



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare”, inițiator: MUNICIPIUL BAI A MARE

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2023,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare

- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. din 12.12.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „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. ...

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat 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, în conformitate cu prevederile 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";
- Avizul Arhitectului Șef nr. 14 din 21.11.2023
- Raportul de specialitate nr. din 12.12.2023 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- 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 BAI A MARE.
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit. c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului General al Municipiului Baia Mare,

În temeiul prevederilor:

Art.139 și art.196 alin.1 lit.a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE

- Art. 1 Se aprobă 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 OPȚIUNE SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. ..., 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.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informarea și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitectul Șef
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator
p. Primar
Viceprimar

Ioan Doru Dăncuș

Contrasemnat pt. legalitate
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Lia Augustina Mureșan



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 OPȚIUNE SRL, cu sediul în Baia Mare, strada Cetății nr. 1/1-2, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. I 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 Lucaci, 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.

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 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

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

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 situate 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. Pinteazul, 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 la 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 Penticostală 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

. 5

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 OPȚIUNE 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.

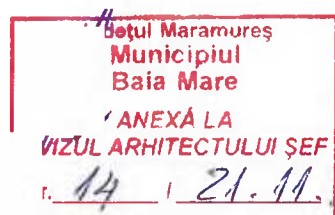
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 486 din 09.05.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primar 
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef
Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

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

ANEXA 1 LA AVIZ TEHNIC,



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 BAI A MARE
<i>Beneficiar</i>	MUNICIPIUL BAI A MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sîncal 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 OPȚIUNE S.R.L. BAI A MARE Plăța Cetății nr.2/2
<i>Numar contract</i>	26816/05.07.2019
<i>Data</i>	REVIZUIT OCTOMBRIE 2022



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 Sincal 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 Plaza Cetății nr.2/2
<i>Numar contract</i>	26816/05.07.2019
<i>Data</i>	REVIZUIT OCTOMBRIE 2022

LISTA DE SEMNATURI

Proiectant general

S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. BAIATA

Sef proiect
urbanism, monumente

arh. ,
expert M.C. 102, specialist RUR

urbanism, monumente

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



CUPRINS

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 în 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	19
ARTICOL II.1. Resurse de apă și platforme meteorologice	19
ARTICOL II.2. Zone expuse la riscuri naturale	19
ARTICOL II.3. Asigurarea compatibilității functionale	20
ARTICOL II.4. Orientarea față de punctele cardinale	20
ARTICOL II.5. Patrimoniul prezent în zona istorica	21
ARTICOL II.6. Lucrări de intervenții permise. Autorizarea lucrărilor. Servituți. Interdicții construire	26
ARTICOL II.7. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	36
ARTICOL II.8. Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic	37
ARTICOL II.9. Prevederi legislative asupra monumentelor istorice	39
ARTICOL II.10. Prevederi legislative asupra zonelor de protectie a monumentelor istorice	54
ARTICOL II.11. Reglementari asupra spatiului public -strazi si pieti	67
CAPITOL III. DISPOZITII APLICABILE IN ZONA	77
SIR I.1. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS PIATA LIBERTATII	78
SIR I.2. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS PODUL VIILOR	87
SIR I.3. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS VASILE LUCACIU	97
SIR I.4. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS 1 MAI	109
SIR I.5. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS CRISAN	120
SIR I.6. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUNTOS GHEORGHE SINCAI	130
SIR I.7. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS OCUPATA PREPONDERENT DE LOCUINTE	141

SIR I.8	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS OCUPATA DE LOCUINTE SI SERVICII.....	153
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	163
SIR E.2	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA NORD DE RAUL SASAR CONSTITUITA LA SFARSITUL SECOLULUI AL -XIX-LEA.....	169
SIR E.3	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS, ADIACENTA SISTEMULUI DE FORTIFICATIE (STRADA MONETARIEI, STR. OLARILOR, STR. PINTEA VITEAZUL STRADA STEAMPULUI, STRADA RODNEI).....	176
SIR E.4	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS ,STRADA NISIPARILOR, HOREA SI PARTIAL SIMION BARNUTIU	187
SIR E.5	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA SUD SI VEST, ADIACENTA SISTEMULUI DE FORTIFICATIE, OCUPATA DE LOCUINTE SI SERVICII.	194
SIR E.6	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA SUD VEST.....	204
SIR E.7	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA NORD VEST	213
Isa	SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV SI FINANCIAR BANCAR.....	222
Ise	SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT	230
Isc	SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU CULTURĂ.....	237
Isb	SUBZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE.....	244
Vpm	SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU COMPONENTA MINERALA PREPONDERENTA	251
Vpv	SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU COMPONENTA PLANTATA.....	257
	PREPONDERENTA	257
Vpp	SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU PARCAJE SUBTERANE (etapa II).	261
Vpa	SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI AMENAJATE PENTRU PROMENADA.....	265
Tr	ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	270
Trp	SUBZONA PARCAJELOR PUBLICE COLECTIVE SUPPRATERANE (etapa II).....	276
DS	SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA	280

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 (Orașul medieval Rivulus Dominarum), ansamblu înregistrat în LMI , cod MM-II-a-A-04432. Prin PUZCP Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare va fi reglementată zona construită protejată care cuprinde și zonele de protecție și patrimoniul imobiliar cuprins în lista monumentelor istorice. Concentrarea de monumente a încadrat municipiul Baia Mare în Legea 5/2000 la Secțiunea III Aree protejate, la capitolul II, la unități administrativ-teritoriale cu concentrare foarte mare a patrimoniului construit cu valoare culturală de interes național. Zona construită protejată se suprapune parțial cu zona Centrală protejată din PUG 2000 și cu zona din PUZ "Centrul istoric Baia Mare" elaborate în anul 2000. Prezenta documentație este o reactualizare a acestuia.*
- (2) *Regulamentul Local de Urbanism este un set de reglementări aferent unității teritoriale 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 rațional, echilibrat corelat cu funcțiunile urbanistice adecvate.*
- (3) *Regulamentul local de urbanism pentru ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CENTRUL ISTORIC BAIA MARE împreună cu Reglementările grafic exprimate detaliază sub forma de prescripții 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 și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, precum și prevederi legale privind folosința monumentelor istorice; El oferă cadrul pentru implementarea etapizată a proiectelor în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z. -ului.*
- (4) *Conform Art.5. din Ordinul MTCT nr. 562/2003, documentația PUZCP și prezentul RLU aferent, au în vedere, pe lângă rolul principal de protecție și conservare:*
- stabilirea direcțiilor și 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 condițiilor de realizare și conformare a*

construcțiilor și 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 1.2.

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 1.3.

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 studiu

- (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 P.U.Z. sau un P.U.D. 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 P.U.Z. sau un P.U.D.*
- (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 derogari si documentatii de urbanism

- (1) *Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:*
- *obiective cu destinații semnificative, oportune pentru municipiul Baia Mare : (obiectivele publice care fac obiectul derogărilor sunt cele care aduc îmbunătățiri asupra circulației în zona istorică, care asigură protejarea patrimoniului istoric clasat si asigură accesul la finanțări care degreveză bugetul local de cheltuieli pentru realizarea acestor investiții.)*
 - *dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament; (prevederea se referă la cazurile excepționale în care prevederile de la secțiunea II nu pot fi respectate dat fiind forma parcelei chiar istorică fiind , stiind că ne aflăm într-o arie unde sistemul de fortificație medieval mai întâi, rețeaua stradală mai târziu au determinat forme speciale de parcele.)*
 - *condiții dificile de fundare;*
 - *Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare: (ne referim la acte normative care vor fi adoptate după avizarea și aprobarea PUZ CP)*
- (2) *În situațiile în care se solicită derogări de la prevederile prezentului regulament se elaborează următoarea documentație de urbanism:*
- *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), retrogradarea clădirilor față de aliniament și suprafață maximă a unui corp de clădire; (suprafața PUZ-CP-ului se va limita la SIR-ul în care sunt amplasate parcelele)

- (3) Pentru asigurarea protecției integrității ansamblului centrului istoric, în zona protejată se solicită elaborarea de documentații de urbanism de tip PUD în următoarele situații:
- În cazul demolării integrale a clădirii/a clădirilor de pe parcelă
 - În cazul în care pe o parcelă mai mare de 2.000 mp se modifică fondul construit într-un procent mai mare de 50%
 - În cazul în care se realizează pe parcelă peste 4 unități de locuit

În toate aceste cazuri studiul istoric este un document obligatoriu iar lotul, obiect al documentației se studiază împreună cu parcelele cu care se învecinează.

ARTICOL 1.5. Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu RLU

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

ARTICOL 1.6. Intrarea în vigoare a RLU și situații tranzitorii

- (1) *Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal al CENTRUL ISTORIC BAIA MARE din 2000 aprobat prin H.C.L 240/2001.*
- (2) *După obținerea avizelor prevăzute de lege și aprobarea de către Consiliul Local prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu.*
- (3) *Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale*

în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Baia Mare. Acestea sunt:

- PLAN URBANISTIC ZONAL „PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIAMARE Proiect nr.727 / 2014 Elaborator: SC STUDIORING SRL
- PLAN URBANISTIC ZONAL „MALURILE RĂULUI SĂSAR ȘI ZONA UNIVERSITĂȚII” Proiect nr. / 2017 Elaborator: RE-ACT NOW ARCHITECTURE

- (4) Odată cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou P.U.Z. sau un P.U.D. decât 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, concordanță 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, în următoarele situații :
- a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;
 - b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și (delimitarea teritoriului intravilan sau) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
 - c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico - edilitare.

ARTICOL 1.7. 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 (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. 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 urma fiind preluată de

(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 Nisipariilor nr.17, 19, 21, 25, strada Nisipariilor de la nr.1 la nr. 25, strada Simion Barnuțiu, de la nr. 41 la nr. 59, strada Horea, de la nr. 4 la nr. 22, estul proprietății Horea nr. 4, și Pitea Viteazu nr. 1, 3, 5, 7, 9, strada Pitea 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 Sincal de la nr. 25 la nr. 29, strada Tineretului, raul Săsar, strada Minerilor de la nr. 1 la nr. 35, strada Busuiocului nr.2, strada Griviței 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 demontarea 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 apărare al cărui traseu a fost stabilit după consultarea documentelor cartografice, a informațiilor de arhivă și în urma cercetărilor arheologice până la această dată. Traseul, situat la sud de raul Săsar, urmărește limita nordică a proprietății de pe strada Podul

Viilor nr. 14, se continuă cu zidul înregistrat în Lista monumentelor istorice cu codul MM-II-m-A- 4431.01, urmărește limita nordică a incintei Muzelului Județean de Istorie și Arheologie, urmărește limita nordică a proprietăților situate pe strada Nuferilor nr. 1,2,3,4,5,5A, traversează strada Mioritei, trece prin zona mediană a proprietății situate pe strada Nuferilor nr. 6, se continuă pe limita nordică a proprietăților de pe strada Monetăriei nr. 23,25,27,29,31, se suprapune pe limita vestică a proprietății nr. 33 de pe strada Monetăriei, se continuă pe aliniamentul nordic, respectiv estic al străzii Monetăriei, traversează strada Vasile Lucaciu, se continuă pe strada Olarilor, (aliniamentul estic), până la strada Horea, traversează strada Horea și proprietățile situate la nr. 4 respectiv nr.2 și proprietățile nr. 1 și nr. 5 de pe strada Pinteza Viteazul, traversează strada în dreptul proprietăților nr. 7 și nr. 9 și se continuă pe limita sudică a parcelelor de pe strada Cloșca de la nr. 11, nr. 13, nr. 15, nr. 17, nr. 19, nr. 21, nr. 23, include Bastionul Măcelarilor (înregistrat în LMI, cu codul MM-II-m-A-04431.02, din ansamblul Sistemul de fortificații al orașului medieval Baia Mare) și se continuă pe limita vestică a proprietății situate pe strada Cloșca nr. 27, traversează strada Cloșca și urmează latura vestică a străzii Carpați până la proprietatea nr. 12A, după care urmărește aliniamentul vestic al străzii Argesului, traversează Piața Păcii și trece prin incinta societății Vital S.A., traversează strada Gheorghe Sincai și urmează traseul străzii Steamului până la proprietatea de la nr. 22, urmărește latura vestică a acestei proprietăți și a celei de la nr. 20, traversează strada Pietrosului, după care urmărește aliniamentul estic, respectiv sudic al străzii Rodnei până la Incinta Liceului Nemeth Laszlo (unde se află un fragment de zid din sistemul de fortificații medievale ale orașului, înregistrat în LMI cu codul MM-II-m-A- 4431.03), după care se închide pe strada Podul Viilor pe care îl traversează în dreptul podului pester raul Săsar.

