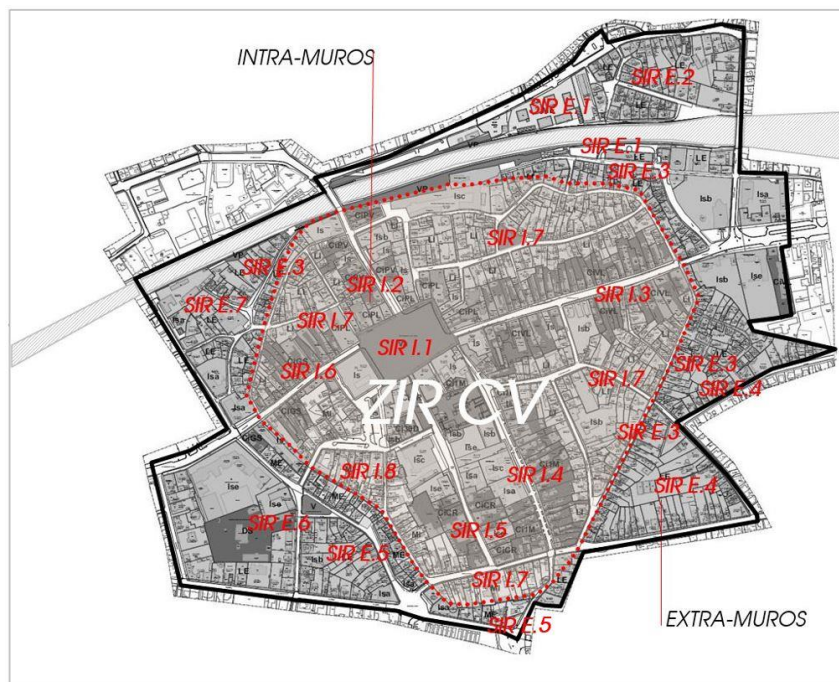
- 1.SIR I.1 - Subzona istorica de referinta intra-muros Piata Libertatii
- 2.SIR I.2 - Subzona istorica de referinta intra-muros Podul Viilor
- 3.SIR I.3 - Subzona istorica de referinta intra-muros Vasile Lucaciu
- 4.SIR I.4 - Subzona istorica de referinta intra-muros 1 Mai
- 5.SIR I.5 - Subzona istorica de referinta intra-muros Crisan
- 6.SIR I.6 - Subzona istorica de referinta intra-muros Gheorghe Sincai
- 7.SIR I.7 - Subzona istorica de referinta intra-muros ocupata de preponderent de locuinte
- 8.SIR I.8 - Subzona istorica de referinta intra-muros ocupata de locuinte si servicii
- 9.SIR E.1 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la nord si sud de raul Sasar constituita in a doua jumătate al secolului al -XX-lea
- 10.SIR E.2 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la nord de raul Sasar constituita la sfarsitul secolului al -XIX-lea
- 11.SIR E.3 - Subzona istorica de referinta extra-muros, adiacenta sistemului de fortificatie (strada Monetariei, str. Olarilor, str. Steamului)
- 12.SIR E.4 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la est, ocupata de locuinte, adiacenta strazilor Nisiparilor, Horea si partial Simion Barnutiu
- 13.SIR E.5 - Subzona istorica de referinta extra-muros, situata la sud si est, adiacenta sistemului de fortificatie, ocupata de locuinte si servicii
- 14.SIR E.6 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la sud vest
- 15.SIR E.7 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la nord vest

completate cu unitatile de referinta stabilite pe criteriul functional, situate intramuros si extra-muros :

Subzona Institutii :

- Isa - Subzona institutiilor administrative
- Ise - Subzona institutiilor educative
- Isc - Subzona institutiilor de cultura

Isb – Subzona institutiilor de cult
 Subzona cu destinatie speciala DS
 Subzona verde:
 Vpm – Subzona spatiilor publice verzi cu componenta minerala preponderenta
 Vpv – Subzona spatiilor publice verzi cu componenta plantata preponderenta
 Vpp – Subzona spatiilor publice verzi cu parcaje subterane
 Vpa – Subzona spatiilor publice verzi amenajate pentru promenada
 Subzona transporturi :
 Tr – Subzona transporturilor rutiere
 Trp – Subzona parcajelor publice supraterane



Subunitatile istorice functionale se impart in :

de tip central , este cea a Pietei Libertatii,

de tip mixt sunt cele sase si se intind de-a lungul celor 5 strazi principale intra-muros si una extramuros SIR E7 de pe strada Tineretului,

de tip locuire doua sunt de locuire in zona intra-muros una cu dominanta locuire, cealalta cu dominanta servicii teriare iar celelalte sase extramuros sunt 5 cu dominanta locuire si una cu dominanta servicii teriare

Fondul construit format din 876 imobile si 51 de strazi si pieti,

Cu 51+5 de monumente istorice

Cu 61 de cladiri cu valoare culturala medie

5.5. Bilanț teritorial

ETAPA 1

ZONA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
ZONA CENTRALA din care:	29.832	4,2%	29.832	4,2%
<i>institutii si servicii de interes public</i>	9.538	1,33%	9.538	1,33%
ZONA DESTINATIE SPECIALA	2597	0,36%	2.597	0,36%
ZONA MIXTA din care :	177.309	24,74%	177.309	24,74%
<i>institutii si servicii de interes public</i>	75.751	10,56%	75.751	10,56%
ZONA LOCUINTELOR din care :	291.343	40,6%	291.327	40,61%
<i>institutii si servicii de interes public</i>	16.887	2,36 %	11.363	1,58%
CIRCULATII din care :	141.051	19,66%	137.892	19,21%
<i>cai rutiere,parcari, pietonale</i>	137.031	19,1%	137.047	19,1%
<i>cai de circulatie, parcari mal rau</i>	4.020	0,56%	845	0,11%
SPATII VERZI PUBLICE din care :	42.788	5,96%	45.963	6,4%
<i>cu componenta minerala preponderenta</i>	25.053	3,5%	25.053	3,59%
<i>cu componenta minerala preponderenta mal rau</i>	3.692	0,51%	13.450	1,87%
<i>cu componenta plantata preponderenta</i>	1.867	0,26%	1.867	0,26%
<i>cu componenta plantata preponderenta mal rau</i>	4.635	0,64%	5.593	0,78%
<i>spatii verzi neamenajate mal rau</i>	7.541	1,05%	-	-
RAUL SASAR	32.112	4,48%	32.112	4,48%
TOTAL	717,032	100%	717,032	100%

ETAPA 2

ZONA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
ZONA CENTRALA din care:	29.832	4,2%	29.832	4,2%
<i>institutii si servicii de interes public</i>	9.538	1,33%	9.538	1,33%
ZONA DESTINATIE SPECIALA	2597	0,36%	2597	0,36%
ZONA MIXTA din care :	177.309	24,74%	177,309	24,73%
<i>institutii si servicii de interes public</i>	75.751	10,56%	75.751	10,56%
ZONA LOCUINTELOR din care :	291.343	40,6%	291.327	40,61%
<i>institutii si servicii de interes public</i>	16.887	2,36 %	11.363	1,58%
CIRCULATII din care :	141.051	19,66%	137.510	19,21%
<i>cai rutiere,parcari, pietonale</i>	137.031	19,1%	136,665	19,1%
<i>cai de circulatie, parcari mal rau</i>	4.020	0,56%	845	0,11%
SPATII VERZI PUBLICE din care :	42.788	5,96%	46.345	6,41%
<i>cu componenta minerala preponderenta</i>	25.053	3,5%	18,756	2,60%
<i>cu componenta minerala preponderenta mal rau</i>	3.692	0,51%	13.450	1,87%
<i>cu componenta plantata preponderenta</i>	1.867	0,26%	2.249	0,30%
<i>cu componenta plantata preponderenta mal rau</i>	4.635	0,64%	5.593	0,78%
<i>cu parcaje subterane</i>			6.297	0,86%
<i>spatii verzi neamenajate mal rau</i>	7.541	1,05%	-	-
RAUL SASAR	32.112	4,48%	32.112	4,48%
TOTAL	717,032	100%	717,032	100%

5.6. Obiective de utilitate publica

	OBIECTIVUL DE UTILITATE PUBLICA	VALOARE	IMPLEMENTARE
	INFRASTRUCTURA URBANA		
	MOBILITATE URBANA DURABILA IN CENTRUL ISTORIC - CORIDOR DE MOBILITATE URBANA-		
1	▪ PIATA LIBERTATII	3.492.823 euro +TVA	ETAPA 1
2	▪ PIATA PACII	1.440.735 euro +TVA	ETAPA 1
3	▪ STRADA GHEORGHE SINCAI	767.214 euro +TVA	ETAPA 1
4	▪ STRADA 1 MAI	1.204.711 euro +TVA	ETAPA 1
5	▪ STRADA CRISAN	941.585 euro +TVA	ETAPA 1
6	▪ STRADA MIHAI VITEAZU	124.048 euro +TVA	ETAPA 1
7	▪ STRADA TURNULUI	59.909 euro +TVA	ETAPA 1
8	▪ STRADA 30 DECEMBRIE	173.485 euro +TVA	ETAPA 1
9	▪ STRADA TEATRULUI	128.160 euro +TVA	ETAPA 1
10	▪ STRADA VASILE LUCACIU	1.317.971 euro +TVA	ETAPA 1
11	CULOAR DE UTILITATE PUBLICA PE STRADA CLOSCA		ETAPA 1
12	CULOAR DE UTILITATE PUBLICA PE STRADA GRIVITEI		ETAPA 1
13	PENTRU IMPLEMENTAREA PRINCIPILOR DE MOBILITATE DURABILĂ SI CRESTEREA ATRACTIVITATII A ZONEI ADIACENTE RÂULUI SĂȘAR REALIZAREA UNEI ZONE DE PROMENADA PE TOT PARCURSUL RÂULUI CARE SA PERMITA O TRAVERSARE PIETONALĂ EST-VEST A ORASULUI CÂT MAI FLUIDA SI LIPSITA DE OBSTACOLE; MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE		ETAPA 1
14	▪ ELIMINAREA RETELELOR ELECTRICE AERIENE DIN ZONA ISTORICA		ETAPA 1
15	▪ MODERNIZAREA RETELELOR DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE DIN ZONA ISTORICA		ETAPA 1
16	▪ MODERNIZAREA RETELELOR DE GAZ DIN ZONA ISTORICA		ETAPA 1
17	LUCRARI DE CERCETARE ARHEOLOGICA PREVENTIVA PENTRU PUNEREA IN EVIDENTA A SISTEMULUI DE FORTIFICATIE MEDIEVAL		ETAPA 1
18	REABILITAREA MONUMENTELOR ISTORICE APARTINATOARE DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI		ETAPA 1
19	RESTAURAREA SCOLII PETRE DULFU		ETAPA 1
20	RESTAURAREA MANASTIRII MINORITILOR SI EXTINDEREA SPRE PIATA PACII DUPA DEMOLAREA CLADIRILOR PARAZITARE		ETAPA 1
21	RESTAURAREA COMPLEXULUI MINERUL		ETAPA 1
22	RESTAURAREA CASEI IANCU		ETAPA 1
23	AMENAJAREA SPATIULUI PUBLIC ADIACENT BISERICII SFANTUL ANTON DUPA DMOLAREA CLADIRILOR PARAZITARE		ETAPA 1
24	PARCARE SUPRATERANA 250 LOCURI STRADA CRISAN		ETAPA 2
25	PARCARE SUBTERANA 143 LOCURI PIATA PACII		ETAPA 2
26	MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE , PIETONALIZAREA MAXIMALA A CAILOR DE CIRCULATIE DIN ZONA ISTORICA , ELIMINAREA PARCARILOR		ETAPA 2

	ADIACENTE STRAZILOR, PISTE DE BICICLETE (MASURA POSIBILA DUPA IMPLEMENTAREA CELOR 3 PARCAJE PUBLICE DIN ZONA PROTEJATA SI A CELUI PROPUS IN PIATA IZVOARELOR)		
	REABILITAREA FRONTURILOR DIN ZONELE DE INTERES ALE CENTRULUI ISTORIC , AZI VICIATE DE LUCRARI CARE NU RESPECTA CARACTERUL ANSAMBLULUI URBAN PROTEJAT		ETAPA 2
27	▪ PIATA IZVOARELOR		ETAPA 2
28	▪ PIATA LIBERTATII		ETAPA 2
29	▪ INTERSECTIA STRADA VASILE LUCACIU STRADA INDUSTRIEI		ETAPA 2

Pentru realizarea obiectivelor publice propuse prin documentatie vor fi initiate urmatoarele documentatii de urbanism:

- 1 P.U.D. Parcare publica supraterrana strada Crisan (fostul Club Vointa)
- 2 P.U.D. Parcare publica subterana Piata Pacii
- 3 P.U.D. Amenajare Piata Libertaticeilor doua obiective publice, Parcarea de la Clubul Vointa

Proiectele principale care urmeaza sa fie implementate in zona sunt:

- 1 Centru comercial cu parcare subterana si supraterrana in Piata Izvoarelor
- 2 Modernizarea retelelor edilitare din zona Centrului istoric
- 3 Modernizarea retelei rutiere, pietonale si de biciclete
- 4 Amenajarea malului raului Sasar si pietonalizarea acestuia
- 5 Reabilitarea cladirilor monument istoric, aflate in domeniul public
- 6 Amenajarea Pietei Libertatii
- 7 Parcarea publica Piata Pacii
- 8 Parcarea subterana strada Crisan

Intocmit
Arh. Urb. MITRU ILDIKO



PLANUL URBANISTIC ZONAL
"CENTRUL ISTORIC BAIA MARE"
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

VOLUMUL 3
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



FOAIE DE GARDĂ

<i>Denumirea lucrării</i>	PLANUL URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CENTRUL ISTORIC BAIA MARE
<i>Beneficiar</i>	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai nr. 37;
<i>Faza de proiect</i>	PLANUL URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ P.U.Z.- C.P.
<i>Proiectant general</i>	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. BAIA MARE Piata Cetatii nr.2/2
<i>Numar contract</i>	26816/05.07.2019
<i>Data</i>	APRILIE 2021

LISTA DE SEMNATURI

Proiectant general *S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. BAIA MARE*

Sef proiect
urbanism, monumente *arh. Mitru Ildiko*
 arh. Mitru Ildiko
 expert M.C.102, specialist RUR

urbanism, monumente *arh. Paskucz Stefan*
 specialist M.C.250, specialist RUR

Contents

FOAIE DE GARDĂ	2
LISTA DE SEMNATURI	3
CAPITOL I. DISPOZITII GENERALE	6
ARTICOL I.1. Rolul regulamentului local de urbanism	6
ARTICOL I.2. Baza legală a regulamentului local de urbanism	7
ARTICOL I.3. Domeniul de aplicare	7
ARTICOL I.4. Regimul de derogari si documentatii de urbanism	8
ARTICOL I.5. Alte prescriptii complementare care pot actiona simultan cu RLU	9
ARTICOL I.6. Intrarea in vigoare a RLU si situatii tranzitorii	9
ARTICOL I.7. Delimitarea zonei protejate	10
ARTICOL I.8. Zone, subzone istorice de referinta, unități teritoriale de referință	13
ARTICOL I.9. Definirea unitatilor de referinta	14
ARTICOL I.10. Definire POT, CUT	16
ARTICOL I.11. Structura continutului regulamentului	17
CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ APLICABILE IN ZONA	18
ARTICOL II.1. Resurse de apă și platforme meteorologice	18
ARTICOL II.2. Zone expuse la riscuri naturale	18
ARTICOL II.3. Asigurarea compatibilității functionale	19
ARTICOL II.4. Orientarea față de punctele cardinale	19
ARTICOL II.5. Patrimoniul prezent in zona istorica	20
ARTICOL II.6. Lucrari de interventii permise in zona protejata	26
ARTICOL II.7. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	31
ARTICOL II.8. Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic	32
CAPITOL III. DISPOZITII APLICABILE IN ZONA	35
SIR I.1. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS PIATA LIBERTATII	35
SIR I.2. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS PODUL VIILOR	43
SIR I.3. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS VASILE LUCACIU	52
SIR I.4. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS 1 MAI	62
SIR I.5. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS	71
SIR I.6. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUNTOS GHEORGHE SINCAI	80
SIR I.7. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS OCUPATA PREPONDERENT DE LOCUINTE	90
SIR I.8. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS OCUPATA DE LOCUINTE SI SERVICII	101
SIR E.1. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA NORD SI SUD DE RAUL SASAR CONSTITUITA IN A DOUA JUMATATE A SECOLULUI AL-XX-LEA	109
SIR E.2. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA NORD DE RAUL SASAR CONSTITUITA LA SFARSITUL SECOLULUI AL -XIX-LEA	115

SIR E.3	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS, ADIACENTA SISTEMULUI	122
	DE FORTIFICATIE (STRADA MONETARIEI, STR. OLARILOR, STR. PINTEA.....)	122
SIR E.4	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA STRADA NISIPARILOR STRADA HOREA SI PARTIAL SIMION BARNUTIU	131
SIR E.5	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA SUD SI VEST ADIACENTA SISTEMULUI DE FORTIFICATIE, OCUPATA DE LOCUINTE SI SERVICII	138
SIR E.6	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA SUD VEST	146
SIR E.7	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA NORD VEST	154
Isa	SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV SI FINANCIAR BANCAR.....	162
Ise	SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT.....	169
Isc	SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU CULTURĂ	176
Isb	SUBZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE	182
Vpm	SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU COMPONENTA MINERALA	189
	PREPONDERENTA.....	189
Vpv	SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU COMPONENTA PLANTATA.....	194
	PREPONDERENTA.....	194
Vpp	SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU PARCAJE SUBTERANE (etapa II) ...	197
Vpa	SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI AMENAJATE PENTRU PROMENADA	201
Tr	ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	206
Trp	SUBZONA PARCAJELOR PUBLICE COLECTIVE SUPPRATERANE (etapa II)	211
DS	SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA	215

CAPITOL I. DISPOZITII GENERALE

ARTICOL I.1. Rolul regulamentului local de urbanism

- (1) *Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent P.U.Z. ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CENTRUL ISTORIC BAIA MARE care cuprinde Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Orasul medieval Rivulus Dominarum) , ansamblu inregistrat in LMI , cod MM-II-a-A-04432 .Prin PUZCP Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare va fi reglementata zona construita protejata care cuprinde si zonele de protectie si patrimoniul imobiliar cuprins în lista monumentelor istorice. Concentrarea de monumente a incadrat municipiului Baia Mare in Legea 5/2000 la Sectiunea III Arii protejate, la capitolul II, la unități administrativ-teritoriale cu concentrare foarte mare a patrimoniului construit cu valoare culturală de interes national. Zona construita protejata se suprapene partial cu zona Centrala protejata din PUG 2000 si cu zona din PUZ "Centrul istoric Baia Mare" elaborate in anul 2000.Prezenta documentatie este o reactualizarea a acestuia.*
- (2) *Regulamentul Local de Urbanism este un set de reglementări aferent unității teritorial administrative, având rolul de a asigura aplicarea principiilor directoare în urbanism, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei studiate, corelat cu resursele localității, în interesul acesteia, urmărind utilizarea terenurilor în mod rational, echilibrat corelat cu functiunile urbanistice adecvate.*
- (3) *Regulamentul local de urbanism pentru ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CENTRUL ISTORIC BAIA MARE împreună cu Reglementările grafic exprimate detaliază sub forma de prescriptii prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 /1996, respectiv ale R.L.G. aferent P.U.G. Baia Mare, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajărilor si plantatiilor, precum si prevederi legale privind folosinta monumentelor istorice; El ofera cadrul pentru implementarea etapizata a proiectelor in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z. -ului.*
- (4) *Conform Art.5. din Ordinul MTCT nr. 562/2003, documentatia PUZCP si prezentul RLU aferent, au în vedere, pe lângă rolul principal de protectie si conservare:*
- stabilirea directiilor si priorităților de dezvoltare logică a centrului istoric, raportate la dezvoltările Municipiului Baia Mare în ansamblul său;*
 - reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrul centrului istoric;*
 - stabilirea conditiilor de realizare si conformare a constructiilor si amenajărilor urbanistice în cadrul centrului istoric*

- (5) *Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public. (alin.4, art.1, L 350/2001) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.*

ARTICOL I.2. Baza legală a regulamentului local de urbanism

- (1) *Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în baza următoarelor acte legislative:*
- Legea 350/2001- privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*
 - Legea 242/03.07.2009- privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008*
 - Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului Național- Secțiunea a III-a zone protejate*
 - Legea 422/18.07.2001- privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006, cu modificările și completările ulterioare*
 - HG 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare*
 - Legea 50/1991 republicată în 13.10.2004- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ultima modificare și completare fiind Legea 269/2011*
 - Codul Civil*
 - Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000*
 - Ordinul 562 din 20.10.2003- emis de către M.T.C.T.- pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”- publicat în M.Of., Partea I, nr. 125 bis/11.II.2004*
 - Ordonanța Guvernului 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată prin Legea 378/2001 și republicată în 2006 cu modificările și completările ulterioare, ultima fiind Ordonanța de urgență nr. 12/2011 (lista exhaustivă este prezentată în ANEXA nr.5)*

ARTICOL I.3. Domeniul de aplicare

- (1) *Prezentului Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren aflată în zona de studio*

- (2) *La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.*
- (3) *Autorizațiile de construire se vor elibera cu respectarea documentației de urbanism și a prezentului regulament și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. Ele se vor emite în baza prevederilor prezentei documentații de urbanism în acele zone pentru care sunt reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu în regulament.*
- (4) *Fac excepție de la prevederile alin. (3) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.*
- (5) *Se exceptează de la prevederile alin. 1 construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.*

ARTICOL I.4. Regimul de derogări și documentații de urbanism

- (1) *Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:*
- *obiective cu destinații semnificative oportune pentru municipiul Baia Mare*
 - *dimensiuni sau forme ale parcelei din care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;*
 - *condiții dificile de fundare;*
 - *Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;*
- (2) *În situațiile în care se solicită derogări de la prevederile prezentului regulament se elaborează următoarele documentații de urbanism:*
- *PUD în cazul în care se construiește pe o singură parcelă și se solicită derogări de la regulile de construire referitoare la distanțele față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.*
 - *PUZ CP în cazurile în care se construiește pe mai multe parcele, se solicită derogări de la regulile de construire referitoare la regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și suprafața maximă a unui corp de clădire;*
- (3) *Pentru asigurarea protejării integrității ansamblului centrului istoric, în zona protejată se solicită elaborarea de documentații de urbanism de tip PUD în următoarele situații:*

- In cazul demolarii integrale a cladirii/cladirilor de pe parcela
- In cazul in care pe o parcela mai mare de 2000 mp se modifica fondul construit intr-un procent mai mare de 50%
- In cazul in care se realizeaza pe parcela peste 4 unitati de locuit

In toate aceste cazuri, studiul istoric este un document principal iar lotul, obiect al documentatiei se studieaza impreuna cu parcelele cu care se invecineaza

ARTICOL I.5. Alte prescriptii complementare care pot actiona simultan cu RLU

- (1) *Prezentul Regulament local de urbanism cumulează prevederi ale legislatiei de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului si a avizării si autorizării constructiilor si amenajărilor, precum si din domeniile conexe acestora.*
- (2) *Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislatie în vigoare la data autorizării constructiilor si amenajărilor.*
- (3) *Orice modificare legislativă ce intră în contradictie cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restrictii, prevăzute în legislatie, preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință si acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.*

ARTICOL I.6. Intrarea in vigoare a RLU si situatii tranzitorii

- (1) *Prezentul regulament înlocuieste Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal al CENTRUL ISTORIC BAIA MARE din 2000 aprobat prin H.C.L 240/2001*
- (2) *Prezentul regulament dupa obtinerea avizelor prevazute de lege si aprobarea de catre Consiliul Local produce efecte si devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aducerea la cunostintă publică.*
- (3) *Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate si care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Baia Mare. Acestea sunt:*
- *PLAN URBANISTIC ZONAL „PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIA MARE Proiect nr.727 / 2014*
Elaborator: SC STUDIORING SRL

– PLAN URBANISTIC ZONAL „MALURILE RÂULUI SĂȘAR SI ZONA UNIVERSITATII” Proiect nr. / 2017 Elaborator: RE-ACT NOW ARCHITECTURE

- (4) Odată cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan Urbanistic Zonal cu regulament aferent, ori Plan Urbanistic de Detaliu decât în cazul și cu respectarea prevederilor prezentului PUZCP.
- (5) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. După expirarea perioadei de valabilitate, Certificatele de Urbanism nu vor putea fi prelungite. Emiterea unui nou Certificat de Urbanism pentru terenul în cauză se va face numai în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- (6) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, concordanta cu prescripțiile prezentului regulament
- (7) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului regulament.
- (8) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic Zonal și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic Zonal – Zonă Construită Protejată. După expirarea acestei perioade, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusive prevederile prezentului regulament.
- (9) Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament toate prevederile contrare din Planurile Urbanistice Zonale, din regulamentele aferente lor și Planurile Urbanistice de Detaliu, își pierd aplicabilitatea.

ARTICOL I.7. Delimitarea zonei protejate

- (1) Prin PUZCP Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare va fi reglementată zona construită protejată care cuprinde ansamblul Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Orasul medieval Rivulus Dominarum, cod LMI MM-II-a-A-04432), monumentele istorice din acest perimetru și adiacente acestuia, cuprinse în lista monumentelor istorice LMI 2015,

aprobată cu nr. 2.828/2015 și OMCC 2182/2005 precum și zona de protecție a acestora. Zona construită protejată se suprapune parțial peste zona Centrală protejată din PUG 1999 și cu zona din PUZ "Centrul istoric Baia Mare" elaborat în anul 2000, cea din urmă fiind preluată de P.U.G. Municipiul Baia Mare 2013 în curs de avizare, elaborator S.C. MINA-M-COM S.R.L. S.C. ALPHA STUDIO S.R.L.

(2)

Potrivit studiului istoric de fundamentare și a Studiului de delimitare, zona construită protejată în suprafața de 71.70032 ha, este aria delimitată astfel :



de strada Industriei, strada Bujorului (tronsonul de la nr.1 până la nr. 7, limita estică a imobilului Vasile Lucaciu nr.61, strada Vasile Lucaciu, limita estică a imobilului situat pe strada Vasile Lucaciu nr. 58, limita sudică a imobilelor nr.58 și 56 de pe strada Vasile Lucaciu, limita nordică a imobilului de pe strada Potcoavei nr. 13, și a imobilelor de pe strada Nisiparilor nr.17, 19, 21, 25, strada Nisiparilor de la nr.1 la nr. 25, strada Simion Barnutiu, de la nr. 41 la nr. 59, strada Horea, de la nr. 4 la nr. 22, estul proprietății Horea nr. 4, și Pinte Viteazu nr. 1, 3, 5, 7, 9, strada Pinte Viteazu de la nr.4 la nr. 6, estul cimitirului romano-catolic, strada Izvoarelor, strada 22 Decembrie de la nr. 1 la nr. 27, strada Nicolae Titulescu, strada Gheorghe Sincai de la nr. 25 la nr. 29, strada Tineretului, Raul Sasar, strada Minerilor de la nr. 1 la nr. 35, strada Busuiocului nr.2, strada Grivitei de la nr. 4 la nr. 28 și se închide în strada Industriei. Ea se suprapune cu Orașul medieval și primul inel compact care s-a dezvoltat în jurul nucleului inițial după demantelarea sistemului de fortificație.

(3)

În interiorul acestei zone este situată zona intramuros, în suprafața de **35,9721 ha.**, care se suprapune peste nucleul istoric din interiorul zidului

de aparare al carui traseu a fost stabilit dupa consultarea documentele cartografice, a informatiile de arhiva si in urma cercetarilor arheologice pana la aceasta data. Traseul, situat la sud de raul Sasar, urmareste limita nordica a proprietatii de pe strada Podul Viilor nr. 14, se continua cu zidul inregistrat in Lista monumentelor istorice cu codul MM-II-m-A- 4431.01, urmareste limita nordica a incintei Muzelului Judetean de Istorie si Arheologie, urmareste limita nordica a proprietatilor situate pe strada Nuferilor nr. 1, 2,3,4,5,5A, traverseaza strada Mioritei, trece prin zona mediana a proprietatii situate pe strada Nuferilor nr. 6, se continua pe limita nordica a proprietatilor de pe strada Monetariei nr. 23,25,27,29,31, se suprapune pe limita vestica a proprietatii nr. 33 de pe strada Monetariei, se continua pe aliniamentul nordic, respectiv estic al strazii Monetariei, traverseaza strada Vasile Lucaciu, se continua pe strada Olarilor, (aliniamentul estic), pana la strada Horea, traverseaza strada Horea si proprietatile situate la nr. 4 respectiv nr.2 si proprietatile nr. 1 si nr. 5 de pe strada Pinteazul, traverseaza strada in dreptul proprietatilor nr. 7 si nr. 9 si se continua pe limita sudica a parcelelor de pe strada Closca de la nr.11, nr. 13, nr. 15, nr. 17, nr. 19, nr. 21, nr. 23, include Bastionul Macelarilor (inregistrat in LMI. cu codul MM-II-m-A-04431. 02, din ansamblul Sistemul de fortificatii al orasului medieval Baia Mare) si se continua pe limita vestica a proprietatii situate pe strada Closca nr. 27, traverseaza strada Closca si urmeaza latura vestica a strazii Carpati pana la proprietatea nr. 12A, dupa care urmareste aliniamentul vestic al strazii Argesului, traverseaza Piata Pacii si trece prin incinta societatii Vital S.A., traverseaza strada Gheorghe Sincai si urmeaza traseul strazii Steampului pana la proprietatea de la nr. 22, urmareste latura vestica a acestei proprietati si a celei de la nr. 20, traverseaza strada Pietrosului, dupa care urmareste aliniamentul estic, respectiv sudic al strazii Rodnei pana la incinta Liceului Nemeth Laszlo (unde se afla un fragment de zid din sistemul de fortificatii medievale ale orasului, inregistrat in LMI cu codul MM-II-m-A- 4431.03), dupa care se inchide pe strada Podul Viilor pe care il traverseaza in dreptul podului pester raul Sasar.

(4)

Sistemului de fortificatii si-a pus amprenta decisiv asupra configurarii localitatii ca urmare in stabilirea zonelor si subzonelor istorice de referinta l-am considerat ca un element principal sub doua aspect:

-in primul rand, generator intr-un sens restrictiv ca limita a dezvoltarii asezarii, ca urmare intra-muros reseaua stradala, parcelarul , deci tesutul urban timp de patru secole, pana la inceputul secolului al -XVIII-lea, a avut o evolutie , deci configuratie distincta fata de cea extra-muros

-pe de alta parte, zona imediat adiacenta este martor al componentelor sistemului de fortificatii , canalul de apa / santul de aparare , turnurile de aparare si portile de intrare in oras , care partial ca zidul au fost demantelate sau inglobate in structurarea urbana post medievala , denumita in prezenta documentatie , extramuros, evident structurata distinct fata de zona din interiorul zidului de aparare.

Dat fiind importanta acestui obiect de patrimoniu pastrat fizic in mica masura , dar esential in definirea asezarii medievale Rivulus Dominarum , ansamblu inregistrat in LMI , cod MM-II-a-A-04432, zidul

fortificației cu toate componentele sale dorim să constituie obiect de cercetare, subiect al oricărei intervenții în zonele prezumate a fi ocupate de acestea.

În sensul aspectelor semnalate, supravegherea și cercetarea arheologică, obligatorie în toată zona protejată, va avea, în aria desemnată ca posibilă existență a sistemului de fortificație o importanță deosebită pentru descoperirea oricărui martor care va clarifica teoretic acest subiect, important pentru istoria orașului și pentru a furniza informații pentru semnalarea, marcarea și punerea în valoare a acestui obiect de patrimoniu, component al ansamblului medieval Rivulus Dominarum de categoria A.

ARTICOL 1.8. Zone, subzone istorice de referință, unități teritoriale de referință

- (1) **ZIR, zona istorică de referință** este o zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric, și care sunt preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUG și RL. (Anexei 2 din Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare)
- (2) **SIR, subzona istorică de referință** este o zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care sunt preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ + RLU. (Anexei 2 din Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare)
- (3) **Zona funcțională** reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, zona instituțiilor, etc.) (anexa la L350/2001).
- (4) **Unitatea teritorială de referință (UTR)** reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan al municipiului Baia Mare, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).
- (5) În cadrul prezentei documentații unitățile teritoriale de referință (UTR) au fost delimitate pe baza zonelor și subzonelor istorice și a subzonelor funcționale existente.

- (6) *Zona construita protejata, denumita zona istorica de referinta "Centrul Vechi" a fost zonificata in 15 subzone istorice de referinta (care prezinta caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural si istoric), in care se integreaza 11 subzone functionale.*

ARTICOL I.9. Definirea unitatilor de referinta

- (1) *Zona construita protejata este parte a zonei centrale care se suprapune peste nucleul istoric al orasului si cuprinde ansamblul Centrul istoric al municipiului Baia Mare - Orasul medieval Rivulus Dominarum, cod LMI MM-II-a-A-04432, monumentele istorice din acest perimetru si adiacente acestuia, cuprinse in lista monumentelor istorice LMI 2015, aprobată cu nr. 2.828/2015 si OMCC 2182/2005 precum si zona de protectie a acestora. Zona construita protejata se suprapune partial cu zona Centrala protejata din PUG 1999, cu zona reglementata prin PUZ "Centrul istoric Baia Mare" elaborat in anul 2000, cea din urma fiind preluata de P.U.G. Municipiul Baia Mare 2013 in curs de avizare, elaborator S.C. MINA-M-COM S.R.L. S.C. ALPHA STUDIO S.R.L. Zona protejata in aceasta documentatie este inclusa primele doua din cele 4 categorii de subzone centrale din PUG, din care doua au relevanta pentru zona istorica protejata.*
Cv -Subzona centrului istoric, rezervație de arhitectură, cu concentrare mare de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală;
Cp - Subzona centrală adiacentă centrului istoric, protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, având configurația țesutului urban tradițional, formată in general din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă sau retrase de la aliniament și dispuse izolat sau grupat;
- (2) *Cele doua subzone, Cv si Cp au fost reconfigurate si redenumite in prezenta documentatie prin raportarea la sistemul de fortificatie care evident ca a determinat structurarea diferentiata intra si extra-muros. Ca urmare s-au instituit in zona istorica de referinta CV "Centrul Vechi", denumita ZIR CV 15 subzone istorice, 8 intra-muros si 7 extra-muros. Zona intramuros este teritoriul in care s-a configurat rețeaua stradala si parcelarea in perioada medievala si este aria in care in piata centrala Circulus Fori, s-au deschis strazile principale, Podul Viilor, Strada Crisan, strada Vasile Lucaciu si strada Gheorghe Sincai. Ele faceau legatura cu cele 4 porti de intrare in oras (spre minele si vilele orasului la nord de raul Sasar, spre Cetatea Chioarului la sud, spre Satu Mare (Szatmar Nemethi) la vest si Baia Sprie (Mons Medius) la est. Din aceste strazi s-a deschis al doilea inel de circulatie. Zona intramuros cuprinde o parte din subzona Cv pana la traseul zidului de aparare*



Zona extramuros a apărut odată cu creșterea demografică care a generat apariția suburbiilor, în prima etapă de-a lungul străzilor principale, mai târziu suprapuse peste componentele extra-muros ale sistemului de fortificație din 1469, bastioanele și portile demantelate alături de santul de apărare, continuând cu ocuparea terenurilor libere situate, perimetral, în jurul așezării medievale și la nord de râul Sasar. În urma analizei genezei și a evoluției zonei pe baza criteriilor de evaluare, urbanistică (parcelar, ocuparea terenului), arhitecturală (stil, regim de înălțime), ambientală (reper, perspective), funcțională (omogenitate, compatibilitate) au fost definite opt subzone istorice intra-muros și șapte extra-muros care prin reglementări specifice vor asigura concomitent protejarea patrimoniului și dezvoltarea zonei.

(3)

ZIR CV Zona istorică de referință "Centrul Vechi" compusă din 8 subzone istorice de referință intra-muros și 7 subzone istorice de referință extra-muros astfel:

1. SIR I.1 - Subzona istorică de referință intra-muros Piața Libertății
2. SIR I.2 - Subzona istorică de referință intra-muros Podul Viilor
3. SIR I.3 - Subzona istorică de referință intra-muros Vasile Lucaciu
4. SIR I.4 - Subzona istorică de referință intra-muros 1 Mai
5. SIR I.5 - Subzona istorică de referință intra-muros Crisan
6. SIR I.6 - Subzona istorică de referință intra-muros Gheorghe Sincai
7. SIR I.7 - Subzona istorică de referință intra-muros ocupată de preponderent de locuințe
8. SIR I.8 - Subzona istorică de referință intra-muros ocupată de locuințe și servicii

- 9.SIR E.1 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la nord si sud de raul Sasar constituita in a doua jumătate a secolului al -XX-lea
- 10.SIR E.2 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la nord de raul Sasar constituita la sfarsitul secolului al -XIX-lea
- 11.SIR E.3 - Subzona istorica de referinta extra-muros, adiacenta sistemului de fortificatie (str.Monetariei, str. Olarilor, str. Pinteza Viteazul, str. Steampului, str. Rodnei)
- 12.SIR E.4 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la est ocupata de locuinte, adiacenta strazilor Nisiparilor, Horea si partial Simion Barnutiu
- 13.SIR E.5 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la sud si vest, adiacenta sistemului de fortificatie, ocupata de locuinte si servicii
- 14.SIR E.6 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la sud vest
- 15.SIR E.7 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la nord vest

si care includ urmatoarele unitati teritoriale de referinta stabilite pe criteriul functional

Subzona Institutii :

- Isa - Subzona de echipamente publice în domeniul administrativ si financiar bancar
- Ise - Subzona construcțiilor pentru învățământ
- Isc - Subzona construcțiilor pentru cultură
- Isb - Subzona activitatilor legate de culte

La care se adauga urmatoarele unitati teritoriale de referinta stabilite pe criteriul functional :

Subzona cu destinatie speciala Ds

Subzona verde:

- Vpm - Subzona spatiilor publice verzi cu componenta minerala preponderenta
- Vpv - Subzona spatiilor publice verzi cu componenta plantata preponderenta
- Vpp - Subzona spatiilor publice verzi cu parcaje subterane
- Vpa - Subzona spatiilor publice verzi amenajate pentru promenada

Subzona transporturi :

- Tr - Subzona transporturilor rutiere
- Trp - Subzona parcajelor publice supraterane

ARTICOL I.10. Definire POT, CUT

ANEXA 2 la Legea 350/2001 defineste urmatoarii termini astfel:

Indicatori urbanistici

instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

(1)

- coeficient de utilizare a terenului (**CUT**) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței

construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

(2) - procent de ocupare a terenului (**POT**) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(3) Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:
- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

(4) Autorizarea executării lucrărilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului menționată în prevederile specifice ale articolelor 16 respectiv 17 de la unitatea teritorială în care se afla obiectivul.

