



## 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

Nr. 44036 /21.11.2023

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 la nr. 44036 din 18.10.2021, și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 24.09.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr. 14 din 21.11.2023**

pentru Planul Urbanistic Zonal „Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare”, inițiator: **MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, strada Gheorghe Șincai nr.37, proiect nr. 33/2019 elaborat de SC 9 OPTIUNE SRL, cu sediul în Baia Mare, strada Cetății nr. 1/1-2, specialist cu drept de semnătură RUR :  
cu respectarea următoarelor condiții:

#### **Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:**

Prin PUZCP „Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare” va fi reglementată zona construită protejată care cuprinde ansamblul Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Orașul 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.

Potrivit studiului istoric de fundamentare și a Studiului de delimitare, zona construită protejată studiată este aria delimitată astfel : 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 Pinteazul, Piața Izvoare, strada 22 Decembrie și la vest de strada Andrei Mureșanu și strada Tineretului.

Ea se suprapune cu Orașul medieval și primul inel compact care s-a dezvoltat în jurul nucleului inițial după demantelarea sistemului de fortificație.

Zona de studiu are suprafața totală de **71,7003 ha**

#### **Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

Conform Planului Urbanistic Zonal al rezervației "Centrul istoric al municipiului Baia Mare", proiect nr. 5/2000, elaborator SC 9 OPTIUNE SRL, aprobat prin HCL 240/2001, a Planului Urbanistic Zonal „Piața Izvoarele” din Municipiul Baia Mare, proiect nr.727 / 2014, elaborator: SC STUDIORING, aprobat prin HCL 406/2015 și a Planului Urbanistic Zonal „Malurile Râului Săsar și

Zona Universității” proiect nr. 2 / 2015 elaborator: RE-ACT NOW ARCHITECTURE aprobat prin HCL 23/2018, zona studiată este divizată în următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

**CP - zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural- urbanistice.**

**CP1 - Zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional**

- **CP1a** -zona centrală suprapusă peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortificate, considerată rezervație de arhitectură
- **CP1a.P**-zona centrală cu regim S+P+1, cu front compact de monumente istorice grupate în jurul Pieții Circulus Fori (P-ța Libertății)
- **CP1a.STR** -zona centrală cu regim S+P și S+P+1 niveluri, cu clădiri dispuse pe aliniament, cu front continuu dispuse de-a lungul principalelor axe de penetrație în Circulus Fori
- **CP1a.PV** - Subzona centrală cu regim S+P și S+P+1 niveluri, cu clădiri dispuse pe aliniament, cu front continuu la strada Podul Viilor.
- **CP1a.VL** - Subzona centrală cu regim preponderent S+P niveluri cu clădiri dispuse pe aliniament, cu front continuu la strada Vasile Lucaciu.
- **CP1a.CR** - Subzona centrală cu regim preponderent S+P niveluri, cu clădiri , dispuse pe aliniament, cu front continuu la strada Crișan.
- **CP1a.GS** - Subzona centrală cu regim de înălțime P+1 și P, cu clădiri dispuse pe aliniament, cu front continuu la strada Gheorghe Șincai.
- **CP1a.RĂ** - zona centrală suprapusă peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortificate având configurația țesutului urban tradițional
- **CP1a.C** - Subzona centrală având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri preponderent pe parter, dispuse pe aliniament, cu front relativ continuu, preponderent comercială.
- **CP1a.L** - Subzona centrală având configurația țesutului urban tradițional formată din clădiri preponderent pe parter, dispuse pe aliniament, cu front relativ continuu, preponderent rezidențială.
- **CP1a.M/T** . - Zone situate în zona protejată care cuprind instituții de importanță supramunicipală și municipală
- **CP1a.M1** - Subzona ocupată de Muzeu! Județean.
- **CP1a.M2** - Subzona ocupată de Muzeul de Artă.
- **CP1a.AM** - Subzona ocupată de Turnul Măcelarilor.
- **CP1a.TT** - Subzona ocupată de Teatrul dramatic
- **CP1a.T2** - Subzona ocupată de Teatrul de păpuși.
- **CP1a.S**- Subzona ocupată de clădiri ce se propun a se executa
- **CB1a** - Subzona echipamentelor publice dispersate existente - Colegiul Național Gheorghe Șincai.
- **CP1.c** -zona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament izolat sau grupat.
- **CP1 .c1** -subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament izolat sau grupat(str 22 Decembrie,str.N.titulescu)
- **CP1.c2** -subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament izolat sau grupat(str A. Mureșan.str.Avrăm Iancu.str. 22 Decembrie)
- **CP1.c3** -subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament izolat sau grupat(str Industriei,str.Mineriilor)
- **CP1.c4** -subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1),