(4)

Sistemului de fortificații și-a pus amprenta decisiv asupra configurării localității ca urmare în stabilirea zonelor și subzonelor istorice de referință l-am considerat ca un element principal sub două aspect:

-în primul rând, generator într-un sens restrictiv ca limita a dezvoltării așezării, ca urmare intra-muros rețeaua stradală, parcelarul, deci tesutul urban timp de patru secole, până la începutul secolului al -XVIII-lea, a avut o evoluție, deci configurație distinctă față de cea extra-muros.

-pe de altă parte, zona imediat adiacentă este martor al componentelor sistemului de fortificații, canalul de apă / șanțul de apărare, turnurile de apărare și portile de intrare în oraș, care parțial ca zidul au fost demantelate sau înglobate în structurarea urbană post medievală, denumită în prezența documentație, extramuros, evident structurată distinct față de zona din interiorul zidului de apărare.

Dat fiind importantă acestui obiect de patrimoniu păstrat fizic în mică măsură, dar esențial în definirea așezării medievale Rivulus Dominarum, ansamblu înregistrat în 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 sistemului de fortificație o importanță deosebită pentru descoperirea oricărui maror 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.

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 + RL. (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) *In cadrul prezentei documentații unitățile teritoriale de referință (UTR) au fost delimitate pe baza zonelor și subzonelor istorice și a subzonelor funcționale existente.*
- (6) ***Zona construită protejată, denumită zona istorică de referință "Centrul Vechi"** a fost zonificată în 15 subzone istorice de referință (care*

prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric), în care se integrează 11 subzone funcționale.

ARTICOL 1.9.

Definirea unitatilor de referinta

(1)

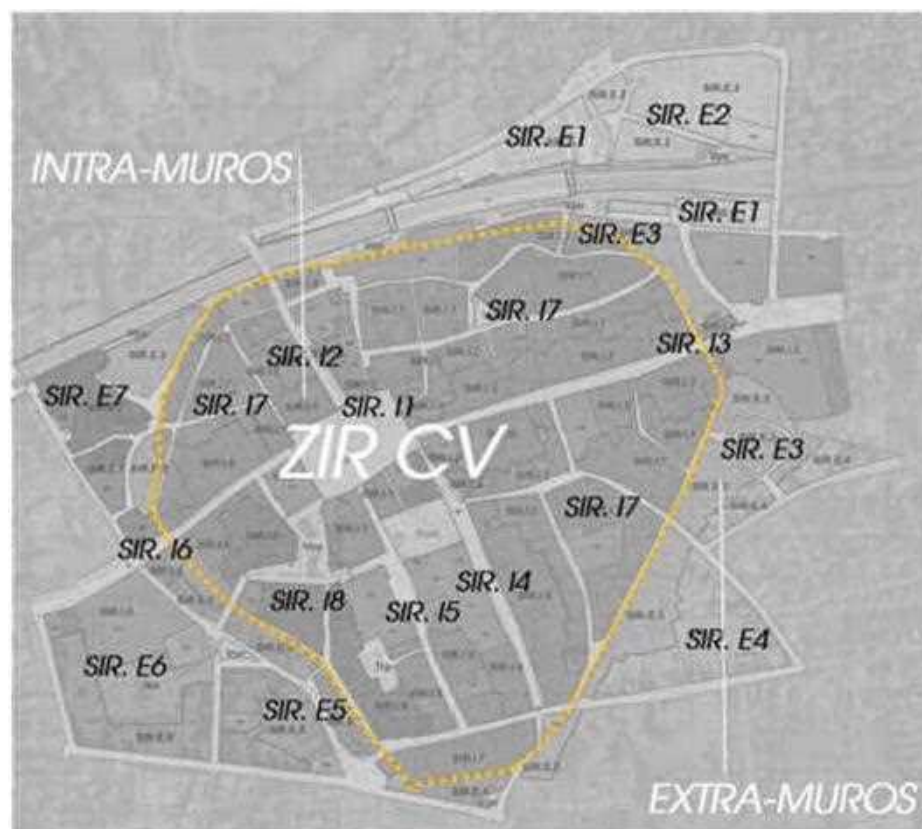
Zona construită protejată este parte a zonei centrale care se suprapune peste nucleul istoric al orașului și cuprinde ansamblul Centrul istoric al municipiului Baia Mare - Orașul medieval Rîvulus Dominarum, cod LMI MM-II-a-A-04432, monumentele istorice din acest perimetru și adiacente acestuia, cuprinse 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 cu zona Centrală protejată din PUG 1999, cu zona reglementată prin 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. Zona protejată în această documentație este inclusă în primele două din cele 4 categorii de subzone centrale din PUG, din care două au relevanța pentru zona istorică protejată.

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 în 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 două subzone, Cv și Cp au fost reconfigurate și redenumite în prezenta documentație prin raportarea la sistemul de fortificație care evident că a determinat structurarea diferențiată înăuntră și extra-muros. Ca urmare s-au instituit în zona istorică de referință CV "Centrul Vechi", denumită ZIR CV 15 subzone istorice, 8 înăuntră și 7 extra-muros. Zona intramuros este teritoriul în care s-a configurat rețeaua stradală și parcelarea în perioada medievală și este aria în care în piața centrală Circulus Fori, s-au deschis strazile principale, Podul Villor, Strada Crișan, strada Vasile Lucaciu și strada Gheorghe Sincai. Ele făceau legătura cu cele 4 porți de intrare în oraș (spre minele și vîile orașului la nord de raul Săsar, spre Cetatea Chioarului la sud, spre Satu Mare (Szatmar Nemethi) la vest și Baia Sprie (Mons Medius) la est. Din aceste străzi s-a deschis al doilea inel de circulație. Zona intramuros cuprinde o parte din subzona Cv până la traseul zidului de apărare.



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 porțile demantelate alături de sanțul de apărare, continuând cu ocuparea terenurilor libere situate, perimetral, în jurul așezării medievale și la nord de râul Săsar. În urma analizei genezei și a evoluției zonei pe baza criteriilor de evaluare, urbanistică (parcelar, ocuparea terenului), arhitecturală (stil, regim de înălțime), ambiantală (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 Crișan
- 6.SIR I.6 - Subzona istorică de referință intra-muros Gheorghe Sincal
- 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 istorică de referință extra-muros situată la nord și sud de raul Săsar constituită în a doua jumătate a secolului al -XX-lea
- 10.SIR E.2 - Subzona istorică de referință extra-muros situată la nord de râul Săsar constituită la sfârșitul secolului al -XIX-lea
- 11.SIR E.3 - Subzona istorică de referință extra-muros, adiacentă sistemului de fortificație (str.Monetarlei, str. Olarilor, str. Pinteza Viteazul, str. Steampului, str. Rodnei)
- 12.SIR E.4 - Subzona istorică de referință extra-muros situată la est ocupată de locuințe, adiacentă străzilor. Nisiparilor, Horea și parțial Simion Bărnuțiu
- 13.SIR E.5 - Subzona istorică de referință extra-muros situată la sud și vest, adiacentă sistemului de fortificație, ocupată de locuințe și servicii
- 14.SIR E.6 - Subzona istorică de referință extra-muros situată la sud vest
- 15.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

La care se adaugă următoarele unități teritoriale de referință stabilite pe criteriul funcțional :

Subzona cu destinație specială

- Ds - Subzona cu destinație specială

Subzona verde:

- Vpm - Subzona spațiilor publice verzi cu componenta minerală preponderentă
- Vpv - Subzona spațiilor publice verzi cu componenta 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

ARTICOL 1.10. Definiere POT, CUT

ANEXA 2 la Legea 350/2001 definește următorii termeni 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 află obiectivul. În cazul în care extinderea are loc în podul existent fără a modifica forma acestuia, suprafața nu se ia în calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT)

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, mărime, dimensiuni)
ARTICOLUL 6	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 7	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 8	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ
ARTICOLUL 9	- ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ LA CLĂDIRI
ARTICOLUL 10	- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11	- ACCESE ȘI CIRCULAȚII
ARTICOLUL 12	- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
ARTICOLUL 13	- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 14	- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
ARTICOLUL 15	- ÎMPREJMUIRI

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

NOTA

Pentru a facilita utilizarea RLU atât de către administrație cât și de către proprietarii din zona studiată, s-a respectat (cu o excepție, articolul 1) structura regulamentului propusă în PUG-ul în curs de elaborare.

Pentru identificarea clădirilor în regulamentul de față s-au utilizat numerele poștale.

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 aparare 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, avalanse 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 Săsarului, suplimentar față de prevederile alineatului anterior, până la elaborarea studiilor și proiectelor de specialitate pentru amenajarea albiei și malurilor Săsarului 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, bucătăriilor 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 polyvalente 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;

(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)

În zona studiată, protejată nu există situri arheologice, monumente de for public și memoriale din cele înregistrate până în momentul de față în Lista monumentelor și siturilor istorice - LMI 2015. Din cele 63 de monumente de arhitectură, 51 sunt situate în zona de studiu, restul de 10 monumente și 2 ansambluri fiind situate în afara centrului istoric.



MONUMENTE ISTORICE DE INTERES NATIONAL

	Nr.crt	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	128	MM-II-a-A-04432	Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Orasul medieval Rivulus Dominarum)	municipiului BAI A MARE	Zona delimitată: str. Olanilor, str. Horea, str. Pinte a Viteazul, str. Muresanu Andrei, str. Tinerețului, str. Pietrosului, str. Rodnei și râul Săsar	sec. XV - XIX
2.	130	MM-II-m-A-04434	Oficiul Salinelor, azi Muzeul de Artă municipiului	municipiului BAI A MARE	Str. 1 Mai nr 8	1748
3.	132	MM-II-a-A-04436 *	Ansamblul "Turnul Stefan"	municipiului BAI A MARE	Piata Cetății	sec. XIV
4.	133	MM-II-m-A-04436.01	Turnul Stefan	municipiului BAI A MARE	Piata Cetății	1347
5.	134	MM-II-m-A-04436.02	Fundațiile bisericii gotice	municipiului BAI A MARE	Piata Cetății	1347
6.	135	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catalică "Sfânta Treime a fostei mănăstiri iezuite	municipiului BAI A MARE	Piata Cetății nr 1	1717-1719
7.	144	MM-II-m-A-04437.02	Bastionul Măcelarilor (Turnul de Muniții)- sistemul de fortificații medievale ale orașului	municipiului BAI A MARE	Str. Izvoarelor nr 2	sec. XIV - XV
8.	150	MM-II-a-A-04451	Clastrul mănăstiri Minoritilor.	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 6 Str. Crișan nr. 246	1734
9.	151	MM-II-a-A-04452	Complex hotel - restaurant "Minerul" fost Sf. Stefan	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 7 Piata Păcii nr.7	1911
10.	162	MM-II-m-A-04463	Casa Iancu de Hunedoara	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 18, Str. Mihai Viteazul 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 municipiului	municipiului BAI A MARE	Piata Libertății nr 20	sec. XVI - XVIII
13.	175	MM-II-a-A-04431 *	Sistemul de fortificații al orașului 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 fortificații medievale ale orașului	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 fortificații medievale ale orașului	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. Sincal Gheorghe nr 2	inc. 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. Cloșca nr 11	sec. XIX
21.	137	MM-II-m-B-04439	Judecătoria de plasă, azi locuință	municipiului BAI A MARE	Crișan nr 3	1889-1900