ARTICOL 1.11. Structura conținutului regulamentului

(1) Fiecare din subzonele istorice de referință și unități funcționale fac obiectul următoarelor prevederi organizate conform următorului conținut :

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1	- OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)
ARTICOLUL 2	- TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE
ARTICOLUL 3	- TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE
ARTICOLUL 4	- UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDIȚIONARI (vestigii arheologice) și protecții față de poluare și alte riscuri
c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI	

ARTICOLUL 5	- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)
ARTICOLUL 6	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 7	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 8	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ
ARTICOLUL 9	- ÎNĂLTIMEA ADMISĂ LA CLĂDIRI
ARTICOLUL 10	- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11	- ACCESE SI CIRCULATII
ARTICOLUL 12	- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
ARTICOLUL 13	- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 14	- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ARTICOLUL 15	- ÎMPREJMUIRI

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16	- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 17	- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru a facilita utilizarea RLU atat de catre administratie cat si de catre proprietarii din zona studiata, s-a respectat (cu o exceptie, articolul 1) structura regulamentului propusa in PUG-ul in curs de elaborare.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ APLICABILE IN ZONA

ARTICOL II.1. Resurse de apă și platforme meteorologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor

ARTICOL II.2. Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- (2) *În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea normelor de protecție anti-seism.*
- (3) *Întreținerea albiei minore pe zonele neamenajate, de pe teritoriul administrativ Baia Mare, revine Administrației Naționale "Apele Române" și, în conformitate cu prevederile art. 7 lit. f) din Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 515/2002, autorităților administrației publice locale (alin.4, art.34, L107/1996).*
- 4) *Pentru realizarea coridorului verde al Sasarului, suplimentar față de prevederile alineatului anterior, până la elaborarea studiilor și proiectelor de specialitate pentru amenajarea albiei și malurilor Sasarului se instituie o zonă de interdicție temporară NON AEDIFICANDI pe o lățime de minim 10,0 m de la buza taluzului actual, zonă în care sunt interzise inclusiv împrejuririle cu caracter definitiv. Acolo unde între buza taluzului și limitele de proprietate este o distanță mai mare de 10,0 m interdicția se extinde pe toată lățimea respectivă. Sunt exceptate de la această interdicție incintele pentru care anterior prezentei documentații s-a aprobat o documentație de urbanism tip PUZ*

ARTICOL II.3. Asigurarea compatibilității functionale

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform planului de Reglementări care face parte integrantă din prezentul RLU.*
- (2) *Pentru situațiile în care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.*
- (3) *Pentru situațiile în care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care sunt admise condiționat prin prezentele reglementări, autorizarea lucrărilor de extindere (pe orizontală sau pe verticală) a spațiilor destinate respectivelor utilizări se face numai dacă sunt întrunite condițiile de admisibilitate stabilite prin prezentul regulament.*

ARTICOL II.4. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform HGR nr. 525 / 1996 (extras preluat din RGU aprobat prin HGR nr. 525 / 1996 reactualizată)*
- *Se impune orientarea spațiilor destinate publicului și a birourilor spre sud, sud-est sau sud-vest;*

- Spațiile destinate depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și spațiilor de preparare vor fi amplasate spre nord;
- La construcțiile de cult, condițiile de orientare sunt date de specificul cultului;
- La construcțiile pentru cultură: spațiile de lectură și sălile de expunere să fie orientate nord, nord-est sau nord-vest; acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea directă; pentru cinematografe, teatre și săli polivalente nu se impun condiții de orientare;
- La construcțiile pentru învățământ: pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est sau sud-vest; bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta nord; terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud;
- La construcțiile pentru sănătate și asistență socială: se vor respecta următoarele condiții: saloanele și rezervele vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest, laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord, cabinetele vor fi orientate sud, sud-est, dormitoare, camerele de zi comune și spațiile de joacă vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest,
- La construcții pentru agrement: sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est;
- La construcții de locuințe: toate încăperile de locuit vor fi amplasate astfel încât să se asigure cel puțin 1 1/2 ore de însorire directă la solstițiul de iarnă; se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

(2)

Se vor respecta normativele cuprinse în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din Ordinul 119 din 2014. Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

ARTICOL II.5.

Patrimoniul prezent în zona istorică

Zona protejată, constituită de-a lungul a șapte secole, este depozitarea unui fond construit complex compus din clădiri și spații libere amenajate, a căror valoare culturală permite o ierarhizare. Ordinul Ministerului Culturii nr. 2260 din 2008 oferă un instrument pentru clasarea monumentelor istorice prin instituirea a patru categorii de analiză raportat la vechime, valoare arhitecturală, artistică, urbanistică, raritatea și unicitatea și la valoarea memorial simbolică. Pe baza acestor categorii au fost clasate monumentele înscrise în Lista monumentelor și siturilor istorice - LMI 2015. Acestea sunt în număr de 72, după cum urmează:

- 1 sit arheologic (clasa B - de interes local)
- 63 monumente de arhitectură din care 17 monumente clasa A (de interes național) și 46 monumente clasa B (de interes local) cuprinse în 7 ansambluri de categoria A
- 3 monumente de for public (1 clasa A - de interes național și 2 clasa B - de interes local)

– 1 monument memorial (clasa B - de interes local)

In zona studiata, protejata nu exista situri arheologice, monumente de for public si memoriale din cele inregistrate pana in momentul de fata în Lista monumentelor si siturilor istorice - LMI 2015. Din cele 63 de monumente de arhitectura, 51 sunt situate în zona de studiu, restul de 10 monumente si 2 ansambluri fiind situate înafara centrului istoric



MONUMENTE ISTORICE DE INTERES NATIONAL

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	128	MM-II-a-A-04432	Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Orasul medieval Rivulus Dominarum)	municipiului BAIA MARE	Zona delimitată: str. Olarilor, str. Horea, str. Pîntea Viteazul, str. Muresanu Andrei, str. Tineretului, str. Pietrosului, str. Rodnei si râul Săsar	sec. XV - XIX
2.	130	MM-II-m-A-04434	Oficiul Salinelor, azi Muzeul de Artă municipiul	municipiului BAIA MARE	Str. 1 Mai nr 8	1748
3.	132	MM-II-a-A-04436 *	Ansamblul "Turnul Stefan"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății	sec. XIV
4.	133	MM-II-m-A-4436.01	Turnul Stefan	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății	1347
5.	134	MM-II-m-A-4436.02	Fundatiile bisericii gotice	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății	1347
6.	135	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime a fostei mănăstiri iezuite	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății nr 1	1717-1719
7.	144	MM-II-m-A-04431.02	Bastionul Măcelarilor (Turnul de Munitii)- sistemul de fortificatii medievale ale orasului	municipiului BAIA MARE	Str. Izvoarelor nr 2	sec. XIV - XV
8.	150	MM-II-a-A-04451	Claustrul mănăstirii Minoritilor,	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 6 Str. Crisan nr. 2,4,6	1734

9.	151	MM-II-a-A-04452	Complex hotel - restaurant "Minerul", fost Sf. Stefan	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 7 Piata Pacii nr.7	1911
10.	162	MM-II-m-A-04463	Casa Iancu de Hunedoara	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 18 ,Str. Mihai Viteazu nr. 2A,2C	sf. sec. XV - sec. XVIII
11.	163	MM-II-m-A-04464	Casa Schreiber	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 19	sec. XVI - XVIII
12.	164	MM-II-m-A-04465	Casa Bay municipiul	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 20	sec. XVI - XVIII
13.	175	MM-II-a-A-04431*	Sistemul de fortificatii al orasului medieval Baia Mare	municipiului BAI A MARE	Str. Monetăriei Str.Izvoarelor nr 2, Str. Podul Viilor 19	sec. XV
14.	176	MM-II-m-A- 4431.01	Zidul de apărare al cetății Baia Mare Str. Monetăriei (fragment)+ sistemul de fortificatii medievale ale orasului	municipiului BAI A MARE	Str. Monetăriei	sec. XV
15.	177	MM-II-m-A-04477	Monetăria, azi Muzeul Județean de Istorie	municipiului BAI A MARE	Str. Monetăriei nr 1-3	1734-1739
16.	179	MM-II-m-A-04479	Biserica "Sf. Anton	municipiului BAI A MARE	Piata Păcii nr 16	1402,cu transf. ulterioare
17.	184	MM-II-m-A-04484	Biserica reformată	municipiului BAI A MARE	Str. Podul Viilor 1 nr 0	1792
18.	185	MM-II-m-A- 4431.03	Zidul de apărare al cetății Baia Mare (fragment)-sistemul de fortificatii medievale ale orasului	municipiului BAI A MARE	Str. Podul Viilor nr 19	sec. XV
19.	188	MM-II-m-A-04487	Magazinul "Central"	municipiului BAI A MARE	Str. Sincai Gheorghe nr 2	înc. sec. XX

* pozitii care se refera la ansambluri

MONUMENTE ISTORICE DE INTERES LOCAL

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
20.	136	MM-II-m-B-04438	Casa Schönherr	municipiului BAI A MARE	Str. Closca nr 11	sec. XIX
21.	137	MM-II-m-B-04439	Judecătoria de plasă, azi locuință	municipiului BAI A MARE	Crisan nr 3	1889-1900
22.	138	MM-II-m-B-04440	Casă	municipiului BAI A MARE	Str. Crisan nr 9	1889-1900
23.	139	MM-II-m-B-04441	Casă	municipiului BAI A MARE	Crisan nr 13	1889-1900
24.	140	MM-II-m-B-04442	Restaurant - Casino	municipiului BAI A MARE	Str. Crisan nr 18	1834
25.	145	MM-II-m-B-20248	Casă	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 1	sec. XVI - XVIII
26.	146	MM-II-m-B-04447	Casă	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 2	sec. XVI - XVIII
27.	147	MM-II-m-B-04448	Casă	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 3	sec. XVI - XVIII
28.	148	MM-II-m-B-04449	Casă	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 4 Str. Tumului nr.1	sec. XVI - XVIII
29.	149	MM-II-m-B-04450	Casa Degenfeld	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 5 Str. Nr.2 Piata Cetatii nr.3, Str. Crisan nr. 1	sec. XVI - XVIII
30.	152	MM-II-m-B-04453	Casă	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 8	sec. XVI - XVIII
31.	153	MM-II-m-B-04454	Casa Teleky	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 9	sec. XV - XVIII
32.	154	MM-II-m-B-04455	Casă	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 10	sec. XVI - XVIII
33.	155	MM-II-m-B-04456	Casa "Agricola	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 1 Str. Podul Viilor nr.1	sec. XVI - XVIII
34.	156	MM-II-m-B-04457	Casa Bay	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 12 Str. Podul Viilor nr.2	sec. XVI - XVIII
35.	157	MM-II-m-B-04458	Casa Harácsek	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 13	sec. XVI - XVIII
36.	158	MM-II-m-B-04459	Casă	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 14	sec. XVI - XVIII

37.	159	MM-II-m-B-04460	Casa Lendvay	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 15	sec. XVI - XVIII
38.	160	MM-II-m-B-04461	Casa Husovski - Petrescu	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 16	sec. XVI - XVIII
39.	161	MM-II-m-B-04462	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 17	sec. XVI - XVIII
40.	165	MM-II-m-B-04466	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 1	sec. XVI - XVIII
41.	166	MM-II-m-B-04467	Hanul "Vulturul Negru"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 2	sec. XVI
42.	167	MM-II-m-B-04468	Biserica Luterană	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 18	1912
43.	168	MM-II-m-B-04469	Palatul Episcopiei Greco - Catalice	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 50	1905-1911
44.	169	MM-II-m-B-04470	Scoala generală nr.2	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 56	1907-1910
45.	170	MM-II-m-B-04471	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 59	1905-1911
46.	171	MM-II-m-B-04472	Fostul palat episcopal, azi Întreprinderea de tricotaje	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 61	1891-1892
47.	186	MM-II-m-B-04485	Scoala confesională,	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr 19	1860
48.	187	MM-II-m-B-04486	Sinagogă	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1885
49.	189	MM-II-m-B-04488	Colegiul National "Gh.Sincai"	municipiului BAIA MARE	Str. Sincai Gheorghe nr 25	1903-1906
50.	190	MM-II-m-B-04489	Casa Gall	municipiului BAIA MARE	Str. Teatrului nr 2	1920-1930
51.	191	MM-II-m-B-04490	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Turnului nr 3	sec. XIX

Prin prezentul PUZCP Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare au fost propuse pentru clasare următoarele 6 imobile, situate în aria protejată:

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATARE	CATEGORIE CLASARE
1	Cladire administrativa /Fostul Club Phonix/initial Sediul Cercului cetatenesc de lectura	Str.Tineretului nr. 2	1894	monument de arhitectura de importanta locala
2	Casa Dobrican	Str. Vasile Lucaciu nr.7	1910	monument de arhitectura importanta locala
3	Imobil locuinte	Str. Vasile Lucaciu nr.9	1890	monument de arhitectura de importanta locala
4	Casa	Str. Podul viilor nr. 9	Sec.XV, sf. sec XVIII	monument de arhitectura de importanta locala
5	Casa Maria	Str. Podul viilor nr. 9	1890	monument de arhitectura de importanta locala
6	Imobil locuinte	Str. 1 Mai nr. 27	1932	monument de arhitectura de importanta locala

Cladiri propuse pentru clasare, corectie la lista monumentelor istorice

135	MM-II-m-A-04437	Ansamboul fostei mănăstiri iezuite și Biserica romano- catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetatii nr. 1 , nr. 4	1830-1885
	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetatii nr. 1	1717-1719
	MM-II-m-A-04437.02	Scoala „Petre Dulfu”, fosta manastire lezuita	municipiului BAIA MARE	Str. Cetatii nr 4	1720-1730
187	MM-II-m-B-04486	Ansamboul „Comunitatea Evreiasca Baia Mare"	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1830-1885
	MM-II-m-B-04486.01	Sinagoga	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1885
	MM-II-m-B-04486.02	Corp 1.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1830

	MM-II-m-B-04486.03	Corp 2.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833
	MM-II-m-B-04486.04	Corp 3.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833
	MM-II-m-B-04486.05	Corp 4	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Podul Viilor Nr.12	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Podul Viilor Nr. 14	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Monetariei Nr. 1	valoare culturala mare
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Tibleşului Nr. 2	valoare culturala mare
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tibleşului Nr. 6	valoare culturala mare
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tibleşului Nr.12	valoare culturala mare
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tibleşului Nr. 17	valoare culturala mare
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tibleşului Nr. 22	valoare culturala mare
9	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Nufarului Nr. 10	valoare culturala mare
10	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Dacia Nr. 1	valoare culturala mare
11	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 12	valoare culturala mare
12	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 20	valoare culturala mare
13	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 21	valoare culturala mare
14	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Vasile Lucaciu Nr. 22	valoare culturala mare
15	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Vasile Lucaciu Nr. 23	valoare culturala mare
16	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 24	valoare culturala mare
17	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 53A	valoare culturala mare
18	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1940	Str. Vasile Lucaciu Nr. 55	valoare culturala mare
19	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Olarilor Nr. 20	valoare culturala mare
20	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărmușiu Nr. 11	valoare culturala mare
21	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărmușiu Nr. 17	valoare culturala mare
22	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărmușiu Nr. 20	valoare culturala mare
23	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Simion Bărmușiu Nr. 21	valoare culturala mare
24	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Somesului Nr. 6	valoare culturala mare
25	Cladire	Municipiul Baia Mare	1865	Str. 1 Mai Nr. 1	valoare culturala mare
26	Cladire	Municipiul Baia Mare	1959	Str. 1 Mai Nr. 8/A	valoare culturala mare
27	Cladire	Municipiul Baia Mare	1810	Str. 1 Mai Nr. 13	valoare culturala mare
28	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. 1 Mai Nr. 18	valoare culturala mare
29	Cladire	Municipiul Baia Mare	1880	Piața Cetății Nr. 2	valoare culturala mare
30	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crisan Nr. 5	valoare culturala mare
31	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Piața Pacii Nr. 12	valoare culturala mare
32	Cladire	Municipiul Baia Mare	1890	Str. Cloșca Nr. 5	valoare culturala mare
33	Cladire	Municipiul Baia Mare	1859 ref.1890	Str. Cloșca Nr. 7	valoare culturala mare
34	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 8	valoare culturala mare
35	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 13	valoare culturala mare
36	Cladire	Municipiul Baia Mare	1910	Piața Partizanilor Nr. 1	valoare culturala mare
37	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Sincai Nr. 12	valoare culturala mare
38	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Gheorghe Sincai Nr. 15	valoare culturala mare
39	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Gheorghe Sincai Nr. 28	valoare culturala mare
40	Cladire	Municipiul Baia Mare	1890 ref.2010	Str. Steamului Nr. 10	valoare culturala mare
41	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Steamului Nr. 26	valoare culturala mare
42	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Lacatus Nr. 4	valoare culturala mare

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1894	Str. Podul Viilor Nr. 13	valoare culturala medie
2.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1895	Str. Podul Viilor Nr. 15	valoare culturala medie
3.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Monetăriei Nr.4-4A	valoare culturala medie
4.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.1965	Str. Monetăriei Nr.22	valoare culturala medie
5.	Cladire	Municipiul Baia Mare	1904-1960 ref.2016	Str. Monetăriei Nr. 25	valoare culturala medie
6.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830 - 1890	Str. Monetăriei Nr. 28	valoare culturala medie
7.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 33	valoare culturala medie
8.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 40	valoare culturala medie
9.	Cladire	Municipiul Baia Mare	1970	Str. Mihai Viteazu Nr. 6	valoare culturala medie
10.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tiblesului Nr. 3	valoare culturala medie

11.	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Tiblesului Nr. 5	valoare culturala medie
12.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.2015	Str. Tiblesului Nr. 29	valoare culturala medie
13.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Tiblesului Nr. 39	valoare culturala medie
14.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tiblesului Nr. 40	valoare culturala medie
15.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crinului Nr. 8	valoare culturala medie
16.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Inchisa Nr. 5	valoare culturala medie
17.	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Nufarului Nr. 8	valoare culturala medie
18.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Dacia Nr. 1A	valoare culturala medie
19.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 -1880	Str. Dacia Nr. 5	valoare culturala medie
20.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 -1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 4	valoare culturala medie
21.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 10	valoare culturala medie
22.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 16	valoare culturala medie
23.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850 ref.1970	Str. Vasile Lucaciu Nr. 39	valoare culturala medie
24.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 41	valoare culturala medie
25.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 188ref. 2020	Str. Vasile Lucaciu Nr. 43	valoare culturala medie
26.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 51	valoare culturala medie
27.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 15	valoare culturala medie
28.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 22	valoare culturala medie
29.	Cladire	Municipiul Baia Mare	2010	Str. Olarilor Nr. 33	valoare culturala medie
30.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Olarilor Nr. 47	valoare culturala medie
31.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850 ref.2015	Str. Somesului Nr. 8	valoare culturala medie
32.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Somesului Nr. 15 (fatada spre Olarilor)	valoare culturala medie
33.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 7	valoare culturala medie
34.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850	Str. 1 Mai Nr. 11	valoare culturala medie
35.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 12	valoare culturala medie
36.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 15	valoare culturala medie
37.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890 ref.2000	Str. 1 Mai Nr. 23	valoare culturala medie
38.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.2012	Str. 1 Mai Nr. 25	valoare culturala medie
39.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref.1980	Piața Pacii Nr. 10, colț str Argesului	valoare culturala medie
40.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref.2000	Piața Pacii Nr. 13	valoare culturala medie
41.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.2021	Str. Argesului Nr. 13	valoare culturala medie
42.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.1970	Str. Cloșca Nr. 12	valoare culturala medie
43.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 15 -17	valoare culturala medie
44.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Andrei Mureșan Nr. 18	valoare culturala medie
45.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pinteazul Nr. 5	valoare culturala medie
46.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pinteazul Nr. 7	valoare culturala medie
47.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pinteazul Nr. 9	valoare culturala medie
48.	Cladire	Municipiul Baia Mare	1960	Str. Avram Iancu Nr. 4	valoare culturala medie
49.	Cladire	Municipiul Baia Mare	1960	Str. Avram Iancu Nr. 6	valoare culturala medie
50.	Cladire	Municipiul Baia Mare	1970	Str. Nicolae Titulescu Nr. 9	valoare culturala medie
51.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tineretului Nr. 4	valoare culturala medie
52.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930	Str. Gheorghe Sincai Nr. 4	valoare culturala medie
53.	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Gheorghe Sincai Nr. 16	valoare culturala medie
54.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930 ref.2010	Str. Gheorghe Sincai Nr. 20	valoare culturala medie
55.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Sincai Nr. 22	valoare culturala medie
56.	Cladire	Municipiul Baia Mare	2012	Str. Gheorghe Sincai Nr. 24	valoare culturala medie
57.	Cladire	Municipiul Baia Mare	1950	Str. Gheorghe Sincai Nr. 29	valoare culturala medie
58.	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Gheorghe Sincai Nr. 21, corp Piața Pacii	valoare culturala medie
59.	Cladire	Municipiul Baia Mare	2010	Str. Steamului Nr. 1	valoare culturala medie
60.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930	Str. Steamului Nr. 18	valoare culturala medie
61.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Pietrosului Nr. 11	valoare culturala medie
62.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Crisului Nr. 3	valoare culturala medie
63.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Crisului Nr. 10	valoare culturala medie
64.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Crisului Nr. 12	valoare culturala medie
65.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Lacatus Nr. 9	valoare culturala medie
66.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Lacatus Nr. 10	valoare culturala medie
67.	Cladire	Municipiul Baia Mare	2005	Str. Lacatus Nr. 12	valoare culturala medie
68.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1945	Str. Lacatus Nr. 13	valoare culturala medie
69.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Izvor Nr. 7	valoare culturala medie
70.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Zambilei Nr. 1	valoare culturala medie
71.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Zambilei Nr. 3	valoare culturala medie
72.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1950	Str. Zambilei Nr. 18	valoare culturala medie
73.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Industriei Nr. 1	valoare culturala medie

- (1) **Clase de valoare**
 Fondul construit, dupa criteriile utilizate pentru clasare au fost evaluate si li s-au atribuit una din urmatoarele clase de valoare:
1. valoare culturala foarte mare
 2. valoare culturala mare
 3. valoare culturala medie
 4. valoare culturala redusa
- In plansa 2.2 si fisele din ANEXA 1-4 din sunt marcate valorile tuturor cladirilor din zona protejata.
 Cladirile, monumente istorice, de interes national sau local si cladirile propuse pentru clasare si corectie au valoare culturala foarte mare.
- (2) **Gradele de Protectie**
 In zona construita protejata au fost instituite patru grade de protectie, raportat la valoarea patrimoniului imobiliar. Prin imobil intelegem intreaga proprietate compusa din cladire/cladiri si curtea aferenta. Cele trei categorii propuse sunt:
1. grad deosebit de protectie
 2. grad mare de protectie
 2. grad mediu de protectie
 3. grad redus de protectie
- (3) **Protectia cladirilor raportata la valoarea imobilelor si amenajarilor din zona istorica**
 Gradele de protectie aferente claselor de valoare sunt astfel distribuite:
1. Grad deosebit de protectie – construcțiile cu valoarea culturală foarte mare (monumente istorice categoria A si B)
 2. Grad mare de protectie–construcțiile cu valoarea culturală mare
 3. Grad mediu de protectie–construcțiile cu valoare culturală medie
 4. Grad redus de protectie–construcțiile cu valoarea culturală redusa
- (4) **Tipuri de interventii admisibile asupra cladirilor raportat la gradul de protectie**
 Lucrarile de interventie care se pot autoriza in zona protejata pot fi grupate in **patru** categorii:
1. Consolidare, conservare, restaurare
 2. Consolidare, reabilitare
 3. Reabilitare, modernizare
 4. Modificare, extindere, asanare
- (5) **1.Consolidarea, conservarea, restaurarea,**
 Sunt lucrări specifice monumentelor istorice, precum si celor propuse pentru clasare, sunt lucrari de protejare, păstrare, reîntregire, reconstituire a valorilor arhitecturale ale construcțiilor și ale elementelor lor constitutive, precum și a amenajărilor acestora.Se realizează în baza unor studii si expertize (relevu, studiu istoric-arhitectural, studiu arheologic, studiu topographic, studiu hidro-geotehnic, studiu

dendrocronologic, expertiză tehnică, expertiză biologică, studiu peisagistic, expertiză de componente artistice) și proiecte de specialitate întocmite de experți și respectiv de specialiști atestați de MC. În această categorie de intervenție pot fi cuprinse și lucrări de desființare a extinderilor parazitare, justificate de studiul istoric. . Urmare a acestor lucrări clădirile și spațiile amenajate își recapătă forma arhitecturală avută pe parcursul perioadelor istorice semnificative și etapelor constructive ce au produs valori de patrimoniu. Conservarea maximala a monumentului, imaginii si a substantei originale primeaza la acest tip de interventie. Desființarea construcției monument este interzisă prin lege. Modificarea POT, CUT este nesemnificativă.

(6)

2.Consolidarea si reabilitarea

Sunt lucrări specifice clădirilor cu valoare culturală mare ce sunt propuse prin documentații elaborate în baza unor studii realizate de specialiști prin care se obține o creștere a funcționalității realizată prin recompartimentări și interioare în condițiile păstrării valorilor arhitecturale ale spațiului interior și fațadelor. În această categorie de intervenție pot fi cuprinse și lucrări de desființare a părților de construcție sau a amenajărilor cu condiția de a fi clasate ca lipsite de valoare în studiile istorice obligatorii. Urmare a acestor lucrări clădirile și spațiile amenajate își mențin principalele caracteristici volumetrice și decorațiile arhitecturale. Se accepta **mansardarea** si extinderea pe orizontala. Această intervenție permite desființarea în mica masura a clădirii.

Modificarea POT, CUT pot fi **minore** în acest tip de intervenție respectând reglementările urbanistice și specificul și caracterul zonei.

(7)

3. Reabilitarea si modernizarea

Sunt lucrări specifice clădirilor cu valoare culturală medie constând în păstrarea în mica masura a elementelor constitutive. Lucrările caracterizate prin modificarea volumetriei, inclusiv a arhitecturii și ocupării terenului. Supraetajarea, mansardarea, extinderea pe orizontala sunt acceptate, având ca scop reabilitarea funcțională și modernizarea clădirii. În acest tip de intervenție se poate ajunge la reducerea majoră a substantei originale, ca urmare se impun restricții pentru integrarea neconflictuală în zona și elaborare de studii suplimentare pentru justificarea modului de raportare și integrare.

Modificarea POT, CUT și INALTIME a construcțiilor de pe parcela pot fi semnificative în acest tip de intervenție respectând reglementările urbanistice și specificul și caracterul zonei.

(8)

4. Modificarea, extinderea, asanarea

Sunt lucrări specifice clădirilor cu valoare redusă, aspect relevat în studiul istoric și expertiza tehnică care sunt obligatorii, și a căror păstrare în integralitatea lor nu se justifică. Această intervenție permite extinderea pe orizontala și verticală, modificarea majoră a clădirii. În cazul în care studiile o justifică este permisă chiar desființarea totală a clădirii și înlocuirea fondului construit existent cu unul nou care însă obligatoriu trebuie să respecte caracterul zonei istorice, tipologia clădirilor clasificate cu valoare culturală. Principiul de integrare care va sta la baza soluției volumetrice și plastice adoptate va fi de cel de

armonizare si sustinere a patrimoniului clasat. Modificarea POT, CUT și INALTIME a construcțiilor de pe parcela pot fi semnificative în acest tip de intervenție, cu respectarea reglementărilor urbanistice din S.I.R-ul in care este amplasat imobilul.

(9)

Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și spații cu grad foarte mare de protecție sunt următoarele:

I. Intervenții de consolidare, conservare, restaurare care respecta legislația aferentă monumentelor istorice

II. R.L.U. stabilește următoarele reglementări generale privind volumele, fațadele clădirilor și materialele de finisaj aprobate pentru această categorie de protecție:

II.1 Păstrarea volumului original al clădirilor principale și secundare – fațadele, calcanele, forma acoperișului și materialul învelitorii (țiglă ceramică și tablă plană), terasele; scările exterioare. Sunt interzise: modificarea planului, a dimensiunilor și modului de organizare a fațadelor, construirea unor calcane noi, modificarea formei sau materialelor învelitorii, închiderea cu structuri fixe a teraselor, balcoanelor și logiilor, desființarea scărilor exterioare.

II.2. Păstrarea amenajărilor exterioare – suprafețele plantate, elementele de agrement (bazine, terase, statui), aleile și pavajele, împrejuririle. Sunt interzise: diminuarea suprafețelor plantate, modificarea dispunerii, organizării și stilului suprafețelor plantate, modificarea sau suprimarea elementelor de agrement existente, modificarea totală a traseelor aleilor și a pavajelor modificarea împrejuririlor.

II.3. Păstrarea aspectului, stilului, materialelor componente și culorilor în cazul fațadelor și al tâmplărilor. Sunt interzise: schimbarea arhitecturii fațadelor, a stilului, eliminarea decorațiilor, schimbarea materialelor componente și a tâmplărilor prin înlocuirea cu materiale diferite de cele originare, folosirea unor culori care nu provin din materialele naturale, amplasarea pe fațadă a firmelor și reclamelor de mari dimensiuni, montarea aparatelor de climatizare și a antenelor.

III. Intervențiile se realizează pe baza unor studii și expertize (relevu, studiu istoric-arhitectural, studiu arheologic, studiu topographic, studiu hidro-geotehnic, studiu dendrocronologic, expertiză tehnică, expertiză biologică, studiu peisagistic, expertiză de componente artistice) întocmite de experți , respectiv de specialiști atestați de MC. Documentația tehnică pentru autorizarea construirii și Proiectul Tehnic și detaliile de execuție se vor elabora de specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru proiectare intervenții monumente istorice și specialități conexe, în funcție de specificul și complexitatea intervenției propuse (ex.: arhitectura, rezistența, instalații, componente artistice, instalații etc.);

(10)

Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și spații cu grad mare de protecție sunt următoarele:

I.1. Intervenții de consolidare, reabilitare,

II. R.L.U. stabilește următoarele reglementări generale privind volumele, fațadele clădirilor și materialele de finisaj agreate pentru aceasta categorie de protecție:

II.1 Păstrarea parțială sau totală a volumului original al clădirilor principale și secundare – fațadele, calcanele, forma acoperișului și materialul învelitorii (țiglă și tablă), terasele; scările exterioare.

II.2. Păstrarea parțială sau totală a amenajărilor exterioare – suprafețele plantate, terase, statui, aleile și, împrejurii.

II.3. Păstrarea aspectului, stilului, materialelor componente și culorilor în cazul fațadelor și al tâmplărilor. Sunt interzise: schimbarea arhitecturii fațadelor, a stilului, eliminarea decorațiilor, schimbarea materialelor componente și a tâmplărilor prin înlocuirea cu materiale diferite de cele originare, folosirea unor culori care nu provin din materialele naturale doar dacă prin studiul istoric-arhitectural se justifică modificarea; se interzice amplasarea pe fațadă a firmelor și reclamelor de mari dimensiuni, montarea aparatelor de climatizare și a antenelor.

II.4. În cazul mansardărilor și extinderilor, acestea trebuie să fie realizate astfel încât să asigure compatibilitatea stilistică și tehnică cu clădirea inițială. Se interzice:

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei;
- utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri;
- utilizarea acoperișurilor în terasă;
- utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat și tabla amprentată;
- adoptarea de forme de acoperiș și lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei;

III. În cazul construcțiilor și spațiilor care au fost alterate prin intervenții nocive, prin intervențiile permise se va urmări refacerea integrității construcțiilor și spațiilor, conform bunelor practici de restaurare și de dezvoltare a imobilelor.

IV. Intervențiile se realizează pe baza unor studii și expertize (relevu, studiu istoric-arhitectural, studiu arheologic, studiu topographic, studiu hidro-geotehnic, expertiză tehnică) Documentația tehnică pentru autorizarea construirii și Proiectul Tehnic și detaliile de execuție va fi verificată de specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii.

V. Stabilirea intervențiilor permise și interzise se face prin Studiul istoric de fundamentare, avizat de D.J.P.C.N.

(11)

Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și spații cu grad mediu de protecție sunt următoarele:

I. Intervenții de reabilitare și modernizare

II. R.L.U. stabilește următoarele reglementări generale privind volumele, fațadele clădirilor și materialele de finisaj agreate pentru această categorie de protecție:

II.1 Respectarea volumelor rezultate din aplicarea prevederilor R.L.U., care conduc la conformarea volumelor în mod similar celor ale volumelor clădirilor cu grad mare și mediu de protecție.

II.2. Refacerea parțială sau totală a amenajărilor exterioare, care conduc la amenajări similare celor cu grad mare de protecție.

II.3. Sunt permise expresii stilistice și materiale de finisaj variate, cu următoarele condiționări:

II.3.1. Respectarea, în cadrul fațadelor vizibile dinspre stradă, a unui raport între suprafețele vitrate și total de maximum 1/3, adică suprafețe vitrate de maximum 30% din suprafața fiecărei fațade;

II.3.2. Respectarea, în cadrul fațadelor vizibile dinspre stradă, a proporțiilor golurilor clădirilor alăturate sau învecinate (adică a raportului dintre lățimea și înălțimea golurilor),

II.3.3. Respectarea materialelor de finisaj ale clădirilor clasate cu grade de valoare culturală

II.3.4. Sunt interzise fațadele-cortină, învelitorile din materiale plastice.

II.3.5. Este interzisă, pentru fațade și tâmplării, folosirea unor culori care nu provin din materialele naturale; este interzisă amplasarea pe fațadă a firmelor și reclamelor de mari dimensiuni, montarea aparatelor de climatizare și a antenelor.

II.3.6. În cazul mansardărilor sau supraetajărilor, extinderile trebuie să fie realizat într-o expresie stilistică și cu materiale de finisaj care să asigure compatibilitatea cu clădirea originală. Se interzice:

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei;
- utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri;
- utilizarea acoperișurilor în terasă;
- utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat și tabla amprentată;
- adoptarea de forme de acoperiș și lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei;

III. În cazul construcțiilor și spațiilor cu grad mediu de protecție, prin intervențiile se vor raporta la caracteristicile imobilelor învecinate cu grad foarte mare sau mare de protecție.

IV. Documentația tehnică pentru autorizarea construirii și Proiectul Tehnic și detaliile de execuție va fi verificat de specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii.

V. Stabilirea intervențiilor permise și interzise se face prin Studiul istoric de fundamentare, avizat de D.J.P.C.N.

(12)

Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și spații cu grad redus de protecție sunt următoarele:

I. Intervenții de modificare, extindere, asanare

II. R.L.U. stabilește următoarele reglementări generale privind volumele, fațadele clădirilor și materialele de finisaj agreeate pentru această categorie de protecție:

II.1 Conformarea volumetrică a clădirii/clădirilor în mod similar cu a clădirilor cu grad mare și mediu de protecție.

II.2. Refacerea parțială sau totală a amenajărilor exterioare, care conduc la amenajări similare celor cu grad mare și mediu de protecție.

II.3. Sunt permise expresii stilistice și materiale de finisaj variate, cu următoarele condiționări:

II.3.1. Respectarea, în cadrul fațadelor vizibile dinspre stradă, a unui raport între suprafețele vitrate și total de maximum 1/3, adică suprafețe vitrate de maximum 30% din suprafața fiecărei fațade;

II.3.2. Respectarea, în cadrul fațadelor vizibile dinspre stradă, a proporțiilor golurilor clădirilor clasate cu valoare culturală;

II.3.3. Respectarea materialelor de finisaj ale clădirilor clasate cu valoare culturală;

II.3.4. Sunt interzise fațadele-cortină, învelitorile din materiale plastice;

II.3.5. Este interzisă, pentru fațade și tâmplării, folosirea unor culori care nu provin din materialele naturale; este interzisă amplasarea pe fațadă a firmelor și reclamelor de mari dimensiuni, montarea aparatelor de climatizare și a antenelor.

II.3.6. În cazul mansardărilor sau supraetajărilor, extinderile să fie realizate într-o expresie stilistică și cu materiale de finisaj care să asigure compatibilitatea cu clădirea inițială. Se interzice:

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei;
- utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri;
- utilizarea acoperișurilor în terasă;
- utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat și tabla amprentată;
- adoptarea de forme de acoperiș și lucrări care nu respectă caracterul istoric al zonei;

III. În cazul în care se adoptă desființarea integrală a clădirii se va solicita elaborarea unui PUD pentru asigurarea integrării urbanistice și arhitecturale corecte în ansamblul istoric protejat, elaborate de specialiști atestați RUR și MC

IV. Documentația tehnică pentru autorizarea construirii și Proiectul Tehnic și detaliile de execuție va fi verificat de specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii.

V. Stabilirea intervențiilor permise și interzise se face prin Studiul istoric de fundamentare, avizat de D.J.P.C.N.

ARTICOL II.7. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1)

Pe teritoriul Municipiului Baia Mare există un număr de 5 arii protejate care nu se afla în perimetrul zonei istorice.

Potrivit studiului de peisaj, întocmit de IRINA CALINESCU B.I.A. pentru fundamentarea Planului Urbanistic General în curs de elaborare (proiectant S.C. MINA M COM S.R.L.) se propun măsuri de protecție și punere în valoare a peisajului natural și de punere în valoare a siturilor care au constituit subiectul „Scolii de la Baia Mare”.