dispuse pe aliniament izolat sau grupat, zona de protecție a monumentului 25.B039(str V. Lucaciu, str. Industriei)

- **CP1.c5**-subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, dispuse pe aliniament (str V. Lucaciu)

**CP2 -zona centrală adiacentă nucleului istoric, situată de-a lungul malurilor râului săsar.**

- **CP2.1** - Subzona adiacentă nucleului istoric situată pe malul stâng al râului Săsar, ocupată în principal cu clădiri de locuit P+4.
- **CP2.2** - Subzona adiacentă nucleului istoric situată pe malul stâng al râului Săsar, cu locuințe individuale pe parter și P+1 niveluri.
- **CP2.3** - Subzona adiacentă nucleului istoric situată pe malul drept al râului Săsar, cu clădiri P+2,P+3,P+4.

**CP3 -zona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate.**

- **CP3.1.** - Subzona ocupată de Poliția Municipală str. Gheorghe Șincai nr.32
- **CP3.2.** - Subzona ocupată de S.C. IRIS S.A. str. Crișan nr.10
- **CP3.3.** - Subzona ocupată de Trezorerie, str. V. Lucaciu nr. 16
- **CP3.4.** - Subzona ocupată de S.C. SOCOM S.A. str. Podul Viilor nr. 1
- **CP3.5.** - Subzona ocupată de S.C. PROMOTOR S.A str. V. Lucaciu nr. 44.
- **CP3.6.** - Subzona ocupate de depozitele S.C. MARA S.A. str.Piața Morii nr.1
- **CP3.7.** - Subzona ocupată de S.C. GIROPA PROD-COM.str. Simion Bărnuțiu nr.14
- **CP3.8.** - Subzona ocupată de blocuri de locuințe P+2, situate pe str. Gheorghe Șincai nr.3, 5, 7, 9
- **CP3.9.** - Subzona ocupată de blocuri de locuințe P+1, P+4, situate pe str.Vasile Lucaciu nr. 6,8
- **CP3.10.** -Subunitate teritorială ocupată de Casa parohială ortodoxă str.Simion Bărnuțiu nr.8

**CP4 -zona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 m de la monument(zona de rezervație).**

**CC1. - zona centrelor de cartier existente-piața agro-alimentară.**

**E1 -zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial.**

- **E1.1.** - Subzona ocupată de Școala Petre Dulfu Piața Cetății nr.4
- **E1.2.** - Subzona ocupată de Școala pentru copii cu deficiențe str. Podul Viilor nr. 19
- **E1.3.** - Subzona ocupată de Grădinița nr.1 str. 1 Iunie nr.1
- **E1.4.** - Subzona ocupată de Școala nr.2 Octavian Goga str. V. Lucaciu nr. 56

**F- zona activităților legate de culte.**

- **F.1.** Subzona ocupată de biserica Sf. Nicolae P-ța Păcii nr.4
- **F.2.** Subzona ocupată de Biserica Sf. Treime P-ța Cetății nr.4
- **F.3.** Subzona ocupată de Biserica Reformată str.Podul Viilor nr.10
- **F.4.** Subzona ocupată de Sinagogă str.Someșului nr.3
- **F.5.** Subzona ocupată de Biserica Ortodoxă str. Vasile Lucaciu nr.59
- **F.6.** Subzona ocupată de Episcopia Greco-catolică str.Vasile Lucaciu nr.50
- **F.7.** Subzona ocupată de Biserica Lutherană str.Vasile Lucaciu nr.18
- **F.8.** Subzona ocupată de Biserica Ortodoxă str.Crișan nr. 1
- **F.9.** Subzona ocupată de Biserica Penticostală str.Țibleșului nr.16
- **F.10.** Subzona ocupată de Biserica Logos str.Crișului nr.6