22.	138	MM-II-m-8-04440	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Crișan nr 9	1889-1900
23.	139	MM-II-m-8-04441	Casă	municipiului BAIA MARE	Crișan nr 13	1889-1900
24.	140	MM-II-m-8-04442	Restaurant - Casino	municipiului BAIA MARE	Str. Crișan nr 18	1834
25.	145	MM-II-m-8-20248	Casă	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 1	sec. XVI - XVIII
26.	146	MM-II-m-8-04447	Casă	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 2	sec. XVI - XVIII
27.	147	MM-II-m-8-04448	Casă	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 3	sec. XVI - XVIII
28.	148	MM-II-m-8-04449	Casă	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 4 Str. Turnului nr.1	sec. XVI - XVIII
29.	149	MM-II-m-8-04450	Casa Degenteleia	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 5 Str. Nr.2 Plata Cetății nr.3. Str. Crișan nr.1	sec. XVI - XVIII
30.	152	MM-II-m-8-04453	Casă	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 8	sec. XVI - XVIII
31.	153	MM-II-m-8-04454	Casa Teleky	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 9	sec. XV - XVIII
32.	154	MM-II-m-8-04455	Casă	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 10	sec. XVI - XVIII
33.	155	MM-II-m-8-04456	Casa "Agnicola	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 1 Str. Podul Viilor nr.1	sec. XVI - XVIII
34.	156	MM-II-m-8-04457	Casa Bay	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 12 Str. Podul Viilor nr.2	sec. XVI - XVIII
35.	157	MM-II-m-8-04458	Casa Harácsék	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 13	sec. XVI - XVIII
36.	158	MM-II-m-8-04459	Casă	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 14	sec. XVI - XVIII
37.	159	MM-II-m-8-04460	Casa Lendvay	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 15	sec. XVI - XVIII
38.	160	MM-II-m-8-04461	Casa Husovskí - Petrescu	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 16	sec. XVI - XVIII
39.	161	MM-II-m-8-04462	Casă	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 17	sec. XVI - XVIII
40.	165	MM-II-m-8-04466	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile nr 1	sec. XVI - XVIII
41.	166	MM-II-m-8-04467	Hanul "Vulturul Negru"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile nr 2	sec. XVI
42.	167	MM-II-m-8-04468	Biserica Luterană	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile nr 18	1912
43.	168	MM-II-m-8-04469	Palatul Episcopiei Greco - Catolice	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile nr 50	1905-1911
44.	169	MM-II-m-8-04470	Scoala generală nr.2	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile nr 56	1907-1910
45.	170	MM-II-m-8-04471	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile nr 59	1905-1911
46.	171	MM-II-m-8-04472	Fostul palat episcopal, azi Întreprinderea de Încălzițe	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile nr 61	1891-1892
47.	186	MM-II-m-8-04485	Scoala confesională,	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr 19	1860
48.	187	MM-II-m-8-04486	Sinagogă	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1885
49.	189	MM-II-m-8-04488	Colegiul Național "Gh.Sincal"	municipiului BAIA MARE	Str. Sincal Gheorghe nr 25	1903-1906
50.	190	MM-II-m-8-04489	Casa Gall	municipiului BAIA MARE	Str. Teatrului nr 2	1920-1930
51.	191	MM-II-m-8-04490	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	DATA	CATEGORIE CLASARE
1	Clădire administrativă /Fostul Club Phoenix/inițial Sediul Cercului cetățeanesc de lectură	Str. Tinerețului nr. 2	1894	monument de arhitectură de importanță locală
		Str. Vasile Lucaci nr.7	1910	monument de arhitectură

2	Casa Dobrican	Str. Vasile Lucaci nr.9	1890	importanta locala monument de arhitectura de importanta locala
3	Imobil locuinte			
4	Casa	Str. Podul vâlor nr. 9	Sec.XV, st. sec XVIII	monument de arhitectura de importanta locala
5	Casa Maria	Str. Podul vâlor nr. 9	1890	monument de arhitectura de importanta locala
6	Imobil locuinte	Str. I 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 iezuite si Biserica romano- catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Plata Cetatii nr. 1 , nr. 4	1830-1885
	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Plata Cetatii nr. 1	1717-1719
	MM-II-m-A-04437.02	Scoala „Petre Dulfu”, fosta manastire iezuita	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

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Podul Vâlor Nr. 12	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Podul Vâlor Nr. 14	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Monastiei Nr. 1	valoare culturala mare
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Tibleșului Nr. 2	valoare culturala mare
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tibleșului Nr. 6	valoare culturala mare
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tibleșului Nr. 12	valoare culturala mare
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tibleșului Nr. 17	valoare culturala mare
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tibleșului Nr. 22	valoare culturala mare
9	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Nufanului 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 Lucaci Nr. 12	valoare culturala mare
12	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaci Nr. 21	valoare culturala mare
13	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Vasile Lucaci Nr. 23	valoare culturala mare
14	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaci Nr. 53A	valoare culturala mare
15	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1940	Str. Vasile Lucaci Nr. 55	valoare culturala mare
16	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Olariilor Nr. 20	valoare culturala mare
17	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 11	valoare culturala mare
18	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 17	valoare culturala mare
19	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 20	valoare culturala mare
20	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 21	valoare culturala mare
21	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Somesului Nr. 6	valoare culturala mare
22	Cladire	Municipiul Baia Mare	1865	Str. I Mai Nr. 1	valoare culturala mare
23	Cladire	Municipiul Baia Mare	1959	Str. I Mai Nr. 8/A	valoare culturala mare
24	Cladire	Municipiul Baia Mare	1810	Str. I Mai Nr. 13	valoare culturala mare
25	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. I Mai Nr. 18	valoare culturala mare
26	Cladire	Municipiul Baia Mare	1880	Plaja Cetății Nr. 2	valoare culturala mare
27	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crișan Nr. 5	valoare culturala mare
28	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Plaja Pacii Nr. 12	valoare culturala mare

29	Clădire	Municipiul Baia Mare	1890	Str. Cloșca Nr. 5	valoare culturală mare
30	Clădire	Municipiul Baia Mare	1859 ref. 1890	Str. Cloșca Nr. 7	valoare culturală mare
31	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 8	valoare culturală mare
32	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 13	valoare culturală mare
33	Clădire	Municipiul Baia Mare	1910	Plaja Partizanilor Nr. 1	valoare culturală mare
34	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Sincal Nr. 12	valoare culturală mare
35	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Gheorghe Sincal Nr. 15	valoare culturală mare
36	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Gheorghe Sincal Nr. 28	valoare culturală mare
37	Clădire	Municipiul Baia Mare	1890 ref. 2010	Str. Steampului Nr. 10	valoare culturală mare
38	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Steampului Nr. 26	valoare culturală mare
39	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Locatius Nr. 4	valoare culturală mare

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt.	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1894	Str. Podul Vîlilor Nr. 13	valoare culturală medie
2.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1895	Str. Podul Vîlilor Nr. 15	valoare culturală medie
3.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Monetăriei Nr. 4-4A	valoare culturală medie
4.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref. 1965	Str. Monetăriei Nr. 22	valoare culturală medie
5.	Clădire	Municipiul Baia Mare	1904-1960 ref. 2016	Str. Monetăriei Nr. 25	valoare culturală medie
6.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830 - 1890	Str. Monetăriei Nr. 28	valoare culturală medie
7.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 33	valoare culturală medie
8.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 40	valoare culturală medie
9.	Clădire	Municipiul Baia Mare	1970	Str. Mihai Viteazul Nr. 6	valoare culturală medie
10.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tăbăcarii Nr. 3	valoare culturală medie
11.	Clădire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Tăbăcarii Nr. 5	valoare culturală medie
12.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref. 2015	Str. Tăbăcarii Nr. 29	valoare culturală medie
13.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Tăbăcarii Nr. 39	valoare culturală medie
14.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tăbăcarii Nr. 40	valoare culturală medie
15.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crinului Nr. 8	valoare culturală medie
16.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Incisa Nr. 5	valoare culturală medie
17.	Clădire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Nufărului Nr. 8	valoare culturală medie
18.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Dacia Nr. 1A	valoare culturală medie
19.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 - 1880	Str. Dacia Nr. 5	valoare culturală medie
20.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 - 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 4	valoare culturală medie
21.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 10	valoare culturală medie
22.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 16	valoare culturală medie
23.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 20	valoare culturală medie
24.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 22	valoare culturală medie
25.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 24	valoare culturală medie
26.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850 ref. 1970	Str. Vasile Lucaciu Nr. 39	valoare culturală medie
27.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 41	valoare culturală medie
28.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref. 2020	Str. Vasile Lucaciu Nr. 43	valoare culturală medie
29.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 51	valoare culturală medie
30.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 15	valoare culturală medie
31.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 22	valoare culturală medie
32.	Clădire	Municipiul Baia Mare	2010	Str. Olariilor Nr. 33	valoare culturală medie
33.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Olariilor Nr. 47	valoare culturală medie
34.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850 ref. 2015	Str. Somesului Nr. 8	valoare culturală medie
35.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Somesului Nr. 15 (tatada spre Olariilor)	valoare culturală medie
36.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 7	valoare culturală medie
37.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850	Str. 1 Mai Nr. 11	valoare culturală medie
38.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 12	valoare culturală medie
39.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 15	valoare culturală medie
40.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890 ref. 2000	Str. 1 Mai Nr. 23	valoare culturală medie
41.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref. 2012	Str. 1 Mai Nr. 25	valoare culturală medie
42.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref. 1980	Plaja Pacii Nr. 10, colț str. Argesului	valoare culturală medie
43.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref. 2000	Plaja Pacii Nr. 13	valoare culturală medie
44.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref. 2021	Str. Argesului Nr. 13	valoare culturală medie
45.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref. 1970	Str. Cloșca Nr. 12	valoare culturală medie
46.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 15-17	valoare culturală medie
47.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Andrei Mureșan Nr. 18	valoare culturală medie
48.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pintea Viteazul Nr. 5	valoare culturală medie
49.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pintea Viteazul Nr. 7	valoare culturală medie
50.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pintea Viteazul Nr. 9	valoare culturală medie
51.	Clădire	Municipiul Baia Mare	1960	Str. Avram Iancu Nr. 4	valoare culturală medie
52.	Clădire	Municipiul Baia Mare	1960	Str. Avram Iancu Nr. 6	valoare culturală medie

53.	Clădire	Municipiul Baia Mare	1970	Str. Nicolae Titulescu Nr. 9	valoare culturală medie
54.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tinerețului Nr. 4	valoare culturală medie
55.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930	Str. Gheorghe Sincal Nr. 4	valoare culturală medie
56.	Clădire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Gheorghe Sincal Nr. 16	valoare culturală medie
57.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930 ref. 2010	Str. Gheorghe Sincal Nr. 20	valoare culturală medie
58.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Sincal Nr. 22	valoare culturală medie
59.	Clădire	Municipiul Baia Mare	2012	Str. Gheorghe Sincal Nr. 24	valoare culturală medie
60.	Clădire	Municipiul Baia Mare	1950	Str. Gheorghe Sincal Nr. 29	valoare culturală medie
61.	Clădire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Gheorghe Sincal Nr. 21, corp Piața Pacii	valoare culturală medie
62.	Clădire	Municipiul Baia Mare	2010	Str. Steamului Nr. 1	valoare culturală medie
63.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930	Str. Steamului Nr. 18	valoare culturală medie
64.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Pietrosului Nr. 11	valoare culturală medie
65.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Crisului Nr. 3	valoare culturală medie
66.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Crisului Nr. 10	valoare culturală medie
67.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Crisului Nr. 12	valoare culturală medie
68.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Lacatus Nr. 9	valoare culturală medie
69.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Lacatus Nr. 10	valoare culturală medie
70.	Clădire	Municipiul Baia Mare	2005	Str. Lacatus Nr. 12	valoare culturală medie
71.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1945	Str. Lacatus Nr. 13	valoare culturală medie
72.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Izvor Nr. 7	valoare culturală medie
73.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Zambilei Nr. 1	valoare culturală medie
74.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Zambilei Nr. 3	valoare culturală medie
75.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1950	Str. Zambilei Nr. 18	valoare culturală medie
76.	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Industrial Nr. 1	valoare culturală medie

ARTICOL II.6.