(2)

Se prevăd reglementări generale de protecție:

(3)

- preservarea culoarelor perspective către peisajul natural.
- Identificarea subiectelor scolii de pictură de la Baia Mare și stabilirea unor măsuri de preservare parțială sau totală a sitului și de publicitate a semnificației sale culturale (Muzeul de Artă va elabora până la data aprobării PUZ.CP un catalog cu lucrările care vizează

zona istorica si care va fi un document care va oferi informatii ce urmeaza a fi incluse in studiul istoric aferent tuturor documentatiilor si care va stabili interventiile recomandate pentru fiecare obiectiv pentru atingerea scopului propus)

(4)

Se prevad reglementari specifice de protejare a peisajului pentru domeniul public:

- corectarea starii peisajului prin restrangerea permisivitatilor:
 - interzicerea edificarii spatiilor neconstruite sau verzi existente, dalari sau asfaltari
 - interzicerea postarii bannerelor pe culoare de perspectiva spre obiectivele majore, interzicerea amplasarii de echipamente sau dotari stradale de tipul chioscurilor, interzicerea cablurilor, interzicerea folosirii unor culori si materiale
- corectarea, respectiv imbunatatirea starii peisajului prin:
 - protectia activa a arborilor si plantatiilor protejate
 - introducerea de functiuni noi sau schimbarea raportului dintre functiunile existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului urban

(5)

Se prevad reglementari specifice de protejare a peisajului pentru domeniul privat:

- corectarea starii peisajului prin restrangerea permisivitatilor:
 - restrangerea permisivitatilor la amenajarea parcelelor, scaderea sau limitarea POT sau CUT, cresterea indicelui minim de spatii plantate pe parcelă (PSP)
 - interzicerea unor categorii de functiuni altele decat cele dominante, care prejudicieaza peisajul urban precum activitatile industriale, de prestari servicii sau comerciale cu impact asupra mediului sau peisajului
- corectarea, respectiv imbunatatirea starii peisajului prin:
 - restaurarea cladirilor istorice, schimbarea culorilor fatadelor, materialului de invelitoare sau fatade (inclusiv tamplaria) constructiilor si imprejmuirilor
 - reabilitarea plantatiilor private

ARTICOL II.8. Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic

(1)

In centrul istoric emiterea autorizatiei de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

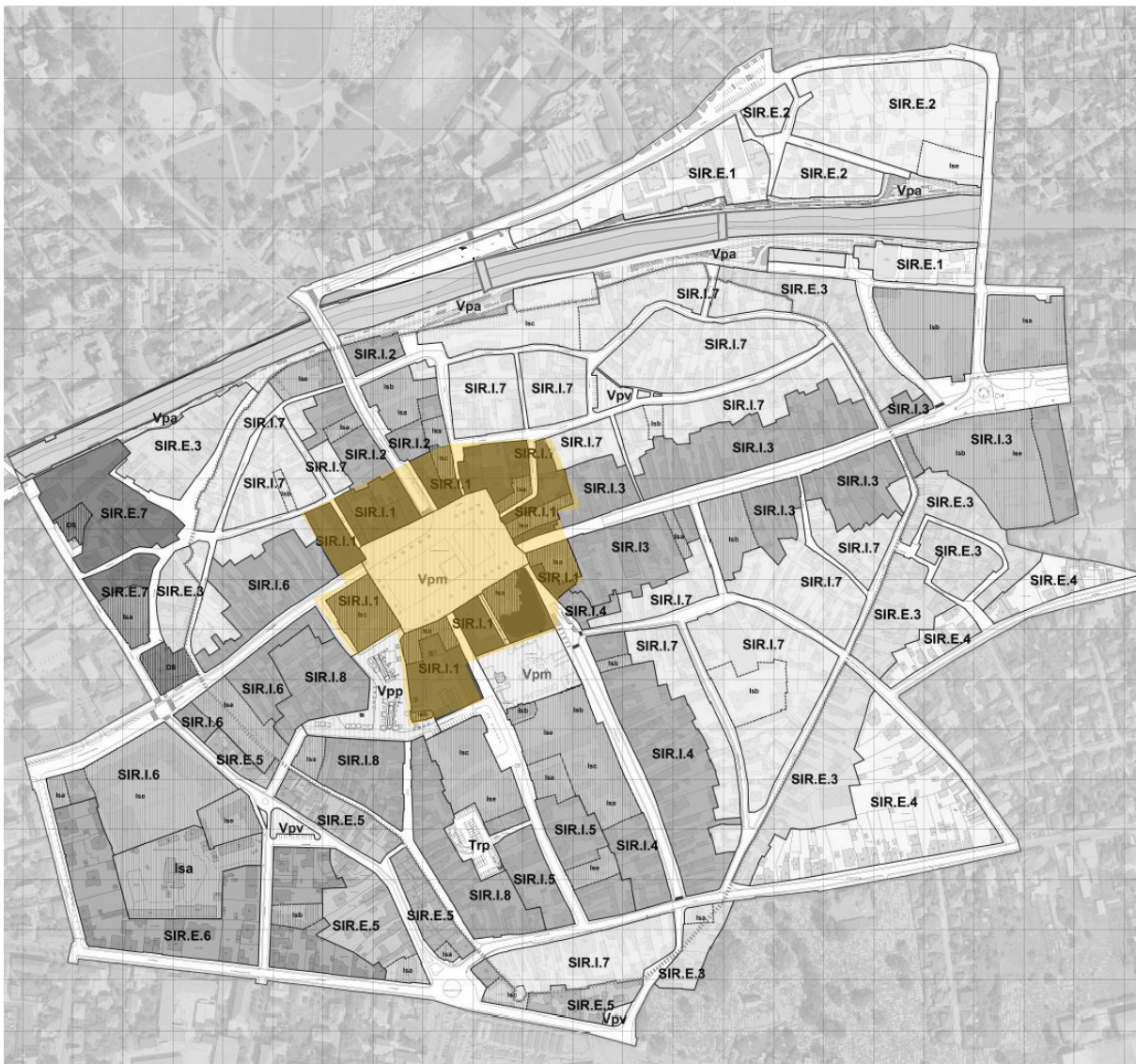
- (2) *Intervențiile de construire vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.*
- (3) *Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).*
- (4) *Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).*
- (5) *Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.*
- (6) *Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.*
- (7) *Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).*
- (8) *Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.*
- (9) *Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.*
- (10) *Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea*

temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

- (11) *Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.*
- (12) *În perimetrul Centrului istoric săpăturile arheologice se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii și Identității Naționale.*
- (13) *Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și Identității Naționale și înregistrat în Registrul arheologilor.*
- (14) *Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.*
- (15) *Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției pentru Cultură Maramureș, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.*

CAPITOL III. DISPOZITII APLICABILE IN ZONA

SIR I.1. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS PIATA LIBERTATII



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de tip central, organizata pe cele patru laturi ale pietei centrale, Piata Libertatii, cu activitati de interes general, cu acces public la parter. La etaj predomina institutiile publice, spatiile de cazare si rar locuintele. Tesutul urban respecta parcelarul istoric care a suferit mai multe faze de comasare, ultima in anul 1910 (Complexul Minerul) cu 22 de imobile fata de 40 din perioada medievala. Piata de forma aproximativ dreptunghiulara, are fronturile de nord de 140,50 m, de est de 86,40m, de sud de 143,00m, de vest 96,90 m.

Modul de construire este de tip închis, front continuu, cu cladirile situate pe aliniament, tipologia in forma de L.U.I. Forma parcelelor este dreptunghiulara cu latura mica spre piata, exceptie Complexului Minerul. Fronturile spre piata variaza intre 6,00m (nr. 13) si 61,60m, (Complexul Minerul), cu adancimea intre 25,50m (nr.11) si 55,80m (nr.12). Suprafata parcelelor este cuprinsa intre 231 mp (nr. 13) si 3120mp (Complexul Minerul). Regimul de inaltime S+P+1 si S+P+1+M in cazul a 7 cladirii. Caracter omogen este dat de cele 23 de cladiri, toate clasate ca monumente istoric, in general aliniate la cornisa, care delimiteaza un spatiu public atractiv cu destinatie functionala complexa si generoasa, de tip central. Inegala ca starea de conservare, 8 cladiri sunt neutilizate, datorita alterarii structurale si arhitecturale, stare datorata si problemelor juridice, legate de regimul de proprietate. Alaturi de cele 23 imobile monumente care mobileaza Piata Libertatii, in SIR.I.1 au fost incluse, pentru a da coerența in evolutia viitoare, 19 proprietati, din care doua sunt monumente istorice (Biserica franciscana Sf Nicolae din Piata Pacii si locuinta de pe strada Turnului nr.3), restul imobilelor fiind situate pe strazile Lacatus, Podul Viilor, Dacia, Mihai Viteazul, 1 Mai, Piata Cetatii, Crisan, 30 Decembrie si Piata Pacii.

Funcțiunile prezente sunt administrative, financiar bancare, de cult, de cultura, de educatie, de turism, tertiare si locuire.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In subzona sunt situate monumentele istorice si cladirile cu valoare culturala mare din tabelele de mai jos:

Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1	150	MM-II-a-A-04451	Claustrul mănăstirii Minoritilor,	municipiului BAIA MARE Piata Libertății nr 6 Str. Crisan nr. 2	1734
2	151	MM-II-a-A-04452	Complex hotel - restaurant "Minerul", fost Sf. Stefan	municipiului BAIA MARE Piata Libertății nr 7 Piata Pacii nr.7	1911
3	162	MM-II-m-A-04463	Casa Iancu de Hunedoara	municipiului BAIA MARE Piata Libertății nr 18 ,Str. Mihai Viteazu nr. 2A,2C	sf. sec. XV - sec. XVIII
4	163	MM-II-m-A-04464	Casa Schreiber	municipiului BAIA MARE Piata Libertății nr 19	sec. XVI - VIII
5	164	MM-II-m-A-04465	Casa Bay municipiul	municipiului BAIA MARE Piata Libertății nr 20	sec. XVI - XVIII
6	188	MM-II-m-A-04487	Magazinul "Central"	municipiului BAIA MARE Str. Sincai Gheorghe nr 2	înc. sec. XX
7	145	MM-II-m-B-20248	Casă	municipiului BAIA MARE Piata Libertății nr 1	sec. XVI - XVIII
8	146	MM-II-m-B-04447	Casă	municipiului BAIA MARE Piata Libertății nr 2	sec. XVI- XVIII
9	147	MM-II-m-B-04448	Casă	municipiului BAIA MARE Piata Libertății nr 3	sec. XVI - XVIII
10	148	MM-II-m-B-04449	Casă	municipiului BAIA MARE Piata Libertății nr 4 Str. Turnului nr. 1	sec. XVI - XVIII
11	149	MM-II-m-B-04450	Casa Degenfeld	municipiului BAIA MARE Piata Libertății nr 5 Str. Nr.2 Piata Cetatii nr.3, Str. Crisan nr. 1	sec. XVI - XVIII
12	152	MM-II-m-B-04453	Casă	municipiului BAIA MARE Piata Libertății nr 8	sec. XVI - XVIII

13	153	MM-II-m-B-04454	Casa Teleky	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 9	sec. XV - XVIII
14	154	MM-II-m-B-04455	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 10	sec. XVI - XVIII
15	155	MM-II-m-B-04456	Casa "Agricola	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 1 Str. Podul Viilor nr. 1	sec. XVI - XVIII
16	156	MM-II-m-B-04457	Casa Bay	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 12 Str. Podul Viilor nr.2	sec. XVI - XVIII
17	157	MM-II-m-B-04458	Casa Harácssek	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 13	sec. XVI - XVIII
18	158	MM-II-m-B-04459	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 14	sec. XVI - XVIII
19	159	MM-II-m-B-04460	Casa Lendvay	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 15	sec. XVI - XVIII
20	160	MM-II-m-B-04461	Casa Husovski - Petrescu	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 16	sec. XVI - XVIII
21	161	MM-II-m-B-04462	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 17	sec. XVI - XVIII
22	165	MM-II-m-B-04466	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 1	sec. XVI - XVIII
23	166	MM-II-m-B-04467	Hanul "Vulturul Negru"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 2	sec. XVI
24	179	MM-II-m-A-04479	Biserica "Sf. Anton	municipiului BAIA MARE	Piata Păcii nr 16	1402,cu transf. ulterioare
25	191	MM-II-m-B-04490	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Turnului nr 3	sec. XIX

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	1865	Str. 1 Mai Nr. 1	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	1880	Piata Cetății Nr. 2	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Dacia Nr. 1	valoare culturala mare

ARBORI OCROTITI

nr.	Denumire, Gen-specie	Localitatea	Adresa	Nr. ex.	Varsta aprox.	Administrator
1.	Taxus baccata (tisa)	Baia Mare	str. Gh.Sincai nr. 2	1	300	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare

Echipamentele prezente in subzona sunt urmatoarele:

Administratie; Serviciul de impozite si taxe
Serviciul de Patrimoniu

Serviciul de Achizitii

Serviciul de Investitii

Serviciul de evidenta populatiei

Sala Vida Gheza

Banca Transilvania

Institutii de cultura: Teatrul de Papusi

Centrul de creatie Liviu Borlan

Culte Biserica franciscana Sf Nicolae

- (1) ▪ *Institutiile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice*
- (2) ▪ *Cladirile monumente si cele cu valoare culturala mare sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.*
- (3) ▪ *Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, mare, medie sau redus.*
- (4) ▪ *In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.*
- (5) ▪ *In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.*
- (6) ▪ *Sunt necesare cateva corectii care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:*
 - *inchiderea coltului Pietei Cetatii prin supraetajarea cu un volum P+1+M a garajului ce apartine Centrului Militar*
 - *demolarea cladirii parter alipita de Biserica sf. Nicolae din Piata Pacii si degajarea fatadei acesteia, idem cladirea alipita de Cladirea Minoritilor, in Piata Pacii si inlocuirea lei cu un fond construit adecvat zonei*

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu calitatea de monument a clădirilor să nu afecteze starea lui de conservare și să contribuie la punerea lui în valoare*
- *servicii comerciale adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori și turiști) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, artizanate;*
- *servicii de alimentație publică adaptate unei zone centrale, tip cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;*
- *administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;*
- *servicii atractive pentru turism*
- *în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni sa se aleaga utilizari compatibile cu monumental care permit accesul liber al publicului;*
- *în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;*
- *se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;*

- se vor desființa adăugirile care parazitează clădirea monument;

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcționale compatibile cu calitatea de monument istoric;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 1. funcțiunea să fie compatibilă cu monumentul și prestigiul zonei;
 2. funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile;
- se admite mansardarea clădirilor în șarpanta existentă, cu condiția conservării șarpantei existente, fără modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric și biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul și racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevăzute de lege pentru elaborarea și avizarea documentațiilor asupra monumentelor istorice;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- se mentine configuratia actuala a parcelei;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a monumentului sau a zonei sale de protectie;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se mentine pozitia actuala a cladirilor, amplasate pe aliniament
- este recomandata mentinerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se mentine situatia actuala;
- se admite modificarea situatiei actuale cu respectarea procedurilor de elaborare si avizare a monumentelor istorice;
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEA SI PARCELĂ

- se mentine pozitia actuala a cladirilor;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se mentine regimul de inaltime actual in cazul cladirilor monument si a celor cu valoare culturala mare;
- se admite modificarea inaltimii acoperisului justificata de studiul istoric si biologic pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a monumentului sau o forma care favorizeaza monumentul si racordul acestuia cu cladirile adiacente;
- regimul de inaltime maxim admis P+1+M;
- In cazul cladirilor altele decat monumentele istorice, inaltimea maxima este data de cornisa cladirii monument din proximitate;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomine în cazul oricărei intervenții;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, precum și modul de realizare al inserțiilor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
- golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere

- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere)
- se va folosi ca învelitoare țigla solzi, țigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar
- pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
- lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeteți metalici, decorații,etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre , și vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- Se interzice:
 - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
 - utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri.
 - utilizarea acoperișurilor terasă
 - utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentata
 - adoptarea de forme de acoperiș și lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- se mentine situatia existenta;
- se admite modificarea situatiei existente justificata de studiul istoric pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a monumentului;

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se permite gararea sau stationarea autovehiculelor în incinta cladirilor monument istoric si cu valoare culturala mare;
- stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spatii integrate in cladire, nu anexe independente;
- în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice si cu valoare culturala mare, cu destinatia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare in interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz exceptional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona;
- în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice si cu valoare culturala mare, cu alta destinatie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanta de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz, telefonie, cablu TV vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spațiul pietonal;

ARTICOLUL 14**SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- în cazul arborelui ocrotit din curtea imobilului Central (taxus baccata /tisa), se va asigura regimul de protecție;

ARTICOLUL 15**ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim 80%

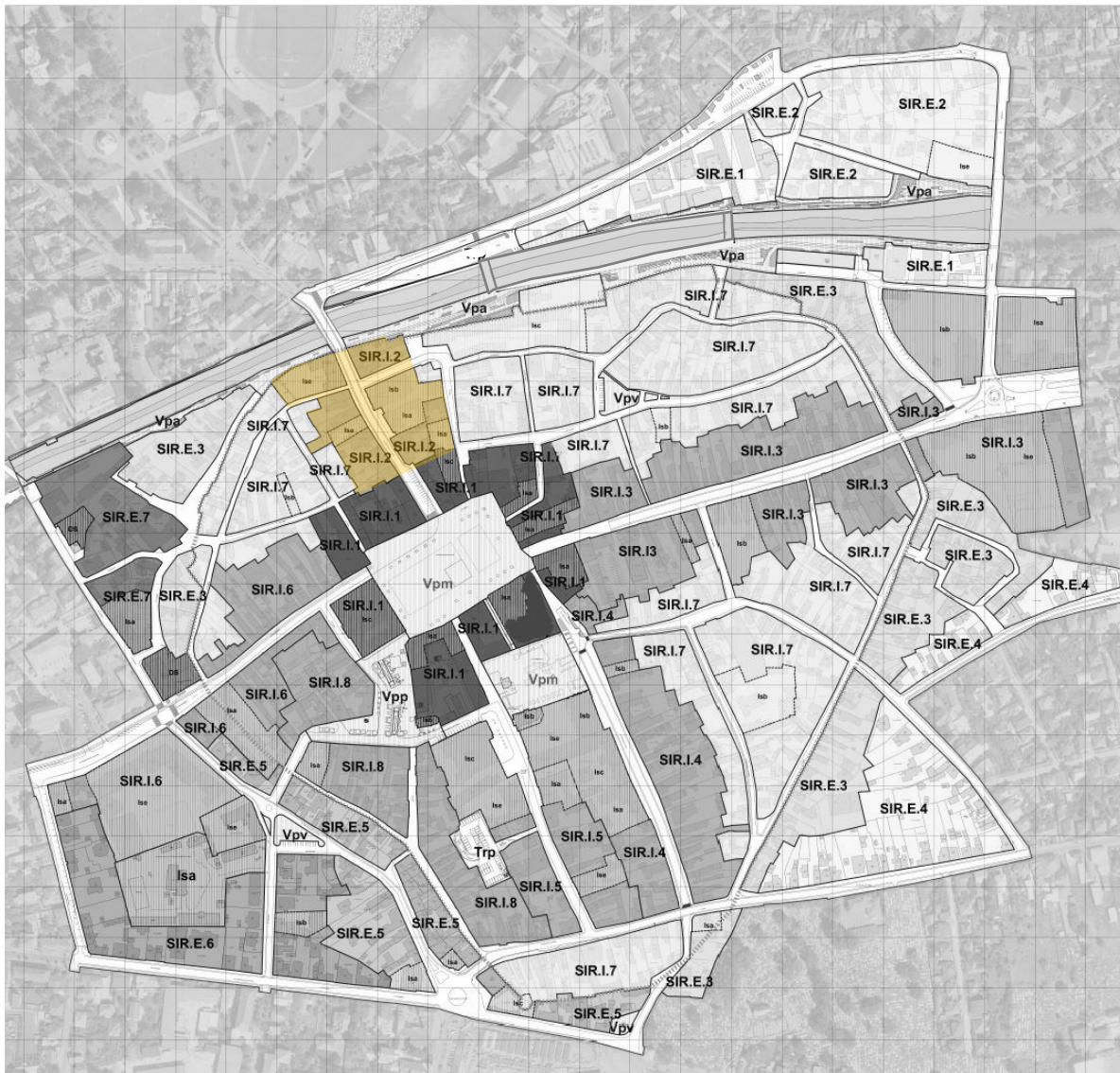
POT maxim 90% pentru parcelele de colt

ARTICOLUL 17**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim 2,1

CUT maxim 2,3 pentru parcelele de colt

*mansarda se ia în calcul 60% din Suprafața de nivel cu $h \geq 1,4m$
În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți.*



a) GENERALITĂȚI: **CARACTERUL ZONEI**

Zona de tip mixt, desfasurata de-a lungul strazii Podul Viilor ,ocupata de cladiri cu functiuni diverse, institutii administrative, bancare de educatie si cult, locuinte si servicii, comerciale si alimentatie publica.Constituita din prima faza de evolutie a asezarii Rivulus Dominarul , asigura accesul spre vilele orasului , peste raul Sasar printr-un pod mobil aparat de Poarta Mare ,dotata cu hersa.Cladirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu cladiri cuplate 2 sau trei si individuale. Exceptie de la aceasta regula este cladirea nr. 8, retrasa de la aliniament cu 7 metri. Regim de inaltime neomogen, cladiri S+P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2. Lungimea frontului este de 140 m (diferenta de 80,0 m a strazii Podul Viilor este iclusa in SIRI.11), distanta

dintre frontul estic si vestic este de 18,4 m spre Piata Libertatii si 11m spre raul Sasar. Tesutul urban este caracterizat prin pastrarea parcelarului istoric, cu loturi de forma dreptunghiulara si trapezoidala, cu frontul ingust spre strada, cu exceptia cladirilor de colt, cu dimensiunea variabila cuprinsa intre 8,85 m (nr.17) si 35 m (nr. 19), cu suprafata percelelor variind de la 228 mp (nr.3) la 1875 mp, Biserica Reformata (nr. 10), respectiv de 2098 mp, nr. 19) - Scoala Confesionala reformata, azi Liceul Nemeth Laszlo

Structura urbana este martor al unei texturi diferite, justificata de evolutia istorica, cu o singura cladire insertie de data recenta, din anii 60' sediul CNSLR Fratia Maramures, de fapt o supraetajare a vehiului Oficiu postal regal.

Zona este un mixaj echilibrat intre functiunea de locuire si functiunea de educatie, de cult, de administratie de turism si financiar bancare.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA ACESTUIA (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)

In subzona sunt situate monumentele istorice clasate, propuse pentru clasare si cladirile cu valoare culturala medie din tabelele de mai jos

Monumente istorice clasate

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
	1	MM-II-m-A-04484	Biserica reformată	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr 10	1792
	2	MM-II-m-A- 4431.03	Zidul de apărare al cetății Baia Mare (fragment)- sistemul de fortificații medievale ale orasului	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr 19	sec. XV
	3	MM-II-m-B-04485	Scoala confesională,	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr 19	1860

Cladiri propuse pentru clasare

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATARE	CATEGORIE CLASARE
1	Casa	Str. Podul viilor nr. 9	Secol XV, sf. sec XVIII	monument de arhitectura de importanta locala
2	Casa Maria	Str. Podul viilor nr. 11	1890	monument de arhitectura de importanta locala

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Podul Viilor Nr.12	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Podul Viilor Nr. 14	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Monetariei Nr. 1	valoare culturala mare

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MEDIE

Nr. Crt.	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1894	Str. Podul Viilor Nr. 13	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1895	Str. Podul Viilor Nr. 15	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Dacia Nr. 1	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Dacia Nr. 1A	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870-1880	Str. Dacia Nr. 5	valoare culturala medie

Echipamentele prezente in subzona sunt urmatoarele:

Administratie: CNRLS FRATIA
Banca MARFIN
Cladiri de cult: Biserica Reformata
Institutiile educative: Liceul Nemeth Laszlo

- (1) ■ *Institutiile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice*
- (2) ■ *Cladirile monumente si cele cu valoare culturala mare si medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.*
- (3) ■ *Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, mare, medie sau redusa.*
- (4) ■ *In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.*
- (5) ■ *In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.*
- (6) ■ *Sunt necesare cateva corectii care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:*
– *inchiderea frontului intre cladirile nr.1 si nr. 7 prin supraetajarea celor doua cladiri pe parter nr.3 si nr.5*

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *servicii comerciale si alimentatie publica adecvate zonei protejate, cu atractivitate ridicata pentru public (locuitori si turisti) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;*
- *locuințe*
- *locuințe de la parter transformate în spații comerciale;*
- *institutiile, echipamente publice, administratie, justitie, cultura, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;*
- *în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;*
- *în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticala a cladirilor pe parter, dupa care cea dinspre curte;*

- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu zona și vecinătățile;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidenți;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip
- orice alte activități generând poluare, greu sau aglomerări importante;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 1. funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
 2. funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile;
- în cazul cladirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea cladirilor in sarpanta existenta, cu conservarea sarpantei existente , fara modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric si biologic pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a monumentului sau o forma care favorizeaza monumentul si racordul cu cladirile adiacente; se vor respecta prevederile prevazute de lege pentru elaborarea si avizarea documentatiilor asupra monumentelor istorice;

- în cazul mentinerii funcțiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepție cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinată accesului public.
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- se menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii vecinătăților și a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasă față de aliniament (cazul clădirii nr.8 cu condiția pastrării terenului în domeniul public și amenajarea lui ca spațiu verde.
- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rând de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;
- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.
- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.
- este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- *parțile din clădirile noi ieșite din planul fațadei laterale (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă proiecția planului exterior de închidere la distanța de minimum 2,0 metri față de limita laterală a parcelei.*
- *clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv; distanța dintre clădire și limita posterioară (de fund) a parcelei se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii;*
- *se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.*
- *este interzisă construirea de calcane distanțate față de limita de proprietate, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respective;*
- *amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;*

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEA ȘI PARCELĂ

- *în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;*
- *se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;*

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- *regimul de înălțime maxim admis P+1+M,*
- *pentru înălțimea maximă pe frontul vestic reper este clădirea nr.7 pentru clădirile nr. 3 și nr.5*
- *pentru clădirea nr. 17, reper este clădirea nr.*
- *pe frontul estic pentru clădirile nr. 4 și nr.6 reper de înălțime este tot clădirea cu nr. 7, situată pe frontul de vis a vis.*
- *în cazul regimului continuu se va respecta aliniere la cornișa a clădirilor;*
- *se menține înălțimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare;*
- *se admite modificarea înălțimii acoperisului justificată de studiul istoric și biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul și racordarea cu clădirile adiacente;*

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- *orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea,*

respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomină în cazul oricărei intervenții;

- orice intervenție asupra fațadelor existente, precum și modul de realizare al inserțiilor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
- golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca reperi
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și reperi)
- se va folosi ca învelitoare țigla solzi, țigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar
- pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și reperi (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
- lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapetei metalici, decorații, etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre , și vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- Se interzice:
 - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
 - utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri.
 - utilizarea acoperișurilor terasă
 - utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentată
 - adoptarea de forme de acoperiș și lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei

ARTICOLUL 11

ACCES SI CIRCULATII

- 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;
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă , ci prin intermediul

unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.
- accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se permite gararea sau stationarea autovehiculelor în incinta cladirilor monument istoric și cu valoare culturala mare;
- stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul cladirilor, altele decât monumentele istorice și cu valoare culturala mare, cu destinația de locuințe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz exceptional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;
- în cazul cladirilor, altele decât monumentele istorice și cu valoare culturala mare, cu alta destinație decât cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spațiul pietonal;

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurimi la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- porțile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se

va raporta la obiecte similar prezente in zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)

- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim 60%

POT maxim 70% pentru parcelele de colt

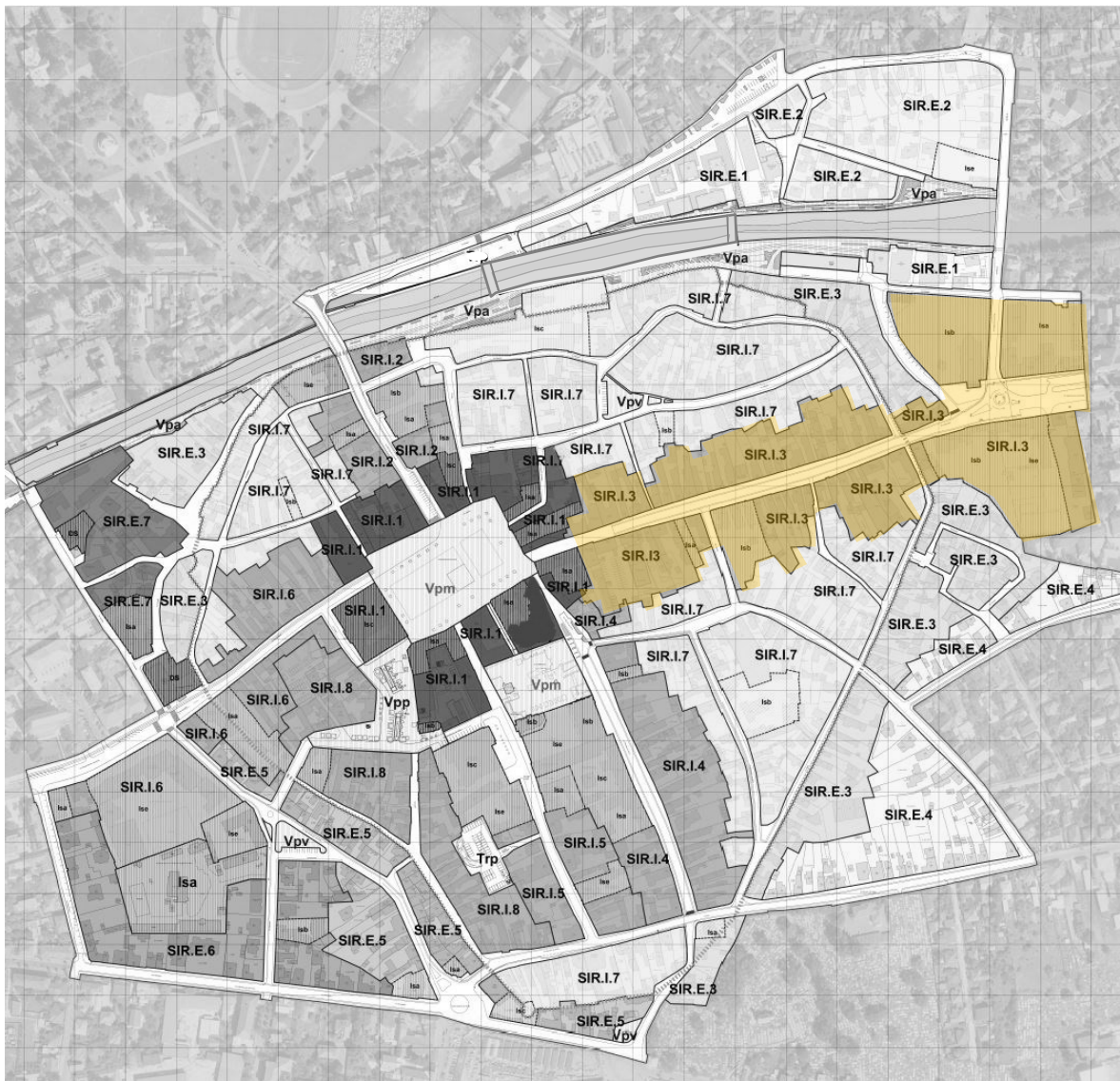
ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 1,6

CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colt

mansarda se ia in calcul 60% din Suprafata de nivel cu $h \geq 1,4m$



a) GENERALITĂȚI: **CARACTERUL ZONEI**

Zona atractiva desfasurata de-a lungul strazii Vasile Lucaciu (platea Felsobanya , - Baia Sprie) ,ocupata de cladiri cu functiuni mixte , functiunea dominanta fiind cea de locuire , cea complementara fiind cea alcatuita din institutii administrative, de educatie , cult , servicii comerciale , alimentatie publica .Constituita din prima faza de evolutie a asezarii Rivulus Dominarul , deschisa de pe latura estica a Pietei Libertatii , asigura accesul spre cealalta asezare miniera Mons Medius (Baia Sprie).Cladirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu cladiri cuplate 2 sau trei si individuale. Exceptie de la aceasta regula este cladirea nr. 29, retrasa de la aliniament cu

4,5metri. Regim de inaltime neomogen, cladiri S+P,P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2 (cu aripa spre curte P+4). Lungimea frontului este de 523 m (cele doua cladiri, front spre Piata Libertatii nu au fost inclusa) , distanta dintre frontul nordic si sudic este de 10,8m spre Piata Libertatii si 43,9 m in zona Colegiului Octavian Goga). Tesutul urban este caracterizat prin pastrarea parcelarului istoric, cu front ingust in zona intra-muros si in jur de 50 m in zona extra-muros. In zona intra-muros loturile sunt de forma dreptunghiulara alungita cu frontul spre strada au dimensiunea cuprinsa intre 7,58 m (nr.28) si 25,21 m (nr. 12), media 12m, cu suprafata parcelelor variind de la 217mp (nr.42) la 1655 mp (nr. 12) cu adancimea parcelelor, cuprinsa intre 19 m (nr.5) si 68m (nr. 42). In zona extra-muros fronturile variaza intre 12,60m (nr.48) si 74,80m (nr. 50-54), adancimea parcelelor este de 15,000 m (nr. 1 str. Inchisa) si 116m (nr.56) iar suprafata parcelelor variaza intre 256mp (nr. 1 str. Inchisa) si 7178 mp (nr. 53 parcela Bisericii Ortodoxe-care cuprinde si cimitirul).

Structura urbana este martor al unei texturi diferite, justificata de evolutia istorica, cu patru cladiri inserate de data recenta, din anul 1970 si una din 1995 doua imobile de locuinte, P+2 (nr.6) si P+4(nr.8), o cladire cu ateliere de confectii P+2 (nr.7) recent transformata in hotel si o cladire de birouri P+2 (nr.44) in curs de reconversie in hotel si cladirea Administratiei financiare P+2 (nr.14) ridicata in 1995 si azi neutilizata. Starea celor 58 de imobile situate de-a lungul strazii Vasile Lucaciu este in general precara, au fost restaurate/reparate un procent redus dintre ele. Inchiderea circulatiei in schimb a avut consecinte pozitive, extremitatea vestica a strazii fiind cea mai evoluata si atractiva. Alaturi de starea de conservare mediocra atat ca substanta si imagine a fondului construit , zona este invadata de masini parcate care distrug caracterul istoric al zonei.

Functiunea dominanta este cea de locuire

Functiunile complementare sunt cea de institutii si de servicii

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 - OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In subzona sunt situate monumentele istorice clasate, propuse pentru clasare si cladirile cu valoare culturala medie din tabelele de mai jos:

Monumente istorice clasate

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1.	167	MM-II-m-B-04468	Biserica Luterană	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 18	1912
2.	168	MM-II-m-B-04469	Palatul Episcopiei Greco - Catolice	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 50	1905-1911
3.	169	MM-II-m-B-04470	Scoala generală nr.2	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 56	1907-1910
4.	170	MM-II-m-B-04471	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 59	1905-1911

5.	171	MM-II-m-B-04472	Fostul palat episcopal, azi întreprinderea de tricotaje	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 61	1891-1892
----	-----	-----------------	---	------------------------	---------------------------	-----------

Cladiri propuse pentru clasare

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATARE	CATEGORIE CLASARE
1	Casa Dobrican	Str. Vasile Lucaciu nr.7	1910	monument de arhitectura importanta locala
2	Imobil locuinte	Str. Vasile Lucaciu nr.9	1890	monument de arhitectura de importanta locala

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 12	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 20	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 21	valoare culturala mare
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Vasile Lucaciu Nr. 22	valoare culturala mare
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Vasile Lucaciu Nr. 23	valoare culturala mare
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 24	valoare culturala mare
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 53A	valoare culturala mare
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1940	Str. Vasile Lucaciu Nr. 55	valoare culturala mare

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 -1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 4	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 10	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 16	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850 ref.1970	Str. Vasile Lucaciu Nr. 39	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 41	valoare culturala medie
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 188ref. 2020	Str. Vasile Lucaciu Nr. 43	valoare culturala medie
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 51	valoare culturala medie

Echipamentele prezente in subzone sunt urmatoarele:

Cladiri de cult:

- Biserica Evanghelică Luterana
- Catedrala Adormirea Maicii Domnului
- Episcopia greco catolica
- Parohia luterana

Administratie

- Forumul German

Institutii educative:

- Scoala Gimnaziala nr.2 Octavian Goga

(1)

- Institutile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice

(2)

- Cladirile monumente si cele cu valoare culturala mare si medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.