**G. Zona cimitirelor.**

- **G.1** Subzona cimitirului Horia

## S. Zona cu destinație specială.

### T.1. zona transporturilor rutiere.

#### V1A. Scuaruri în ansambluri rezidențiale.

- V1.a.1 - Subzona ocupată de P-ța Libertății
- V1.a.2 - Subzona ocupată de P-ța Cetății
- V1.a.3 - Subzona ocupată de P-ța Păcii
- V1.a.4 - Subzona ocupată de P-ța Viitorului
- V1.a.5- Subzona ocupată de P-ța 1 Iunie
- V1.a.cf- Subzona situată pe str.Minerilor, mal drept Săsar
- V1.a.s - Subzona situată pe mal stâng Săsar

#### V4 - Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă

#### b)Categoriile funcționale propuse:

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

#### Subzone istorice de referință intra-muros:

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

#### Subzone istorice de referință extra-muros

- SIR E.1 - Subzona istorică de referință extra-muros situată la nord și sud de raul Săsar constituită în a doua jumătate a secolului al -XX-lea
- SIR E.2 - Subzona istorică de referință extra-muros situată la nord de râul Săsar constituită la sfârșitul secolului al -XIX-lea
- SIR E.3 - Subzona istorică de referință extra-muros, adiacentă sistemului de fortificație (str.Monetariei, str. Olarilor, str. Pinteza Viteazul, str. Steampului, str. Rodnei)
- SIR E.4 - Subzona istorică de referință extra-muros situată la est ocupată de locuințe, adiacentă străzilor. Nisiparilor, Horea și parțial Simion Bărnuțiu
- SIR E.5 - Subzona istorică de referință extra-muros situată la sud și vest, adiacentă sistemului de fortificație, ocupată de locuințe și servicii
- SIR E.6 - Subzona istorică de referință extra-muros situată la sud vest
- SIR E.7 - Subzona istorică de referință extra-muros situată la nord vest

și care includ următoarele:

#### Unități teritoriale de referință stabilite pe criteriul funcțional

#### Subzona Instituții :

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

**Subzona cu destinație specială**

- Ds- Subzona cu destinație specială

**Subzona verde:**

- Vpm – Subzona spațiilor publice verzi cu componența minerală preponderentă
- Vpv – Subzona spațiilor publice verzi cu componența plantată preponderentă
- Vpp – Subzona spațiilor publice verzi cu parcaje subterane
- Vpa – Subzona spațiilor publice verzi amenajate pentru promenadă

**Subzona transporturi :**

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

**a) Indicatori urbanistici existenți:**

Conform Planului Urbanistic Zonal al rezervației "Centrul istoric al municipiului Baia Mare", proiect nr. 5/2000, elaborator SC 9 OPȚIUNE SRL, aprobat prin HCL 240/2001, a Planului Urbanistic Zonal „Piața Izvoarele” din Municipiul Baia Mare, proiect nr.727 / 2014, elaborator: SC STUDIORING, aprobat prin HCL 406/2015 și a Planului Urbanistic Zonal „Malurile Râului Săsar și Zona Universității”, proiect nr. 2 / 2015, elaborator: RE-ACT NOW ARCHITECTURE, aprobat prin HCL 23/2018, zona construită protejată care cuprinde ansamblul Centrul istoric al municipiului Baia Mare zona studiată este divizată în următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

**CP1 - Zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional**

**CP1a.P**-zona centrală cu regim S+P+1, cu front compact de monumente istorice grupate în jurul Pieții Circulus Fori (P-ța Libertății)

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI CP1a.P**

- POT maxim = 77%mp AC/mp teren)

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CP1a.P**

- CUTmaxim= 1,2

**CP1a.STR** -zona centrală cu regim S+P și S+P+1 niveluri, cu clădiri dispuse pe aliniament, cu front continuu dispuse de-a lungul principalelor axe de penetrație în Circulus Fori  
Zona se compune din următoarele subzone :