Lucrări de intervenții permise. Autorizarea lucrărilor. Servituți. Interdicții construire

(1) Clase de valoare

Fondul construit, după criteriile utilizate pentru clasare au fost evaluate și li s-au atribuit una din următoarele clase de valoare:

1. valoare culturală foarte mare
2. valoare culturală mare
3. valoare culturală medie
4. valoare culturală redusă

În planșa 2.2 și fisele din ANEXA 1-4 din sunt marcate valorile tuturor clădirilor din zona protejată.

Clădirile, monumente istorice, de interes național sau local și clădirile propuse pentru clasare și corecție au valoare culturală foarte mare.

(2) Gradele de Protecție

În zona construită protejată au fost instituite patru grade de protecție, raportat la valoarea patrimoniului imobiliar. Prin imobil înțelegem întreaga proprietate compusă din clădire/clădiri și curtea aferentă. Cele trei categorii propuse sunt:

1. grad deosebit de protecție
2. grad mare de protecție
2. grad mediu de protecție
3. grad redus de protecție

(3) Protecția clădirilor raportată la valoarea imobilelor și amenajărilor din zona istorică

Gradele de protecție aferente claselor de valoare sunt astfel distribuite:

1. Grad deosebit de protecție – construcțiile cu valoarea culturală foarte mare (monumente istorice de interes național-categoria A

- si monumente istorice de interes local-categoria B)
- 2. Grad mare de protecție-construcțiile cu valoarea culturală mare
- 3. Grad mediu de protecție-construcțiile cu valoare culturală medie
- 4. Grad redus de protecție-construcțiile cu valoarea culturală redusă

(4) **Tipuri de intervenții admisibile asupra clădirilor raportat la gradul de protecție**

Lucrările de intervenție care se pot autoriza în zona protejată pot fi grupate în 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 și celor propuse pentru clasare, sunt lucrări 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 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) 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 maximală a monumentului, imaginii și a substanței originale primează la acest tip de intervenție.

Desființarea construcției monument este interzisă prin lege.

Modificarea POT, CUT este nesemnificativă.

(6) **2.Consolidarea și 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 re compartimentări 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 și extinderea pe orizontală. Această intervenție permite desființarea în mica măsură a clădirii.

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

(7) **3. Reabilitarea și modernizarea**

Sunt lucrări specifice clădirilor cu valoare culturală medie constând în păstrarea în mică măsură a elementelor constitutive. Lucrările caracterizate prin modificarea volumetriei, inclusiv a arhitecturii și

ocupării terenului. Supraetajarea, mansardarea, extinderea pe orizontală sunt acceptate, având ca scop reabilitarea funcțională și modernizarea clădirii. În această tip de intervenție se poate ajunge la reducerea majoră a substanței 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 orizontală 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 și susținere 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 în care este amplasat imobilul.

(9) **Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și spații cu grad deosebit de protecție sunt următoarele:**

I. Intervenții de consolidare, conservare, restaurare care respectă legislația aferentă monumentelor istorice
 II. Intervențiile se realizează pe baza unor studii și expertize (relevu, studiu istoric-arhitectural, studiu arheologic, studiu topografic, 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 această 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 împrejurimi.

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 tablă 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 vor fi verificate de specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii.

V. Stabilirea intervențiilor permise și interzise se face prin Studiul istoric de fundamentare, avizat de Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii

(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 agreeate 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 realizate 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 porți de intrare în gonguri;
- utilizarea acoperișurilor în terasă;
- utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat și tablă 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 vor fi verificate de specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii.

V. Stabilirea intervențiilor permise și interzise se face prin Studiul istoric de fundamentare, avizat de Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii.

(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 porți de intrare în ganguri;
- utilizarea acoperișurilor în terasă;
- utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat și tablă amprentată;
- adoptarea de forme de acoperiș și lucarne 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, elaborat de specialiști atestați RUR și MC

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

V. Stabilirea intervențiilor permise și interzise se face prin Studiul istoric de fundamentare, avizat de Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii.

(13) *Intervențiile permise prin R.L.U. pentru lucrările de echipare edilitară vor respecta următoarele condiții :*

- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Autorizarea

(14) *Autorizarea directă a construirii :*

- înseamnă autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentație de urbanism prealabilă.
- este permisă doar în condițiile respectării integrale a prevederilor prezentului R.L.U. și numai pentru acele amplasamente și situații pentru care R.L.U. nu menționează în mod explicit necesitatea elaborării avizării și aprobării unor documentații de urbanism P.U.D. sau P.U.Z.

- se va face cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 50/1991 și a normelor de aplicare ale acestora; avizele solicitate prin CU vor fi cele conforme cu legislația specifică
- va ține seama de toți factorii implicați în gestionarea localității, se vor respecta prevederile referitoare la calitatea în construcții din Legea nr. 10/1995 și de actele normative în vigoare.

În cazul în care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile prezentului R.L.U., Primăria are dreptul, după caz, să respingă în mod justificat această cerere sau să solicite elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism P.U.D. sau P.U.Z.

(15) Autorizarea directă a construirii pentru imobilele clasate sau propuse spre clasare în L.M.I.

Imobilele clasate și cele propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice prin prezentul P.U.Z. sunt cele menționate la CAPITOLUL II REGULI DE BAZA, ARTICOL II.5. în Anexa 1, Anexa 2 respectiv Anexa 3. Prevederile specifice monumentelor clasate se aplică în mod corespunzător și imobilelor propuse spre clasare prin prezentul P.U.Z., precum și oricărui imobil pentru care s-ar declanșa ulterior o procedură de clasare, până în momentul clasării acestuia sau, după caz, respingerii documentației de clasare.

Autorizarea directă a construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. (în categoriile „monument” și „ansamblu”) este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este de competența Primăriei cu respectarea :

Certificatului de Urbanism (C.U.) în care emitentul extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) (D.T.A.C. conform Legea 50 / 1991 reactualizată) cel puțin următoarele avize favorabile:

- Avizul M.C. pentru lucrări efectuate în imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A, cu excepția lucrărilor de întreținere și reparații curente ale construcțiilor din acestea (conform Legea 422 din 2001 reactualizată) ; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției monumentelor (domeniul - studii, cercetări și inventariere monumente istorice) și după caz cu respectarea expertizei tehnice, a studiului de parament, a studiului biologic, a studiului asupra componentelor artistice; avizul M.C. va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.
- Avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (D.J..P.C.N. MM) pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică B, precum și pentru lucrări de întreținere și reparații curente ale construcțiilor din imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A (conform Legea 422 din 2001 reactualizată); avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a

intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției monumentelor (domeniul - studii, cercetări și inventariere monumente istorice) și după caz cu respectarea expertizei tehnice, a studiului de parament, a studiului biologic, a studiului asupra componentelor artistice; avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (D.J..P.C.N. MM) va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive asupra imobilului efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.

- Cererea pentru eliberarea Autorizației de Construire (A.C.), bazată pe documentația D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile prezentului R.L.U. și lucrările permise prin gradul de protecție prevăzut în RLU, la CAPITOLUL II REGULI DE BAZA, ARTICOL 11.6 și ale avizelor favorabile de la de mai sus.

(16) Autorizarea directă a construirii pentru Imobilele situate în zona de protecție a monumentelor clasate sau propuse spre clasare în L.M.I.

Imobilele clasate și cele propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice prin prezentul P.U.Z. sunt cele menționate la CAPITOLUL II REGULI DE BAZA, ARTICOL 11.5., în Anexa 1, Anexa 2 respectiv Anexa 3, la PUZ CP, iar zona lor de protecție este cea prezentată în plansa A11 și ANEXA 11

Autorizarea directă a construirii pentru imobilele situate în zona de protecție a monumentelor clasate în L.M.I. (în categoriile „monument” și „ansamblu”) este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este de competența Primăriei cu respectarea :

Certificatului de Urbanism (C.U.) în care emitentul extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C. conform Legea 50 / 1991 reactualizată) cel puțin următoarele avize favorabile:

- Avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (D.J..P.C.N. MM) pentru imobilele situate în zona de protecție a monumentelor istorice clasate în grupa valorică A și B ;avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției monumentelor (domeniul - studii, cercetări și inventariere monumente istorice) care formulează condițiile prin care se asigură protejarea și punerea în valoare a monumentului în a cărei zonă de protecție se află imobilul; avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (D.J..P.C.N. MM) va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive sau după caz se va solicita supravegherea arheologică, conform prevederilor legale specifice.
- Cererea pentru eliberarea Autorizației de Construire (A.C.), bazată pe documentația

- D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile prezentului R.L.U. și lucrările permise prin gradul de protecție prevăzut în RLU. (CAPITOLUL II REGULI DE BAZA, ARTICOL II.6.)
- și ale avizelor favorabile de mai sus la care se adaugă se celelalte avize solicitate prin CU.

(17) Autorizarea directă a construirii pentru imobile care nu sunt clasate sau propuse spre clasare în L.M.I.

Conform prezentului P.U.Z. CP Imobilele prezente în zona protejată, care nu sunt clasate sau propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice se încadrează în următoarele situații: clădiri cu valoare culturală mare, medie sau redusă, prezentate la CAPITOLUL II REGULI DE BAZA, ARTICOL II.5, în ANEXA 4a și 4b, și în planșa A7. Prevederile specifice ale regimului de protecție asupra acestor imobile este prezentată în RLU la ARTICOL II.6. Lucrări de intervenții permise în zona protejată. Autorizarea directă a construirii pentru imobilele neclasate în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este de competența Primăriei cu respectarea:

Certificatului de Urbanism (C.U.) în care emitentul extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) cel puțin următoarele avize favorabile:

- Avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (D.J..P.C.N. MM) pentru imobilele neclasate va avea la bază o documentație tehnică care va respecta condițiile enunțate de Studiului Istoric de fundamentare și lucrările permise prin gradul de protecție prevăzut în RLU, la CAPITOLUL II REGULI DE BAZA, ARTICOL II.6.;
- Avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (D.J..P.C.N. MM) va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive sau după caz condiția supravegherii arheologice care vor fi respectate de documentația supusă avizării.
- Cererea pentru eliberarea Autorizației de Construire (A.C.), bazată pe documentația D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile prezentului R.L.U. (CAPITOLUL II REGULI DE BAZA, ARTICOL II.6.) și ale avizelor favorabile de mai sus la care se adaugă se celelalte avize solicitate prin CU.

În cazul în care imobilul este situat în zona de protecție a unui monument acesta va respecta și regimul de autorizare al acestora.

(18) SERVITUTI

Servituțiile urbanistice aplicabile în teritoriul reglementat sunt cele de prezentul R.L.U. Ele sunt aplicabile asupra tuturor Imobilelor reglementate prin P.U.Z.

1. Servituți pentru protecția rețelelor și dotărilor tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția

sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație (inclusiv cele aparținătoare MAI) și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc. Anexa 6 la prezentul R.L.U., pag. 4-7).