- (3)
 - *Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, mare, medie sau redusa.*
- (4)
 - *In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.*
- (5)
 - *In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.*
- (6)
 - *Sunt necesare cateva corectii care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:*
 - *Zona destructurata cu insertii volumetrice agresive de anii '60 si 2000 si fronturi dezechilibrate fata de arhitectura majora realizata aici la sfarsitul secolului al-XIX-lea si inceputul secolului al XX-lea; Intre cladirea nr. 44 si nr.50 str. Vasile Lucaciu se va ridica regimul de inaltime la P+2+M, alinierea la cornisa Palatului Episcopal.*

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *locuinte individuale si colective;*
- *servicii comerciale si alimentatie publica adecvate zonei protejate, cu atractivitate ridicata pentru public (locuitori si turisti) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;*
- *locuințe de la parter transformate în spații comerciale;*
- *instituti, echipamente publice, administratie, justitie, cultura, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;*
- *în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;*
- *în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticala a cladirilor pe parter, dupa care cea dinspre curte;*
- *se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;*
- *orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu zona si vecinatatile;*
- *se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidenti;*
- *în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;*

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;*

- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
 - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile;
- în cazul cladirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea cladirilor în sarpanta existenta, cu conservarea sarpantei existente , fara modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric si biologic pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a monumentului sau o forma care favorizeaza monumentul si racordul cu cladirile adiacente; se vor respecta prevederile prevazute de lege pentru elaborarea si avizarea documentatiilor asupra monumentelor istorice;
- în cazul mentinerii functiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, exceptie cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinata accesului public.
- se permit lucrari de modernizare, extindere, restructurare doar cu conditia asigurarii gararii vehiculelor în interiorul parcelei;
- la autorizarea oricarei lucrari se va solicita avizul Directiei Judetene pentru Cultură Maramures, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în conditiile legii;

c) SECTIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- se mentine configuratia actuala a parcelei;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care

avantajeaza punerea in valoare a terenului, cladirii, vecinatatilor si a zonei;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasa fata de aliniament;
- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rând de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;
- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.
- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.
- este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 30,0 metri de la aliniament;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- părțile din clădirile noi ieșite din planul fațadei laterale (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă proiecția planului exterior de închidere la distanța de minimum 2,0 metri față de limita laterală a parcelei.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;

- se pot construi clădiri cu calcan situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanțate față de limita de proprietate, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respective;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEA ȘI PARCELĂ -

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;
- dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condițiilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și arhitectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată și la clădirile direct învecinate;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;
- orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor la frontul de nord al străzii se stabilește astfel:
 - pentru clădirea nr. 3 reper este cornisa de la clădirea nr. 1
 - pentru clădirile nr. 11, nr. 13, nr. 15, reper este cornisa clădirii nr. 9
 - pentru clădirile nr. 17, nr. 19, nr. 25, nr. 27, nr. 29, nr. 37 regimul de înălțime este P+1
 - pentru clădirile cu nr. 45, nr. 47, nr. 49 reper este cornisa clădirii nr. 43
 - pentru clădirea cu nr. 53 reper este cornisa de la clădirea nr. 51
 - clădirea de colț nr. 1 strada Închisă va avea regimul de înălțime P+1
- înălțimea clădirilor la frontul de sud al străzii se stabilește astfel:
 - pentru clădirea nr. 4 reper este cornisa de la clădirea monument-Vulturul Negru
 - pentru clădirea nr. 10 și nr. 16 regimul maxim de înălțime va fi P+1, corecții la calcanele clădirii nr. 8, respective nr. 14
 - pentru clădirile nr. 26, nr. 28, nr. 30, nr. 32, nr. 34, nr. 36, nr. 38, nr. 40, nr. 42 regimul maxim de înălțime va fi P+1, cu aliniere la cornisa Bisericii luterane
 - pentru clădirile nr. 44, nr. 46, nr. 48, nr. 54 înălțimea maximă la cornisa se va alinia la cornisa Clădirii monument de la nr. 50 - Sediul Episcopiei greco-catolice, regim de înălțime P+2+M

- se menține înălțimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare;
- se admite modificarea înălțimii acoperișului justificată de studiul istoric și biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul și racordarea acestuia cu clădirile adiacente;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomină în cazul oricărei intervenții;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, precum și modul de realizare al inserțiilor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
- golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere)
- se va folosi ca învelitoare țigla solzi, țigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar
- pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
- lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapetei metalici, decorații, etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre , și vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- Se interzice:
 - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
 - utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri.
 - utilizarea acoperișurilor terasă
 - utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentată

- adoptarea de forme de acoperiș și lucrări care nu respectă caracterul istoric al zonei

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- 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;
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.
- accesesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se permite gararea sau stationarea autovehiculelor în incinta cladirilor monument istoric și cu valoare culturală mare;
- stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul cladirilor, altele decât monumentele istorice și cu valoare culturală mare, cu destinația de locuințe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepțional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;
- în cazul cladirilor, altele decât monumentele istorice și cu valoare culturală mare, cu altă destinație decât cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spațiul pietonal;

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 20 % la parcele sub 500mp și 30% la parcelele mai mari de 500 mp

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurări la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- porțile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porțile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejurările de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurării;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

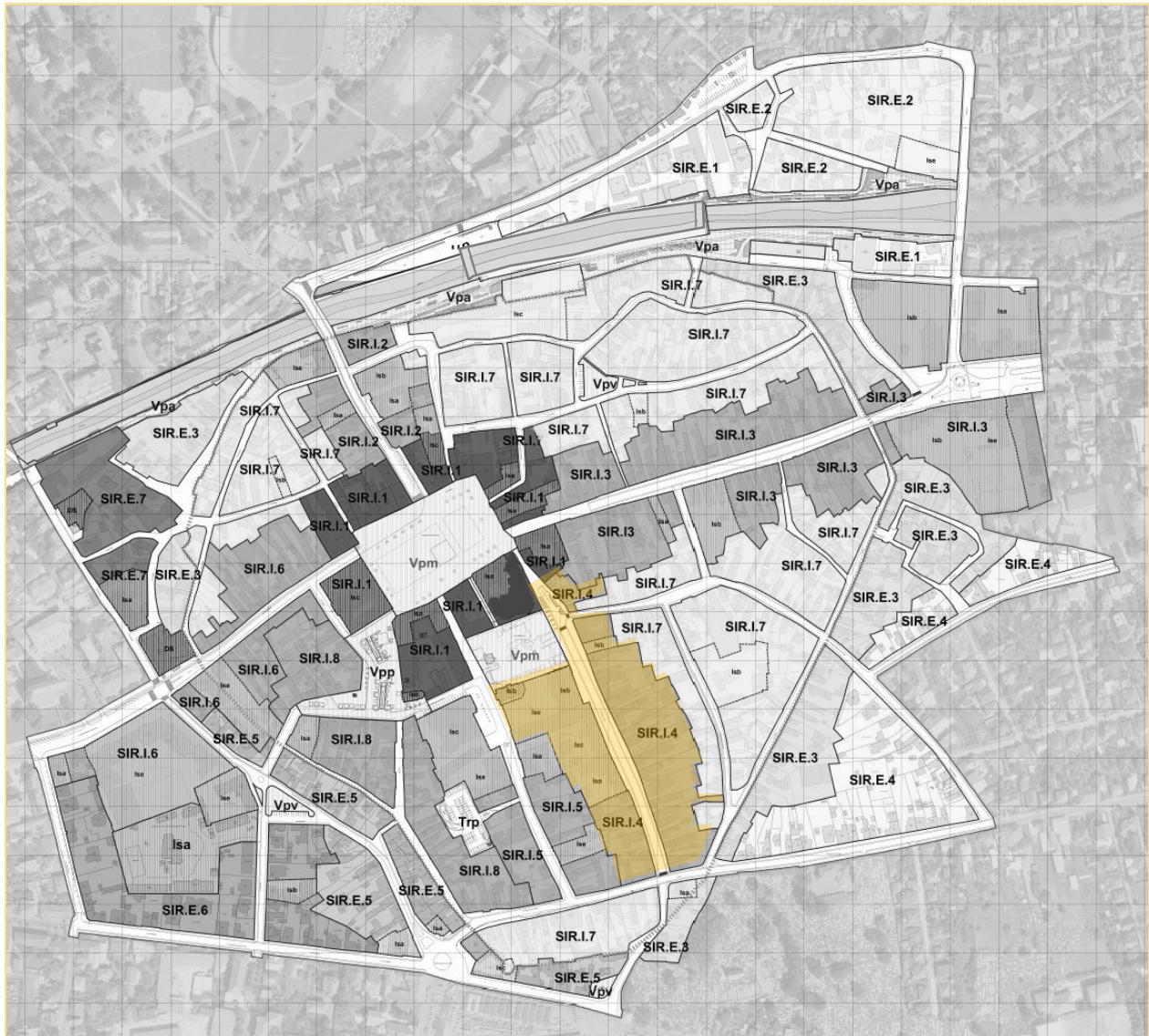
POT maxim (P+1+M)	50%
POT maxim (P+1+M)	60% pentru parcelele de colț
POT maxim (P+2+M)	50%
POT maxim (P+2+M)	60% pentru parcelele de colț

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim (P+1+M)	1,3
CUT maxim (P+1+M)	1,6 pentru parcelele de colț
CUT maxim (P+2+M)	1,8
CUT maxim (P+2+M)	2,1 pentru parcelele de colț

mansarda se ia în calcul 60% din Suprafața de nivel cu $h \geq 1,4m$



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde parcelele constituite de-a lungul strazii 1 Mai ce leaga Piata Libertatii de strada Closca ,paralela cu strada Crisan, atractiva datorita pozitiei si institutiilor administrative, de cult, cultura prezente , alaturi de locuinte desfasurata de-a lungul strazii 1Mai (Parchetul de pe langa Tribunalul Maramures , Directia de Cultura Maramures , Muzeul de arta).Zona este de tip mixt, cu functiunea dominanta cea de institutii complementata de locuinte.Constituita din prima faza de evolutiei asezarii Rivulus Dominarum , asigura alaturi de strada Crisan si

Carpatai accesul spre poarta mica, Maghiara , deschisa spre caille de circulatie spre Cetatea Chioarului. Strada poarta numele de Cetatii (Var utca -strada Cetatii) datorita locuintei fortificate ridicate de ofiterul lui Ioan Zápolya, Menyhért Balassa in 1560. Cladirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu cladiri cuplate 2 sau trei si izolate. Regim de inaltime neomogen, cladiri S+P, S+P+M, S+P+1, domina cladirile parter. Lungimea frontului est si vest este de 300 m, distanta dintre frontul estic si vestic este de 4,9 m spre Piata Libertatii unde distanta intre aliniamente este minima, cea maxima fiind de 24,7m. Tesutul urban este caracterizat prin pastrarea parcelarului istoric, cu loturi de forma dreptunghiulara si trapezoidala, cu frontul ingust spre strada, cu exceptia cladirilor de colt, cu dimensiunea variabila cuprinsa intre 8,49m (nr.31), maxim 45 m (nr. 6), cu suprafata percelelor variind de la 237mp (nr.16A) la 2198 mp, parcela Muzeului de arta (nr. 6), respectiv de 4772 mp, Piata Cetatii.Adancimea parcelelor este variabila, de la 13, 24m (nr.37) minima, la 65,90m (nr. 23) .

Structura urbana este martor al unei texturi diferite, justificata de evolutia istorica, tesut medieval, cu doua insertii una din perioada interbelica, propusa pentru clasare un imobil de locuinte cu 4 apartamente, o cladire de birouri, azi sediul Parchetului de pe langa Tribunalul Maramures inclusa pe lista cladirilor cu valoare culturala medie, alaturi de alte sase cladiri;

Zona este de tip mixt, cu functiunea de locuire si cea de culte, cultura, educatie si functiuni administrative si tertiare prezente in proportie echilibrata.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In subzona sunt situate monumentele istorice clasate, propuse pentru clasare si cladirile cu valoare culturala medie din tabelele de mai jos:

Monumente istorice clasate

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	130	MM-II-m-A-04434	Oficiul Salinelor, azi Muzeul de Artă municipiul	municipiului BAIA MARE	Str. 1 Mai nr 8	1748
2.	135	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime" a municipiul a fostei mănăstiri iezuite	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății nr 1	1717-1719

Cladiri propuse pentru clasare

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATARE	CATEGORIE CLASARE
6	Imobil locuinte	Str. 1 Mai nr. 27	1932	monument de arhitectura de importanta locala

Cladiri propuse pentru clasare, corectie la lista monumentelor istorice

135	MM-II-m-A-04437	Ansamblul fostei mănăstiri iezuïte și Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAI A MARE	Piata Cetatii nr. 1 , nr. 4	1830-1885
	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAI A MARE	Piata Cetatii nr. 1	1717-1719
	MM-II-m-A-04437.02	Scoala „Petre Dulfu”, fosta manastire lezuita	municipiului BAI A MARE	Str. Cetatiinr 4	1720-1730

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	1865	Str. 1 Mai Nr. 1	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	1959	Str. 1 Mai Nr. 8/A	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	1810	Str. 1 Mai Nr. 13	valoare culturala mare
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. 1 Mai Nr. 18	valoare culturala mare

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 7	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850	Str. 1 Mai Nr. 11	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 12	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 15	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890 ref.2000	Str. 1 Mai Nr. 23	valoare culturala medie
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.2012	Str. 1 Mai Nr. 25	valoare culturala medie

Arbori ocrotiti

nr.	Denumire, Gen-specie	Localitatea	Adresa	Nr. ex.	Varsta aprox.	Administrator
2.	Taxus baccata (tisa)	Baia Mare	str. 1 Mai nr. 8A	1	300	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare

Echipamentele prezente in subzone sunt urmatoarele:

Cladiri de cult:

Biserica Sfanta Treime
Parohia romano-catolica

Cladiri administrative:

Parchetul de pe langa Tribunalul Maramures
Directia de Cultura Maramures

Institutii de cultura:

Muzeul de Arta

- (1)
 - Institutile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice
- (2)
 - Cladirile monumente si cele cu valoare culturala mare si medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.
- (3)
 - Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care

- a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, mare, medie sau redusa.
- (4) ▪ In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.
- (5) ▪ In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe individuale si colective
- institutii, echipamente publice, administratie, justitie, cultura, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticala a cladirilor pe parter, dupa care cea dinspre curte;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu zona si vecinatatile;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidenți;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
 - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile;
- în cazul mentinerii funcțiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepție cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinată accesului public.
- se permit lucrări de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiția asigurării garării vehiculelor în interiorul parcelei;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- se menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasă față de aliniament (cazul clădirii nr.8 cu condiția pastrării terenului în domeniul public și amenajarea lui ca spațiu verde.
- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rând de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;
- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.
- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.
- este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- părțile din clădirile noi ieșite din planul fațadei laterale (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă proiecția planului exterior de închidere la distanța de minimum 2,0 metri față de limita laterală a parcelei.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv; distanța dintre clădire și limita posterioară (de fund) a parcelei se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii;
- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanțate față de hotar, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respective;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;
- dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condițiilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și arhitectural, se va

prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată și la clădirile direct învecinate;

- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului.; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor la frontul de est al strazii se stabilește astfel:
 - pentru clădirea nr. 3 nr. 5 și clădirea de colț str. Simion Barnutiu nr.1 reper este cornisa de la clădirea nr.1str.! Mai
 - pentru clădirile nr.7 și nr.11, reper este cornisa clădirii nr. 9
 - pentru clădirile cu nr. 15, nr.17, nr. 19 reper este cornisa clădirii nr.13
 - pentru clădirile cu nr. 27, nr.29, nr. 31, nr. 33, nr. 35, nr.37, nr. 39 și nr.1 str. Horia reper este cornisa clădirii nr.23
- înălțimea clădirilor la frontul de vest al strazii se stabilește astfel:
 - pentru clădirile cu nr. 12, nr.14, nr. 16, nr. 16A reper este cornisa clădirii nr.18 (cu valoare culturală mare)
- se menține înălțimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare;
- se admite modificarea înălțimii acoperisului justificată de studiul istoric și biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul și racordarea acestuia cu clădirile adiacente;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomină în cazul oricărei intervenții;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, precum și modul de realizare al inserțiilor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
- golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere)
- se va folosi ca învelitoare țigla solzi, țigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar

- pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
- lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeteți metalici, decorații, etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre , și vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- Se interzice:
 - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
 - utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri.
 - utilizarea acoperișurilor terasă
 - utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentată
 - adoptarea de forme de acoperiș și lucrări care nu respectă caracterul istoric al zonei

ARTICOLUL 11

ACCESE SI CIRCULATII

- 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;
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.
- accesese carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se permite gararea sau stationarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric și cu valoare culturală mare;

- *stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spatii integrate in cladire, nu anexe independente;*
- *în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice si cu valoare culturala mare, cu destinatia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare in interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz exceptional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona;*
- *în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice si cu valoare culturala mare, cu alta destinatie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanta de maxim 250 metri;*

ARTICOLUL 13 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- *toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;*
- *se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;*
- *racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spatiul pietonal;*

ARTICOLUL 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- *se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;*
- *indicele minim de spatii plantate pe parcelă (PSP) este de 20 % la parcele sub 500mp si 30% la parcelele mai mari de 500 mp*

ARTICOLUL 15 ÎMPREJMUIRI

- *în cazul în care exista imprejmuiri la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte disticte de arhitectura care se vor corela si raporta la cladire si la cladirea invecinata;*
- *portile de acces pietonal si carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei si se vor elabora pe baza unei documentatii care se va raporta la obiecte similar prezente in zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

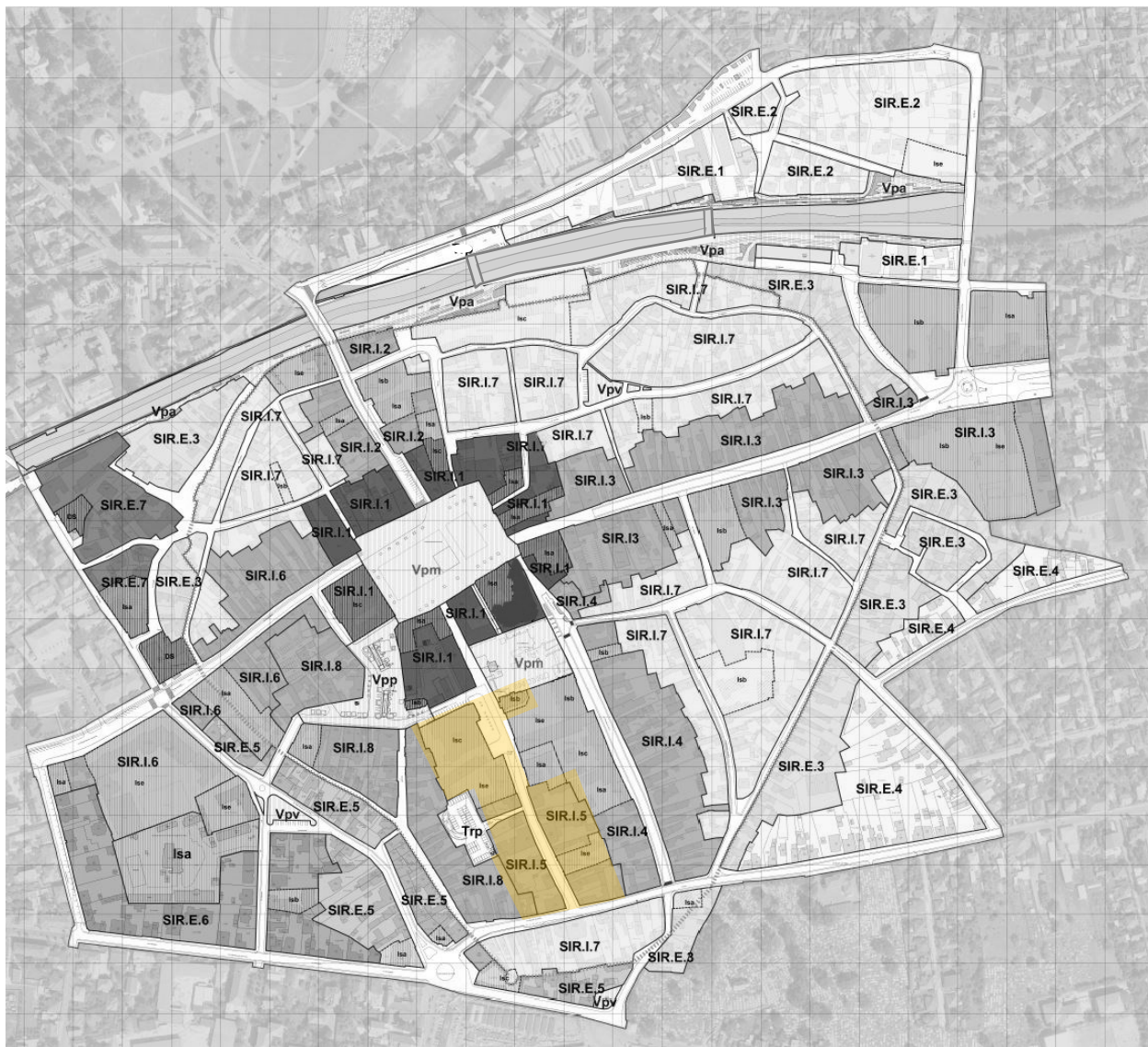
POT maxim 60%

ARTICOLUL 17

POT maxim 70% pentru parcelele de colt
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim 1,6
CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colt

mansarda se ia in calcul 60% din Suprafata de nivel cu $h \geq 1,4m$

SIR I.5. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Strada Crisan (Platea Magyar), paralela cu strada 1 Mai, leaga Piata Libertatii de strada Closca Este ocupata de cladiri cu functiuni diverse, institutii administrative, culturale, de educatie, si locuinte, (imobilele

adiacente Pietei Cetatii sunt incluse in SIR.I 1, zona pietonala a strazii). Constituita din prima faza de evolutie a asezarii Rivulus Dominarum, asigura accesul spre cea de a doua poarta mare ce ducea spre Cetatea Chioarului. Zona de tip mixt, cu parcele de mari dimensiuni rezultate in urma comasarilor, regim de construire izolat, exceptie cladirea nr.5 (Tribunalul Maramures) si cladirea nr.7 care sunt cuplate, amplasate pe aliniament, exceptie de la aceasta regula sunt cladirile de pe latura vistica a strazii, cladirea nr. 8 (Teatrul municipal), retrasa de la aliniament cu 7 metri, Centrul Universitar Nord, retras 3,0m, Casele de la nr. 14, 16 retrase la 2,5m, 4,0m, toate cladiri construite dupa 1960. Regim de inaltime neomogen, de la S+P la S+P+3. Lungimea strazii este de 350m. In aceasta unitate de referinta lungimea frontului cuprins este de 247m, distanta dintre frontul estic si vestic este de 30m in dreptul Teatrului municipal (maxim) si 11m in zona mediana. Tesutul urban este caracterizat prin pastrarea parcelarului istoric pe latura estica fiind tulburata pe latura vistica unde au avut loc mai multe operatiuni urbanistice. Parcelele sunt de forma dreptunghiulara si trapezoidala cu frontul ingust spre strada, pe latura estica, frontul minim de 9,33m, maxim de 35m, cu parcelele cuprinse intre 379mp si 1488mp (Tribunalul Maramures) pe latura vistica frontul minim de 11,90m, maxim 61,60m (Teatrul municipal), suprafata parcelelor cuprinsa intre 231mp si 3769mp (Teatrul municipal).

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In subzona sunt situate monumentele istorice clasate si cladirile cu valoare culturala medie din tabelele de mai jos:

MONUMENTE ISTORICE CLASATE

	Nr.crf	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
3.	132	MM-II-α-A-04436 *	Ansamblul "Turnul Stefan"	municipiului BAIA MARE	Plata Cetății	1748
4.	133	MM-II-m-A-4436.01	Turnul Stefan	municipiului BAIA MARE	Plata Cetății	sec. XIV
5.	134	MM-II-m-A-4436.02	Fundatiile bisericii gotice	municipiului BAIA MARE	Plata Cetății	1347
6.	137	MM-II-m-B-04439	Judecătoria de plasă, azi locuință	municipiului BAIA MARE	Crisan nr 3	1889-1900
7.	138	MM-II-m-B-04440	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Crisan nr 9	1889-1900
8.	139	MM-II-m-B-04441	Casă	municipiului BAIA MARE	Crisan nr 13	1889-1900
9.	140	MM-II-m-B-04442	Restaurant - Casino	municipiului BAIA MARE	Str. Crisan nr 18	1834

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crf	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crisan Nr. 5	valoare culturala mare

Echipamentele prezente in subzone sunt urmatoarele:

Cladiri de cult:

Biserica ortodoxa Sf. Nicolae

Cladiri administrative:

Serviciul de impozite si taxe din cadrul Primariei Baia Mare

Tribunalul Maramures

Casa de ajutor reciproc

Institutii educative:

Universitate de Nord

Gradinita Eminescu

Scoala Petre Dulfu

Institutii de cultura:

Teatrul Dramatic

- (1)
 - Institutile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice
- (2)
 - Cladirile monumente si cele cu valoare culturala mare si medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.
- (3)
 - Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, mare, medie sau redusa.
- (4)
 - In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.
- (5)
 - In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- Locuințe individuale si colective
- locuințe de la parter transformate în spații comerciale;
- institutii, echipamente publice, administratie, justitie, cultura, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al publicului;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticala a cladirilor pe parter, dupa care cea dinspre curte;

- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu zona și vecinătățile;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidenți;
- parcare publică care să asigure degajarea strazilor de mașinile staționate pe spațiul destinat circulației rutiere, pietonale sau bicicletelor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDIȚIONARI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 1. funcțiunea să fie compatibilă prestigiului zonei;
 2. funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile;
- în cazul clădirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea clădirilor în șarpanta existentă, cu conservarea șarpantei existente, fără modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric și biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul și racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile

prevazute de lege pentru elaborarea si avizarea documentatiilor asupra monumentelor istorice;

- în cazul mentinerii functiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura in interiorul parcelei, exceptie cazul in care nu se poate asigura accesul in curte sau curtea este destinata accesului public.
- la autorizarea oricarei lucrari se va solicita avizul Directiei Juderene pentru Cultură Maramures, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în conditiile legii;

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- se mentine configuratia actuala a parcelei;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a terenului, cladirii, vecinatatilor si a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasa fata de aliniament (cazul cladirii nr.8 cu conditia pastrarii terenului in domeniul public si amenajarea lui ca spatiu verde.
- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rând de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;
- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.
- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.
- este recomandata mentinerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- părțile din clădirile noi ieșite din planul fațadei laterale (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă proiecția planului exterior de închidere la distanța de minimum 2,0 metri față de limita laterală a parcelei.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv; distanța dintre clădire și limita posterioară (de fund) a parcelei se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii;
- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanțate față de hotar, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respective;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;
- dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condițiilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și arhitectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată și la clădirile direct învecinate;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului.; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor la frontul de est al strazii se stabilește astfel:
 - pentru clădirile de pe frontul estic reper sunt clădirile monument istoric sau cu valoare culturală mare adiacente (clădirile de patrimoniu sunt prezentate la Articolul 1)
- înălțimea clădirilor la frontul de vest al strazii se stabilește astfel:

- pentru cladirile de pe frontul vestic reper pentru inaltime este cornisa de la cladirea monument – Fostul Casino, nr. 18.
- se mentine inaltimea actuala a cladirilor in cazul in care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturala mare;
- se admite modificarea inaltimii acoperisului justificata de studiul istoric si biologic pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a monumentului sau o forma care favorizeaza monumentul si racordarea acestuia cu cladirile adiacente;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomine în cazul oricărei intervenții;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, precum și modul de realizare al inserțiilor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
- golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere)
- se va folosi ca învelitoare țigla solzi, țigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar
- pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
- lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeti metalici, decorații, etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre , și vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- Se interzice:
 - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
 - utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri.
 - utilizarea acoperișurilor terasă

- utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentata
- adoptarea de forme de acoperiş şi lucrări care nu respectă caracterul istoric al zonei

ARTICOLUL 11

ACCESE SI CIRCULATII

- 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;
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.
- accesese carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.
- prevederile prevazute de lege pentru elaborarea si avizarea documentatiilor asupra monumentelor istorice;

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se permite gararea sau stationarea autovehiculelor în incinta cladirilor monument istoric si cu valoare culturala mare;
- stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spatii integrate in cladire, nu anexe independente;
- în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice si cu valoare culturala mare, cu destinatia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare in interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz exceptional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona;
- în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice si cu valoare culturala mare, cu alta destinatie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanta de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spațiul pietonal;

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurări la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- portile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejurările de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurării;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;
-

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim 60%

POT maxim 70% pentru parcelele de colț

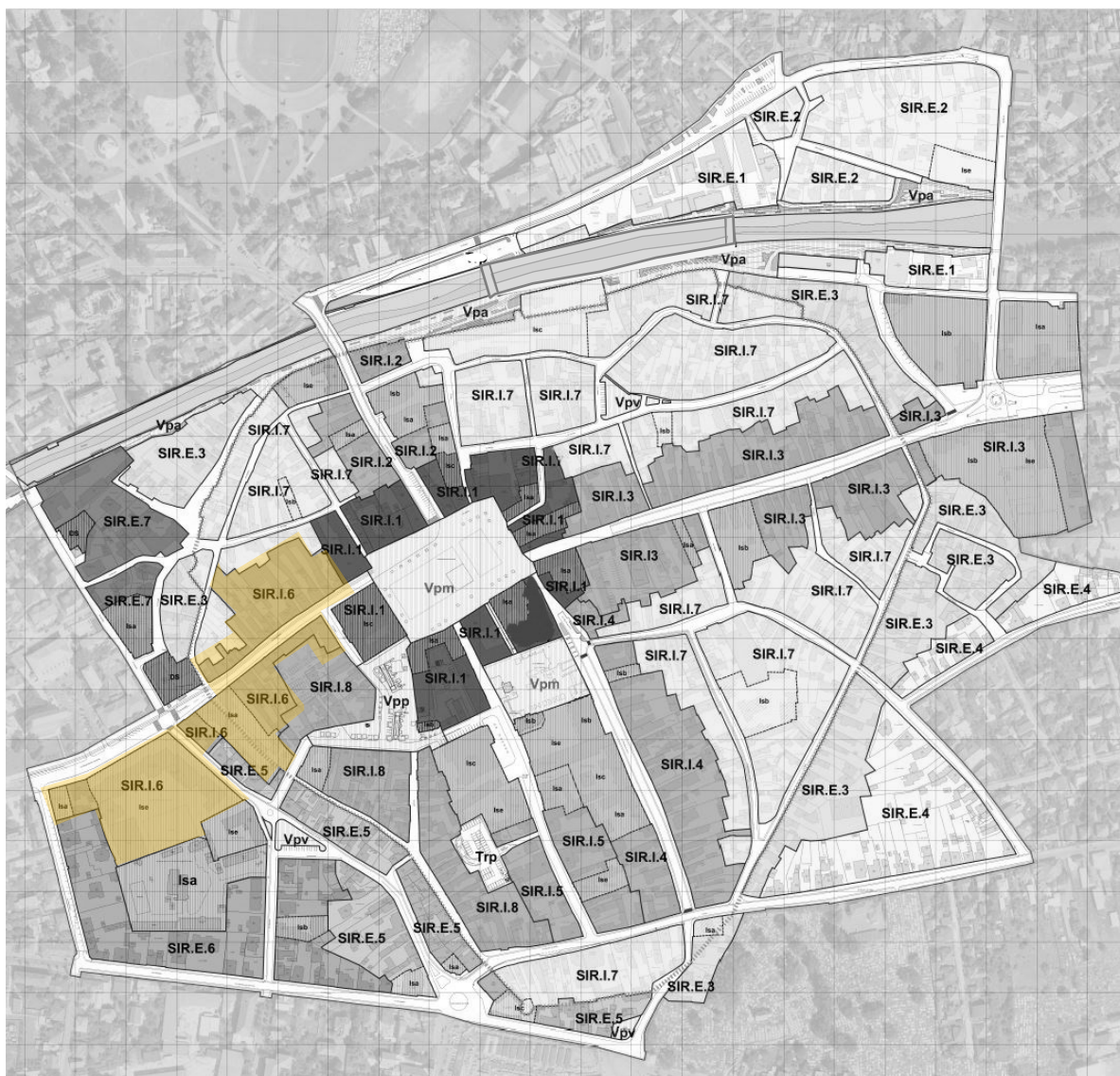
ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 1,6

CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colț

mansarda se ia în calcul 60% din Suprafața de nivel cu $h \geq 1,4m$



a) GENERALITĂȚI: **CARACTERUL ZONEI**

Zona atractiva, desfasurata de-a lungul strazii Gheorghe Sincai, ocupata de cladiri cu functiuni mixte , institutii administrative, bancare de educatie si , locuinte si servicii , comerciale si alimentatie publica.Constituita din prima faza de evolutie a asezarii Rivulus

Dominarul , asigura accesul Satu Mare (Szatmar Nemethi).Cladirile sunt amplasate pe aliniament, front continuu si discontinuu, cu cladiri cuplate 2 sau trei si izolate.Regim de inaltime neomogen, cladiri S+P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2, S+P+3. Lungimea frontului inclus in zona studiata este de 606 m 32m din strada, respective 50m au fost inclusi in unitatea SIR.I.1. Distanța dintre frontul nordic si sudic este de 13,4m spre Piata Libertatii si 12m in zona mediana , se mareste in dreptul Politiei municipale si a Colegiul Gheorghe Sincai , extra-muros, unde cele doua cladiri sunt si retrase de la aliniament 16 m in dreptul strazii Andrei Muresianu si 23,70 in zona decrosata, in timp ce retragerea fata de aliniament cu 13metri a Colegiului ofera cea mai mare deschidere intre fronturile construite, de 44,7m (atat Colegiul cat si cladirea Bancii Nationale sunt retrase fata de aliniament).Tesutul urban este caracterizat prin pastrarea parcellarului istoric, pe latura nordica si radical modificat pe latura sudica , unde au fost ridicate incepand cu anul 1903, Colegiul Gheorghe Sincai, Hotelul Sfantul Stefan in anul 1910, blocul Gall de pe strada Teatrului in 1920 si de data mai recenta cele doua blocuri P+2 din anii '60, data la care pe latura nordica, extra-muros se ridica sediul Politiei municipale , si ea o cladire D+P+3.Suprafata parcelelor prezinta diferentieri majore, cea mai mica este de 209mp, in contrast cu parcela Politiei de 1776mp, sediul Vital S.A., de 2552mp si Colegiul Gheorghe Sincai de 11.431mp.Fronturile la strada de asemenea sunt diferite , variaza de la 8,94m la 43m (sediul Politiei), pe latura Nordica a strazii si 12m, 22m, 36m (blocurile P+2) si 92,80 (Colegiul Gheorghe Sincai), pe latura sudica. Parcelele istorice, nedezmembrate si necomasate sunt de forma dreptunghiulara si trapezoidala, cu latura mica spre strada, si cu adancime de peste 60 metri, cu cladiri in forma de L, care se dezvoltă pe toata adancimea parcelei, uneori ocupand si fundul parcelei.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In subzona sunt situate monumentele istorice clasate si cladirile cu valoare culturala medie din tabelele de mai jos:

MONUMENTE ISTORICE CLASATE

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
10.	189	MM-II-m-B-04488	Colegiul National "Gh.Sincai"	municipiului BAIA MARE	Str. Gheorghe Sincai nr 25	1903-1906
11.	190	MM-II-m-B-04489	Casa Gall	municipiului BAIA MARE	Str. Teatrului nr 2	1920-1930

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Sincai Nr. 12	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Gheorghe Sincai Nr. 15	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Gheorghe Sincai Nr. 28	valoare culturala mare

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930	Str. Gheorghe Sincai Nr. 4	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Gheorghe Sincai Nr. 16	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930 ref.2010	Str. Gheorghe Sincai Nr. 20	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Gheorghe Sincai Nr. 21, corp Piata Pacii	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Sincai Nr. 22	valoare culturala medie
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	2012	Str. Gheorghe Sincai Nr. 24	valoare culturala medie
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	1950	Str. Gheorghe Sincai Nr. 29	valoare culturala medie

Arbori ocrotiti

nr.	Denumire, Gen-specie	Localitatea	Adresa	Nr. ex.	Varsta aprox.	Administrator
4.	Quercus robur (stejar)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	1		ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
9.	Tilia tomentosa argentea (tei alb-argintiu)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	2	150	ROMSILVA Liceul Gh. Sincai
28.	Juglans nigra (nuc negru, nuc american)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	grup	150	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare

Echipamentele prezente in subzona sunt urmatoarele:

Cladiri administrative:

Curtea de conturi Maramures

S.C. Vital S.A.

UniCredit Bank

Institutiile de educatie:

Colegiul Gheorghe Sincai

- (1)
 - Institutiile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice
- (2)
 - Cladirile monumente si cele cu valoare culturala mare si medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.
- (3)
 - Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, mare, medie sau redusa.
- (4)
 - In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.
- (5)
 - In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.
- (6)
 - Sunt necesare cateva corectii care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:

- Pentru atenuarea agresivitatii volumetrica a cladirii nr. 32 ridicarea regimului de inaltime la P+2 +M la cladirile nr.21 si nr.23, aliniere la inaltimea cornisei Colegiului Sincai

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- servicii comerciale si alimentatie publica adecvate zonei protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori și turiști) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;
- locuințe individuale si colective
- locuințe de la parter transformate în spații comerciale;
- institutii, echipamente publice, administratie, justitie, cultura, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al publicului;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticala a cladirilor pe parter, dupa care cea dinspre curte;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu zona si vecinatatile;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidentilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 1. funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
 2. funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile;
- în cazul cladirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea cladirilor in sarpanta existenta, cu conservarea sarpantei existente , fara modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric si biologic pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a monumentului sau o forma care favorizeaza monumentul si racordul cu cladirile adiacente; se vor respecta prevederile prevazute de lege pentru elaborarea si avizarea documentatiilor asupra monumentelor istorice;
- în cazul mentinerii functiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura in interiorul parcelei, exceptie cazul in care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinata accesului public.
- la autorizarea oricarei lucrari se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramures, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- se mentine configuratia actuala a parcelei;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a terenului, cladirii, vecinatatilor si a zonei;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament;
- în cazul clădirilor noi se va prefera amplasarea pe aliniament chiar dacă construcția inițială era retrasă;
- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rînd de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;

- în cazul clădirilor situate pe aliniament se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public;
- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.
- este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul regimului de construire continuu clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minim 3,8 m lățime și 4,5 m înălțime;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul amplasării pe limita laterală de proprietate și când aceasta se alipește de o clădire vecină existentă, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului de Stat în Construcții Teritorial Maramures;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- părțile din clădirile noi ieșite din planul fațadei laterale (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă proiecția planului exterior de închidere la distanța de minimum 2,0 metri față de limita laterală a parcelei.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv; distanța dintre clădire și limita posterioară (de fund) a parcelei se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii;
- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.

- este interzisă construirea de calcane distanțate față de hotar, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanelor respectiv
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEA ȘI PARCELĂ

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;
- dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condițiilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și arhitectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată și la clădirile direct învecinate;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului.; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor la frontul de sud al străzii se stabilește astfel:
 - regimul de înălțime P+1+M în zona intra-muros, nr. 17, nr. 19
 - regim de înălțime P+2+M pentru clădirile nr. 21, nr. 23, situate extramuros, reper pentru înălțimea maximă conștientă colegiul Gheorghe Sincai (MM-II-m-B-04488)
- înălțimea clădirilor la frontul de nord al străzii se stabilește astfel:
 - pentru clădirile cu nr. 6, nr.8, nr. 10, nr. 14, nr. 16, nr. 18, nr.20, nr. 22, nr. 24 reper este cornisa clădirii nr.12 (cu valoare culturală mare)
 - pentru clădirile cu nr. 26, nr.26A și nr. 30 reper este cornisa clădirii nr.28 (cu valoare culturală mare)
- se menține înălțimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare;
- se admite modificarea înălțimii acoperisului justificată de studiul istoric și biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul și racordarea acestuia cu clădirile adiacente;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomină în cazul oricărei intervenții;

- orice intervenție asupra fațadelor existente, precum și modul de realizare al inserțiilor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
- golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere)
- se va folosi ca învelitoare țigla solzi, țigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar
- pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
- lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeteți metalici, decorații, etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre , și vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- Se interzice:
 - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
 - utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri.
 - utilizarea acoperișurilor terasă
 - utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentată
 - adoptarea de forme de acoperiș și lucrări care nu respectă caracterul istoric al zonei

ARTICOLUL 11

ACCESE SI CIRCULATII

- 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;
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă , ci prin intermediul

unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu acces ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.
- accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se permite gararea sau stationarea autovehiculelor în incinta cladirilor monument istoric și cu valoare culturala mare;
- stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul cladirilor, altele decât monumentele istorice și cu valoare culturala mare, cu destinația de locuințe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz exceptional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;
- în cazul cladirilor, altele decât monumentele istorice și cu valoare culturala mare, cu alta destinație decât cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spațiul pietonal;

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurări la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- porțile de acces pietonal și carosabil la rândul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porțile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejurările de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurării;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
	POT maxim (P+1+M) 60%
	POT maxim (P+1+M) 70% pentru parcelele de colț
	POT maxim (P+2+M) 50%
	POT maxim (P+2+M) 60% pentru parcelele de colț

ARTICOLUL 17	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
	CUT maxim (P+1+M) 1,6
	CUT maxim (P+1+M) 1,8 pentru parcelele de colț
	CUT maxim (P+2+M) 1,8
	CUT maxim (P+2+M) 2,1 pentru parcelele de colț

mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel cu $h \geq 1,4m$



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă configurată odată cu formarea așezării cu parcelar de tip medieval, cu clădiri situate de regulă pe aliniament. Cuprinde parcelele situate pe strazile, Monetariei, Tiblesului, Mihai Viteazu, Olarilor, Somesului, Simion Barnutiu, Closca, Steampului și Rodnei, între zidul incintei fortificate și rețeaua principală de strazi. Cea mai mare parte a parcelelor s-a format după dezmembrarea parcelelor de la drumurile principale, în desrire semnalată de Paul Niedermeier

în „Genera orașelor medievale în Transilvania”, astfel ca forma lor este neregulată. Parcela cu suprafața cea mai mică este de 41mp (Tiblesului nr.41) în zona nord estică, de 70,33mp (Olarilor nr.14) zona sud estică, 107mp (Closca nr. 9A) în zona sudică, și 107mp în zona nord vestică (Steampului nr.3) și maximă de 7. 542mp (Monetăriei nr. 1-3 Muzeul județean de istorie și arheologie), urmata de Sinagoga de pe strada Somesului nr.3 în suprafața de 3,551 mp. În zona nord estică și sudică parcelele au suprafețele între 300-500mp, în zona sud estică între 400-600mp, și în cea nord vestică domina parcelele cu suprafața sub 300mp. Fronturile la strada variază între 11-20m în zona nord estică, sud estică și nord vestică și între 11-15 în zona sudică, iar adâncimea parcelelor este cuprinsă între 4m (Steampului nr.11) și 70,30m (Simion Barnutiu nr. 14). Forma parcelelor este diversă dreptunghi cu latura mică spre stradă - situație dominantă, sau cu latura mare, de forma patrata sau trapezoidală. Majoritatea strazilor din această subzona sunt înguste, distanța medie dintre aliniamente fiind de 7m, distanțele fiind și de 2,4m (strada Crinului), 3,35m (strada Trompetei), 4m (Mihai Viteazu, Olarilor) excepție făcând strada Simion Barnutiu (9,00m) și Tiblesului (10,50m). Regimul de înălțime preponderent este parter, S+P, D+P și P+1. Regimul de construire este neomogen, front continuu grupat și izolat pe aliniament și în proporție de 5% retras față de aliniament.

Funcțiunea dominantă era cea rezidențială, cu locuințe individuale -preponderente și colective.