- **CP1a.PV**- Subzona centrală cu regim S+P și S+P+1 niveluri, cu clădiri dispuse pe aliniament, cu front continuu la strada Podul Viilor.
- **CP1a.VL** - Subzona centrală cu regim preponderent S+P niveluri cu clădiri dispuse pe aliniament, cu front continuu la strada Vasile Lucaciu.
- **CP1a.CR** - Subzona centrală cu regim preponderent S+P niveluri, cu clădiri dispuse la aliniament, cu front continuu la strada Crișan.
- **CP1a.GS** - Subzona centrală cu regim de înălțime P+1 și P, cu clădiri dispuse pe aliniament, cu front continuu la strada Gheorghe Șincai.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- **CP1a.PV** POT maxim = 50 %;
- **CP1a.VL** POT maxim = 60 %;
- **CP1a.CR** POT maxim = 50 %;
- **CP1a.GS** POT maxim = 60 %;

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- **CP1a.PV** CUT maxim = 1,50;
- **CP1a.VL** CUT maxim = 1,30;
- **CP1a.CR** CUT maxim = 1,20;

- **CP1a.GS** CUTmaxim = 1,30;

**CP1a RA** -zona centrală suprapusă peste nucleul istoric delimitată de traseul incintei fortificate, considerată rezervație de arhitectură

Zona se compune din următoarele subzone :

- **CP1a.C**-subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri preponderent pe parter, dispuse pe aliniament, cu front relativ continuu, preponderent comercială.
- **CP1a.L** -subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric având configurația țesutului urban tradițional formată din clădiri preponderent pe parter, dispuse pe aliniament, cu front relativ continuu, preponderent rezidențială.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **CP1a.C**POT maxim = 70 %;
- **CP1a.L** POT maxim = 40 %;

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CP1a.C**CUT maxim = 1,70
- **CP1a.L** CUT maxim = 1,00

**CP1a.M/T.** Zona situată în zona de rezervație sau cea protejată care cuprinde instituții de importanță supramunicipală și municipală

- **CP1a.Mf** - Subzona ocupată de Muzeul Județean.
- **CP1a.M2** - Subzona ocupată de Muzeul de Artă.
- **CP1a.M3** - Subzona ocupată de Tumul Măcelarilor.
- **CP1a.T1** - Subzona ocupată de Teatrul dramatic
- **CP1a.T2**- Subzona ocupată de Teatrul de păpuși.
- **CP1a.S** - Subzona ocupată de clădiri ce se propun a se executa
- **CB1a** - Subzona echipamentelor publice dispersate existente - Colegiul Național Gheorghe Șincai.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **CP1a.Mf** POT maxim = 42,50 %;
- **CP1a.M2** POT maxim = 47,00 %;
- **CP1a.M3** POT maxim = 23,54 %;
- **CP1a.T1** POT maxim = 68,60%;
- **CP1a.T2**- POT maxim = 84,00 %;
- **CP1a.S** POT maxim = 44,20%;
- **CB1a** POT maxim = 36,30%;

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CP1a.Mf** CUT maxim = 1,12;
- **CP1a.M2** CUT maxim = 1,20;
- **CP1a.M3** CUT maxim = 0,62;
- **CP1a.T1** CUT maxim = 1,30
- **CP1a.T2** CUT maxim = 2,35
- **CP1a.S** CUT maxim = 1,75
- **CB1a** CUT maxim = 0,82

**CP1.c** -zona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament izolat sau grupat.

Zona se compune din următoarele subzone :

- **CP1.c1** -subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament izolat sau grupat (str 22 Decembrie, str.N.titulescu)

- **CP1.c2** -subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament izolat sau grupat(str A. Mureșan, str.Avrăm Iancu, str. 22 Decembrie)
- **CP1.c3** -subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament izolat sau grupat(str Industriei, str.Minerilor)
- **CP1.c4** -subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament izolat sau grupat, zona de protecție a monumentului 25.B039 (str V. Lucaciu, str.Industriei)
- **CP1.c5** -subzona centrală protejată datorită valorilor urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, dispuse pe aliniament (str V. Lucaciu)