2. Servituți pentru protecția patrimoniului cultural și identității urbane

În condițiile prezentului R.L.U., exercitarea dreptului de construire (în toate componentele sale) este limitată în interes public, pentru asigurarea protejării și punerii în valoare a patrimoniului cultural. Zona în ansamblul ei, cumulează următoarele regimuri de protecție (fiindu-le aplicabile toate servituțile legale ce decurg din acestea):

- Monument istoric grupa A sau B (monument, sit sau ansamblu)
 - I. categoria arheologie
 - II. arhitectură
 - III. monument for public
 - IV. monument memorial/funerar
- Zonă de protecție a monumentelor istorice
- Zonă construită protejată
- Zonă cu patrimoniu arheologic reperat

Zone de protecție ale monumentelor istorice. " Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural."

(art. 8 alin. (1) din Legea nr 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice)

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

(Aliniat 2.2 Art. 15 ANEXA la ORDINUL 562/2003)

Zonă protejată - zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și 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,

împrejmuii, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate..
(Legea 350 ANEXA 2)

(19) INTERDICȚII DE CONSTRUIRE

Interdicție de construire (non aedificandi) – regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

(Legea 350 ANEXA 2)

Au fost instituite interdicții temporare de construire pentru :

- corecția părții carosabile și pietonale a două străzi din zona protejată , strada Crisan și strada Minerilor
- Interdicție de construire pe patru parcele adiacente râului Săsar pentru amenajarea malurilor
- a fost instituită interdicție temporară de construire parțial pe terenul situat în Piața Păcii și strada 30 Decembrie nr.2 și nr.4 , teren rezervat pentru închiderea frontului estic din Piața Pacii, și a accesului pietonal și carosabil în parcare amenajată la subsol.
- a fost instituită interdicție temporară de construire pe parcela situată pe strada Crisan nr.14 , ocupată în prezent de Clubul sportiv Voința, teren rezervat pentru realizarea obiectivului de utilitate publică, parcare supratetănată , supraetajată. Interdicția se va ridica după realizarea obiectivului.
- a fost instituită interdicție temporară de construire pe parcela de pe strada Izvoarelor și înlocuirea parcarii cu un spațiu verde

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 află 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 „Școlii de la Baia Mare”.

(2)

Se prevăd reglementări generale de protejare:

(3)

- preservarea culoarelor perspective către peisajul natural.
- Identificarea subiectelor școlii 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 istorică și care va fi un document care va oferi informații ce urmează a fi incluse în studiul istoric aferent tuturor documentațiilor și care va stabili intervențiile recomandate pentru fiecare obiectiv pentru atingerea scopului propus)

(4)

Se prevăd reglementări specifice de protejare a peisajului pentru domeniul public:

- corectarea stării peisajului prin restrângerea permisivităților:
 - interzicerea edificării spațiilor neconstruite sau verzi existente, dalări sau asfaltări
 - interzicerea postării bannerelor pe culoare de perspectivă spre obiectivele majore, interzicerea amplasării de echipamente sau dotări stradale de tipul chioscurilor, interzicerea cablurilor, interzicerea folosirii unor culori și materiale
- corectarea, respectiv îmbunătățirea stării peisajului prin:
 - protecția active a arborilor și plantațiilor protejate
 - introducerea de funcțiuni noi sau schimbarea raportului dintre funcțiunile existente pentru îmbunătățirea calității spațiului urban

(5)

Se prevăd reglementări specifice de protejare a peisajului pentru domeniul privat:

- corectarea stării peisajului prin restrângerea permisivităților:
 - restrângerea permisivităților la amenajarea parcelelor, scăderea sau limitarea POT sau CUT, creșterea indicelui minim de spații plantate pe parcelă (PSP)
 - interzicerea unor categorii de funcțiuni altele decât cele dominante, care prejudiciează peisajul urban precum activitățile industriale, de prestări servicii sau comerciale cu impact asupra mediului sau peisajului
- corectarea, respectiv îmbunătățirea stării peisajului prin:
 - restaurarea clădirilor istorice, schimbarea culorilor fațadelor, materialului de învelitoare sau fatade (inclusiv tâmplăria) construcțiilor împrejurimilor
 - reabilitarea plantațiilor private

ARTICOL II.8. Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic

(1)

În centrul istoric emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, 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, 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 în 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) 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.
- (6) 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.).
- (7) Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- (8) Intervențiile 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.
- (19) 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.
- (10) Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- (11) În perimetrul Centrului istoric săpăturile arheologice se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

- (12) Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.
- (13) 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.
- (14) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcția pentru Cultură Maramureș), de cel care a făcut descoperirea, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

ARTICOL II.9.

Prevederi legislative asupra monumentelor istorice

LEGEA nr. 422 din 18 Iulie 2001 (actualizată) privind protejarea monumentelor istorice

Conform legii 422 /2001 se stabilesc următoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate supateran, subteran și subacvatic:

a) monument - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;

b) ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o măturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;

c) sit - teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt măturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural.

(Art. 2 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Monumentele istorice se clasează astfel:

a) în grupa A - monumentele istorice de valoare națională și universală;

b) în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

(2) Clasarea monumentelor istorice în grupe se face prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național, la propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, conform procedurii de clasare prevăzute de prezenta lege.

(3) Monumentele istorice clasate în grupele prevăzute la art. (1) și zonele de protecție a acestora, aflate în proprietate publică, pot fi declarate, potrivit legii, de interes public național sau local, după caz, prin hotărâre a Guvernului inițiată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, respectiv prin hotărâre a consiliilor locale, județene sau a Consiliului General al Municipiului București, cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

(Art. 8 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

(2) Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

(3) Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

(4) Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.

(Art. 10 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.

(2) Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

(Art. 11 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

(2) În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

b) executarea de muleaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;

- d) schimbări ale funcţiunii sau destinaţiei monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e) strămutarea monumentelor istorice;
- f) amenajări de căi de acces, pietonale şi carosabile, utilităţi anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecţie a monumentelor istorice.

(3) Autorizaţia de construire, autorizaţia de desfiinţare, precum şi autorizaţiile referitoare la intervenţiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza şi în conformitate cu avizul Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional şi cu celelalte avize, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

(4) Autorizaţiile prevăzute la alin. (3), emise fără avizul instituţiilor abilitate prin lege şi fără respectarea condiţiilor acestora, sunt nule de drept.

(5) Obligaţia privind folosinţa monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcţiei. În situaţia în care aceasta nu există, Obligaţia privind folosinţa monumentului istoric ţine locul documentaţiei tehnice de utilizare a bunului imobil, în condiţiile legii.

(Art. 23 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Intervenţiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecţie a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional şi a celorlalte avize, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

(2) Toate intervenţiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcţiunii sau a destinaţiei, de întreţinere sau de reparaţii curente, ori de amplasare a echipamentelor, sau a infrastructurii fizice destinate susţinerii reţelelor de comunicaţii electronice, care se încadrează ca microlucrări, lucrări standard sau lucrări de mică amploare, aşa cum sunt acestea prevăzute în legislaţia privind facilitarea dezvoltării reţelelor de comunicaţii electronice, indiferent de sursa lor de finanţare şi de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu specialiştii şi experţi atestaţi şi sub inspecţia şi controlul propriu ale Ministerului Culturii, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, în condiţiile legii.

(3) În condiţiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecţie abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancţiuni şi, după caz, să dispună revenirea la situaţia iniţială şi să sesizeze organele de cercetare penală.

(4) Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor şi dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experţi şi/sau specialiştii atestaţi de către Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional, cu respectarea exigenţelor specifice domeniului monumentelor istorice şi a cerinţelor privind calitatea lucrărilor în construcţii.

(5) Protejarea şi conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decoperate se fac, în condiţiile legii.

de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al santerului și a instituției organizatoare.
(Art. 24 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Comisia Națională a Monumentelor Istorice are următoarele atribuții:

.....

d) propune clasarea, declasarea, neclasarea sau nedeclassarea și schimbarea grupei de clasare a monumentelor istorice;

g) propune avizarea pentru secțiunile de specialitate din planurile privind amenajarea teritoriului care au ca obiect monumentele istorice sau zone construite protejate;

h) propune avizul privind studiile de fundamentare istorico-științifică pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice clasate în grupa A sau a zonelor construite protejate care cuprind monumente istorice clasate în grupa A, ale secțiunilor de specialitate din planurile de amenajare a teritoriului și planurile urbanistice, precum și pentru proiectele de restaurare a monumentelor istorice clasate în grupa A;

i) propune avizul pentru planurile urbanistice generale ale unităților administrativ-teritoriale, planurile urbanistice zonale, precum și pentru planurile urbanistice de detaliu, care au ca obiect monumente istorice clasate în grupa A sau zone construite protejate care cuprind monumente istorice clasate în grupa A;

k) propune avizul pentru intervenții asupra imobilelor situate în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate, pentru care nu există documentații de urbanism avizate conform art. 26 alin. (1) pct. 7;

k¹) propune avizul pentru documentațiile privind soluțiile de intervenție asupra componentelor artistice ale monumentelor istorice grupa A și B;

(1¹) Ministrul culturii poate emite ordinul de declasare a unui monument istoric sau decide neclasarea numai în cazul în care Comisia Națională a Monumentelor Istorice a propus declasarea, respectiv neclasarea

(1²) Avizele necesare pentru situațiile prevăzute la alin. (1) lit. h)-k¹) se pot emite doar cu includerea propunerii Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, respectiv a comisiilor zonale ale monumentelor istorice.

(1³) Ministerul Culturii și serviciile sale deconcentrate pot solicita motivat Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau, după caz, comisiilor zonale reexaminarea propunerilor formulate de acestea în cazurile prevăzute la alin. (1¹) și (1²).

(Art. 33 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Comisii zonale ale monumentelor istorice funcționează pe lângă serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii ca organisme științifice de specialitate în domeniul protejării patrimoniului cultural imobil, din teritoriu, ale Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, fără personalitate juridică.

.....

(5) Comisiile zonale ale monumentelor istorice au următoarele atribuții:

a) fundamentează și propun elementele specifice strategiei regionale privind protejarea monumentelor istorice;

b) formulează prioritățile pentru protejarea monumentelor istorice în plan regional, în vederea evaluării și asigurării fondurilor necesare;

c) analizează și propun Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice clasarea sau declasarea monumentelor istorice din regiunile lor de competență în grupa A sau B, după caz;

d) propun avizul privind documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului pentru instituirea, delimitarea și reglementarea construirii zonelor de protecție a monumentelor istorice clasate în grupa B sau a zonelor construite protejate cu monumente istorice clasate în grupa B;

e) propun avizarea planurilor urbanistice generale, planurilor urbanistice zonale și de detaliu referitoare la monumente istorice, zonele de protecție ale acestora sau zone construite protejate care nu cuprind monumente istorice clasate în grupa A;

f) propun avizarea planurilor urbanistice de detaliu și a proiectelor de execuție în zonele de protecție a monumentelor istorice din grupa A și în zonele protejate cu monumente istorice clasate în grupa A, pentru care există reglementări în vigoare avizate conf. art. 26 alin. (1) pct. 7;

g) propun avizul pentru documentațiile tehnice care cuprind lucrări de cercetare, investigații, expertize tehnice, proiecte tehnice și detalii de execuție pentru monumentele istorice clasate în grupa B, care nu presupun intervenția pe componentele artistice, pentru documentațiile privind zonele de protecție a monumentelor istorice și zonele construite protejate;

h) propun avizul pentru documentațiile pentru lucrări de întreținere și reparații curente la monumentele istorice clasate în grupa A, care nu aduc modificări de arhitectură în condițiile în care lucrările se execută cu materiale și tehnici de lucru specifice epocii de edificare a monumentului istoric care nu presupun intervenția pe componentele artistice.

i) îndeplinesc alte atribuții date în competență, potrivit dispozițiilor prevăzute în Regulamentul de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.