Funcțiunile complementare sunt cea de culte, cultură și terțiare (serviciile comerciale sunt cele care predomină)

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)

În subzona sunt situate monumentele istorice clasate, propuse pentru clasare și clădirile cu valoare culturală medie din tabelele de mai jos:

MONUMENTE ISTORICE CLASATE

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	136	MM-II-m-B-04438	Casa Schönherr	municipiului BAIA MARE	Str. Closca nr. 11	sec. XIX
2.	144	MM-II-m-A-4431.02	Bastionul Măcelarilor (Turnul de Munitii)	municipiului BAIA MARE	Str. Izvoarelor nr2	sec. XIV - XV
3.	176	MM-II-m-A- 4431.01	Zidul de apărare al cetății Baia Mare Str. Monetăriei (fragment)+ sistemul de fortificații medievale ale orașului	municipiului BAIA MARE	Str. Monetăriei	sec. XV
4.	177	MM-II-m-A-04477	Monetăria, azi Muzeul Județean de Istorie	municipiului BAIA MARE	Str. Monetăriei nr. 1-3	1734-1739
6.	187	MM-II-m-B-04486	Sinagoga	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr. 3	1885

CLADIRI PROPUSE PENTRU CLASARE, CORECTIE LA LISTA MONUMENTELOR ISTORICE

Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
187	MM-II-a-B-04486	Ansamblu Comunitatea Evreiasca	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1830-1885
	MM-II-m-B-04486.01	Sinagoga	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1885
	MM-II-m-B-04486.02	Corp 1.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1830
	MM-II-m-B-04486.03	Corp 2.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833
	MM-II-m-B-04486.04	Corp 3.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833
	MM-II-m-B-04486.05	Corp 4	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Tibleşului Nr. 2	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tibleşului Nr. 6	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tibleşului Nr.12	valoare culturala mare
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tibleşului Nr. 17	valoare culturala mare
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tibleşului Nr. 22	valoare culturala mare
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărnuţiu Nr. 11	valoare culturala mare
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărnuţiu Nr. 17	valoare culturala mare
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărnuţiu Nr. 20	valoare culturala mare
9	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Simion Bărnuţiu Nr. 21	valoare culturala mare
10	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Somesului Nr. 6	valoare culturala mare
11	Cladire	Municipiul Baia Mare	1890	Str. Cloşca Nr. 5	valoare culturala mare
12	Cladire	Municipiul Baia Mare	1859 ref.1890	Str. Cloşca Nr. 7	valoare culturala mare
13	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloşca Nr. 8	valoare culturala mare
14	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloşca Nr. 13	valoare culturala mare
15	Cladire	Municipiul Baia Mare	1890 ref.2010	Str. Steampului Nr. 10	valoare culturala mare

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.1965	Str. Monetăriei Nr.22	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	1904-1960 ref.2016	Str. Monetăriei Nr. 25	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830 - 1890	Str. Monetăriei Nr. 28	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 33	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 40	valoare culturala medie
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	1970	Str. Mihai Viteazu Nr. 6	valoare culturala medie
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tibleşului Nr. 3	valoare culturala medie
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Tibleşului Nr. 5	valoare culturala medie
9	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.2015	Str. Tibleşului Nr. 29	valoare culturala medie
10	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Tibleşului Nr. 39	valoare culturala medie
11	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tibleşului Nr. 40	valoare culturala medie
12	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crinului Nr. 8	valoare culturala medie
13	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 -1880	Str. Dacia Nr. 5	valoare culturala medie
14	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărnuţiu Nr. 15	valoare culturala medie
15	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Simion Bărnuţiu Nr. 22	valoare culturala medie
16	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850 ref.2015	Str. Somesului Nr. 8	valoare culturala medie
17	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Somesului Nr. 15 (fatada spre Olarilor)	valoare culturala medie
18	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.1970	Str. Cloşca Nr. 12	valoare culturala medie
19	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloşca Nr. 15 -17	valoare culturala medie
20	Cladire	Municipiul Baia Mare	2010	Str. Steampului Nr. 1	valoare culturala medie
21	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930	Str. Steampului Nr. 18	valoare culturala medie
22	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Pietrosului Nr. 11	valoare culturala medie
23	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Crisului Nr. 3	valoare culturala medie

24	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Crisului Nr. 10	valoare culturala medie
25	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Crisului Nr. 12	valoare culturala medie
26	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Lacatus Nr. 9	valoare culturala medie
27	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Lacatus Nr. 10	valoare culturala medie
28	Cladire	Municipiul Baia Mare	2005	Str. Lacatus Nr. 12	valoare culturala medie
29	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1945	Str. Lacatus Nr. 13	valoare culturala medie

Arbori ocrotiti

nr.	Denumire, Gen-specie	Localitatea	Adresa	Nr. ex.	Varsta aprox.	Administrator
8.	Tilia tomentosa argentea (tei alb-argintiu)	Baia Mare	Muzeul Judetean	2	250	ROMSILVA Muzeul Judetean
26.	Platanus occidentalis (platan american)	Baia Mare	Muzeul Judetean	grup	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare

Echipamentele prezente in subzona sunt urmatoarele:

Cladiri administrative:

Serviciul Public de Asistenta Sociala

Institutiile de cultura:

Muzeul judetean de istorie si arheologie

Cladiri de cult:

Sinagoga

Biserica penticostala Logos

Biserica penticostala Maranata

- (1)
 - Institutiile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice
- (2)
 - Cladirile monumente si cele cu valoare culturala mare si medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.
- (3)
 - Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, mare, medie sau redusa.
- (4)
 - In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.
- (5)
 - In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe individuale si colective

- *activități productive manufacturiere de lux, nepoluante cu spații de vânzare, de preferat vizitabile, generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;*
- *în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.*
- *se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 80% din aria construită desfășurată;*

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;*
- *comerț și depozitare en-gros;*
- *depozitare de materiale toxice sau inflamabile;*
- *depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;*
- *activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2 și 4*
- *orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante*
- *construcții noi cu funcțiunea de spital;*
- *construcții provizorii de orice natură;*
- *activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;*

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- *utilizările menționate la articolul 2 cu condiția ca tratarea arhitecturală a spațiilor să fie de calitate pentru a se integra într-o zonă istorică protejată;*
- *se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:*
 1. *funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;*
 2. *funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile;*
- *în cazul funcțiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepție cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinată accesului public.*
- *la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;*

c) SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- parcelarul existent se pastreaza, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a terenului, cladirii, vecinatatilor si a zonei;
- în cazul unei comasari anterioare si a utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție a carei valoare justifica pastrarea se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament;
- în cazul clădirilor noi se va prefera amplasarea pe aliniament chiar dacă construcția inițială era retrasă;
- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rând de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;
- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.
- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.
- este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă

limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv; distanța dintre clădire și limita posterioară (de fund) a parcelei se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii;
- se pot construi clădiri cu calcan situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanțate față de hotar, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respective;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;
- dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condițiilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și arhitectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată și la clădirile direct învecinate;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime maxim este corelat cu ampriza strazii, la aliniamente mai mici de 9,00m regimul este parter (strazile Monetariei, Mioritei, Mihai Viteazului, Olarilor, Closca, Streampului, Rodnei, Crisului, Lacatus), la distanța între aliniamente mai mari de 9,00m regimul este P+1+M (la strazile Simion Barnuțiu și Tiblesului)
 - înălțimea maximă admisă este dată de clădirea reper cea mai apropiată (reper este clădirea cu valoare culturală de pe strada respectivă, prezentată la Articolul 1) dar nu mai mult de 4,50m la regimul de înălțime parter și 8,00m la regimul P+1+M

- se menține înălțimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare;
- se admite modificarea înălțimii acoperișului justificată de studiul istoric și biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul și racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevăzute de lege pentru elaborarea și avizarea documentațiilor asupra monumentelor istorice;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă;
- în cazul regimului continuu se va respecta alinierea la cornișa a clădirilor;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomină în cazul oricărei intervenții;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, precum și modul de realizare al inserțiilor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
- golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere)
- se va folosi ca învelitoare țigla solzi, țigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar
- pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
- lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeți metalici, decorații, etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre , și vor respecta caracterul istoric al zonei ;

- *Se interzice:*
 - *imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.*
 - *utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri.*
 - *utilizarea acoperișurilor terasă*
 - *utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentata*
 - *adoptarea de forme de acoperiș și lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei*

ARTICOLUL 11

ACCESE SI CIRCULATII

- *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;*
- *în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- *în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;*
- *se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.*
- *construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.*
- *accesese carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.*

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *nu se permite gararea sau stationarea autovehiculelor în incinta cladirilor monument istoric si cu valoare culturala mare;*
- *stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spatii integrate in cladire, nu anexe independente;*
- *în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice si cu valoare culturala mare, cu destinatia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz exceptional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona;*
- *în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice si cu valoare culturala mare, cu alta destinatie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanta de maxim 250 metri;*

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spațiul pietonal;

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 30 % la parcele sub 500mp și 40% la cele peste 500mp

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurări la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei pentru a asigura din gang accesul la diferite funcțiuni se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang și va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, va separa spațiul privat de cel public;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor putea fi din zidărie, cu învelitoare din țiglă sau transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri cu soclu de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier (de preferință forjat) sau plasă metalică, dublate eventual de un gard viu; împrejurările de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre proprietate.
- portile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejurările de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurării;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A

TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (P+M)

60%

POT maxim (P+M)

70% pentru parcelele de colț

POT maxim (P+I+M) 40%
POT maxim (P+I+M) 50% pentru parcelele de colt

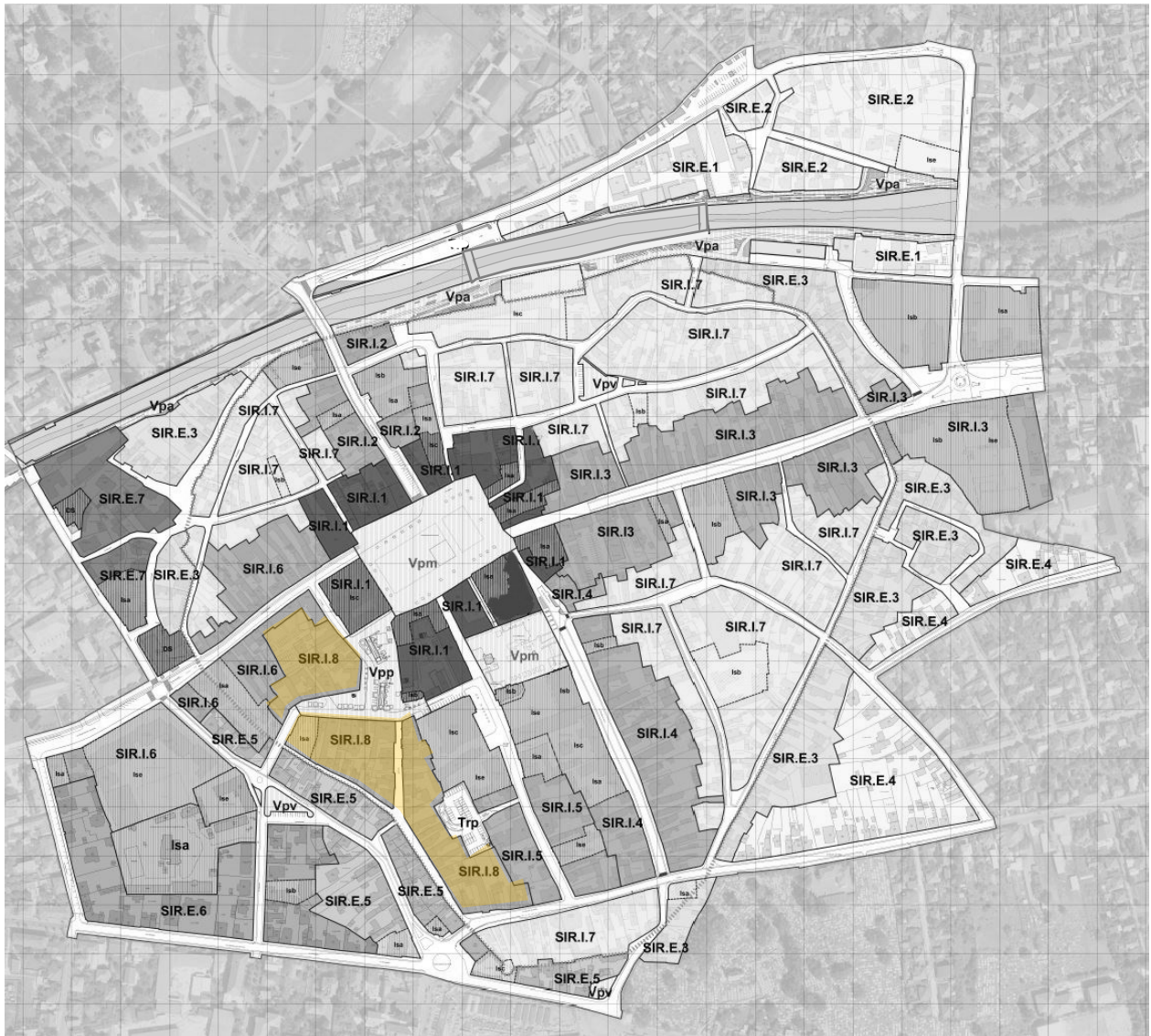
ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim (P+M) 1
CUT maxim (P+M) 1,1 pentru parcelele de colt

CUT maxim (P+I+M) 1,1
CUT maxim (P+I+M) 1,3 pentru parcelele de colt

mansarda se ia in calcul 60% din Suprafata de nivel cu $h \geq 1,4m$



a) GENERALITĂȚI: **CARACTERUL ZONEI**

Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric configurată în a doua jumătate a secolului al XV-lea odată cu dezmembrarea parcelelor de la drumurile principale (Platea Magyar /strada Crisan), îndeșire semnalată de Paul Niedermeier în „Genera orașelor medievale în Transilvania”. Cuprinde parcelele situate pe strazile, Carpați, Argesului, Armoniei și Piața Pacii, între zidul incintei fortificate și fundul parcelelor situate pe frontalul vestic al strazii Crisan. Forma parcelelor este în general dreptunghiulară, cu latura mică spre stradă, cea mai redusă ca dimensiune, este de 5,60m (Piața Pacii nr.6), cea mai mare, de 37,47m (Carpați nr.2), media cuprinsă între 11m-15m, cu adâncimea minimă de 7,15m (Piața Pacii nr.4) și maximă 48,90m (Piața

Pacii nr. 12) cu o suprafata medie cuprinsa intre 59,60mp (Piata Pacii nr. 6A si 995mp (Piata Pacii nr. 10), media intre 200-400mp. Regimul de construire este pe aliniament, front continuu de tip cuplat si izolat, regimul de inaltime este parter, si P+1, S+P+1.

Functiunea dominanta este cea tertiara, servicii comerciale, manufacturiere, secondate de functiunea de locuire, individuala sau colectiva.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In subzona nu sunt monumente istorice clasate si sunt clasate urmatoarele cladiri cu valoare culturala mare si medie.

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Piața Pacii Nr. 12	valoare culturala mare

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref.1980	Piața Pacii Nr. 10, colt str Argesului	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref.2000	Piata Pacii Nr. 13	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.2021	Str. Argesului Nr. 13	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.1970	Str. Cloșca Nr. 12	valoare culturala medie

Echipamentele prezente in subzona sunt urmatoarele:

Cladiri administrative:

Agentia Teritoriala pentru prestari Sociale

- (1)
 - Institutiile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice
- (2)
 - Cladirile monumente si cele cu valoare culturala mare si medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.
- (3)
 - Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, mare, medie sau redusa.
- (4)
 - In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.

(5)

- *In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.*

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori și turiști) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și conșignații, artizanate etc,*
- *servicii de alimentație publică de mici dimensiuni cafenele, ceainării, mici restaurante specializate*
- *activități productive manufacturiere de lux, nepoluante cu spații de vânzare, de preferat vizitabile, generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;*
- *locuințe*
- *se recomandă utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;*
- *în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;*
- *în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcină arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.*
- *se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;*

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;*
- *comerț și depozitare en-gros;*
- *depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;*
- *activități productive și depozități de orice alt tip*
- *orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;*
- *construcții noi cu funcțiunea de spital;*
- *construcții provizorii de orice natură;*
- *activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;*
- *staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;*

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 1. funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
 2. funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile;
- în cazul mentinerii funcțiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepție cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinată accesului public.
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- se menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament;
- în cazul clădirilor noi se va prefera amplasarea pe aliniament chiar dacă construcția inițială era retrasă;
- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rând de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;
- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.
- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.
- este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv; distanța dintre clădire și limita posterioară (de fund) a parcelei se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii;
- se pot construi clădiri cu calcan situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanțate față de hotar, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respective;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;
- dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condițiilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și arhitectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată și la clădirile direct învecinate;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului.; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime maxim este corelat cu ampriza strazii, la distanța dintre aliniamente mai mică de 9,00 m regimul este P +M (la strada Argesului, Armoniei), la distanța dintre aliniamente mai mare de 9,00m regimul este P+1+M (la strada Carpați și Piața Pacii)

- reper pentru înălțimea maximă în Piața Pacii este clădirea nr.12, la insula sudică și clădirea nr.2B de pe strada Teatrului la cea nordică
- reper la strada Carpați este clădirea nr.2A
- înălțimea maximă admisă pe strada Argesului și Armoniei este de 4,50m
- se menține înălțimea actuală a clădirilor care au fost declarate edificii cu valoare culturală mare;
- în cazul clădirii situate la intersecția dintre strada Carpați și Closca înălțimea este dată de clădirea cu valoare culturală medie de pe strada Closca nr. 12
- în cazul clădirii situate la intersecția dintre strada Carpați și Piața Pacii reper pentru înălțime este clădirea cu valoare culturală medie din Piața Pacii nr. 13;
- în cazul regimului continuu se va respecta alinierea la cornișa a clădirilor;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- modul de realizare al inserțiilor și orice intervenție asupra fațadelor existente necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
- golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere)
- materialul cel mai potrivit ca înveliș în zona protejată este țigla solzi și țigla profilată ;se acceptă și tabla plană cu falturi ;
- pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite; dacă se folosește tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
- lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapetei metalici, decorații, etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre , și vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- se interzice:
 - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
 - utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri.
 - utilizarea acoperișurilor terasă
 - utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice,

- carton asfaltat, tabla amprentata;*
- adoptarea de forme de acoperiș și lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei*

ARTICOLUL 11

ACCESE SI CIRCULATII

- 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;*
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;*
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.*
- construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.*
- accesese carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.*

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se permite gararea sau stationarea autovehiculelor în incinta cladirilor monument istoric si cu valoare culturala mare;*
- stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spatii integrate in cladire, nu anexe independente;*
- în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice si cu valoare culturala mare, cu destinatia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare in interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz exceptional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona;*
- în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice si cu valoare culturala mare, cu alta destinatie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanta de maxim 250 metri;*

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;*
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;*
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;*

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spațiul pietonal;

ARTICOLUL 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %

ARTICOLUL 15 ÎMPREJMUIRI

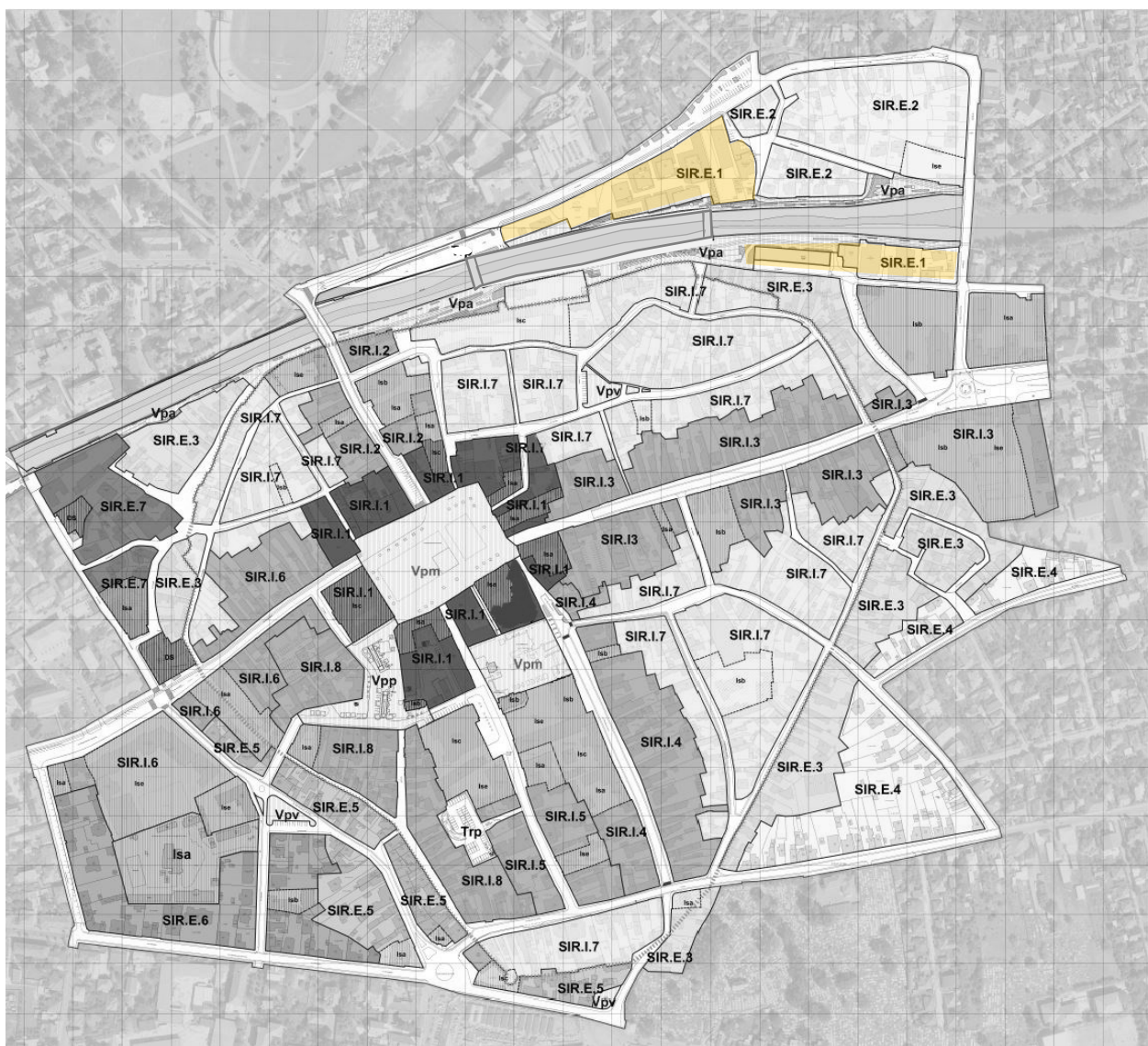
- în cazul în care există împrejurări la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- porțile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porțile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejurările de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurării;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
	POT maxim (P+M) 60%
	POT maxim (P+M) 65% pentru parcelele de colț
	POT maxim (P+1+M) 60%
	POT maxim (P+1+M) 65% pentru parcelele de colț

ARTICOLUL 17	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
	CUT maxim (P+M) 1
	CUT maxim (P+M) 1,1 pentru parcelele de colț
	CUT maxim (P+1+M) 1,6
	CUT maxim (P+1+M) 1,7 pentru parcelele de colț

mansarda se ia în calcul 60% din Suprafața de nivel cu $h \geq 1,4m$



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona constituita pe cele doua maluri ale raului sasar , dupa 1900 , cu exceptia a patru parcele , cele de la intersectia strazii industriei cu strada Nuferilor.Functiunea dominanta este cea de locuire cu functiuni complementare de comert si servicii.La nord de raul Sasar este ocupata de clădiri rezidentiale realizate în 1975 si 1976, locuințe colective cu P+3 , P+4 niveluri,cu 16, respective 20 apartamente si un imobil de birouri de pe strada Minerilor,cu P+2 niveluri, in momentul de fata supus unui proces de conversie functionala in locuinte si o benzinarie , iar dupa 1990 o spalatorie auto.La sud de rau, 3 blocuri de locuinte P+4 , ridicate in 1978, o cantina

din anii '70 si doua locuinte individuale pe parter, datate 1900 si extinse in anul 1998.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate spatii neconstruite protejate)

In zona nu exista monumente istorice si nici cladiri cu valoare culturala medie. In momentul de fata, terenul adiacent malului, integrat (in PUG) in unitatea teritoriala Va_R - SPAȚII VERZI DIVERSE IN ZONE DE RESTRUCTURARE (plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri etc.) este amenajat minimal. Este obiect al unui proiect amplu de amenajare a promenadei de pe cele doua maluri ale raului care sa permita o traversare pietonală cât mai fluida si lipsita de obstacole a orasului pe directia est-vest si care integreaza si aceasta secventa Propunerea a fost integrata in prezenta documentatie, modificata partial în etapa II pentru asigurarea accesului in parcare de peste raul Sasar.

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe individuale
- locuinte colective
- amenajări aferente locuințelor, căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii;
- spatii comerciale si de servicii cu raza medie si redusa de servire si cu suprafata de vanzare redusa si medie
- structuri de cazare: hoteluri;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii;
- reparații și mansardari la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- amplasarea de functiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule in zona protejata in zone cu functiuni protejate sau pe artere fara capacitate suficienta de preluare a traficului
- amplasarea de unitati comerciale cu raza mare de servire sau tip mic gros nu este permisa in zonele protejate.

- este interzisă inserția spațiilor comerciale tip hipermarket sau comerț en-gros în zona protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDIȚIONARI

- în zonele de locuit se admite inserția structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafața mică și raza mică și medie de servire, potrivit reglementărilor specifice fiecărei zone
- sunt permise alte activități terțiare compatibile cu vecinătatea;
- amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni
- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetică fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- se permite construirea de garaje doar integrate în clădire și nu independent de clădire;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) **SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se mentine configuratia actuala a parcelei;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a terenului, cladirii, vecinatatilor si a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- in cazul locuintelor colective de pe strada Minerilor se menține neschimbată situația existentă;
- in cazul cladirilor cu alta destinatie decat locuirea retragerea minima fata de aliniament va fi de **6,00m la strada Minerilor**
- la strada Nuferilor regimul de aliniere este dictat de cladirea nr.17 pentru nr.16 si nr. 14 pentru nr. 15.
- în cazul tuturor parcelelor situate adiacent râului Săsar, conform Legii apelor 107/96 Anexa 2 se instituie zonă de protecție de 15m de la limita albiei minore, care se trece ca servitute în evidența cadastrală a deținătorilor; se interzice amplasarea de clădiri pentru asigurarea accesului la cursurile de apă în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație de o funcțiune publica sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.00 m**; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 9 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se pastreaza regimul de inaltime al cladirilor existente P+3 sau P+4 si se admite mansardarea în cazul modificării acoperişului de tip terasă în două sau patru ape in cazul cladirilor de pe strada Minerilor (inaltimea conventionala a nivelului 3,0metri)
- in cazul cladirilor P+4 de pe strada Nuferilor se pastreaza regimul de inaltime dar se interzice mansardarea

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor executa lucrări de întreţinere care vor aborda clădirea în integritatea ei ; se interzic lucrări care să diferențieze aspectul exterior al apartamentelor;
- acoperişurile vor adopta soluții caracteristice zonei de rezervație;se interzic acoperişurile cu forme agitate, cu lucarne agresive ca prezență.
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau tabla plana cu falturi și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucranele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate sau tabla amprentata.
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale

ARTICOLUL 11

ACCES SI CIRCULATII

- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.
- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spatii integrate in cladire, nu anexe independente;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- in mod excepțional, în ansamblurile de locuințe colective existente se accepta amplasarea parcajelor colective la sol ca soluție

provizorie, în cazul în care amenajarea nu se face în detrimentul asigurării spațiilor verzi minime necesare pe locuitor și a celorlalte amenajări necesare funcționării corecte a ansamblului și zonei adiacente; parcajul va fi eliminat după realizarea parcarii publice propuse în prezenta documentație;

ARTICOLUL 13 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

ARTICOLUL 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;
- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 30 %

ARTICOLUL 15 ÎMPREJMUIRI

- fiind zone de locuire colectivă, se recomandă să se recomandă neîmprejmuirea acestora și separarea de circulațiile publice prin garduri vii și spații verzi amenajate;
- în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă, iar pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,20 m;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim 50%

ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

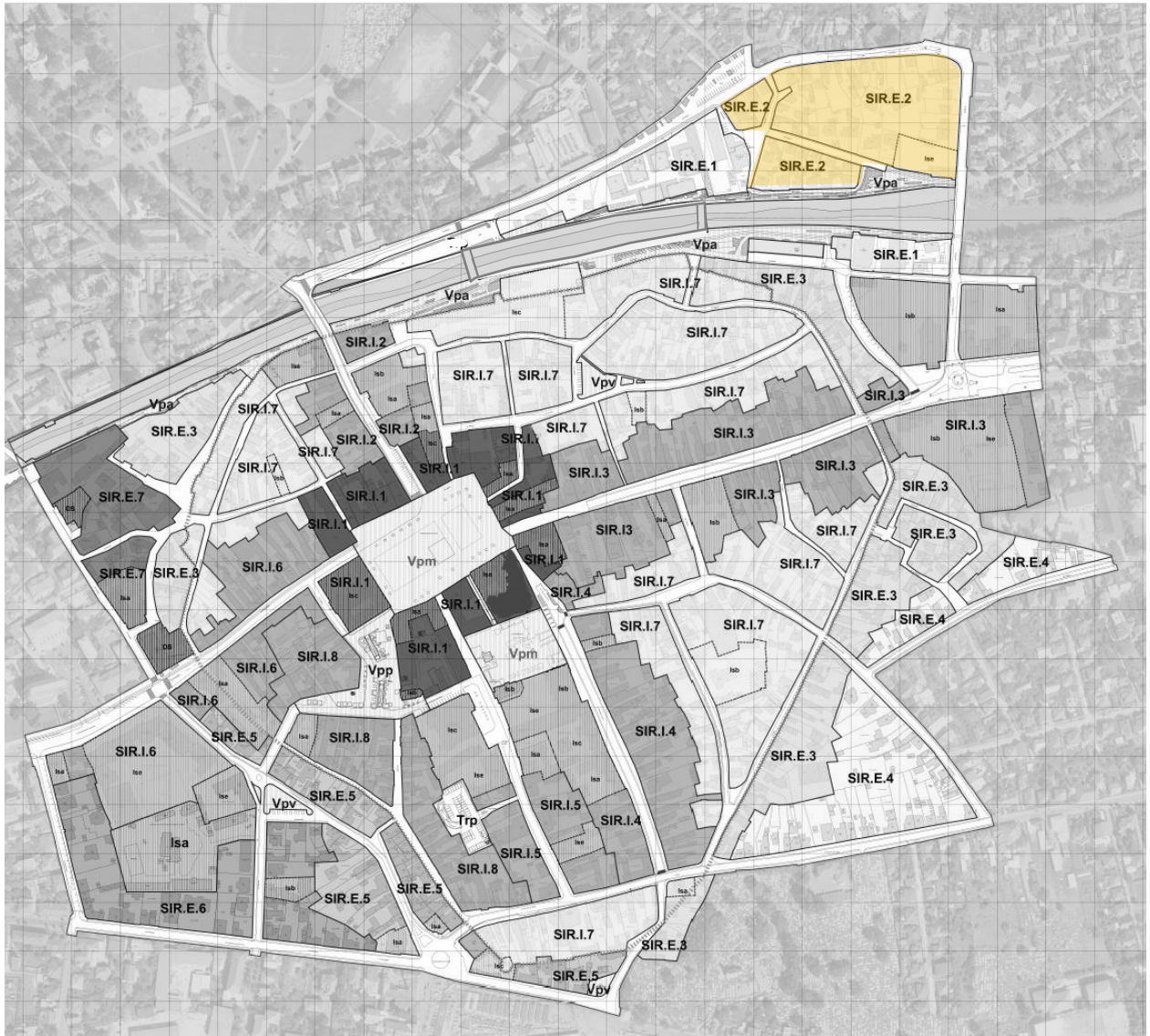
CUT maxim 2

mansarda se ia in calcul 60% din Suprafata de nivel cu $h \geq 1,4m$

Indicatorii nu se refera la locuintele colective existente unde indicatorii existenti nu se modifica

SIR E.2

SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA NORD DE RAUL SASAR CONSTITUITA LA SFARSITUL SECOLULUI AL -XIX-LEA



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona constituita la sfarsitul secolului al-XIX-lea , la nord de raul Sasar adiacentă nucleului istoric, are configurația țesutului urban tradițional și este formată din clădiri cu puține niveluri parter și P+1 Acestea alcătuiesc în general un front retras de la aliniament intercalate cu fronturi situate pe aliniament , dispuse izolat sau grupat.

functiunea dominanta este cea de locuire. Parcelele de forma dreptunghiulara , trapezoidala , cu frontul spre strada de variabil , intre 11msi 25m, cu raportul intre latime si adancime intre 1/2, 1 , cu suprafata cuprinsa intre 106mp (str. Zambilei nr. 2A) si 2444mp (str. Grivitei nr. 12), suprafata dominanta fiind de cca 500,00mp

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In zona nu exista monumente istorice. Cladirile cu valoare culturala medie sunt urmatoarele:

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Izvor Nr. 7	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Zambilei Nr. 1	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Zambilei Nr. 3	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1950	Str. Zambilei Nr. 18	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Industriei Nr. 1	valoare culturala medie

Echipamentul prezent in subzone este:

Gradinita nr.12 strada Industriei nr.1(cu valoare culturala medie)

- (1)
 - Institutiile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; In toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice
- (2)
 - Cladirile cu valoare culturala medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.
- (3)
 - Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, mare, medie sau redusa.
- (4)
 - In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.

Partea sudica a zonei este adiacenta raului Sasar, in momentul de fata amenajata minimal, este obiect al proiectului de amenajare a promenadei de pe cele doua maluri ale raului care sa permita o traversare pietonală cât mai fluida si lipsita de obstacole a orasului pe directia est-vest;

DISFUNCTIUNE: trafic intens în două sensuri, inclusiv transport în comun pe strada Minerilor, Grivitei, Industriei; este necesară lărgirea strazii Grivitei pentru optimizarea circulatiei;

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei preponderent rezidențiale și protejate;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice învățământ, sănătate (dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, menținerii unei ponderi a acestora de minim 60% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu sfînjenească vecinătățile

- treptele de acces în clădirile amplasate la limita trotuarului nu va depăși frontul clădirii pentru a nu deranja circulația pietonală;
- pînă la definitivarea traseului străzii Griviței, propusă pentru supralărgire (obiectul unui studiu de specialitate) se va limita autorizarea lucrărilor de construcție în zona.
- la autorizarea oricarei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramures, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni)

- se mentine configuratia actuala a parcelei;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a terenului, cladirii, vecinatatilor si a zonei;

ARTICOLUL 6 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**

- se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament
- în zonele cu fronturi continue amplasate pe aliniament construcțiile noi/reconstruite se vor amplasa de regulă pe aliniament; este interzisă amplasarea clădirilor astfel încât să dezvelească calcane spre stradă sau spre puncte de observare din zonă; obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea următoarelor distante: 3,00m la strada Minerilor si strada Grivitei, 9,00 la strada Industriei, frontul nordic la strada Zambilei de 3,00m si 4,00m la tronsonul dinspre raul Sasar (in cazul in care nu sunt parcele de colț);
- este recomandata mentinerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0metri;
- clădirile 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;

- *amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;*

ARTICOLUL 8 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

- *în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 m;*

ARTICOLUL 9 **ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- *regimul de inaltime este este P+1+M*
- *inaltimea maxima admisa este de 8,00m*

ARTICOLUL 10 **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- *se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție;*
- *în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi cu ferestre în trei canaturi;*
- *ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;*
- *în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;*
- *se interzice finisarea diferențiată a parterului comercial la clădiri cu mai mulți utilizatori, fără a se ține seama de clădire în integritatea ei;*
- *acoperișurile vor adopta soluții caracteristice zonei de rezervație; se interzic acoperișurile cu forme agitate, cu lucarne agresive ca prezentă.*
- *învelitorile vor fi realizate din țiglă sau tabla plana cu falturi și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucranele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate sau tabla amprentata.*
- *în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;*
- *clădirile vor avea fațade tratate corespunzător și spre un nou aliniament către râul Săsar, unde se propune o promenadă*

ARTICOLUL 11 **ACCESSE SI CIRCULATII**

- *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;*

- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.
- accesesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul cladirilor cu destinația de locuințe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare, în interiorul parcelei, conform ANEXEI 7
- în cazul cladirilor, cu altă destinație decât cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran; este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejurimi, etc.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților și se va limita la maximum suprafața dalată în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;

- spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 2 mp/locuitor pentru funcțiunile de locuire;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 30 % la parcele sub 300mp și 40% la parcele peste 300mp

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejmuiri la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- portile de acces pietonal și carosabil la rândul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim 40%

POT maxim 50% pentru parcelele de colț

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 1,1

CUT maxim 1,3 pentru parcelele de colț

mansarda se ia în calcul 60% din Suprafața de nivel cu $h \geq 1,4m$

SIR E.3 SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS, ADIACENTA SISTEMULUI DE FORTIFICATIE (STRADA MONETARIEI, STR. OLARILOR, STR. PINTEA VITEAZUL STRADA STEAMPULUI, STRADA RODNEI)



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona este primul inel de parcele constituit înafara sistemului de fortificație, la nord-est, adiacent străzii Monetariei, la sud-est de strada Olarilor și Pinteza Viteazu, la sud și sud-vest adiacent străzilor Izvoarelor, Carpați, Argesului și incintei societății Vital și înfășurat la nod vest între străzile Steampului, Pietrosului, Morii, Rodnei și râul Sasar. Din considerente funcționale, acest ansamblu structurat în aceeași perioadă, după demantelarea zidului de apărare, având o evoluție distinctă, una preponderant rezidențială, cealaltă

comerciala, a fost divizat în doua subunitati , SIR.E3 si SIR.E5. SIR.E3 este subzona situata la nord-est , sud- est si nord-vest , iar SIR.E5 este subzona situata la sud si sud-vest.Ratiunea constituirii acestor doua subzone este creerea unui instrument administrativ care sa asigure constant supravegherea arheologica dedicata în primul rand sistemului de fortificatie sub toate componentele ei, zidul de aparare, canalul de apa, turnurile de aparare si portile de acces , cu scopul de a completa aceasta lacuna în istoria medievala a orasului si nu în ultimul rand sa se creeze bazele unor restaurari viitoare a acestui obiect de patrimoniu.Punerea in valoare a acestui obiectiv va constitui unul din proiectele viitoare ale municipalitatii pentru conservarea memoriei culturale a comunitatii.

La nord- est, parcelele urmaresc traseul strazii Monetariei si al paraului din fundul parcelei care dupa desecare a fost inclus in proprietatea acestora. De cealalta parte a cursului de apa se însiruie parcelele orientate spre strada Inchisa si Nufurilor.Parcelele sunt de 200-300mp. de forma dreptunghiulara, patrata sau trapezoidala, fronturile la strada sunt cuprinse între 8,00m si 34,00m, media 12,00m. Cladirile sunt situate pe aliniament, izolate, rar alipite, regimul de înaltime dominant este parter, distanta înintre aliniamente este cuprinsa între 4,90m si 10,70m, media 7,00m.

La sud-vest, parcelele se deschid spre strada Olarilor si se întind pana la fostul parau al tiganilor, cu suprafete cuprinse între 200mp si 500mp, frontul la strada intre 6,30m si 16,00m , de forma dreptunghiulara alungita.Regimul de construire este discontinuu, cladirile sunt situate pe aliniament , majoritatea pe parter.Distanta dintre aliniamente este de 4,20m si 7,70m.In partea nordica a zonei este o insula de parcele asezate pe strada Potcoavei si Lacramioarei care formeaza un inel, cu distanta între aliniamente de 3,40m, si 5,00m , cu casele situate izolat, pe aliniament , regim de înaltime parter.Fondul construit , cu cateva exceptii este de slaba calitate.In zona sudica sunt 6 parcele care urmaresc traseul strazii Pintea Viteazul si traseul fostului parau al tiganilor, cu suprafetele cuprinse intre 346mp si 661mp, ocupate de case ridicate dupa anul 1900.

