



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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. / .2023

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare”, inițiator: MUNICIPIUL BAIA MARE

Examinând :

Avizul Arhitectului Șef nr. 14 din 21.11.2023.

Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 28 din 23.07.2020.

Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal „Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare”, inițiator: MUNICIPIUL BAIA MARE., în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. existente:

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 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 Muzeul 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.Avram 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

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. 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

Potrivit Art.5. din Ordinul MTCT nr. 562/2003, documentatia PUZCP are în vedere, pe lângă rolul principal de protecție si conservare, stabilirea direcțiilor si priorităților de dezvoltare logică a centrului istoric, raportate la dezvoltarea localității în ansamblul său, reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrul centrului istoric si stabilirea condițiilor de realizare si conformare a construcțiilor si amenajărilor urbanistice în cadrul acestuia.

Scopul documentatiei este:

de a reactualiza planul urbanistic zonal Centrul istoric Baia Mare, elaborat in 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 categoriile 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:

evidențierea rolului de catalizator al zonelor respective pentru dezvoltarea urbană, teritorială și 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 semnificatia lor istorică.

Documentațiile si regulamentele vor avea în vedere:

stabilirea direcțiilor 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 si conformare a construcțiilor si amenajărilor urbanistice pe arile respective.

Realizarea propunerilor de dezvoltare reglementate prin PUZCP se face, după aprobarea documentatiei, în functie 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 obiective generale se propun a fi atinse prin actualizarea documentatiei de urbanism următoarele aspecte:
crearea cadrului legal pentru a asigura evoluția favorabilă a zonei având ca obiectiv principal protejarea si punerea in valoare a patrimoniului istoric
continuarea procesului de cercetare, punere in valoare a potentialului istoric prezent in zona, axat in principal pe relevarea perioadei medievale
instituirea unor masuri care sa creasca nivelul si numarul oportunitatilor in zona istorica,
transformarea ei intr-o zona atractiva
incurajarea rezidentilor in a creste calitatea fondului construit

eliminarea totală a circulației rutiere de tranzit și pastrarea 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.

Obiective de utilitate publică propuse:

Proiectele majore care urmează să fie implementate în zonă sunt:

1. Modernizarea rețelelor edilitare din zona Centrului istoric
2. Modernizarea rețelei rutiere, pietonale și de biciclete
3. Centru comercial cu parcare subterană și supraterană în Piața Izvoarelor
4. Amenajarea malului raului Săsar și pietonalizarea acestuia
5. Reabilitarea clădirilor monument istoric, aflate în domeniul public
6. Amenajarea Pieței Libertății
7. Parcarea publică Piața Păcii
8. Parcarea supraterană de pe strada Crișan

Având în vedere prevederile:

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

Articolelor 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Articolului 129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c și ale art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

PROPUN

1. Analizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare” pentru zona construită protejată care cuprinde ansamblul Centrul istoric al municipiului Baia Mare, monumentele istorice din acest perimetru și adiacente acestuia, precum și zona de protecție a acestora, proiect nr. 33/2019 elaborat de SC 9 OPTIUNE SRL, specialist cu drept de semnătură RUR :, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism

2. Aprobarea Raportului de informarea și consultarea publicului.

3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal va fi de 60 luni de la data adoptării hotărârii.

4. Includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat, în Planul Urbanistic General.

p. Primar
Viceprimar

Ioan Doru Dăncuș