(6) Avizele necesare pentru situațiile prevăzute la alin. (5) lit. e)-h) se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau, după caz, a comisiei zonale a monumentelor istorice.

(7) Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii poate solicita motivat Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau, după caz, comisiei zonale a monumentelor istorice reexaminarea propunerilor de aviz formulate în cazurile prevăzute la alin. (5) lit. e)-h).

(Art. 34 legea 422 / 2001 reactualizată)

(1) Prin excepție de la prevederile art. 33 alin. (1) și art. 34 alin. (5), Ministerul Culturii sau serviciile deconcentrate ale acestuia pot emite avize privind documentațiile tehnice fără consultarea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, respectiv a comisiilor zonale ale monumentelor istorice, în afara cazurilor prevăzute la art. 26 alin. (2) pentru tipuri de intervenții asupra monumentelor istorice, a imobilelor din zonele lor de protecție sau din zonele protejate care afectează în mică măsură substanța istorică și/sau sunt temporare, realizate cu respectarea anumitor condiții, atunci când respectivele tipuri de

intervenții și condiții sunt identificate prin ordin al ministrului culturii, publicat în Monitorul Oficial al României.

Partea I.

(Art. 34¹ legea 422 /2001 reactualizată)

(1) În scopul protejării monumentelor istorice proprietarii și titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra monumentelor istorice sunt obligați:

.....

e) să asigure, în condițiile legii, accesul specialistilor desemnați de Ministerul Culturii și Cultelor sau de direcțiile pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național, în vederea constatării stării de conservare sau pentru efectuarea de cercetări, inclusiv arheologice, de expertizare a monumentelor istorice și pentru operațiunile de evidență;

f) în cazul în care solicită descărcarea imobilului de sarcină arheologică, să finanțeze săpătura, cercetarea arheologică, elaborarea documentației aferente, conservarea și protejarea eventualelor vestigii descoperite cu ocazia efectuării cercetărilor arheologice;

g) să obțină avizele prevăzute de lege pentru toate intervențiile prevăzute la art. 23;

h) să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, precum și a oricăror alte lucrări, conform prevederilor legale, numai de către persoane fizice sau juridice atestate în acest sens și să prevadă în contracte condițiile și termenele de execuție cuprinse în avizul de specialitate;

(2) Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. h), lucrările de construcție ce fac obiectul autorizării, la monumentele istorice de categorie B, cu excepția lucrărilor la componentele artistice, pot fi efectuate și de persoane fizice sau juridice neatestate, cu condiția respectării avizelor de specialitate.

(Art. 36 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Costul lucrărilor de proiectare, expertizare, conservare, reparare, consolidare, restaurare și punere în valoare a monumentelor istorice, indiferent de grupa în care sunt clasate, ori a altor imobile din ansambluri sau situri istorice, aflate în proprietate publică ori privată, incluse în programe de importanță națională sau internațională, stabilite prin hotărâre a Guvernului inițiată la propunerea ministerelor implicate în realizarea acestora, poate fi acoperit integral ori parțial de la bugetul de stat sau al unităților administrativ-teritoriale, prin bugetul ordonatorilor de credite care participă la realizarea programelor.

(2) Pentru acoperirea costului lucrărilor prevăzute la alin. (1) nu este obligatorie constituirea de garanții de către beneficiarii contribuției.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) sunt lucrări de interes public național, pentru care nu se datorează taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construire.

(Art. 39 legea 422 /2001 reactualizată)

Pentru stimularea protejării monumentelor istorice, proprietarii persoane fizice care realizează pe cheltuială proprie, integral sau parțial, lucrări de întreținere, reparare, conservare, consolidare,

restaurare, punere în valoare, precum și programe și proiecte culturale beneficiază, în condițiile legii, de reducerea cu minimum 50% a cuantumurilor impozitelor și a taxelor aferente acestor lucrări cuvenite bugetelor locale.

(Art. 40 legea 422 /2001 reactualizată)

Proprietarii de monumente istorice sunt scutiți de plata taxei de autorizare a intervențiilor executate, în conformitate cu dispozițiile prezentei legi, asupra monumentelor istorice deținute, în cazul în care utilizează bunul imobil numai pentru activități necomerciale sau, în mod direct, numai pentru locuit.

(Art. 43 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) În vederea protejării monumentelor istorice și a respectării prevederilor legale în acest domeniu autoritățile administrației publice locale au următoarele atribuții:

a) cooperează cu organismele de specialitate și cu instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării monumentelor istorice și asigură punerea în aplicare și respectarea deciziilor acestora;

b) asigură protejarea monumentelor istorice clasate, aflate în domeniul public sau privat al municipiului, respectiv orașului sau comunei, precum și a celor abandonate sau aflate în litigiu, alocând resurse financiare în acest scop;

c) cooperează cu ceilalți proprietari sau administratori de monumente istorice;

d) se pot asocia între ele, precum și cu persoane fizice sau juridice pentru realizarea unor lucrări de protejare a monumentelor istorice și pot înființa în acest scop instituții și servicii publice de interes local;

e) participă la finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele pe care le administrează;

f) cuprind în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea monumentelor istorice, elaborează, actualizează și aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism privind monumentele istorice sau zonele protejate care conțin monumente istorice;

g) iau măsurile tehnice și administrative necesare în vederea prevenirii degradării monumentelor istorice;

h) includ în structura aparatului propriu compartimente specializate sau, după caz, posturi ori sarcini de serviciu precise în domeniul protejării monumentelor istorice;

(Art. 45 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Pentru protejarea monumentelor istorice din unitățile administrativ-teritoriale de competență consiliile locale au următoarele atribuții:

a) colaborează cu direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București, furnizând acesteia toate informațiile actualizate din domeniul protejării monumentelor istorice;

b) în vederea întocmirii sau modificării planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localităților, asigură elaborarea documentației pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice;

c) prevăd, în termen de 12 luni de la clasarea monumentelor istorice, fondurile bugetare necesare pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a regulamentelor aferente;

d) elaborează regulamentele de urbanism pentru zonele de protecție a monumentelor istorice și pentru zonele construite protejate și le aprobă numai pe baza și în condițiile avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz;

e) elaborează sau, după caz, aprobă programe ori măsuri administrative, bugetare sau fiscale speciale de prevenire a degradării monumentelor istorice și a zonelor protejate din municipiul, orașul sau comuna respectivă, cu respectarea avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz;

f) la solicitarea direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București, împreună cu organele de poliție, interzic circulația vehiculelor grele și transportul de materiale explozive în zona de protecție a monumentelor istorice;

g) colaborează cu compartimentele specializate ale altor autorități ale administrației publice locale în cazul în care monumentele istorice și zonele de protecție a acestora se află pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale.

(Art. 46 legea 422 /2001 reactualizată)

Primarul are următoarele atribuții specifice:

a) verifică existența tuturor avizelor de specialitate în domeniul monumentelor istorice și conformitatea autorizației cu prevederile acestora, precum și îndeplinirea dispozițiilor cuprinse în Obligația privind folosința monumentului istoric, conform prevederilor legale, asigură menționarea în autorizație a tuturor condițiilor conținute în avize la autorizarea lucrărilor asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona lor de protecție, respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizației de funcționare;

b) ia măsuri pentru autorizarea cu prioritate a documentațiilor tehnice care se referă la intervenții asupra monumentelor istorice;

c) dispune oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare în situația descoperirii de vestigii arheologice, hotărăște și, după caz, organizează paza acestora și anunță în cel mai scurt timp direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București;

d) asigură prin aportul propriu de specialitate și în colaborare cu direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București, aplicarea însemnelor distinctive și a siglelor de monumente istorice și controlează întreținerea lor de către proprietar;

e) asigură paza și protecția monumentelor istorice aflate în domeniul public și privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, precum

si ale monumentelor istorice abandonate sau aflate în litigiu, semnalând de urgență direcției pentru cultură, culte si patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului Bucuresti, orice caz de nerespectare a legii;

f) asigură efectuarea, împreună cu serviciile publice de pompieri, de acțiuni de prevenire si stingere a incendiilor la monumente istorice.

(Art. 47 legea 422 /2001 reactualizată)

Consiliile Județene si Consiliul General al Municipiului Bucuresti au următoarele atribuții:

a) cooperează cu direcția pentru cultură, culte si patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului Bucuresti, comunicând toate informațiile referitoare la monumentele istorice aflate în teritoriul lor de competență; facilitează comunicarea dintre direcțiile pentru cultură, culte si patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului Bucuresti, si consiliile locale ale oraselor si comunelor din teritoriul județului, respectiv ale sectoarelor în cazul municipiului Bucuresti;

b) inițiază, cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor, procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică în vederea protejării monumentelor istorice, în situațiile si cu respectarea condițiilor prevăzute de lege;

c) sprijină si îndrumă activitatea consiliilor locale ale comunelor sau ale oraselor, care nu au organizate servicii în domeniu sau posturi specializate în aparatul propriu pentru protejarea monumentelor istorice înscrise în Lista monumentelor istorice din grupa B si aflate pe teritoriul administrativ al acestora;

(Art. 48 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) În termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi se instituie timbrul monumentelor istorice, care este gestionat, în condițiile legii, de Ministerul Culturii si Patrimoniului Național prin Institutul Național al Patrimoniului.

(2) Cuantumul timbrului monumentelor istorice si modalitățile de percepere, încasare, virare, utilizare si evidențiere a sumelor rezultate din aplicarea acestuia se stabilesc prin norme metodologice elaborate de Ministerul Culturii si Cultelor în colaborare cu Ministerul Finanțelor Publice si aprobate prin hotărâre a Guvernului.

(2) Cuantumul timbrului monumentelor istorice si modalitățile de percepere, încasare, virare, utilizare si evidențiere a sumelor rezultate din aplicarea acestuia se stabilesc prin norme metodologice elaborate de Ministerul Culturii si Patrimoniului Național în colaborare cu Ministerul Finanțelor Publice si aprobate prin hotărâre a Guvernului.

(3) Timbrul monumentelor istorice este obligatoriu pentru:

a) cărțile postale ilustrate, plicurile, mărcile postale, hărțile, pliantele, brosurile, revistele, ghidurile turistice, cărțile, albumele, atlasele, enciclopediile, filmele artistice si documentare, casetele video, compact-discurile, diapozitivele, videoclipurile, cardurile bancare si cartelele telefonice comercializate în România, reprezentând monumente istorice individualizate sau în ansambluri, prin imagini fotografice sau reprezentări grafice de interior sau exterior;

b) biletele de intrare, inclusiv taxele de fotografiere sau de filmare, pentru monumentele istorice puse la dispoziție publicului, în totalitate ori în parte, aflate în proprietatea sau în folosința persoanelor juridice de drept privat care desfășoară activități economice;

c) biletele de intrare la manifestările culturale, sportive sau de agrement, târguri și expoziții desfășurate în spații situate în zona de protecție a acestora sau în zonele construite protejate;

(3') Un procent de 3% din sumele colectate la bugetul de stat de la operatorii economici care desfășoară activități în domeniul jocurilor de noroc va fi direcționat anual către Ministerul Culturii pentru finanțarea lucrărilor de restaurare, conservare și consolidare la monumentele istorice; suma va fi virată către Ministerul Culturii până la data de 31 mai a anului în curs pentru anul precedent.

(4) Timbrul monumentelor istorice se percepe de la operatorii economici, editori sau producători, de la proprietari, titulari ai dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra imobilelor situate în zona de protecție a monumentelor istorice în zonele construite protejate sau de la beneficiarii veniturilor realizate, după caz.

(5) Se exceptează de la plata timbrului muzeele care funcționează în clădiri monumente istorice sau în zone de protecție ale acestora.