La nord -vest, între strada Steampului si Pietrosului, parcelele urmaresc traseul circular al strazilor; de forma trapezoidala, parcelele au suprafata cuprinsa între 179mp si 597mp.Parcelele situate la strada Rodnei sunt de forma dreptunghiulara, cu front la strada variabil, intre 8,00m si 18,00m, cu adancimea descrescatoare de la 66,80m la 12,40m., cu cladirile retrase fata de aliniament, regim de înaltime dominant parter. Functiunea dominanta a zonei este cea de locuire.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In zona sunt urmatoarele cladiri protejate, clasate cladiri cu valoare culturala mare si medie:

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Steampului Nr. 26	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Nufarului Nr. 10	valoare culturala mare

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 33	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	2010	Str. Olarilor Nr. 33	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Olarilor Nr. 47	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pinteza Viteazul Nr. 5	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pinteza Viteazul Nr. 7	valoare culturala medie
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pinteza Viteazul Nr. 9	valoare culturala medie
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Nufarului Nr. 8	valoare culturala medie
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Inchisa Nr. 5	valoare culturala medie

Echipamentele prezente in subzona sunt urmatoarele:

Cladiri administrative:

Directia Nationala Anticoruptie

- (1)
 - Institutiile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice
- (2)
 - Cladirile cu valoare culturala mare si medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.
- (3)
 - Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala mare, medie sau redusa.
- (4)
 - In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe individuale
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante cu spații de vânzare, de preferat vizitabile, generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 80% din aria construită desfășurată;

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;

- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- utilizările menționate la articolul 2 cu condiția ca tratarea arhitecturală a spațiilor să fie de calitate pentru a se integra într-o zonă istorică protejată;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 1. funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
 2. funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile;
- în cazul funcțiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepție cazul în care nu se poate asigura accesul în curte.
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- parcelarul existent se pastrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament;
- în cazul clădirilor noi se va prefera amplasarea pe aliniament chiar dacă construcția inițială era retrasă(excepție strada Rodnei unde clădirea nouă va respecta regimul clădirilor imediat învecinate și se va retrage fata de aliniament conform acestora);
- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public;
- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei;
- este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv; distanța dintre clădire și limita posterioară (de fund) a parcelei se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii;
- se pot construi clădiri cu calcan situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanțate fata de hotar, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respective;
- amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;

- *dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condițiilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și arhitectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată și la clădirile direct învecinate;*
- *se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter;*

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- *regimul de înălțime maxim admis este P+M*
- *se menține înălțimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare;*
- *înălțimea maximă a clădirilor se stabilește astfel:*
 - *reper pentru Hmax pe strada Olarilor este clădirea cu valoare culturală medie de la numărul nr.47*
 - *reper pentru Hmax pe strada Monetariei este clădirea cu valoare culturală medie de la numărul nr.33*
 - *reper pentru Hmax pe strada Steamului este clădirea cu valoare culturală medie de la numărul nr.26*
 - *reper pentru Hmax pe strada Rodnei este clădirea cu valoare culturală medie de pe strada Pietrosului nr.1*
 - *reper pentru Hmax pe strada Nufarului este clădirea cu valoare culturală mare de la numărul nr.10*
 - *reper pentru Hmax pe strada Inchisa este clădirea cu valoare culturală medie de la numărul nr.5*
 - *Hmax pe strada Ptcoavei și lacramioarelor este 4,00m*
- *se admite modificarea înălțimii acoperisului justificată de studiul istoric și biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii cu valoare culturală medie sau o formă care favorizează clădirea și racordul cu clădirile adiacente;*
- *în cazul regimului continuu sau cuplat se va respecta alinierea la cornișa a clădirilor;*

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- *orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomină în cazul oricărei intervenții;*
- *orice intervenție asupra fațadelor existente, precum și modul de realizare al inserțiilor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;*
- *ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.*

- golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere)
- se va folosi ca învelitoare țigla solzi, țigla profilată sau tabla plana faltuita;
- pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau zinc; dacă se folosește tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere
- lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeți metalici, decorații, etc)
- se interzice:
 - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
 - utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri.
 - utilizarea acoperișurilor terasă
 - utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentată
 - adoptarea de forme de acoperiș și lucrări care nu respectă caracterul istoric al zonei

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- 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;
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.
- accesesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se permite gararea sau stationarea autovehiculelor în incinta cladirilor cu valoare culturala mare;
- stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spatii integrate in cladire, nu anexe independente;
- în cazul cladirilor, altele decat cele cu valoare culturala mare, cu destinatia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare in interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz exceptional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona;
- în cazul cladirilor, altele decat cele cu valoare culturala mare, cu alta destinatie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanta de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spatiul pietonal;

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților si se va limita la maximum suprafata dalată în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim 2 mp/locuitor pentru funcțiunile de locuire;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- indicele minim de spatii plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul in care exista imprejmuiri la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte disticte de arhitectura care se vor corela si raporta la cladire si la cladirea invecinata;
- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei pentru a asigura din gang accesul la diferite funcțiuni se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang și va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, va separa spațiul privat de cel public;

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor putea fi din zidărie, cu învelitoare din țiglă sau transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri cu soclu de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier (de preferință forjat) sau plasă metalică, dublate eventual de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre proprietate.
- portile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim 60%

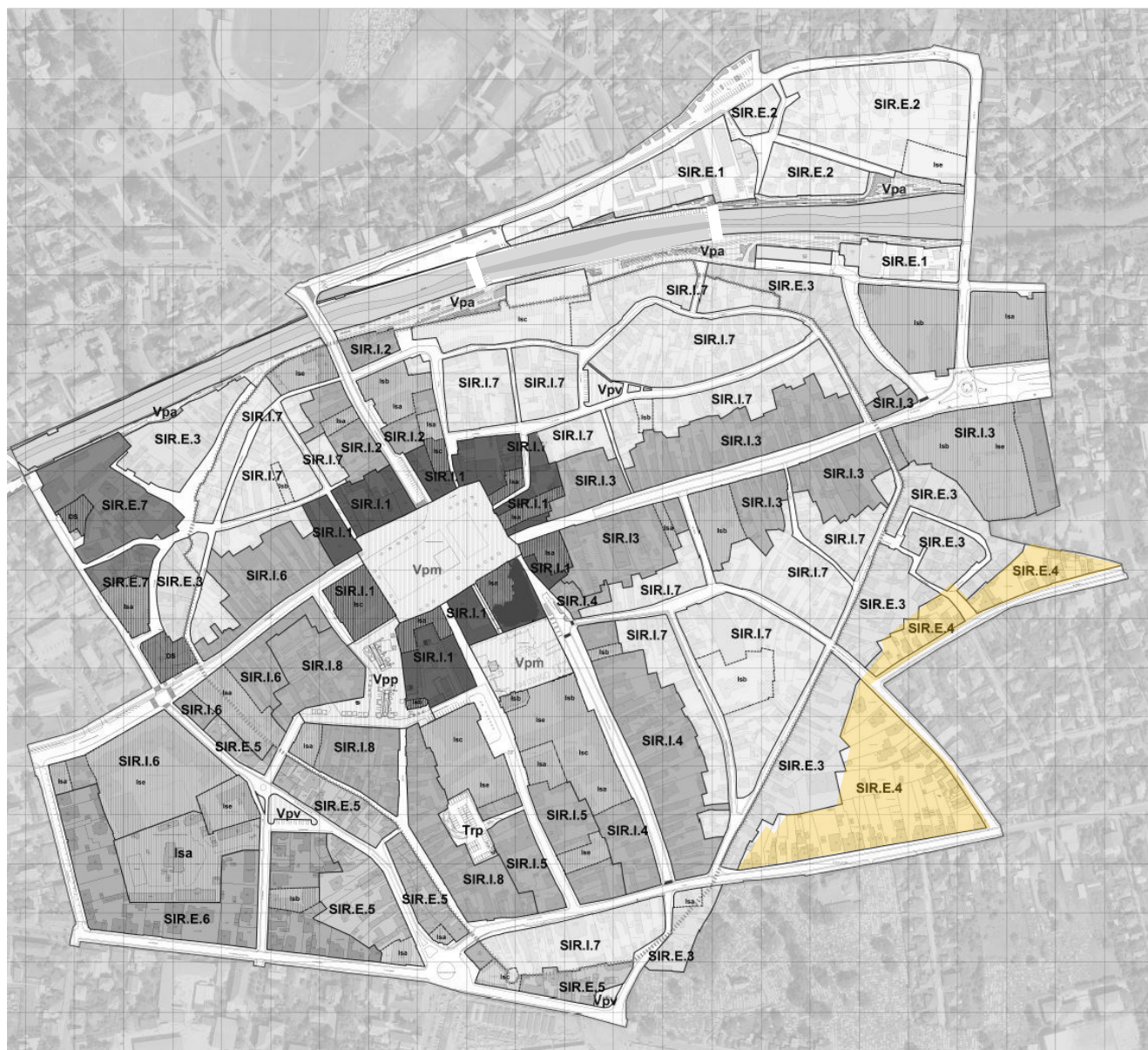
POT maxim 70% pentru parcelele de colț

ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 1

CUT maxim 1,1 pentru parcelele de colț

mansarda se ia în calcul 60% din Suprafața de nivel cu $h \geq 1,4m$



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona constituită în secolul al-XIX-lea, la sud de primul inel extra-muros are configurația țesutului urban tradițional și este formată din clădiri cu puține niveluri parter și P1. Acestea alcătuiesc în general un front situat pe aliniament, cu clădirile dispuse izolat sau grupat, cu câteva excepții, retrase de la aliniament. Parcelele, de formă dreptunghiulară alungită, cu raportul între laturi sau trapezoidală, cu frontul spre stradă variabil, între 7,65 m (Simion Barnutiu nr.54) și 34,70m, (Simion Barnutiu nr.34) adâncimea între valorile 11,35m (Nisiparilor nr.15A) și 65,00m (Simion Barnutiu nr.54), cu raportul între lățime și adâncime ajungând până la 1/5, cu suprafața cuprinsă între 141mp

(Simion Barnutiu nr.54) si 1720mp (Simion Barnutiu nr.42), suprafata dominanta fiind de cca 500,00mp . Distanta dintre aliniamente este variabila, dominanta fiind, pe strada Nisiparilor 12,00m, pe strada Simion Barnutiu 10,00m, pe strada Horea 15,00m.

Functiunea dominanta este cea de locuire

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate spatii neconstruite protejate)

In zona nu exista monumente istorice si nici cladiri cu valoare culturala mare sau medie. Face parte din cele mai recente zone construite, ca urmare a suferit mai putine etape de transformari.

Cimitirul Horea 1, situat la sud de zona protejata, coexista cu zona rezidentiala de pe strada Horea din a doua jumătate a secolului al XIX-lea.

In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei preponderent rezidentiale și protejate;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- în cazul conversiei și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară compatibilizarea funcțiunilor
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, menținerii unei ponderi a acestora de minim 60% din aria construită desfășurată pe ansamblul subzonei;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile
- treptele de acces în clădirile amplasate la limita trotuarului nu va depăși frontul clădirii pentru a nu deranja circulația pietonală;
- la autorizarea oricarei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se mentine parcelarul existent; se accepta comasările si dezmembrările pentru imbunatatirea aspectului zonei protejate;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament
- în zonele cu fronturi continue amplasate pe aliniament construcțiile noi/reconstruite se vor amplasa de regulă pe aliniament; este interzisă amplasarea clădirilor astfel încât să dezvelească calcane spre stradă sau spre puncte de observare din zonă; obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale;
- este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile 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;
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 m;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ținând seama de distanța dintre aliniamente, de forma parcelelor și fondul construit, regimul maxim de înălțime admis este de P+2+M pe strada Horea și P+1+M pe strazile Simion Barnutiu și Nisipariilor.
 - înălțimea maximă admisă este de 7,00m la regimul P+1+M
 - înălțimea maximă admisă este de 9,00m la regimul P+2+M
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă;
- se admite modificarea înălțimii acoperisului justificată de studiul istoric și biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii și racordarea acestuia cu clădirile adiacente;
- în cazul regimului continuu se va respecta aliniere la cornișă a clădirilor;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi cu ferestre în trei canaturi;
- ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferențiată a parterului comercial la clădiri cu mai mulți utilizatori, fără a se ține seama de clădire în integritatea ei;

- *acoperișurile vor adopta soluții caracteristice zonei de rezervație; se interzic acoperișurile cu forme agitate, cu lucarne agresive ca prezentă.*
- *învelitorile vor fi realizate din țiglă sau tabla plana cu falturi și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucranele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate sau tabla amprentata.*
- *în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;*

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- *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;*
- *în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- *în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;*
- *se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.*
- *construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.*
- *accesese carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.*

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spatii integrate in cladire, nu anexe independente;*
- *stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spatii integrate in cladire, nu anexe independente;*
- *în cazul cladirilor cu destinatia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare, în interiorul parcelei, conform ANEXEI 7; în caz exceptional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona;*
- *in cazul cladirilor, cu alta destinatie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXEI 7; in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor*

legale, locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran; este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejmuiri, etc.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților si se va limita la maximum suprafața dalată în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 2 mp/locuitor pentru funcțiunile de locuire;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- indicele minim de spatii plantate pe parcelă (PSP) este de 30 % la parcele sub 500mp , 40% la cele peste 500mp ;
- la parcelele mai mari de 1000 mp indicele minim de spatii plantate pe parcelă (PSP) este de 60 %.

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care exista împrejmuiri la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- portile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (P+I+M)	40%
POT maxim (P+I+M)	45% pentru parcelele de colț
POT maxim (P+2+M)	35%

POT maxim (P+2+M) 40% pentru parcelele de colt

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

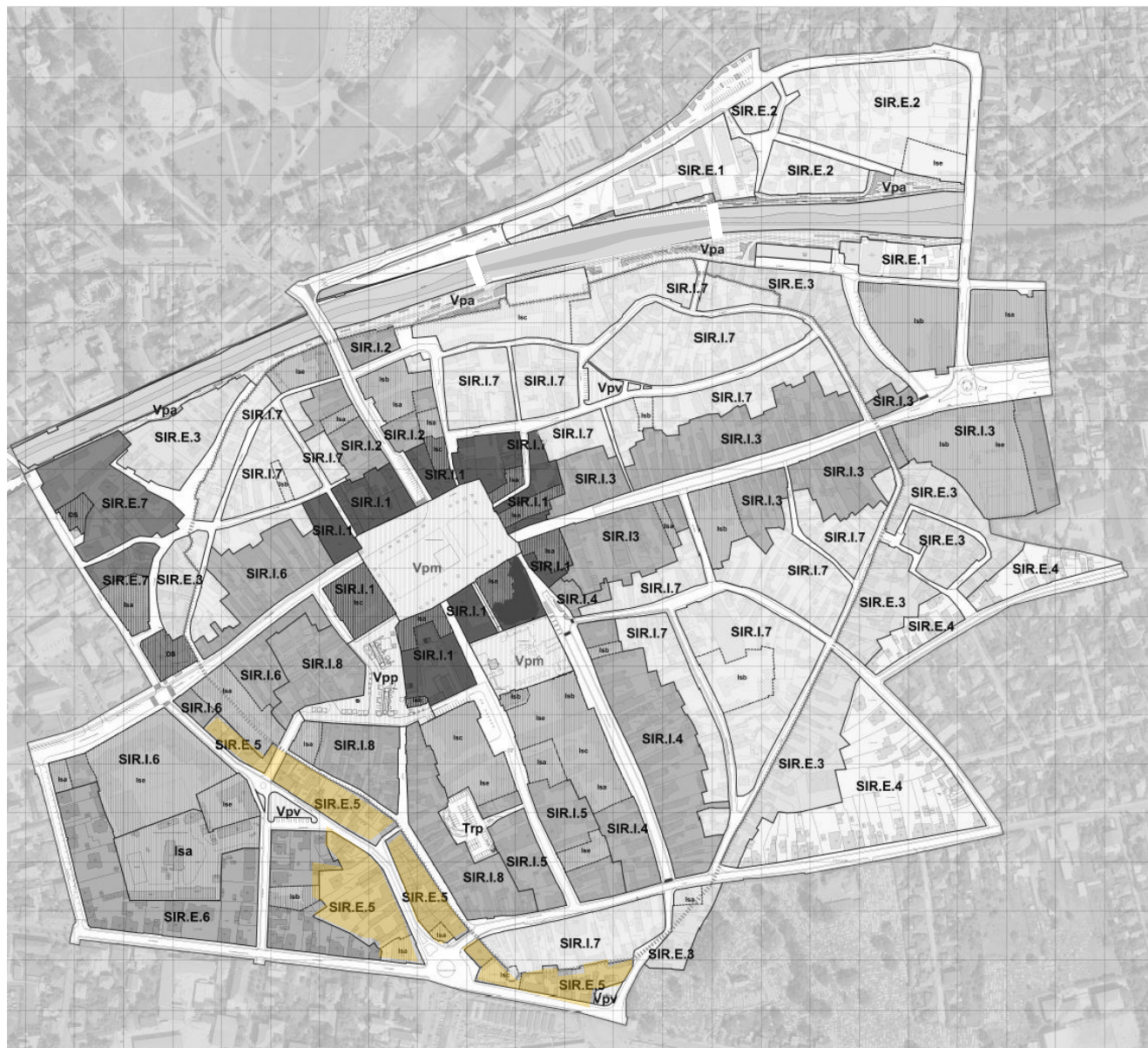
CUT maxim (P+1+M) 1,1

CUT maxim (P+1+M) 1,2 pentru parcelele de colt

CUT maxim (P+2+M) 1,3

CUT maxim (P+2+M) 1,5 pentru parcelele de colt

mansarda se ia in calcul 60% din Suprafata de nivel cu $h \geq 1,4m$



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona este primul inel de parcele constituit înafara sistemului de fortificație, adiacent strazii Izvoarelor, Carpați, Argesului și incintei societății Vital și Andrei Muresan. Acest ansamblu structurat după demantelarea zidului de apărare, având o evoluție funcțională comercială, spre deosebire de restul inelului extra-muros, rezidențial. Ratiunea constituirii acestor două subzone este crearea unui instrument administrativ care să asigure constant supravegherea

arheologica dedicata în primul rand sistemului de fortificație sub toate componentele ei, zidul de apărare, canalul de apă, turnurile de apărare și portile de acces, cu scopul de a completa această lacună în istoria medievală a orașului și nu în ultimul rând să se creeze bazele unor restaurări viitoare. Punerea în valoare a acestui obiectiv va constitui unul din proiectele viitoare ale municipalității pentru conservarea memoriei culturale a comunității.

Parcellele situate la est de strada Andrei Muresan sunt în general dreptunghiulare, cu laturile relativ apropiate ca dimensiune, cu latura mică spre strada, excepție parcelele de colț și cele din proximitatea Pietii Izvoarelor, cea mai redusă ca dimensiune, este de 5,80m (Carpați nr.24), cea mai mare, de 37,15m (Andrei Muresan nr.27), cu adâncimea minimă de 8,40m (Andrei Muresan nr.25) și maximă 35,25m (Andrei Muresan nr. 17) cu o suprafață cuprinsă între 80,60mp (Carpați nr. 14A) și maximă de 518mp (Andrei Muresan nr. 15). Regimul de construcție este pe aliniament, front continuu de tip grupat, cuplat și izolat, regimul de înălțime este parter, P+M și P+1.

Parcellele situate la vest de strada Andrei Muresan sunt în general dreptunghiulare alungite, cu latura mică spre strada, cea mai redusă ca dimensiune, este de 8,40m (Andrei Muresan nr. 4A), cea mai mare, de 22,25m (Andrei Muresan nr.12), cu adâncimea minimă de 10,00m (Andrei Muresan nr.4) și maximă 86,00m (Andrei Muresan nr. 10) cu o suprafață cuprinsă între 192mp (Andrei Muresan nr. 4) și maximă de 934mp (Andrei Muresan nr. 6). Regimul de construcție este pe aliniament, front continuu de tip grupat, cuplat și izolat, regimul de înălțime este parter, P+M și P+1.

La nord de Piața sunt 6 parcele, de formă trapezoidală, cu frontul la stradă latura spre stradă minimă de 8,40m (nr. 4), maximă de 45,95m (nr.1), cu adâncimea minimă de 16,00m (nr.3) și maximă 40,30m (nr. 6) cu o suprafață cuprinsă între 427mp (nr. 4) și maximă de 939mp (nr. 1, Turnul Macelarilor). Regimul de construcție este pe aliniament, front continuu de tip grupat, cuplat sau izolat, regimul de înălțime este parter, P+M și P+1. Distanța dintre aliniamente este variabilă, dominantă fiind, pe strada Argesului 5,00m, pe strada Carpați 9,00m, pe strada Piața Izvoarelor 11,00m și pe strada Andrei Muresan 12,00m. Funcțiunea dominantă este cea terțiară, servicii comerciale, manufacturiere, secundate de funcțiunea de locuire, individuală.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1 - OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)
 În zona se află următoarele clădiri protejate, clasate monument sau clădiri cu valoare culturală medie:

	Nr.crf	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	144	MM-II-m-A-4431.02	Bastionul Măcelarilor (Turnul de Muniții)- sistemul de fortificații medievale ale orașului	municipiului BAIĂ MARE	Str. Izvoarelor nr2	sec. XIV - XV

CLĂDIRI CU VALOARE CULTURALĂ MEDIE

nr. crf	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturală
---------	----------	-------------	--------	--------	-------------------

1	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Andrei Mureșan Nr. 18	valoare culturala medie
---	---------	----------------------	-----------	----------------------------	-------------------------

- (1) ▪ *Institutiile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice*
- (2) ▪ *Cladirile monumente si cele cu valoare culturala medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.*
- (3) ▪ *Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, medie sau redusa.*
- (4) ▪ *In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.*
- (5) ▪ *In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.*

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori și turiști) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și conșinații, artizanate etc,*
- *servicii de alimentare publica de mici dimensiuni cafenele, ceainării, mici restaurante specializate*
- *activități productive manufacturiere de lux, nepoluante cu spații de vânzare, de preferat vizitabile, generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;*
- *locuințe*
- *se recomandă utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;*
- *în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;*
- *se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;*

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;*
- *comerț și depozitare en-gros;*
- *depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refoșibile;*
- *activități productive și depozități de orice alt tip*

- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate suprateerane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - 1. funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
 - 2. funcțiunea existentă sau nou propusă să nu sfînjenească vecinătățile;
- în cazul menținerii funcțiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepție cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinată accesului public.
- orice lucrări care se propun se vor putea executa doar după cercetarea arheologică preventivă și sub supraveghere arheologică;

c) SECȚIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- se menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament;
- în cazul clădirilor noi se va prefera amplasarea pe aliniament chiar dacă construcția inițială era retrasă;
- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rând de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;

- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.
- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.
- este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile noi sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv; distanța dintre clădire și limita posterioară (de fund) a parcelei se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii;
- se pot construi clădiri cu calcan situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanțate față de hotar, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respective;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;

- *dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condițiilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și arhitectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată și la clădirile direct învecinate;*
- *se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului.; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- *regimul de înălțime maxim este corelat cu ampriza dintre strazi, la distanțe dintre aliniamente mai mici de 9,00 m regimul este P+M (la strada Argesului), la distanța dintre aliniamente mai mari de 9,00 m regimul este P+1+M (la strada Carpați, Andrei Muresianu și Piața Izvoarelor)*
 - *înălțimea maximă admisă este de 4,50m la regimul parter*
 - *înălțimea maximă admisă este de 8,00m la regimul P+1+M*
- *în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă;*
- *se menține înălțimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt declarate monumente;*
- *în cazul regimului continuu se va respecta alinierea la cornișa a clădirilor,*

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- *modul de realizare al inserțiilor și orice intervenție asupra fațadelor existente necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;*
- *ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.*
- *golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere*
- *tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere)*
- *materialul cel mai potrivit ca înveliș în zona protejată este tigla solzi și tigla profilată ;se accepta și tabla plană cu falturi ;*
- *pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite; dacă se folosește tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.*
- *coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)*

- lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeteți metalici, decorații, etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre , și vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- se interzice:
 - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
 - utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri.
 - utilizarea acoperișurilor terasă
 - utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentata;
 - adoptarea de forme de acoperiș și lucrări care nu respectă caracterul istoric al zonei

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- se mentine situatia existenta;
- se admite modificarea situatiei existente justificata de studiul istoric pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a monumentului; se vor respecta prevederile prevazute de lege pentru elaborarea si avizarea documentatiilor asupra monumentelor istorice;

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se permite gararea sau stationarea autovehiculelor în incinta cladirilor monument istoric;
- stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spatii integrate in cladire, nu anexe independente;
- în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice, cu destinatia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare in interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz exceptional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona;
- în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice, cu alta destinatie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanta de maxim 250 metri

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spatiul pietonal;

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- indicele minim de spatii plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurări la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- porțile de acces pietonal și carosabil la rândul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porțile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejurările de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurării;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

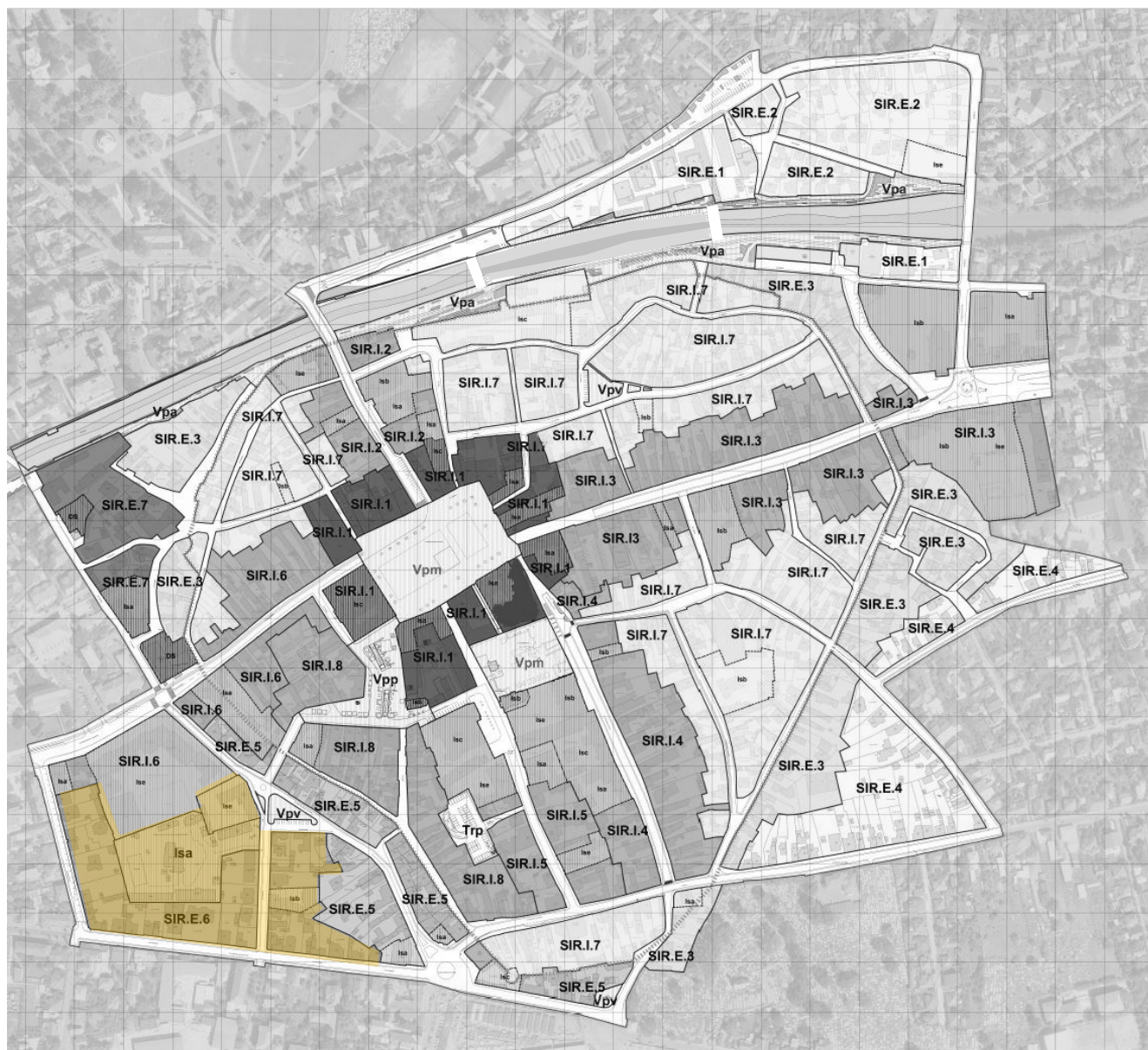
POT maxim (P+M)	60%
POT maxim (P+M)	65% pentru parcelele de colț
POT maxim (P+1+M)	70%
POT maxim (P+1+M)	75% pentru parcelele de colț

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim (P+M)	1
CUT maxim (P+M)	1,1 pentru parcelele de colț
CUT maxim (P+1+M)	1,8
CUT maxim (P+1+M)	2 pentru parcelele de colț

mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel cu $h \geq 1,4m$



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Debutul zonei este segmentul estic al strazii 22 Decembrie (fosta Gellert, Roosevelt, Episcopul Pavel, Scanteii) la sfarsitul secolului al-XIX-lea, urmand ca în secolul urmator sa se implineasca cu parcele generoase , asezate de-a lungul strazilor Andrei Muresanu, Avram Iancu si Nicolae Titulescu , martore ale unei epoci de relansare economica a orasului.Parcelele, de forma dreptunghiulara alungita, ordonate, cu limitele laterale perfect ortogonale fata de aliniament, cu frontul spre strada variabil , intre 8,70 m (22 Decembrie nr.6A) si 36,40m, (Piata Partizanilor nr.1) , media 20,00m, adancimea intre

valorile 12,00m (22 Decembrie nr.2) si 49,00m (Piata Partizanilor nr.1) , cu suprafata cuprinsa intre 162mp (22 Decembrie nr.2) si 9.264 mp (Avram Iancu nr.2), suprafata dominanta fiind in jur de 600,00mp . Distanta dintre aliniamente pe strada Andrei Muresanu 13,00m, pe strada Avram Iancu 11,00m, pe strada 22 Decembrie 13,00m si pe strada Nicplae Titulescu 12,00m. Regimul de construire dominant este de tip izolat, cu cateva front continuu de tip cuplat, cladirile sunt situate de regula pe aliniament, cateva restrase.

Funcțiunea dominantă este cea de locuire, cea complementară este de echipamente, intituti administrative, de educatie si culte.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In zona se afla urmatoarele cladiri protejate, clasate cladiri cu valoare culturala medie:

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	1960	Str. Avram Iancu Nr. 4	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	1960	Str. Avram Iancu Nr. 6	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	1970	Str. Nicolae Titulescu Nr. 9	valoare culturala medie

Echipamentele prezente in zona sunt urmatoarele:

Cladiri de cult

Parohia ortodoxa (str. Avram Iancu nr.5)

Cladiri administrative:

I.S.U. maramures (str. Avram Iancu nr.2)

Instituti de educatie:

Gradinita Ion Creanga (Piata Partizanilor Nr. 1)

- (1)
 - Institutiile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice
- (2)
 - Cladirile monumente si cele cu valoare culturala medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.
- (3)
 - Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala medie sau redusa.
- (4)
 - In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe individuale si colective
- institutii, echipamente publice, administratie, justitie, cultura, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticala a cladirilor pe parter, dupa care cea dinspre curte;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu zona si vecinatatile;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja in folosul publicului sau rezidentilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraetere;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;

- funcțiunea existentă sau nou propusă să nu sfînjenească vecinătățile;
- în cazul mentinerii funcțiunii de locuire, gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepție cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinată accesului public.
- se permit lucrări de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiția asigurării garării vehiculelor în interiorul parcelei;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- se menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasă față de aliniament;
- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rând de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;
- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.
- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.
- este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- părțile din clădirile noi ieșite din planul fațadei laterale (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă proiecția planului exterior de închidere la distanța de minimum 2,0 metri față de limita laterală a parcelei.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv; distanța dintre clădire și limita posterioară (de fund) a parcelei se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii;
- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanțate față de hotar, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respective;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;
- dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condițiilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și arhitectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată și la clădirile direct învecinate;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime maxim admis este P+1, excepție strada 22 Decembrie unde regimul maxim admis este de P+2+M
 - înălțimea maximă admisă este de 7,00m la regimul P+1+M
 - înălțimea maximă admisă este de 9,00m la regimul P+2+M

- se admite modificarea înălțimii acoperisului clădirii cu valoare culturală justificată de studiul istoric și biologic pentru evenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii și racordarea acestuia cu clădirile adiacente;
- în cazul regimului continuu se va respecta alinierea la cornișa a clădirilor;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi cu ferestre în trei canaturi;
- ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferențiată a parterului comercial la clădiri cu mai mulți utilizatori, fără a se ține seama de clădire în integritatea ei;
- acoperișurile vor adopta soluții caracteristice zonei de rezervație; se interzic acoperișurile cu forme agitate, cu lucarne agresive ca prezență.
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau tabla plană cu falturi și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucrările vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate sau tabla amprentată.
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

ARTICOLUL 11

ACCES SI CIRCULATII

- 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;
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit

intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.

- *accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.*

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul cladirilor cu destinația de locuințe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepțional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zonă;*
- *în cazul cladirilor cu alta destinație decât cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zonă;*

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- *toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;*
- *se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;*
- *racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spațiul pietonal;*

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- *se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;*
- *indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 30 % la parcele sub 500mp și 40% la cele peste 500mp.*

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- *în cazul în care există împrejurări la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;*
- *portile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurării;*

- *lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (P+1+M) 50%
POT maxim (P+1+M) 55% pentru parcelele de colt

POT maxim (P+2+M) 40%
POT maxim (P+2+M) 45% pentru parcelele de colt

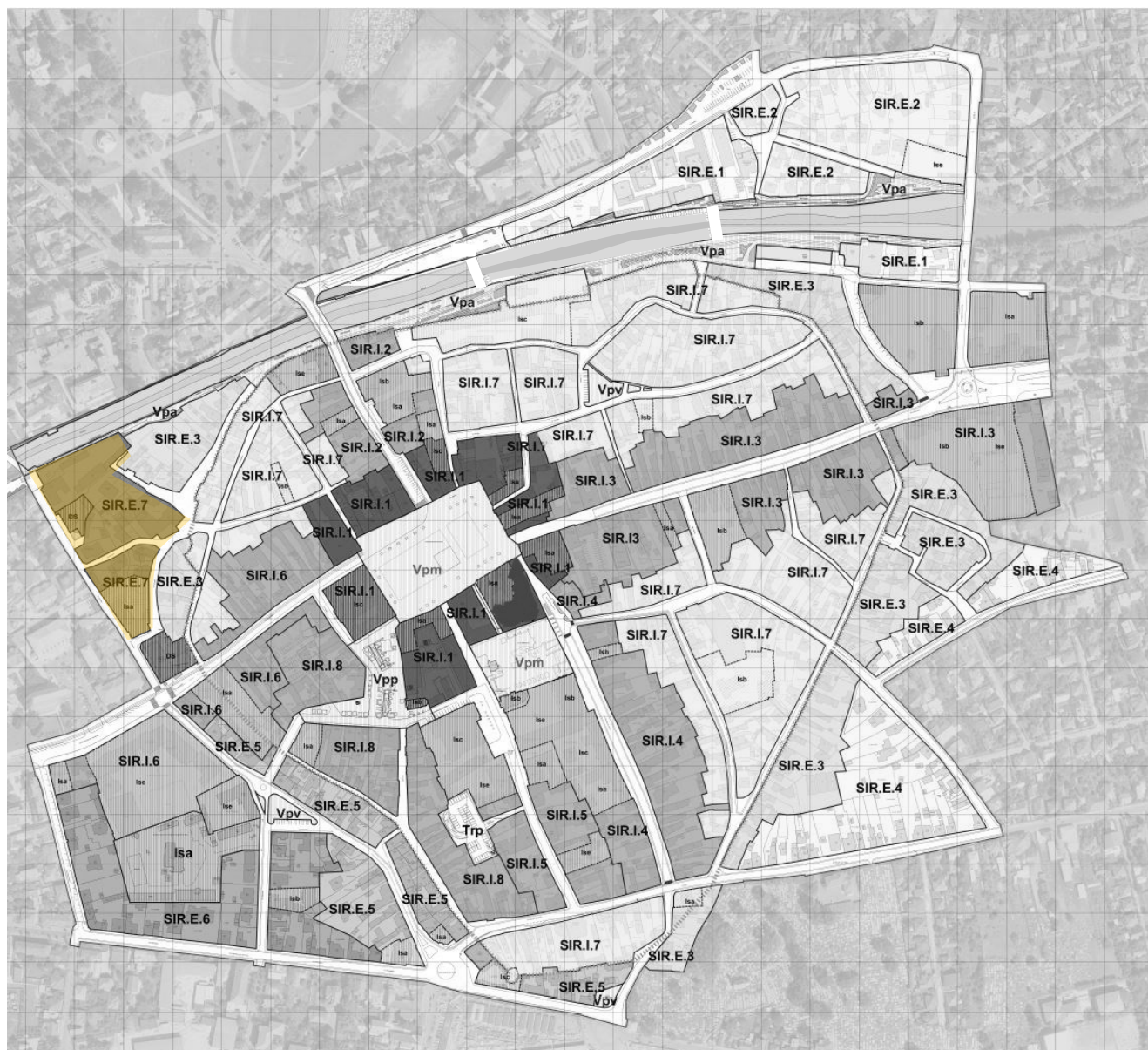
ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim (P+1+M) 1,3
CUT maxim (P+1+M) 1,4 pentru parcelele de colt

CUT maxim (P+2+M) 1,5
CUT maxim (P+2+M) 1,6 pentru parcelele de colt

mansarda se ia in calcul 60% din Suprafata de nivel cu $h \geq 1,4m$



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupata de cladiri inca din secolul al -XVIII-lea , dar textura actuala, retea de strazi se configureaza dupa un secol.Parcelele sunt de forma neregulata datorita sinuozitatii strazilor care au preluat traseul unor cursuri de apa, parte din ele posibil sa fi fost canalul de apa al sistemului de fortificatie.Toate cladirile sunt ridicate in a doua jumătate a secolului XX cu exceptia cladirii Primariei, fostul Club Phonix, propus pentru clasare (str. Tineretului nr.2) si cladiria de colt, strada Pietrosului, strada Tineretului (nr.4).

Alaturi de patru parcele mari, Tineretului nr.12 (3.492mp), Tineretului nr.2(2099mp) strada Morii nr.1-3 (1621mp) si 10A-B (1421mp), parcelele sunt de diferite marimi de la 83mp, Postul Trafo pana la 821mp, strada Tineretului nr.10. Cladirile sunt izolate sau cuplate, retrase de la aliniament cu exceptia a trei cladiri. Regimul de inaltime este parter, D+P, P+1, D+P+1 si D+P+2.

Zona este de tip mixt in care ponderea locuintelor versus institutii este 50%.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 - OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, patii neconstruite protejate)

In zona se afla urmatoarele cladire de valoare, una propusa pentru clasare si una cu valoare culturala medie.:

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATARE	CATEGORIE CLASARE
1	Cladire administrativa /Fostul Club Phonix/initial Sediul Cercului cetatenesc de lectura	Str.Tineretului nr. 2	1894	monument de arhitectura de importanta locala

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tineretului Nr. 4	valoare culturala medie

Echipamentele prezente in zona sunt urmatoarele:

Cladiri administrative:

- Primaria Baia Mare - Serviciul achizitii
- Serviciul evidenta populatiei
- Politia municipala - Serviciul rutier (Destinatie Speciala)
- Crucea Rosie, filiala Maramures

- (1) ▪ Institutile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice
- (2) ▪ Cladirile monumente si cele cu valoare culturala medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.
- (3) ▪ Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, medie sau redusa.