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- **CP1.c1** POT maxim = 42 %;
- **CP1.c2** POT maxim = 45 %;
- **CP1.c3** POT maxim = 40 %;
- **CP1.c4** POT maxim = 36 %;
- **CP1.c5** POT maxim = 40 %;

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- **CP1.c1** CUT maxim = 1,2;
- **CP1.c2** CUT maxim = 1.3;
- **CP1.c3** CUT maxim = 0,8 ;
- **CP1.c4** CUT maxim = 0,6;
- **CP1.c5** CUT maxim = 1,00;

#### **CP2 -zona centrală adiacentă nucleului istoric, situată de-a lungul malurilor râului Săsar.**

Zona se compune din următoarele subzone :

- **CP2.1** - Subzona adiacentă nucleului istoric situată pe malul stâng al râului Săsar, ocupată în principal cu clădiri de locuit P+4.
- **CP2.2** - Subzona adiacentă nucleului istoric situată pe malul stâng al râului Săsar, cu locuințe individuale pe parter și P+1 niveluri.
- **CP2.3** - Subzona adiacentă nucleului istoric situate pe malul drept al râului Săsar, cu clădiri P+2, P+3, P+4.

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- **CP2.1** POT maxim = 50 %;
- **CP2.2** POT maxim = 40 %;
- **CP2.3** POT maxim = 50 %;

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- **CP2.1** CUT maxim = 2,50;
- **CP2.2** CUT maxim = 1,20;
- **CP2.3** CUT maxim = 2,50;

#### **CP3 -zona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate.'**

- **CP3.1.** - Subzona ocupată de Poliția Municipală str. Gheorghe Șincai nr.32
- **CP3.2.** - Subzona ocupată de S.C. IRIS S.A. str. Crișan nr.10
- **CP3.3.** - Subzona ocupată de Trezorerie, str. V. Lucaciu nr. 16
- **CP3.4.** - Subzona ocupată de S.C. SOCOM S.A. str. Podul Viilor nr. 1
- **CP3.5.** - Subzona ocupată de S.C. PROMOTOR S.A str. V. Lucaciu nr. 44.
- **CP3.6.** - Subzona ocupate de depozitele S.C. MARA S.A. str.Piața Morii nr.1
- **CP3.7.** - Subzona ocupată de S.C. GIROPA PROD-COM.str. Simion Bărnuțiu nr.14
- **CP3.8.** - Subzona ocupată de blocuri de locuințe P+2, situate pe str. Gheorghe Șincai nr.3,5,7,9

- **CP3.9.** - Subzona ocupată de blocuri de locuințe P+1, P+4, situate pe str.Vasile Lucaciu nr. 6,8
- **CP3.10.** -Subunitate teritorială ocupată de Casa parohială ortodoxă str.Simion Bărnuțiu nr.8

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- **CP3.1** POT maxim = 50 %;
- **CP3.2** POT maxim = 30%;
- **CP3.3** POT maxim = 77%;
- **CP3.4** POT maxim = 75%;
- **CP3.5** POT maxim = 50 %;
- **CP3.6** POT maxim = 75 %;
- **CP3.7** POT maxim = 90 %;
- **CP3.S** POT maxim = 40%;
- **CP3.9** POT maxim = 55 %;
- **CP3.10** POT maxim = 45 %;

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- **CP3.1** CUT maxim = 2,00
- **CP3.2** CUT maxim = 1,5
- **CP3.3** CUT maxim = 2,7
- **CP3.5** CUT maxim = 0,7
- **CP3.7** CUT maxim = 1,1
- **CP3.S** CUT maxim = 1,2
- **CP3.9** CUT maxim = 1,4
- **CP3.1** CUT maxim = 1,4

#### **CP4 -zona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 m de ia monument.**

Zona se compune din următoarele subzone :

- **CP4.1** -subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 m de la monument, ocupată cu clădiri rezidențiale cu puține niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament, izolat sau grupat;
- **CP4.2** -subzona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 m de la monument, ocupată cu clădiri cu puține niveluri;

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- **CP4.1** POT maxim = 45 %;
- **CP4.2** POT maxim = 45 %;

#### **E1 -zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial.**

Zona se compune din următoarele subzone :