(6) Prin derogare de la prevederile alin. (3) și (4), pot fi exceptați de la plata taxei timbrului monumentelor istorice operatorii economici care, prin activitățile pe care le desfășoară, contribuie la protejarea monumentelor istorice cu o sumă cel puțin egală celei pe care o datorează la plata taxei timbrului monumentelor istorice.

(Art. 51 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Fondurile obținute din aplicarea timbrului monumentelor istorice se utilizează de către Institutul Național al Patrimoniului în mod exclusiv pentru:

a) acordarea de credite în condițiile art. 28 alin. (3) lit. b) și c), cu prioritate pentru lucrări de intervenție urgentă la monumente istorice, în funcție de strategia protejării monumentelor istorice;

b) finanțarea elaborării de reglementări tehnico-economice, de norme și metodologii privind elaborarea de documentații specifice, executării de lucrări, realizării de achiziții, contractării și decontării de lucrări privind monumentele istorice;

c) finanțarea unor amenajări în vederea pregătirii monumentelor istorice pentru vizitare gratuită, precum și pentru realizarea unor programe sau proiecte culturale.

(2) Cuantumul timbrului monumentelor istorice se stabilește prin hotărâre a Guvernului și se actualizează, anual, prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

(Art. 52 legea 422 /2001 reactualizată)

Încălcarea dispozițiilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea civilă, administrativă, materială, disciplinară, contravențională sau penală.

(Art. 53 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Constituie contravenții la regimul de protejare a monumentelor istorice, a zonelor lor de protecție și a zonelor protejate următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracțiuni:

a) executarea de lucrări asupra unui imobil după declansarea procedurii de clasare, asupra unui monument istoric, în zona sa de protecție sau în zonele protejate fără avizul Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz;

b) încălcarea obligațiilor prevăzute la art. 36 de către proprietar sau de către titularul dreptului de administrare a unui monument istoric;

c) nevirarea contravalorii timbrului monumentelor istorice, precum și a taxelor și tarifelor prevăzute de prezenta lege;

d) organizarea manifestărilor prevăzute la art. 9 alin. (5) și (6), în lipsa acordului autorității competente; e) neprecizarea în certificatul de urbanism a necesității obținerii avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz, pentru lucrările propuse la monumente istorice în zona de protecție a acestora ori în zonele protejate;

f) eliberarea autorizațiilor de construire sau de desființare pentru lucrări la monumente istorice, în zonele de protecție ale acestora sau în zonele protejate, fără avizul Ministerului Culturii ori al serviciilor deconcentrate, după caz.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a), e) și f) se sancționează cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei, iar cele menționate la alin. (1) lit. b)-d) se sancționează cu amendă de la 4.000 lei la 8.000 lei.

(3) Contravențiile la regimul de protejare a monumentelor istorice se prescriu în termen de 3 ani de la data săvârșirii lor.

Art. 56 Nivelul amenzilor prevăzute la art. 55 poate fi actualizat prin hotărâre a Guvernului.

(Art. 55 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Contravențiile se constată și amenzile se aplică de specialiștii direcțiilor pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București, de împuterniciții Ministerului Culturii și Cultelor, de inspectorii teritoriali ai Inspectoratului de Stat în Construcții sau de inspectorii Ministerului Finanțelor Publice, după caz.

(2) Pentru contravențiile prevăzute la art. 55 alin. (1) lit. a) și b) constatarea și aplicarea amenzilor se pot face și de către primar, președintele consiliului județean și împuterniciții acestora sau de către organele de poliție, după caz.

(Art. 57 legea 422 /2001 reactualizată)

Art. 58 Contravențiilor prevăzute la art. 55 le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

(Art. 58 legea 422 /2001 reactualizată)

LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991 (actualizată)
privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Legea 50 din 29 iulie 1991 prevede cadrul legal privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , implicit al intervențiilor asupra monumentelor istorice.Astfel :

.....

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi. în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

.....

(4) Prin exceptare de la prevederile alin.(2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

a¹) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;

a²) lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

a³) schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

b) lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz a funcționalității acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

d) lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

e) organizarea de tabere de corturi.

(Art. 2 Legea 50 / 1991 reactualizată)

(1) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:

.....

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la

toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate:

(Art. 3 Legea 50 / 1991 reactualizată)

Autorizațiile de construire se emit de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București, de primarii municipiilor, sectoarelor municipiului București, ai orașelor și comunelor pentru executarea lucrărilor definite la art. 3, după cum urmează:

.....

b) de primarii municipiilor, pentru lucrările care se execută în teritoriul administrativ al acestora, cu excepția celor prevăzute la lit. a) pct. 1;

.....

2. lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care vor fi executate la: clădiri, construcții sau părți din construcții împreună cu instalațiile, componentele artistice, parte integrantă din acestea, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, inclusiv la anexele acestora, precum și alte construcții, identificate în cadrul aceluiași imobil, clasate individual ca monument potrivit Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, imobile teren și/sau construcții, identificate prin număr cadastral, amplasate în zone construite protejate stabilite potrivit legii, clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, imobile teren și/sau construcții, identificate prin număr cadastral, cuprinse în parcelările incluse în Lista monumentelor istorice;

(Art. 4 Legea 50 / 1991 reactualizată)

(1) Autorizația de construire se emite pentru executarea lucrărilor de baza și a celor aferente organizării executării lucrărilor, în cel mult 30 de zile de la data depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, care cuprinde, în copie, următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada, în copie legalizată, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D. T.;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului și, după caz, actul administrativ al acesteia;

.....

f) dovada privind achitarea taxelor aferente certificatului de urbanism și a autorizației de construire

.....

(17) Primăriile pot dezafecta construcțiile, proprietate a unității administrativ-teritoriale, aflate în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică, cu excepția construcțiilor monument istoric, pe baza de autorizație de desființare emisă în condițiile alin. (16), cu obligația de a se întocmi documentații specifice în conformitate cu prevederile cuprinse în anexa nr. 1, (Art. 7 Legea 50 / 1991 reactualizată)

Autorizațiile de construire/desființare în vederea executării lucrărilor de construcții în zonele asupra cărora este instituit un anumit regim de protecție prevăzut în documentațiile de amenajare a teritoriului sau documentațiile de urbanism aprobate sau stabilite prin acte normative se emit numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor specifice din partea autorităților care au instituit respectivele restricții, după cum urmează:

a) pentru lucrări de construcții care se execută la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform Listei monumentelor istorice actualizată, inclusiv la anexele acestora identificate în același imobil - teren și/sau construcții, în zona de protecție a monumentelor istorice și în zone construite protejate, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, autorizațiile de construire/desființare se emit cu avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural; (Art. 10 Legea 50 / 1991 reactualizată)

.....
(2) Se pot executa fără autorizație de construire/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor amplasate în zone de protecție a monumentelor sau în zone construite protejate, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, ori dacă acestea nu reprezintă construcții cu valoare arhitecturală sau istorică, stabilite prin documentații de urbanism aprobate:

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

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

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

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

- (iv) reparații/înlocuiri de tâmplărie exterioară, cu condiția să se păstreze materialul, forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- b) lucrări de reparații interioare la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, precum și înlocuiri de tâmplărie interioară, cu păstrarea dimensiunii golurilor;
- c) lucrări de reparații și înlocuiri la pardoseli;
- d) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare;
- e) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente, păstrându-se forma, dimensiunile și materialele acestora;
- f) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- g) modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale ușoare și care nu modifică concepția spațială interioară;
- h) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;
- i) lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu.

(3) La construcțiile cu caracter special având destinația de unități sanitare sau unități de învățământ care sunt monumente istorice, amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, se pot executa fără autorizație de construire lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor de finisaje interioare și exterioare, reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate, reparații și înlocuiri la pardoseli și la instalațiile interioare. (la data 13-iul-2020 Art. 11, alin. (3) din capitolul I modificat de Actul din Legea 121/2020)

(4) În cazul construcțiilor monument istoric și al construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică stabilită prin documentații de urbanism aprobate, lucrările prevăzute la alin. (2) se pot executa numai cu notificarea prealabilă a autorității administrației publice locale și a serviciului deconcentrat al autorității centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural și în baza acordului scris al acestui serviciu deconcentrat care conține condițiile și termenele de executare ale lucrărilor sau, după caz, necesitatea urmăririi procedurii de autorizare a respectivelor lucrări.
(Art. 11 Legea 50 / 1991 reactualizată)

Se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism pentru:

- a) lucrări de consolidare, reconstruire, modificare, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la împrejurimi, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, inclusiv în cazul schimbării folosinței dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare;
- b) lucrări de amenajare pentru funcționalizarea podurilor existente, chiar dacă aceasta conduce la depășirea coeficientului de utilizare a terenului - C.U.T. reglementat în zonă;
- c) lucrări de extindere în cazul în care extinderea propusă se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism în vigoare; (Art. 11¹ Legea 50 / 1991 reactualizată)

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:
(Art. 13 Legea 50 / 1991 reactualizată)

.....
f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii
(Art. 15 Legea 50 / 1991 reactualizată)

.....
Emiterea autorizației de construire/desființare în vederea executării lucrărilor de intervenție în primă urgență pentru punerea în siguranță a construcțiilor existente, inclusiv a instalațiilor aferente, care prezintă pericol public, indiferent de destinație, precum și a lucrărilor la lăcașuri de cult ori la monumente istorice clasate ori aflate în curs de clasare, indiferent de proprietar, cu excepția celor în care se desfășoară activități comerciale, este scutită de taxa de autorizare.
(CAPITOLUL IV: Dispoziții finale și tranzitorii Art. 42 Legea 50 / 1991 reactualizată)

ARTICOL II.10.

Prevederi legislative asupra zonelor de protecție a monumentelor istorice

ORDONANȚA nr. 68 din 26 august 1994 privind protejarea patrimoniului cultural național (actualizată până la data de 25 ianuarie 2001*)

Zonele de protecție aferente, stabilite prin documentațiile de urbanism și componentele lor artistice, elementele lor constitutive și elementele de mobilare interioară și exterioară, așa cum sunt ele definite prin prezenta ordonanță și prin regulamentele de aplicare, sunt considerate ca parte integrantă a monumentelor istorice.

(Art. 1 Ordonanța 68/1994 actualizată)

Comisia Națională a Monumentelor Istorice are următoarele atribuții principale:

.....

g) avizează studiile prin care se stabilesc zonele de protecție a monumentelor istorice;

n) avizează, împreună cu comisia de specialitate a Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, planurile de urbanism și planurile de amenajare a teritoriului ce privesc monumentele istorice și zonele lor de protecție.

(Art. 10 Ordonanța 68/1994 actualizată)

Protecția monumentelor istorice se realizează prin măsuri de protecție curentă, protecție specială, protecție specifică și, în cazuri bine justificate, prin măsuri deosebite de protecție.

Protecția curentă a monumentelor istorice, ca și a bunurilor culturale mobile clasate, este asigurată de către proprietarii sau titularii de drepturi reale, care pot primi asistență și sprijin, în acest sens, din partea organismelor specializate ale Ministerului Culturii și, după caz, din partea Ministerului de Interne, Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și Secretariatului de Stat pentru Culte.

Proprietarii sau titularii altor drepturi reale asupra terenurilor pe care se află monumente istorice și asupra terenurilor situate în zonele de protecție a monumentelor istorice sunt obligați să anunțe Comisia Națională a Monumentelor Istorice cu 12 luni înainte intenția de folosire a respectivelor terenuri pentru culturi agricole perene.

(Art. 16 Ordonanța 68/1994 actualizată)

Protecția specifică a monumentelor istorice se realizează, în principal, prin instituirea zonelor de protecție. Prin instituirea zonei de protecție a monumentelor istorice se asigură:

a) păstrarea și ameliorarea cadrului natural și peisagistic, prin înlăturarea sau diminuarea factorilor nocivi de poluare;

b) păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice, prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în zona de protecție a monumentelor istorice (demolări, construcții noi, modificări)

c) păstrarea potențialului arheologic, prin cercetarea și supravegherea tuturor lucrărilor care se efectuează în profunzimea solului.