- (4) *▪ In cazul monumentelor istorice, inclusive in cazul celor propuse pentru clasare (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.*
- (5) *▪ In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.*

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe individuale si colective*
- institutii, echipamente publice, administratie, justitie, cultura, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;*
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;*
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticala a cladirilor pe parter, dupa care cea dinspre curte;*
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;*
- orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu zona si vecinatatile;*
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja in folosul publicului sau rezidentilor;*
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;*

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;*
- comerț și depozitare en-gros;*
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;*
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;*
- activități productive și depozități de orice alt tip*
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;*
- construcții noi cu funcțiunea de spital;*
- construcții provizorii de orice natură;*
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;*
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterrane;*
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*

- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
 - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile;
- în cazul mentinerii funcțiunii de locuire, gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepție cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinată accesului public.
- se permit lucrări de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiția asigurării garării vehiculelor în interiorul parcelei;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- se menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasă față de aliniament;
- alinierea la strada a clădirilor retrase față de aliniament pe strada Tineretului este reprezentată în planșa de reglementări 3.1, respectiv 3.2
- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.
- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.
- este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- părțile din clădirile noi ieșite din planul fațadei laterale (balcoane, bovindouri ș.a.) trebuie să aibă proiecția planului exterior de închidere la distanța de minimum 2,0 metri față de limita laterală a parcelei.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară există un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv; distanța dintre clădire și limita posterioară (de fund) a parcelei se păstrează pe întregul plan vertical care formează fațada din spate a clădirii;
- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanțate față de hotar, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respective;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;
- dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condițiilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și arhitectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată și la clădirile direct învecinate;

- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înaltime maxim admis este P+1+M;
 - înaltimea maxima admisa este de 8,00m la regimul P+1+M
- se mentine înaltimea actuala a cladirilor in cazul in care acestea sunt declarate monumente;
- se admite modificarea înaltimei acoperisului monumentelor si a celor cu valoare culturala justificata de studiul istoric si biologic pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a cladirii si racordarea acestuia cu cladirile adiacente;
- în cazul regimului continuu se va respecta aliniere la cornișa a clădirilor;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi cu ferestre în trei canaturi;
- ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferențiată a parterului comercial la clădiri cu mai mulți utilizatori, fără a se ține seama de clădire în integritatea ei;
- acoperișurile vor adopta soluții caracteristice zonei de rezervație; se interzic acoperișurile cu forme agitate, cu lucarne agresive ca prezentă.
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau tabla plana cu falturi și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucranele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate sau tabla amprentata.
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

ARTICOLUL 11

ACCES SI CIRCULATII

- 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;
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de

minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- *în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;*
- *se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.*
- *construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.*
- *accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.*

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spatii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spatii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul cladirilor cu destinația de locuințe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepțional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;*
- *în cazul cladirilor cu altă destinație decât cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;*

ARTICOLUL 13

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- *toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;*
- *se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;*
- *racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spațiul pietonal;*

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- *se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;*
- *indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 30 %*

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care exista împrejmuiri la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- portile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim 55%

POT maxim 65% pentru parcelele de colț

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 1,4

CUT maxim 1,7 pentru parcelele de colț

mansarda se ia în calcul 60% din Suprafața de nivel cu $h \geq 1,4m$

Isa SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV SI FINANCIAR BANCAR



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona functionala a echipamentelor, clădiri de regulă cu P+1 niveluri, sau parter, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat). Doar trei din cele 14 pastreaza destinatia initiala pentru

care au fost proiectate, Tribunalul Maramures (mon . ist.) , Parchetul de pe langa Tribunalul Maramures si Agentia Teritoriala pentru prestari Sociale , celelalte ocupa spatii care au fost refunctionalizate pentru a raspunde utilizarii actuale.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1

OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

- Subzona de echipamente/institutii sunt subunitati monofunctionale , dispersate in zona protejata sunt integrate in subunitatile istorice de referinta instituite .O parte din ele sunt supuse regimului special de protectie corespunzator categoriei de valoare in care au fost incluse , cea de monument istoric, cea propusa pentru clasare, corectie la lista monumentelor , cea cu valoare culturala medie sau se afla in zona de protectie a unui monument.Centrul Militar si Directia judeteana de cultura Maramures sunt doua institutii care folosesc acelasi imobil cu alte utilizatori (alimentatie publica la parter, in primul caz si servicii de proiectare, in al doilea caz)
- Prevederile din regulament aferente acestei subunitati se subordoneaza si se completează cu reglementărilor, cuprinse in subzonele istorice de referinta intra-muros si extra-muros in care sunt situate astfel :

1. **SIR. 11** Primaria municipiului Baia Mare (mon . ist.)
2. Serviciul de impozite si taxe (mon . ist.)
3. Serviciul de Patrimoniu (mon . ist.)
4. Sala Vida Gheza (mon . ist.)
5. Centrul Militar judetean Maramures (mon . ist.)
6. Serviciul Public de Asistenta Sociala (mon. ist)
7. Banca Transilvania (mon . ist.)
8. **SIR. 12** Serviciul Public de Asistenta Sociala (val. culturala mare)
9. CNSLR Fratia Maramures (valoarea culturala redusa)
10. Banca MARFIN (cladire cu valoare culturala medie)
11. **SIR. 13** Forumul German (valoarea culturala redusa)
12. **SIR. 14** Parchetul de pe langa Tribunalul Maramures (cladire cu valoare culturala mare)
13. Directia Judeteana de Cultura Maramures (cladire cu valoare culturala medie)
14. **SIR. 15** Tribunalul Maramures (mon . ist.)
15. Casa de ajutor reciproc (valoarea culturala redusa)
16. **SIR. 16** Sc Vital s.a. (valoarea culturala redusa)
17. Curtea de Conturi (cladire cu valoare culturala medie)
18. UniCredit Bank (valoarea culturala redusa)
19. **SIR. 18** Agentia Teritoriala pentru prestari Sociale(val. cult. medie)
20. **SIR. E3** Directia Nationala Anticoruptie (valoarea culturala redusa)
21. **SIR. E6** I.S.U. Maramures (valoarea culturala redusa)
22. **SIR. E7** Primaria municipiului Baia Mare (prop. clasare mon. ist.)
Serviciul de Achizitii, Investitii, evidenta populatiei

Monumente istorice

	Nr.crf LMI	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
14	137	MM-II-m-B-04439	Judecătoria de plasă	municipiului BAIA MARE	Crisan nr 3	1889-1900
5	146	MM-II-m-B-04447	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 2	sec. XVI- XVIII
5	147	MM-II-m-B-04448	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 3	sec. XVI - XVIII
5	148	MM-II-m-B-04449	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 4 Str. Turnului nr.1	sec. XVI - XVIII
1	150	MM-II-a-A-04451	Clastrul mănăstirii Minoritilor,	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 6 Str. Crisan nr. 2,4,6	1734
2	161	MM-II-m-B-04462	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 17	sec. XVI - XVIII
3	166	MM-II-m-B-04467	Hanul "Vulturul Negru"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 2	sec. XVI

Cladire propusa pentru clasare

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATARE	CATEGORIE CLASARE
22	Cladire administrativa /Fostul Club Phonix/initial Sediul Cercului cetatenesc de lectura	Str.Tineretului nr. 2	1894	monument de arhitectura de importanta locala

- (1)
 - *Institutiile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul;in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice*
- (2)
 - *Cladirile monumente si cele cu valoare culturala mare si medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.*
- (3)
 - *Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, mare, medie sau redusa.*
- (4)
 - *In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.*
- (5)
 - *In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.*

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *instituiții, servicii și echipamente publice de nivel regional, municipal, de cartier: Primărie, Consiliu județean, prefectură, Unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, unități deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidență a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate, servicii financiar – bancare, etc.);*
- *sedii ale unor companii și firme, servicii financiar - bancare;*
- *se admit conversii funcționale în cazul în clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;*

- se admit completări cu funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea principala , compatibile cu zona protejată;

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 2 si 4
- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni;
- 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.

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite amplasarea la parterul și etajul cladirilor de pe arterele principale, numai a acelor echipamente care au raza de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule).
- se admit completări cu funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea principala , compatibile cu zona protejată;
- la autorizarea oricarei lucrari se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramures, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- In cazul echipamentelor existente din zona protejată, fiind vorba de refunctionalizari ele s-au adaptat cladirii existente si parcelei aferente;
- parcelarul existent se pastreaza, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a terenului, cladirii, vecinatatilor si a zonei;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se menține regimul de construire pe aliniament sau retras de la aliniament, continuu sau discontinuu existent .
- in cazul edificarii unei constructii noi se va respecta caracterul subzonei in care este situata institutia; raportarea se va face la cladirile reper, clasate (vezi art.1 Secțiunea I din subzona care include institutia), si cele invecinate.

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la comișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale);
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri;

ARTICOLUL 9 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă este cea din zona de insertie ;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene ;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; - numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;

- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

ARTICOLUL 12

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;
- nu se permite gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau a celor cu valoare culturală mare;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) concesionarea locurilor necesare într-un parcaj amenajat la o distanță de maxim 250 metri;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi ANEXA7

ARTICOLUL 13

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se va evita dispunerea supraterana a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc.);

ARTICOLUL 14

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și vor fi tratate ca amenajări peisagere;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurări la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- portile de acces pietonal și carosabil la rândul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejurările de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurării;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

Dacă coeficienții depășesc valorile celor din SIR. I sau SIR.E în care sunt amplasate institutiile, se vor aplica coeficienții respectivi

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT maxim = 40 %;

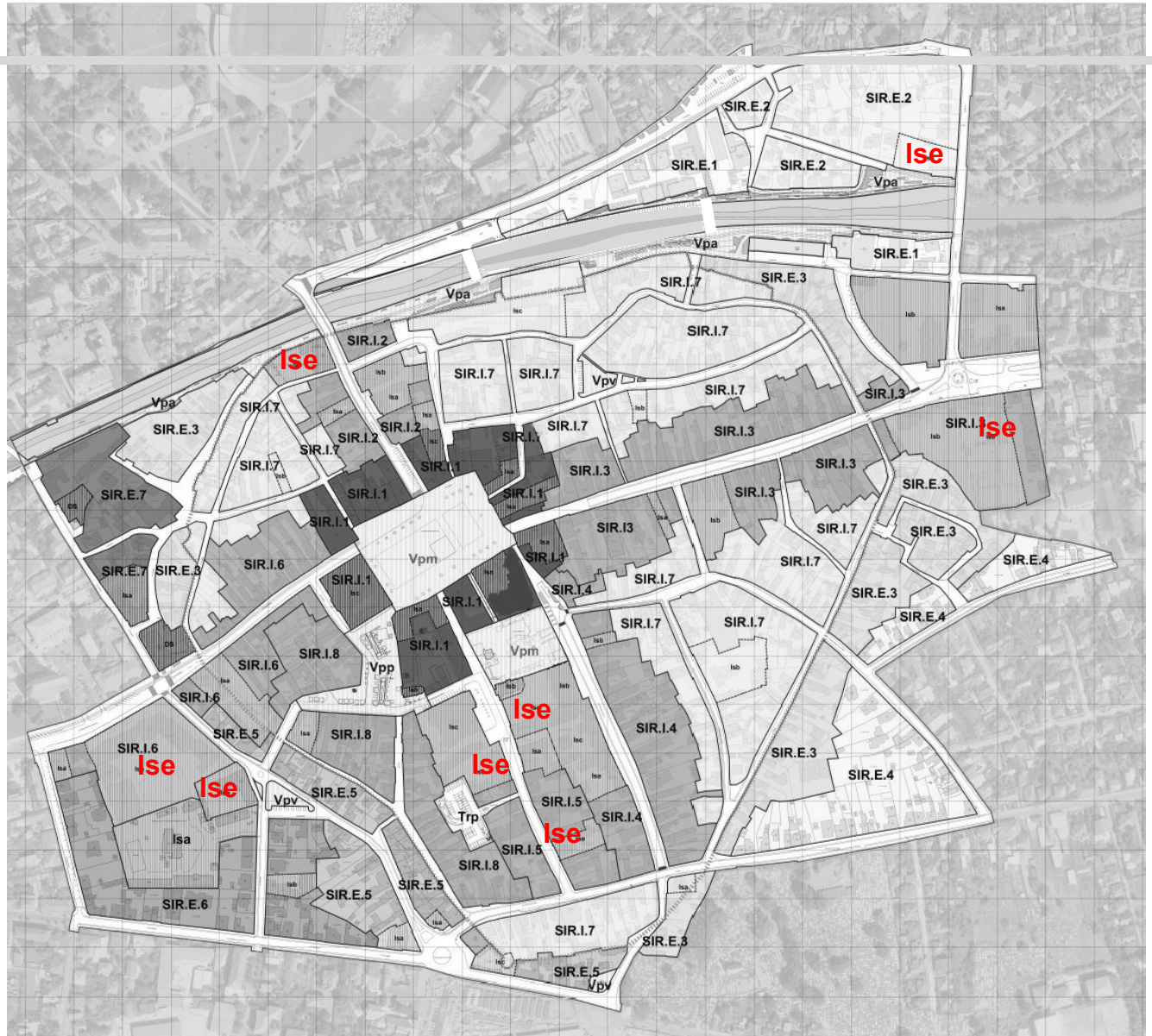
ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,0 mpADC/mp teren.

mansarda se ia în calcul 60% din Suprafața de nivel cu $h \geq 1,4m$

Dacă coeficienții depășesc valorile celor din SIR. I sau SIR.E în care sunt amplasate echipamentele se va renunța la ei și se vor aplica coeficienții respectivi din subzonele istorice de referință



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona cu clădiri de maxim P+1 niveluri (exceptie Universitate de Nord, o cladire refunctionalizata cu P+3 niveluri) , cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat), destinate învățământului de toate gradele, cu imobile monofuncționale amplasate in subzonelor istorice de referinta instituite.

Cele doua cladiri de liceu/colegiu si Scoala Gimnaziala Octavian Goga au fost executate pe baza unor proiecte dedicate educatiei, celelalte unitati sunt rezultatul unor refunctionalizari.Toate cladirile au fost realizate la sfarsitul secolului al- XIX-lea si inceputul secolului al- XX-

lea cu exceptia Universitatii de Nord, care a fost construita ca sediu al unei intreprinderi de transporturi , in anul 1985.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

- Subzona de echipamente destinate educatiei sunt subunitati monofunctionale, dispersate in zona protejata si sunt integrate in subunitatile istorice de referinta instituite. O parte din ele sunt supuse regimului special de protectie corespunzator categoriei de valoare in care a fost incluse , cea de monument istoric, cea de propusa pentru clasare, corectie la lista monumentelor , cea cu valoare culturala medie sau ca se afla in zona de protectie a unui monument istoric.
- Prevederile din regulament aferente acestei subunitati se subordoneaza si se completează cu reglementărilor, cuprinse in subzonele istorice de referinta intra-muros si extra-muros in care sunt situate astfel :

1. SIR. I 2	Liceul Nemeth Laszlo	(mon . ist)
2. SIR. I 3	Scoala Gimnaziala Octavian Goga	(mon . ist)
3. SIR. I 5	Scoala Petre Dulfu	(corectie lista monumentelor ist)
4.	Universitate de Nord	(valoarea culturala redusa)
5.	Gradinita Eminescu	(mon . ist)
6. SIR. I 6	Colegiul Gheorghe Sincai	(mon . ist)
7. SIR. E 2	Gradinta 12	(valoarea culturala medie)
8. SIR. E 6	Gradinita Ion Creanga	(propunere clasare monument . ist)

MONUMENTE ISTORICE

	Nr.crt LMI	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
5	139	MM-II-m-B-04441	Casă	municipiului BAIA MARE	Crisan nr 13	1889-1900
2	169	MM-II-m-B-04470	Scoala generală nr.2	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 56	1907-1911
1	186	MM-II-m-B-04485	Scoala confesională,	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr 19	1860
6	189	MM-II-m-B-04488	Colegiul National "Gh.Sincai"	municipiului BAIA MARE	Str. Sincai Gheorghe nr 25	1903-1906

CORECTII LA LISTA MONUMENTELOR

	135	MM-II-m-A-04437	Ansamblul fostei mănăstiri iezuite si Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetatii nr. 1 , nr. 4	1830-1885
		MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetatii nr. 1	1717-1719
3		MM-II-m-A-04437.02	Scoala „Petre Dulfu”, fosta manastire lezuita	municipiului BAIA MARE	Str. Cetatii nr 4	1720-1730

(1)

- Institutiile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a

- subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice
- (2) ▪ Cladirile monumente si cele cu valoare culturala medie sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.
- (3) ▪ Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, medie sau redusa.
- (4) ▪ In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.
- (5) ▪ In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- grădinițe cu program redus, normal și prelungit;
- școli;
- licee;
- instituții de învățământ superior;
- parcaje

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 2 si 4
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor;
- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (bibliotecă, papetărie etc.);
- se admite inserarea altor constructii si amenajari legate de procesul de invatamant numai daca sunt compatibile cu vecinatatea sau cu categoria in care este clasata cladirea
- sunt admise alte amenajari speciale cerute de programul scolar numai daca sunt compatibile cu vecinatatea sau cu categoria in care este clasata cladirea(ex.: ateliere-scoala)
- la autorizarea oricarei lucrari se va solicita avizul Directiei Judetene pentru Cultură Maramures, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în conditiile legii;

c) SECTIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- parcelarul existent se pastreaza, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a terenului, cladirii, vecinatatilor si a zonei;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se menține regimul de construire pe aliniament sau retras de la aliniament, continuu sau discontinuu existent .
- in cazul edificarii unei constructii noi se va respecta caracterul subzonei in care este situata institutia clasate (vezi art.1 Sectiunea I din subzona care include institutia); raportarea se va face la cladirile reper, , si la cele direct invecinate.
- in cazul in care este permisa amplasarea retrasa de la aliniament potrivit alineatului anterior, construcțiile de învățământ vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;
- in cazul in care este necesara amplasarea la aliniament spre strada sa fie orientate spatii conexe procesului de invatamant nu sali de clasa ;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se mențin distanțele fata de limitele laterale si posterioare existente;
- in cazul unei unei noi investitii , daca zona o permite, clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 10,00 metri;
- in cazul unei unei noi investitii , daca zona o permite, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale);
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se mențin distanțele fata de limitele laterale si posterioare existente;

- *in cazul unei unei noi investitii , clădirile vor respecta între ele distanțe egale înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor spatii cu funcțiuni protejate și nu intervin prescripții PSI;*
- *în cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ preșcolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția preșcolarilor.*

ARTICOLUL 9

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- *se va respecta regimul de înaltime reglementat pentru zona în care este situată institutia;*

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- *se vor respecta prescripțiile generale Reguli referitoare la aspectul exterior*
- *aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei, a clădirilor reper;*
- *aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene ;*

ARTICOLUL 11

ACCES SI CIRCULAȚII

- *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;*
- *în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- *în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;*
- *se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.*
- *construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.*
- *accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.*

ARTICOLUL 12

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;*

- nu se permite gararea sau stationarea autovehiculelor în incinta cladirilor monument istoric;
- stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spatii integrate in cladire, nu anexe independente;
- pentru constructiile noi este obligatorie solutionarea parcajelor in interiorul parcelei proprii;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) concesionarea locurilor necesare într-un parcaj amenajat la o distanță de maxim 250 metri;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi ANEXA7

ARTICOLUL 13

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 14

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 75% din suprafața grădinițelor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreație, amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și vor constitui obiectul unei amenajări peisagere;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice și de pomi fructiferi;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurări la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la cladire și la cladirea învecinată;
- portile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)

- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT maxim = 40 %;

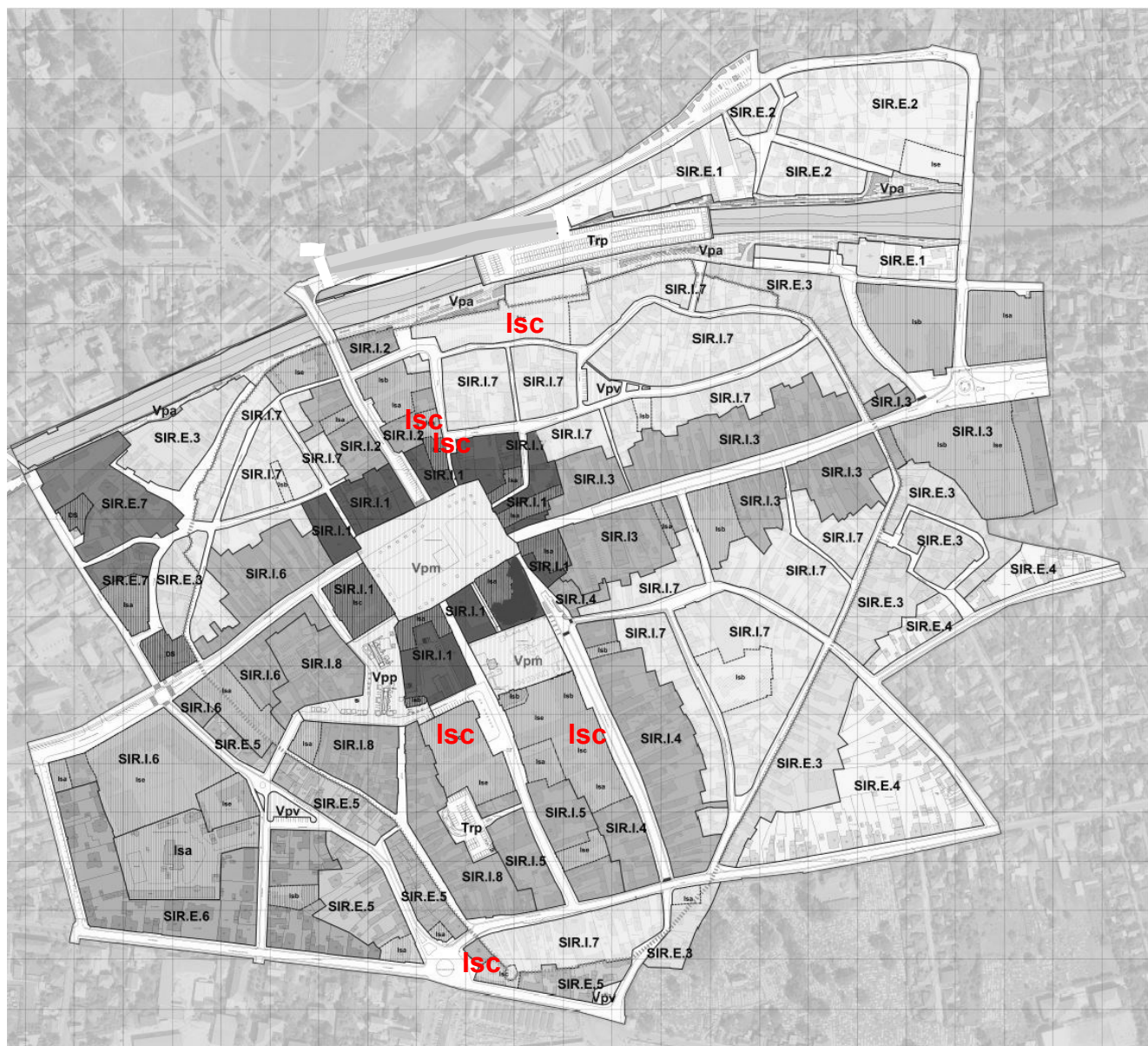
ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,0

CUT maxim = 2,2 (unităților de învățământ superior)

mansarda se ia in calcul 60% din Suprafata de nivel cu $h \geq 1,4m$

Daca coeficientii depasesc valorile celor din SIR. I sau SIR.E in care sunt amplasate echipamentele se va renunta la ei si se vor aplica coeficientii respectivi din subzonele istorice de referinta



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă cu clădiri cu maxim P+1niveluri ,cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat),construite pentru alte destinatii si refunctionalizate pentru uzul institutiilor culturale de

interes regional si municipal, exceptie, Teatrul Dramatic (str. Crisan nr.8) construit in anul 1967si partial Teatrul de papusi care a preluat in anul 1961 Casa Armatei .Celelalte institutii de cultura functioneaza in cladiri , monumente istorice.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA ACESTUIA (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

- Subzona constructiilor pentru cultura sunt subunitati monofunctionale, dispersate in zona protejata si sunt integrate in subunitatile istorice de referinta instituite. O parte din ele sunt supuse regimului special de protectie corespunzator categoriei de valoare in care au fost incluse , cea de monument istoric sau se afla in zona de protectie a unui monument.
- Prevederile din regulament aferente acestei subunitati se subordoneaza si se completează cu reglementărilor, cuprinse in subzonele istorice de referinta intra-muros si extra-muros in care sunt situate astfel :

1. SIR. 11 Centrul de creatie Liviu Borlan (mon . ist)2.
2. SIR. 11 Teatrul de Papusi (valoare culturala mare)
3. SIR. 14 Muzeul de Arta (mon . ist).
4. SIR. 15 Teatrul Dramatic (valoare culturala redusa)
5. SIR. 17 Muzeul judetean de istorie si arheologie (mon . ist)
6. SIR. 17 E5 M.J.I.A. / Turnul Macelarilor (mon . ist)
7. SIR. 11 Cinema Minerul (mon . ist)

- In cazul utilizarilor din zona protejata fiind vorba de refunctionalizari ele s-au adaptat cladirii existente si parcelei aferente, este cazul tuturor institutiilor de cultura , exceptie Teatrului Dramatic;

	Nr.crt LMI	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
3	130	MM-II-m-A-04434	Oficiul Salinelor, azi Muzeul de Artă municipiul	municipiului BAIA MARE	Str. 1 Mai nr 8	1748
6	144	MM-II-m-A-04431.02	Bastionul Măcelarilor (Turnul de Munitii)- sistemul de fortificatii medievale ale orasului	municipiului BAIA MARE	Str. Izvoarelor nr 2	sec. XIV - XV
5	177	MM-II-m-A-04477	Monetăria, azi Muzeul Judetean de Istorie	municipiului BAIA MARE	Str. Monetăriei nr 1-3	1734-1739
1	157	MM-II-m-B-04458	Casa Harácsek	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 13	sec. XVI - XVIII
7	151	MM-II-a-A-04452	Complex hotel - restaurant "Minerul", fost Sf. Stefan	municipiului BAIA MARE	Piata Libertății nr 7 Piata Pacii nr.7	1911

(1)

- Institutile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul;in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice

- (2)
 - Cladirile monumente si cele cu valoare culturala mare sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.
- (3)
 - Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirea, cu valoare culturala foarte mare, mare, sau redusa.
- (4)
 - In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens. Punerea in valoare a sistemului de fortificatie inglobat in cladirea Muzeului de istorie si arheologie trebuie sa fie o prioritate a acestei institutii.
- (5)
 - In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- institutii de spectacol în săli închise;
- muzee;
- expoziții;
- spații plantate;
- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, pentru a evita afectarea imaginii arhitecturale și deteriorarea finisajelor clădirii;
- 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.

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite amplasarea la parterul (și mezaninul) cladirilor din zona protejata, numai a acelor institutii de cultura care au rază de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule);
- la autorizarea oricarei lucrari se va solicita avizul Directiei Juderene pentru Cultură Maramures, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- *In cazul echipamentelor existente din zona protejata, fiind vorba de refunctionalizari ele s-au adaptat cladirii existente si parcelei aferente;*
- *parcelarul existent se pastreaza, se va evita comasarea sau dezmembrarea;*
- *se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a terenului, cladirii, vecinatatilor si a zonei;*

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- *se menține regimul de construire pe aliniament sau retras de la aliniament, continuu sau discontinuu existent .*
- *in cazul edificarii unei constructii noi se va respecta caracterul subzonei in care este situata institutia; raportarea se va face la cladirile reper, clasate (vezi art.1 Sectiunea I din subzona care include institutia), si la cele direct invecinate.*

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- *clădirile destinate spectacolelor se amplasează în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri*
- *retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;*
- *în cazul institutiilor amplasate în cladiri clasate in lista monumentelor istorice se mentine situatia existenta;*
- *clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;*
- *în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;*
- *amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;*

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- *în cazul institutiilor amplasate în cladiri clasate in lista monumentelor istorice se mentine situatia existenta;*
- *În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri, poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri ;*

ARTICOLUL 9

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- în cazul institutiilor amplasate în cladiri clasate in lista monumentelor istorice se mentine situatia existenta;
- înalțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- inaltimea maxima admisa este cea din zona de insertie ;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor; - în zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetriei și finisaje tradiționale;
- în zonele noi se recomandă fațade cu volumetriei și finisaje moderne;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 11

ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 12

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, înafara circulațiilor publice;
- nu se permite gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturala mare;
- pentru construcțiile noi este obligatorie solutionarea parcajelor in interiorul parcelei proprii;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spatii integrate in cladire, nu anexe independente;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi ANEXA&

ARTICOLUL 13

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale etc.);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie , gaz vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice dispunerea supraterana a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc);

ARTICOLUL 14

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament, la care sunt necesare împrejuriri, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată ;
- portile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50 %.

ARTICOLUL 17- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,0

Daca coeficientii depasesc valorile celor din SIR. I sau SIR.E in care sunt amplasate echipamentele se va renunta la ei si se vor aplica coeficientii respectivi din subzonele istorice de referinta



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele sunt caracterizate de prezența lăcașurilor de cult și a clădirilor cu funcțiuni legate de culte. Sase biserici monument istoric si Turnul uneia demantelate sunt martore ale trecutului laic al localitatii din perioada medievala pana in prezent. Alte trei biserici construite recent, Biserica ortodoxa Sf. Nicolae, Biserica pentecostala Logos si Biserica

pentecostala Maranata sunt situate in centrul istoric. Tot in zona istorica uneori, in vecinatatea bisericilor, sunt situate si casele paohiale, protopopiatele si episcopiiile.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA ACESTUIA (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

- Subzona constructiilor pentru culte sunt subunitati monofunctionale situate in zona protejata fiind integrate in subunitatile istorice de referinta instituite. O parte din ele sunt supuse regimului special de protectie corespunzator categoriei de valoare in care au fost incluse , cea de monument istoric sau se afla in zona de protectie a unui monument.
- Prevederile din regulament aferente acestei subunitati se subordoneaza si se completează cu reglementărilor, cuprinse in subzonele istorice de referinta intra-muros si extra-muros in care sunt situate astfel :

1. **SIR. I1** Biserica franciscana cu hramul „Sf. Nicolae” (mon . ist)
2. **SIR. I2** Biserica Reformata (mon . ist)
3. Parohia reformata (valoare culturala redusa)
4. **SIR. I3** Biserica Evanghelica Luterana (mon . ist)
5. Catedrala Adormirea Maicii Domnului (mon . ist)
6. Parohia luterana (cladire cu valoare culturala mare)
7. Episcopia greco catolica (mon . ist)
8. **SIR. I4** Biserica Sfanta Treime (mon . ist)
9. Parohia romano-catolica (valoare culturala redusa)
10. **SIR. I5** Biserica ortodoxa Sf. Nicolae (valoare culturala redusa)
11. **SIR. I7** Biserica pentecostala Logos (valoare culturala redusa)
12. Biserica pentecostala Maranata (val. culturala redusa)
13. Sinagoga (mon . ist)
14. **SIR. E6** Episcopia ortodoxa Romana (valoare culturala redusa)
a Maramuresului si Satmarului
15. **Vpm** Ansmblul Turnul Stefan (mon . ist)

MONUMENTE ISTORICE

	Nr.crt LMI	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
15	132	MM-II-a-A-04436 *	Ansamblul "Turnul Stefan"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății	1748
	133	MM-II-m-A-4436.01	Turnul Stefan	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății	sec. XIV
	134	MM-II-m-A-4436.02	Fundatiile bisericii gotice	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății	1347
8	135	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime a fostei mănăstirii iezuite	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății nr 1	1717-1719
1	179	MM-II-m-A-04479	Biserica "Sf. Anton	municipiului BAIA MARE	Piata Păcii nr 16	1402, cu transf. ulterioare
2	184	MM-II-m-A-04484	Biserica reformată	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor 1 nr 0	1792

4	167	MM-II-m-B-04468	Biserica Luterană	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 18	1912
7	168	MM-II-m-B-04469	Palatul Episcopiei Greco - Catolice	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 50	1905-1911
5	170	MM-II-m-B-04471	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 59	1905-1911
13	187	MM-II-m-B-04486	Sinagogă	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1885

- (1) *▪ Institutiile au fost cuprinse in unitati functionale corespunzatoare destinatiilor respective. In cazul lor lucrarile trebuie sa respecte prevederile unitatii functionale din care face parte si simultan si a subzonei istorice de referinta in care se afla imobilul; in toate cazurile primeaza reglementarile subzonei istorice*
- (2) *▪ Cladirile monumente si cele cu valoare culturala mare sunt cele la care se vor raporta toate interventiile din aceasta subzona de referinta.*
- (3) *▪ Lucrarile la cladirile din zona vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezinta tipul de interventii raportat la grupa de valoare in care a fost cuprinsa cladirile, cu valoare culturala foarte mare, mare, sau redusa.*
- (4) *▪ In cazul monumentelor istorice (cu valoare culturala foarte mare) primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.*
- (5) *▪ In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.*

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *lăcașuri de cult;*
- *servicii pentru culte;*
- *spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase;*
- *spații libere pietonale;*
- *spații plantate.*

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *orice alte intervenții sunt interzise sau se vor implementa prin studii de specialitate;*
- *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.*

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- *pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;*
- *în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;*
- *la autorizarea oricarei lucrari se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramures, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;*

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- parcelarul existent se pastreaza, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a terenului, cladirii, vecinatatilor si a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se menține regimul de construire pe aliniament sau retras de la aliniament, continuu sau discontinuu existent .
- in cazul edificarii unei constructii noi se va respecta caracterul subzonei in care este situata institutia (vezi art.1 Sectiunea I pentru subzona care include institutia); raportarea se va face la cladirile reper, clasate, si la cele direct invecinate.
- Se va evita amplasarea lacasurilor de cult si serviciilor sociale care creaza aglomeratie in zonele in care reglementarile dictate de conditiile generale impun amplasarea pe aliniament iar latimea trotuarului este mai mica de 2,50 m
- Retragerea minima a bisericilor de la aliniament va fi de 6,0 m;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, se admite amplasarea la aliniament a noile clădiri, care nu crează aglomerație în zonă (case parohiale, sedii ale cultelor etc.);

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se mențin distanțele fata de limitele laterale si posterioare existente;
- in cazul unei unei noi investitii , daca zona o permite, clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 10,00 metri;
- in cazul unei unei noi investitii , daca zona o permite, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- în cazul 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale);

- amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se mențin distanțele fata de limitele laterale si posterioare existente;
- în cazul unei noi investiții , clădirile vor respecta între ele distanțe egale înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor spații cu funcțiuni protejate si nu intervin prescripții PSI;

ARTICOLUL 9 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu se modifica înălțimea edificiilor de cult existente;
- pentru lăcașurile de cult noi, înălțimea se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea;
- pentru clădiri noi cu funcțiuni complementare (case parohiale, etc) se aplică reglementările din subzona istorica de referință în care se înserează aceste clădiri;

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor; - în zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale;
- în zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 11 ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 12 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;

- nu se permite gararea sau stationarea autovehiculelor în incinta cladirilor monument istoric sau a celor cu valoare culturala mare;
- pentru constructiile noi este obligatorie solutionarea parcajelor in interiorul parcelei proprii;
- prin exceptie de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) concesionarea locurilor necesare într-un parcaj amenajat la o distanță de maxim 250 metri;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi ANEXA7

ARTICOLUL 13

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale etc.);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie , gaz vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice dispunerea supraterana a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc);

ARTICOLUL 14

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- in cazul constructiilor retrase de la aliniament, la care sunt necesare imprejmuiri, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela si raporta la cladire si la cladirea invecinata ;
- portile de acces pietonal si carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei si se vor elabora pe baza unei documentatii care se va raporta la obiecte similar prezente in zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

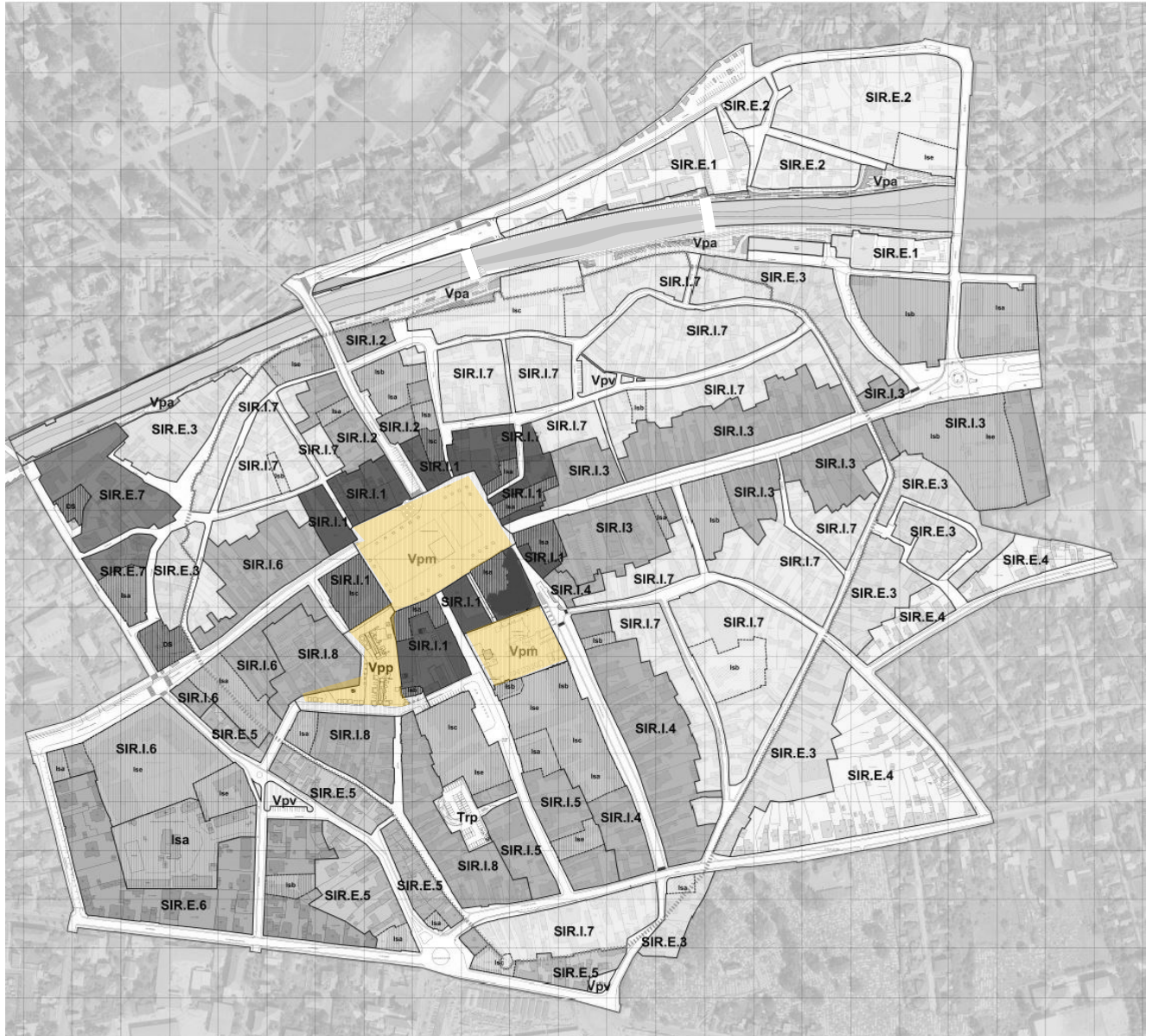
ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși procentul de ocupare maxim al zonei în care se înserează.

ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși coeficientul de ocupare maxim al zonei în care se înserează.

Daca coeficientii depasesc valorile celor din SIR. I sau SIR.E in care sunt amplasate echipamentele se va renunta la ei si se vor aplica coeficientii respectivi din subzonele istorice de referinta



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona cuprinde cele trei piețe situate în partea centrală a zonei protejate, Piața Libertății, Piața Cetății și Piața Pacii. Potrivit analizei lui Paul Niedermaier în "Geneza orașelor medievale în Transilvania" ele se leagă de originile așezării (începutul secolului al XIV-lea) având

configuratiei relativ apropiate de cele initiale, destinatia fiind cea modificata, evident adaptata nevoilor prezente in epocile trecute.

Piata Libertatii, sau Piata Mare (cu suprafata de 13.556mp) era spatiul central al asezarii in care convergeau strazile, in numar de 10 si in care, potrivit Diplomei privilegiale data de Ludovic I cel Mare de Anjou in 20 septembrie 1347, i s-a dat dreptul de a se organiza o data pe an targ de 15 zile de Sf. Martin (11 noiembrie) deci avea in primul rand destinatie comerciala, pe langa multe alte functiuni publice. Aceste atribute se recalibreaza mai intai in anul 1934 cand targul se muta in Piata Izvoarelor, ca dupa 1942, in zona centrara sa se amenajeze un parc si piata sa se transforme intr-o giratie, stare care insfarsit se modifica in anul 2004, cand zona vestica a pietei devine pietonala prin inchiderea partiala a circulatiei rutiere pe strada Vasile Lucaciu. Prin prezenta documentatie, in etapa a doua, se propune scoaterea integrala a circulatiei rutiere si a parcarilor.

Piata Cetatii, destinata initial cultului, fiind locul in care se afla Biserica parohiala Sf. Ștefan (mentionata in diploma privilegiala) și cimitirul aferent, mai tarziu si Biserica Sfanta Ecaterina si Biserica Sfantul Martin, ca in cele din urma singura care a invins lupta intre catolici, luterani si protestanti sa fie Biserica Sfanta Treime asezata in anul 1717 peste Biserica Sfantul Martin, in timp ce cea mai veche, Biserica Sfantul Stefan, cazuta in ruina, sa fie demantelata in 1847, pstrandu-se doar Turnul. In anul 2014 piata si Turnul au fost obiectul unui proiect de restaurare care au avut ca obiectiv punerea in evidenta a istoriei pe scurt prezentata.

Cea de a treia, Piata Pacii, cunoscuta ca si cea mica, in suprafata de 3.365 mp. pana in secolul al XX-lea era un buzunar al Pietei Circulus Fori. Se propune ca in etapa a doua sa asigure gararea masinilor intr-o parcare subterana.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1

OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spatii neconstruite protejate)

- Prevederile din regulament aferente acestei subunitati completează si se coreleaza cu reglementărilor, cuprinse in subzonele istorice de referinta intra-muros adiacente, si anume SIR 11, pentru Piata Libertatii, SIR 11, SIR 14 si SIR 15, pentru Piata Cetatii respectiv SIR 17 si SIR 18.
- In subzona sunt situate urmatoarele obiective care sunt protejate ptin lege:

MONUMENTE ISTORICE CLASATE

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
12.	132	MM-II-a-A-04436 *	Ansamblul "Turnul Stefan"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății	1748
13.	133	MM-II-m-A-4436.01	Turnul Stefan	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății	sec. XIV
14.	134	MM-II-m-A-4436.02	Fundatiile bisericii gotice	municipiului BAIA MARE	Piata Cetății	1347

Arbori ocrotiti:

nr.	Denumire, Gen-specie	Localitatea	Adresa	Nr. ex.	Varsta aprox.	Administrator
3.	Platanus occidentalis (platan)	Baia Mare	Piata Cetatii	1		ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
5.	Tilia tomentosa argentea (tei alb-argintiu)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa turn	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
6.	Acer campestre (jugastru)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa turn	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
7.	Acer pseudoplatanus (paltin purpuriu)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa parcare	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
25.	Platanus occidentalis (platan american)	Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
27.	Aesculus hyppocastanum (castan porcesc)	Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare

- (1) ▪ Cladirile monumente sunt cele la care se vor raporta toate interventile din aceasta subzona de referinta.
- (2) ▪ In cazul monumentelor istorice primeaza protejarea patrimoniului si orice interventie se va subordona acestui scop, respectandu-se prevederile legale in acest sens.
- (3) ▪ In zona protejata la autorizarea oricarei lucrari se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care sa rezulte vechimea, un sumar al evolutiei si o evaluare a elementelor valoroase ale cladirii.

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- spații plantate, spații verzi amenajate, în relație cu spațiul public;
- circulații pietonale cu diferite tipuri de pardoseli;
- circulații rutiere, in Piata Pacii si Libertatii; in etapa a doua circulatia rutiera in Piata Libertatii va fi permisa doar riveranilor si echipelor de interventie
- terase acoperite amenajate doar daca ele sunt concepute si executate unitar (Piata Libertatii)
- piste cicliști (exceptie Piata Cetatii)
- mobilier urban, amenajări pentru promenadă, și odihnă;
- amenajari temporare pentru diverse evenimente;
- fantana arteziana (Piata Libertatii)
- cai de circulatie rutiera, parcare (in Piata Libertatii si Piata Pacii, in prima etapa; in etapa a doua circulatia rutiera va fi permisa in Piata Libertatii doar riveranilor)

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor publice - a piețelor publice și
- spațiilor verzi și a circulației pietonale;
- se interzice circulatia rutiera publica in Piata Libertatii in etapa a doua ea fiind deschisa doar riveranilor si echipelor de interventie;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se pot temporar realiza amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare, idem pentru comerț și alimentație publică, cu condiția ca acestea să nu distrugă infrastructura și finisajele spațiului public
- se interzice amplasarea plantațiilor înalte în vecinătatea rețelilor aeriene existente
- se interzice plantarea de arbori și arbusti cu rădăcini adânci în zonele rețelilor subterane
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate care va include și componenta peisajera, avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate care va include și componenta peisajera, avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate care va include și componenta peisajera, avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor și documentațiilor în care componenta de valorificare a patrimoniului să primeze, elaborate de specialiști atestați conform legii;

ARTICOLUL 11 ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- conform studiilor de specialitate conform legii;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 12 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se admit parcaje in scuaruri de circulatie sau in zonele de protectie in care normele specifice nu permit acest lucru ; (exceptie Plata Pacii in prima etapa)

ARTICOLUL 13

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate care va include si componenta peisagera , avizate conform legii;
- se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;
- din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor;

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- spatiul fiind deschis nelimitat accesului public nu necesita imprejmuire

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Fara specificatii

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Fara specificatii

Vpv

SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU COMPONENTA PLANTATA PREPONDERENTA



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzone situate în vecinătatea unor arii aglomerate, intra și extra-muros, formate în urma demolării unor construcții sau situate la intersecție de drumuri.

b) SECȚIUNEA I:

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1

OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA ACESTUIA (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)

(1)

- În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluției și o evaluare a elementelor valoroase ale imobilului.

(2)

- Prevederile din regulament aferente acestei subunități se subordonează și se completează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referință intra-muros și extra-muros cu care se învecinează SIR 17, SIR E5 și SIR E6:

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- spații verzi amenajate;
- alei;
- mobilier urban;
- obiecte de artă -monumente de for public

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

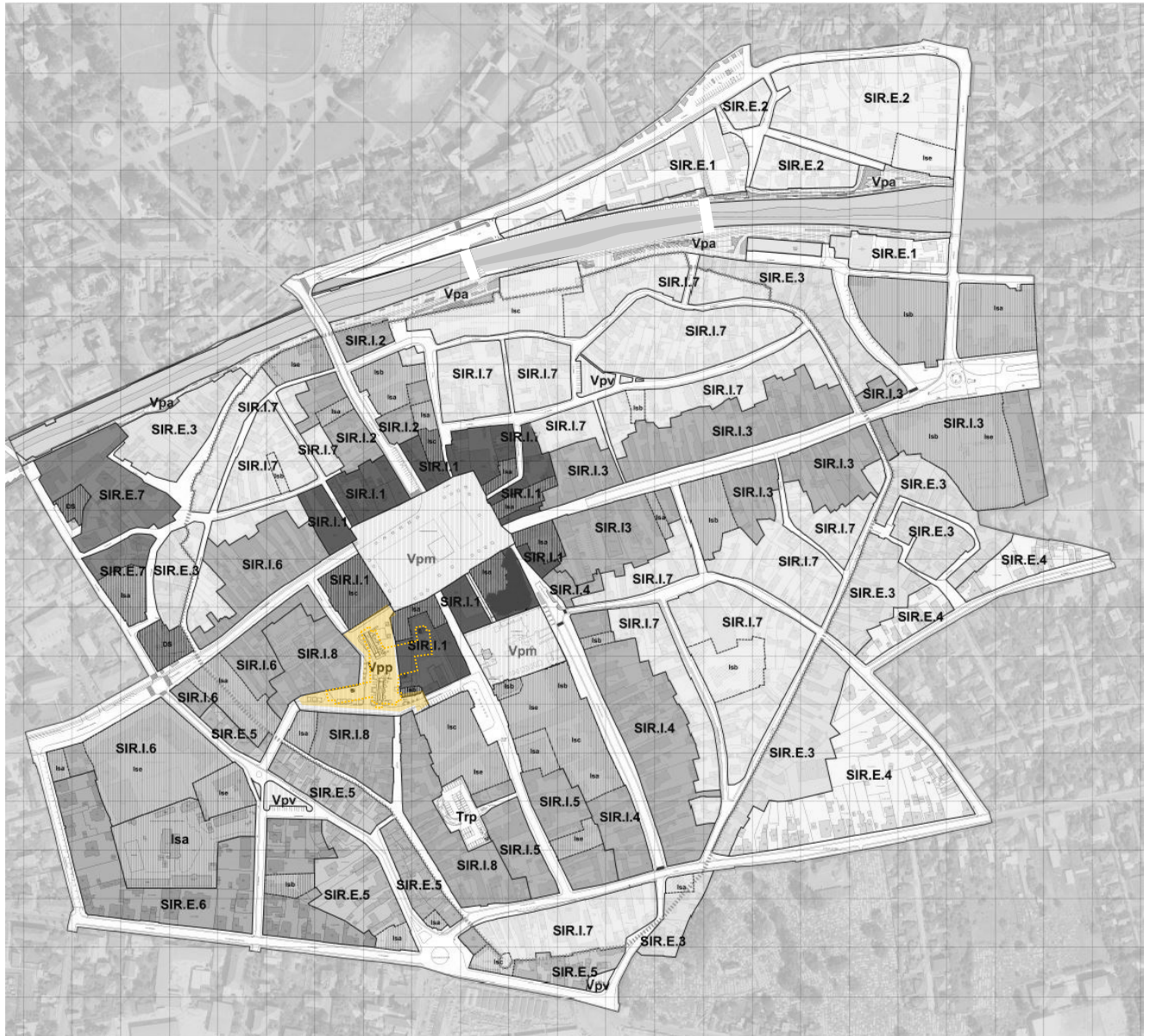
- se menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a a zonei;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate care va include și componenta peisajera, avizate conform legii;

- ARTICOLUL 7** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- conform studiilor de specialitate care va include și componenta peisageră , avizate conform legii;
- ARTICOLUL 8** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
- conform studiilor de specialitate care va include și componenta peisageră , avizate conform legii;
- ARTICOLUL 9** **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- fără obiect;
- ARTICOLUL 10** **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
- conform studiilor și documentațiilor în care să primeze componenta de valorificare a patrimoniului , elaborate de specialiști atestați conform legii;
- ARTICOLUL 11** **ACCESSE ȘI CIRCULAȚII**
- conform studiilor de specialitate conform legii;
 - este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- ARTICOLUL 12** **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
- nu se admit parcaje în scuaruri de circulație sau în zonele de protecție în care normele specifice nu permit acest lucru ;
- ARTICOLUL 13** **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
- obiectivele vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - lucrările se vor executa conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- ARTICOLUL 14** **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**
- conform studiilor de specialitate care va include și componenta peisageră , avizate conform legii;
 - se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;
 - din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor;
- ARTICOLUL 15** **ÎMPREJMUIRI**
- spațiul fiind deschis nelimitat accesului public nu necesită împrejmuire
- d) SECȚIUNEA III:** **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**
-
- ARTICOLUL 16** **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
fără obiect
- ARTICOLUL 17** **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
fără obiect



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Piata Pacii, cunoscuta ca si cea mica, in suprafata de 3.365 mp. pana in secolul al XX-lea era un buzunar al Pietei Circulus Fori. Situata intr-o zona centrala aglomerata care necesita spatii ample de parcare in

care este recomandată utilizarea intensivă a terenurilor. Se propune ca aici să se amplaseze parcare subterană. Această subunitate a fost instituită pentru etapa a doua de dezvoltare a zonei protejate și este corelată cu obiectivele de utilitate propuse, incluse în strategia de dezvoltare a localității, corelată cu planul de mobilitate urbană. Ea presupune și utilizarea terenului adiacent pietei, pe latura estică, deținută de Primărie și unde se dorește asanarea zonei și extinderea Clădirii Minoritilor, investiție sub care se extinde parcare din Piața Pacii.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)

- (1)
 - În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluției și o evaluare a elementelor valoroase ale imobilului.
- (2)
 - Prevederile din regulament aferente acestei subunități se subordonează și se completează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referință intra-muros și extra-muros cu care se învecinează SIR 11 și SIR 18:

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- circulații pietonale;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje sub și la nivelul solului
- cai de acces la parcare subterană
- cale de acces la parcare suprațereană

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDIȚIONARI

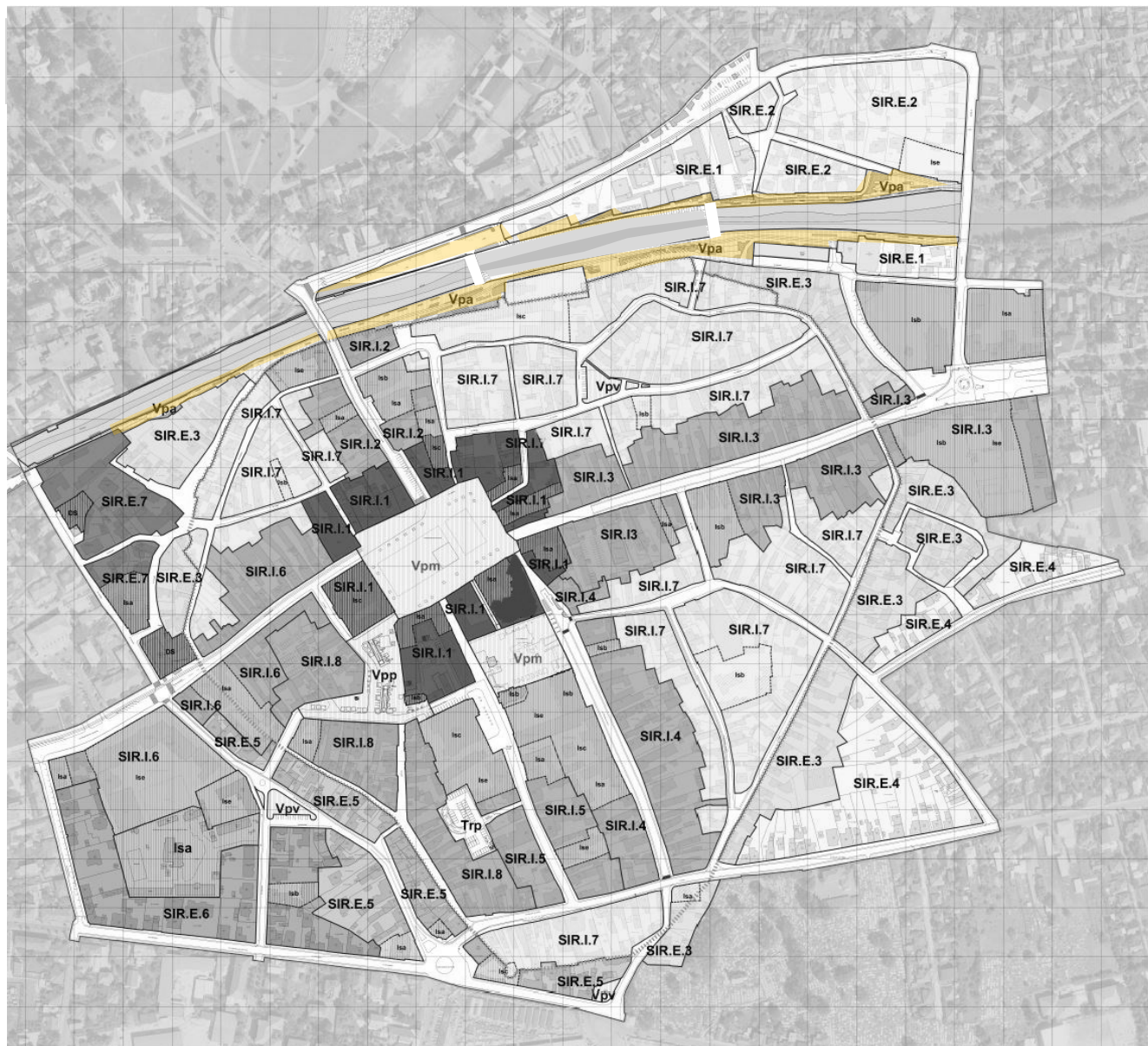
- utilizarea este condiționată de rezultatul cercetărilor arheologice care vor oferi informații asupra terenului și vor sta la baza temei de proiectare;
- se admit parcarile colective în subteran cu amenajare de spații verzi la suprafață, cu condiția ca platforma de acoperire a

parcajului sa nu ocupe mai mult de 80% din totalul spatiului verde, restul de 20% trebuind sa ramana sol natural cu plantatii inalte

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

- ARTICOLUL 5** **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni)
- parcelarul existent se pastreaza, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
 - se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a terenului, cladirii, vecinatatilor si a zonei;
- ARTICOLUL 6** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- ARTICOLUL 7** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- ARTICOLUL 8** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- ARTICOLUL 9** **ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- fara specificatii
- ARTICOLUL 10** **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
- conform studiilor si documentatiilor in care componenta de valorificare a patrimoniului sa primeze , elaborate de specialisti atestati conform legii;
- ARTICOLUL 11** **ACCESE SI CIRCULATII**
- se va asigura accesul direct dintr-o circulatie publică;
 - este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare;
- ARTICOLUL 12** **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**
- parcajele prevazute sa permita amenajarea la suprafata a unor spatii verzi, locuri de odihna și spatii de joaca pentru copii;
- ARTICOLUL 13** **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
- obiectivele vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- ARTICOLUL 14** **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
 - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;
 - din considerente ecologice, se vor utiliza speciile locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

- ARTICOLUL 15** **ÎMPREJMUIRI**
- *spatiul fiind deschis nelimitat accesului public nu necesita imprejmuire*
- d) SECTIUNEA III:** **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI**
-
- ARTICOLUL 16** **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
fara specificatii
- ARTICOLUL 17** **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
fara specificatii



a) GENERALITĂȚI: **CARACTERUL ZONEI**

Zonă situată de-a lungul raului Sasar , de regula spatii neamenajate , aflata în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice și a Statului Român, precum și suprafețe de teren din domeniul public.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA ACESTUIA (construcții existente protejate, construcții neprotejate, , spații neconstruite protejate)

Situația actuală a malurilor Râului Săsar ilustrează o subutilizare și slabă valorificare a principalului element de cadru natural localizat în interiorul Municipiului Baia Mare. Avansarea în timp a limitelor de proprietate spre albia râului, a cauzat o priveră a accesului cetățenilor, pe alocuri, la cursul de apă. Degradarea în timp a fașilor de teren rămase între limitele de proprietate și albia râului s-a transpus într-un interes în descreștere pentru vizitarea malurilor Săsarului din partea locuitorilor.

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- spații plantate amenajate;
- spații plantate, spații verzi amenajate, în relație cu spațiul public;
- circulații pietonale cu diferite tipuri de pardoseli;
- alei acoperite cu dale inierbate (50% spațiu verde);
- platforme pentru terase cu posibilitate de amplasare construcții tip pavilion (cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- scene urbane;
- construcții de tip grădenă publică;
- amenajări pentru activități sportive;
- piste cicliști;
- mobilier urban, amenajări pentru promenadă, amfiteatru, joc și odihnă;
- pavilioane pentru comerț en-detail și alimentație publică, servicii, pentru expoziții,

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor publice - a piețelor publice și spațiilor verzi și a circulației pietonale;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea pavilioanelor atât pe spațiile integral verzi, cât și pe spațiile cu mesh de stabilizare gazon.
- se interzice localizarea spontană a tonetelor și tarabelor temporare în perimetrul piețelor publice, fără un studiu preliminar de organizare spațială care să ateste că tranzitului pietonal se va desfășura în condiții spațiale optime;
- se interzice amplasarea de parcaje supraterane în interiorul limitei UTR, cu excepția zonelor special reglementate în acest sens ;

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDIȚIONARI

- se admit amenajări urbane pentru expoziții, activități culturale (amenajări pentru spectacole și activități artistice spontane), odihnă și joc, limitate la arealele reglementate, cu condiția ca

suprafața acestora însumată să nu depășească 30% din suprafața totală a unității teritoriale de referință. Se admit amenajări pentru diferitele tipuri de activități permise cu condiția de a nu afecta circulațiile ușoare (pietoni, cicliști).

- se admite amplasarea de pavilioane temporare de tip chioșc, cu condiția ca acestea să respecte amplasamentele propuse și să fie realizate din materiale constructive de înaltă calitate (metal/vitraj ș.a.). Acestea vor avea suprafață desfășurată vitrată minimum 60% din fiecare fațadă.
- se admit construcții permanente pentru alimentație publică, servicii sau comerț, limitate la edificabilul propus prin proiect, cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească 10 % din suprafața totală a unității teritoriale de referință și ca suprafața fiecărui pavilion să nu depășească suprafața de 120 mp.
- Se admit amenajări (terase, mobilier urban etc.) pentru diferite activități din spațiile publice cu condiția de a nu afecta circulațiile ușoare (pietoni).
- la autorizarea oricarei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramures, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
-

c) SECȚIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- parcelarul existent se pastreaza, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a terenului cladirii, vecinatatilor si a zonei;
- suprafețe proprietate publică, cu destinație de spațiu public amenajat pentru agrement, ce permit construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate;
- de asemenea, gradenele și scenele vor fi constituite numai în suprafețele și pe amplasamentele stabilite;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate.

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate.

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- vor fi premise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate.

ARTICOLUL 9

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă nu va depăși $P - 5$ m.
- Pentru pavilioane:
- înălțimea maximă admisă nu va depăși $P - 4$ m.
 - H_{max} cornisă (streasina) = 4,00m,
 - H_{max} coamă = 4,80m.

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- pavilioanele propuse vor fi amplasate în lungul malului pe zona de relaxare și în alveolele ce dispun de o suprafață amplă.
- pavilioanele vor avea structura metalică și închideri exterioare din perete vitrat mobil, realizat pe structură de corniere metalice, zincate termic și vopsite în câmp electrostatic RAL 7043. Sticla va fi dublu-termoizolantă, cu o foaie emailată culoare gri antracit
- se recomandă ca pavilioanele să aibă o structură metalică zveltă, cu închideri complet vitrate care să aibă un impact minim asupra imaginii arhitecturale de valoare a zonei, permițând totodată o flexibilitate de utilizare în funcție de anotimp.
- în sezonul cald aceste închideri ar trebui să permită o deschidere completă a spațiului interior (cu excepția volumului opac aferent anexelor).
- acoperirea se va face în sistem terasat. Sistemele de colectare și distribuție a apelor pluviale nu vor fi aparente, ci integrate în arhitectura volumelor.
- se recomandă adecvarea mobilierului urban și a instalațiilor la caracterul diferitelor contexte arhitectural-urbanistice.

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULAȚII

- conform studiilor de specialitate conform legii;
- se va asigura accesul pietonal fără restricții;
- se va asigura accesul pietonal pe consolele către râu, dar nu și al bicicletelor decât în zonele expres reglementate;
- se va asigura accesul din circulațiile publice pentru întreținere și aprovizionare;
- se va asigura accesul mașinilor de pompieri și de la salubritate;
- se va asigura accesul cicliștilor pe traseele marcate prin proiect (piste cicliști);
- se va asigura accesul din circulațiile publice către zonele cu funcțiuni diverse;

ARTICOLUL 12

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se reorganizează parcare de pe strada Minerilor; se pastrează câteva locuri pentru autoturisme și autocare;
- autoutilitarele (pompieri, salubritate) și autovehiculele de aprovizionare vor putea staționa numai pentru o perioadă scurtă de timp, limitată, în areale care nu împiedică circulațiile ușoare (pietoni, cicliști).

ARTICOLUL 13

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu public.
- se va extinde sistemul de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 14

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- din considerente ecologice, se vor utiliza speciile locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.
- gazonul utilizat pentru spațiile verzi va fi unul care permite staționarea pietonală, sederea, călcarea.

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- împrejurire a spațiilor publice se va face cu ajutorul unor bolarzi, care să împiedice accesul auto sau parcare abuzivă, bolarzi cu o înălțime de max.60cm – pentru delimitarea carosabilului de pietonal și spațiu verde.
- pentru alimentarea și întreținerea spațiilor publice se vor utiliza bolarzi retractabili.

d) SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim 10%

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,15



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor. Străzile din cadrul zonei, respecta clasificarea în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, clasificare operată pentru întregul municipiu astfel¹:

- străzi de categoria I - magistrale, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce

- traversează orașul sau pe direcția principală de legătură cu acest drum;
- străzi de categoria a II-a - de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit;
- străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale;
- străzi de categoria a IV-a - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)

(1) *In zona protejată la autorizarea oricarei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluției și o evaluare a elementelor valoroase ale obiectivului.*

(2) *Prevederile din regulament aferente acestei subunități se subordonează și se completează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referință intra-muros și extra-muros în care este amplasată strada.*

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă. Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- *căi de comunicație rutieră: străzi de categoriile I, II, III și IV; - lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;*
- *căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;*
- *spații verzi amenajate în general ca plantații de aliniament;*
- *rețele tehnico-edilitare subterane*

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- *se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcurilor și a altor amenajări care pot obtura vizibilitatea în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;*

- se interzice amplasarea panourilor publicitare in intersecțiile la nivel sau la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție²;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole³;
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare , pe terenurile rezervate pentru :
 - modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.
- indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv⁴;
- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutier⁵;
- semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale⁶;
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului⁷

- se admit reparatii/modernizari ale retelelor edilitare supraterane numai in masura in care nu afecteaza calendarul de mutare a acestor retele in subteran
- la autorizarea oricarei lucrari se va solicita avizul Directiei Juderene pentru Cultură Maramures, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, marime, dimensiuni)

- parcelarul existent se pastreaza, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea in valoare a terenului, cladirii, vecinatatilor si a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform reglementărilor din UTR adiacent;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- fără obiect;

ARTICOLUL 9 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- deținătorii de construcții, amenajări, accesuri, instalații sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației⁸.

ARTICOLUL 11 ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 12 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în cazul străzilor cu transport în comun, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- parcarea se va permite doar in spatiile amenajate si care nu aduc prejudicii perceperii patrimoniului.

ARTICOLUL 13 CONDIIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate;

- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare⁹
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 14 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate;
- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității

ARTICOLUL 15 ÎMPREJMUIRI

- nu e cazul

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

¹ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a II-a, art. 9.

² Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (5), lit. a

³ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (6).

⁴ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

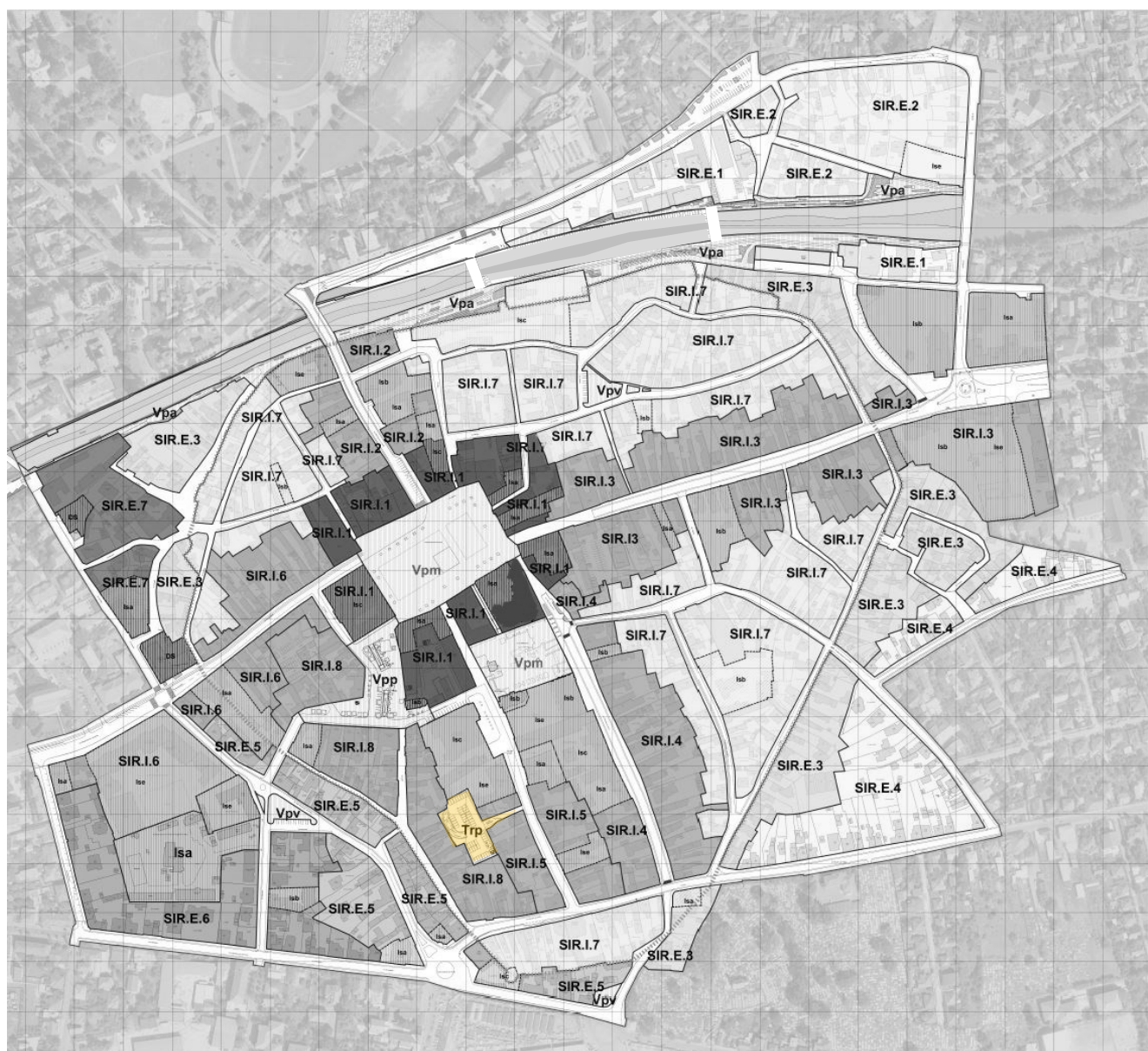
⁵ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

⁶ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

⁷ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.

⁸ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 50.

⁹ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 48.



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

In cazul obiectivului 1 (parcarea supraterrana colectiva supraetajata) zona in care a fost amplasata este una centrala, pe o axa principala de penetrare in Piata centrala, strada Crisan, ocupata in prezent de cladirile unei asociatii sportive, parcela fiind retrasa de la frontul strazii, accesibila printr-o alee.

In cazul obiectivului 2 (parcarea publica colectiva amenajata deasupra raului Sasar), ea este situata pe cursul raului Sasar, pe

tronsonul situat între Muzeul de istorie și arheologie și blocurile de locuit de pe strada Nuferilor de pe malul sudic, respectiv între parcare și Spalatoria auto și blocurile de pe strada Minerilor, pe malul nordic.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

- ARTICOLUL 1** **OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI** (construcții existente protejate, construcții neprotejate, , spații neconstruite protejate)
- Construcții, instalații și amenajări pentru parcare colectivă a autovehiculelor în construcții multietajate supraterane, în zone cu afluență mare de vehicule (de regulă autoturisme); reglementarea amplasării acceselor, influența asupra circulației în zonă și asupra mediului în general se vor stabili PUD și studii de specialitate;
 - Prevederile din regulament aferente acestei subunități se subordonează și se completează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referință intra-muros și extra-muros cu care se SIR 15 și SIR 18:
- ARTICOLUL 2** **TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE**
- garaje multietajate
 - alei, trotuare, spații verzi amenajate
- ARTICOLUL 3** **TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE**
- Orice alte utilizări decât cele menționate la articolul 2 și 4
- ARTICOLUL 4** **UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDIȚIONARI**
- se admit parcaje la sol numai ca soluții temporare, până când creșterea parcului auto va justifica realizarea construcțiilor descrise la articolul anterior
 - la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
 - colectarea și dirijarea apelor meteorice în sistemul public de canalizare sau într-un emisar după preepurare este obligatorie

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

- ARTICOLUL 5** **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**
- parcelarul existent se pastrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
 - se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;

- ARTICOLUL 6** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**
- ARTICOLUL 7** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- Conform PUD și studii de specialitate
- ARTICOLUL 8** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
- Conform PUD și studii de specialitate
- ARTICOLUL 9** **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- Conform PUD și studii de specialitate
 - nu se va depăși înălțimea maximă din zona funcțională adiacentă;
- ARTICOLUL 10** **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
- conform proiect de specialitate
 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
 - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- ARTICOLUL 11** **ACCESSE ȘI CIRCULAȚII**
- se va asigura accesul numai direct dintr-o circulație publică;
- ARTICOLUL 12** **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
- conform proiectului de specialitate;
- ARTICOLUL 13** **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
- se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică;
 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- ARTICOLUL 14** **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**
- se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei;
 - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- ARTICOLUL 15** **ÎMPREJMUIRI**
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de 30-60 cm și vor fi dublate cu

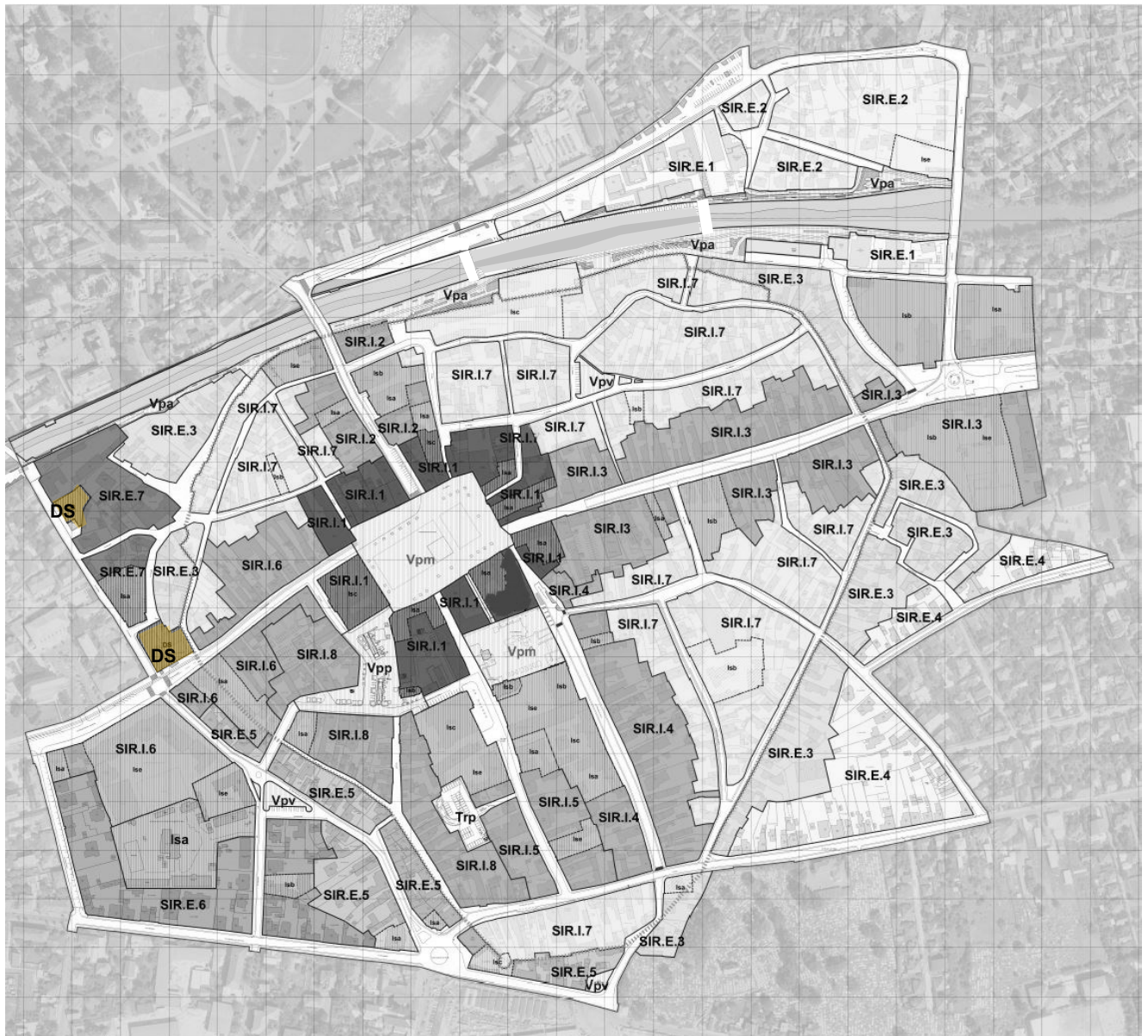
gard viu; gardurile laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,20 m;

- *porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.*
- *împrejmirile spre celelalte proprietăți vor fi din gard viu , înalt de 0,80m*

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
POT maxim 80%

ARTICOLUL 17 **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
CUT maxim = 3,2



a) GENERALITĂȚI: **CARACTERUL ZONEI**

Autorizarea executării lucrărilor de construcții în această zonă, cu caracter special, se va realiza cu respectarea procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018, MCIN/2391/2018,

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- Conform normelor specifice în vigoare
- Construirea / desființarea clădirilor pe parcelă nu va fi condiționate de elaborarea unui P.U.Z. / P.U.D.

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDIȚIONARI

- Conform normelor specifice în vigoare

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- fara specificatii

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 8 AAMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 9 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 11 ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 12 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform normelor specifice în vigoare

- ARTICOLUL 13** **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
- *Conform normelor specifice in vigoare*
- ARTICOLUL 14** **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**
- *Conform normelor specifice in vigoare*
- ARTICOLUL 15** **ÎMPREJMUIRI**
- *Conform normelor specifice in vigoare*
- d) SECTIUNEA III:** **POSIIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI**
-
- ARTICOLUL 16** **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
Fara specificatii
- ARTICOLUL 17** **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
Fara specificatii