- **E1.1.**- Subzona ocupată de Școala Petre Dulfu Piața Cetății nr.4
- **E1.2.** - Subzona ocupată de Școala pentru copii cu deficiențe str. Podul Viilor nr.19
- **E1.3.** - Subzona ocupată de Grădiniță nr.1 str.1 Iunie nr.1
- **E1.4.** - Subzona ocupată de Școala nr.2 Octavian Goga str. V. Lucaciu nr. 56

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- **E1.1.** POT maxim = 41,40%
- **E1.2.** POT maxim = 37,80%
- **E1.3** POT maxim = 33,70%
- **E1.4.** POT maxim = 18,30%

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- **E1.1.** CUT maxim = 1,20
- **E1.2.** CUT maxim = 1.00
- **E1.3** CUT maxim = 0,60
- **E1.4.** CUT maxim = 0,40

#### **F -zona activităților legate de culte, situată în zona centrală protejată**

Zona se compune din următoarele subzone :

- **F.1.** Subzona ocupată de biserica Sf. Nicolae P-ța Păcii nr.4



- F.2. Subzona ocupată de Biserica Sf. Treime P-ța Cetății nr.4
- F.3. Subzona ocupată de Biserica Reformată str.Podul Viilor nr.10
- F.4. Subzona ocupată de Sinagogă str.Someșului nr.3
- F.5. Subzona ocupată de Biserica Ortodoxă str. Vasile Lucaciu nr.59
- F.6. Subzona ocupată de Episcopia Greco-catolică str.Vasile Lucaciu nr.50
- F.7. Subzona ocupată de Biserica Lutherană str.Vasile Lucaciu nr.18
- F.8. Subzona ocupată de Biserica Ortodoxă str.Crișan nr.
- F.9. Subzona ocupată de Biserica Pentecostală str.Țibleșului nr.16
- F.10. Subzona ocupată de Biserica Logos str.Crișului nr.6

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- F.7 POT maxim = 100%
- F.2 POT maxim = 95%
- F.3 POT maxim = 60%
- F.4 POT maxim = 38%
- F.5 POT maxim = 19%
- F.6 POT maxim = 33%
- F.7 POT maxim = 31%
- F.8 POT maxim = 72%
- F.9 POT maxim = 70%
- F.10 POT maxim = 55%

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- F.1 CUT maxim = 1,00
- F.2 CUT maxim = 0,95
- F.3 CUT maxim = 0,78
- F.4 CUT maxim = 0,48
- F.5 CUT maxim = 0,25
- F.6 CUT maxim = 0,62
- F.7 CUT maxim = 0,60
- F.8 CUT maxim = 0,72
- F.9 CUT maxim = 1,27
- F.10 CUT maxim = 1,25

#### G 2 - zona cimitirelor

Zona se compune din următoarele subzone :

- G.2.1. Subzona cimitirului Horea

#### S. zona cu destinație specială.

##### T.1. zona transporturilor rutiere.

##### V1A. scuaruri în ansambluri rezidențiale.

- V1.a.1 - Subzona ocupată de P-ța Libertății
- V1.a.2 - Subzona ocupată de P-ța Cetății
- V1.a.3 - Subzona ocupată de P-ța Păcii
- V1.a.4 - Subzona ocupată de P-ța Viitorului
- V1.a.5- Subzona ocupată de P-ța 1 Iunie
- V1.a.cf- Subzona situată pe str.Minerilor, mal drept Săsar
- V1.a.s. - Subzona situată pe mal stâng Săsar

#### V4 - Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă

#### b) Indicatori urbanistici propuși:

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru „**Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare**”, inițiator: **MUNICIPIUL BAI A MARE**, proiect nr. 33/2019 elaborat de SC 9 OPTIUNE SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. Mitru Ildiko, care face parte integrantă din prezentul aviz.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.11.2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Nu este cazul.

**Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ anexate și vizate spre neschimbare.**

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 486 din 09.05.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primar  
Dr. Ec. **Cătălin Cherecheș**

Arhitect Șef  
Drd. Arh. Urb. **Izabella Morth**

Director Executiv Direcția Urbanism  
Ing. Urb. Jur. **Mirela Ionce**