Zonele de protecție a monumentelor istorice au forme și dimensiuni diferite și sunt delimitate topografic. Ele se stabilesc prin studii de specialitate, întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice, în colaborare cu organismele specializate din teritoriu ale Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și ale autorităților administrației publice locale. Studiile de specialitate întocmite pentru delimitarea și folosirea terenurilor și clădirilor incluse în zonele de protecție, avizate de organele interesate în modul de gospodărire a suprafețelor și imobilelor respective, vor fi analizate și aprobate de Comisia Națională

a Monumentelor Istorice și vor fi incluse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului.

Protecția specifică a monumentelor istorice se realizează, în principal, prin instituirea **zonei de protecție**. Prin instituirea **zonei de protecție** a monumentelor istorice se asigură: a) păstrarea și ameliorarea cadrului natural și peisagistic, prin înlăturarea sau diminuarea factorilor nocivi de poluare; b) păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice, prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în zona de protecție a monumentelor istorice (demolări, construcții noi, modificări etc.); c) păstrarea potențialului arheologic, prin cercetarea și supravegherea tuturor lucrărilor care se efectuează în profunzimea solului. **Zonele de protecție** a monumentelor istorice au forme și dimensiuni diferite și sunt delimitate topografic. Ele se stabilesc prin studii de specialitate, întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice, în colaborare cu organismele specializate din teritoriu ale Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și ale autorităților administrației publice locale.

Studiile de specialitate întocmite pentru delimitarea și folosirea terenurilor și clădirilor incluse în **zonele de protecție**, avizate de organele interesate în modul de gospodărire a suprafețelor și imobilelor respective, vor fi analizate și aprobate de Comisia Națională a Monumentelor Istorice și vor fi incluse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului.

(Art. 18 Ordonanța 68/1994 actualizată)

Lucrările de proiectare, conservare, consolidare, reparare, restaurare, de urmărire a comportării în timp, de construcții de protecție, de amenajări în **zona de protecție**, de reabilitare și punere în valoare a monumentelor istorice, precum și lucrările de demontare, restaurare și reamplasare a unor monumente istorice, respectiv lucrările de evidență, expertizare, studii, cercetări aferente acestora pot fi realizate și executate numai de către specialiști înscrși în registrele instituite de Ministerul Culturii, potrivit legii, și numai pe baza normelor de conservare și restaurare, avizate de Comisia Națională a Monumentelor Istorice.

Alin. 1 al art. 22 a fost modificat de pct. 1 al art. unic din LEGEA nr. 56 din 4 martie 1998, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 107 din 9 martie 1998, care modifică pct. 1 al art. 1 din ORDONANȚA nr. 24 din 21 august 1997, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 206 din 25 august 1997.

Prin lucrări de punere în valoare a monumentelor istorice se înțelege:

- a) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, la monumente în perimetrul zonei de protecție a acestora;
- b) lucrări de delimitare și împrejmuire a monumentelor istorice;
- c) efectuări de lucrări și dotări pentru iluminatul interior și exterior, de siguranță și decorativ;
- d) lucrări pentru restaurarea și remodelarea plasticii fațadelor;
- e) construcții de protecție a monumentelor istorice;
- f) amenajări peisagistice;
- g) dotări interioare pentru expunerea și protecția patrimoniului cultural mobil și imobil;

h) instalații, echipamente și dotări pentru asigurarea condițiilor de climatizare - condiționare, siguranță la foc, antiefracție și urmărirea comportării în timp;

i) instalații, echipamente și dotări pentru asigurarea necesarului de apă și pentru evacuarea apelor pluviale și menajere;

j) utilități anexe, de natura parcajelor, grupurilor sanitare, reclamelor și indicatoarelor, spațiilor comerciale de interes cultural și altele;

k) spații pentru organizarea de manifestări științifice, spații destinate cazării specialiștilor, alte lucrări specifice necesare, stabilite cu avizul Ministerului Culturii.

Alin. 2 al art. 22 (care fusese introdus prin pct. 2 al art. I din ORDONANȚA nr. 24 din 21 august 1997, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 206 din 25 august 1997) a fost modificat de pct. 2 al art. unic din LEGEA nr. 56 din 4 martie 1998, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 107 din 9 martie 1998, care modifică pct. 2 al art. I din ORDONANȚA nr. 24 din 21 august 1997, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 206 din 25 august 1997.

Pentru monumentele istorice aflate în administrarea instituțiilor publice centrale sau locale, finanțarea lucrărilor prevăzute la alin. 1 și 2 se poate efectua, defalcăt, de la bugetul de stat, bugetele locale sau din veniturile extrabugetare constituite potrivit legii.

Alin. 3 al art. 22 (care fusese introdus prin pct. 2 al art. I din ORDONANȚA nr. 24 din 21 august 1997, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 206 din 25 august 1997) a fost modificat de pct. 2 al art. unic din LEGEA nr. 56 din 4 martie 1998, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 107 din 9 martie 1998, care modifică pct. 2 al art. I din ORDONANȚA nr. 24 din 21 august 1997, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 206 din 25 august 1997.

Pentru monumentele istorice aflate în proprietatea sau în folosința unor persoane fizice sau juridice, altele decât instituțiile publice, finanțarea lucrărilor prevăzute la alin. 1 și 2 se poate efectua și din sume alocate de la bugetul de stat, potrivit criteriilor și condițiilor stabilite prin hotărâre a Guvernului.

Alin. 4 al art. 22 (care fusese introdus prin pct. 2 al art. I din ORDONANȚA nr. 24 din 21 august 1997, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 206 din 25 august 1997) a fost modificat de pct. 2 al art. unic din LEGEA nr. 56 din 4 martie 1998, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 107 din 9 martie 1998, care modifică pct. 2 al art. I din ORDONANȚA nr. 24 din 21 august 1997, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 206 din 25 august 1997.

Lucrările de proiectare, conservare și restaurare a monumentelor istorice se execută numai prin instituții publice specializate, agenți economici avizați în condițiile prezentei ordonanțe sau de persoane fizice atestate și înscrise în Registrul specialiștilor în domeniul conservării și restaurării monumentelor istorice.

Alin. 2 al art. 22 a devenit alin. 5 al art. 22 conform pct. 3 al art. I din ORDONANȚA nr. 24 din 21 august 1997, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 206 din 25 august 1997.

(Art. 22 Ordonanța 68/1994 actualizată)

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, iar ulterior a mai fost modificată și completată prin: - Legea nr. 401/2003 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 749 din 27 octombrie 2003; - Legea nr. 468/2003 privind modificarea și completarea Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 820 din 19 noiembrie 2003; - Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 927 din 23 decembrie 2003.

- (1) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.
 - (2) Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii.
 - (3) Autoritățile publice locale competente vor include în planurile urbanistice și în regulamentele aferente zonele de protecție delimitate conform alin. (2).
 - (4) În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.
 - (5) În zonele de protecție a monumentelor istorice care sunt lăcașuri de cult este interzisă desfășurarea în aer liber, în perioada în care în cadrul acestora se desfășoară serviciu religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot împiedica asupra desfășurării serviciului religios.
 - (6) Prin excepție, se pot organiza manifestări de genul celor prevăzute la alin. (5), cu acordul autorității religioase care administrează lăcașul, în condiții care să nu împiedice asupra desfășurării serviciului religios.
- (Art. 9 Legea 422 /2001 reactualizată)

- ****
- (3) Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.
 - (4) Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.
- (Art. 10 Legea 422 /2001 reactualizată)

- (1) Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.
- (Art. 10 Legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Monumentele istorice, zonele de protecție și zonele construite protejate, definite potrivit legii, se evidențiază în planurile de amenajare a teritoriului și în planurile urbanistice ale unităților administrativ-teritoriale.

3) Calitatea de monument istoric, precum și cea de zonă construită protejată, de oraș istoric sau de sat istoric se marchează printr-un însemn distinctiv amplasat de reprezentanții primăriilor pe monumentul istoric, la intrarea în zona construită protejată sau în orașul istoric ori satul istoric, după caz, în conformitate cu normele metodologice aprobate prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național. Costul însemnelor distinctive se suportă de către autoritățile publice locale.

(Art. 18 Legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare

(Art. 24 Legea 422 /2001 reactualizată)

(1) în vederea protejării monumentelor istorice Ministerul Culturii și Cultelor îndeplinește, direct sau prin serviciile sale publice deconcentrate ori prin alte instituții publice subordonate, următoarele atribuții:

.....

19. avizează reglementările, normele și metodologiile elaborate de autoritățile și instituțiile publice abilitate, privind:

.....

e) înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți la monumente istorice și în zonele de protecție a acestora;

(Art. 26 Legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Comisia Națională a Monumentelor Istorice are următoarele atribuții:

.....

k) propune avizul pentru intervenții asupra imobilelor situate în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate, pentru care nu există documentații de urbanism avizate conform art. 26 alin. (1) pct. 7;

(Art. 33 Legea 422 /2001 reactualizată)

.....

(5) Comisiile zonale ale monumentelor istorice au următoarele atribuții:

.....

f) propun avizarea planurilor urbanistice de detaliu și a proiectelor de execuție în zonele de protecție a monumentelor istorice din grupa A și în zonele protejate cu monumente istorice clasate în grupa A, pentru care există reglementări în vigoare avizate conform art. 26 alin. (1) pct. 7;

g) propun avizul pentru documentațiile tehnice care cuprind lucrări de cercetare, investigații, expertize tehnice, proiecte

tehnice și detalii de execuție pentru monumentele istorice clasate în grupa B, care nu presupun intervenția pe componentele artistice, pentru documentațiile privind zonele de protecție a monumentelor istorice și zonele construite protejate;

h) propun avizul pentru documentațiile pentru lucrări de întreținere și reparații curente la monumentele istorice clasate în grupa A, care nu aduc modificări de arhitectură în condițiile în care lucrările se execută cu materiale și tehnici de lucru specifice epocii de edificare a monumentului istoric care nu presupun intervenția pe componentele artistice.

(Art. 34 Legea 422 /2001 reactualizată)

Proprietarii imobilelor din zona de protecție a monumentelor istorice beneficiază de reducerea cu 50% a taxelor de autorizare pentru lucrările pe care le finanțează și care sunt necesare pentru păstrarea integrității fizice și a cadrului 60 construit sau natural al monumentelor istorice, astfel cum sunt ele reglementate prin documentația de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată pentru zona de protecție respectivă, sau prin avizul direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București.

(Art. 44 Legea 422 /2001 reactualizată)

.....

(2) Autoritățile administrației publice locale au obligația să realizeze studiile de fundamentare, delimitare și instituire a zonelor de protecție a monumentelor istorice, folosind numai personal de specialitate atestat.

(Art. 45 Legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Pentru protejarea monumentelor istorice din unitățile administrativ-teritoriale de competență consiliile locale au următoarele atribuții:

.....

b) în vederea întocmirii sau modificării planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localităților, asigură elaborarea documentației pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice;

d) elaborează regulamentele de urbanism pentru zonele de protecție a monumentelor istorice și pentru zonele construite protejate și le aprobă numai pe baza și în condițiile avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz;

f) la solicitarea direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București, împreună cu organele de poliție, interzic circulația vehiculelor grele și transportul de materiale explozive în zona de protecție a monumentelor istorice;

g) colaborează cu compartimentele specializate ale altor autorități ale administrației publice locale în cazul în care monumentele istorice și zonele de protecție a acestora se află pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale.

(Art. 46 Legea 422 /2001 reactualizată)

Primarul are următoarele atribuții specifice:

- a) verifică existența tuturor avizelor de specialitate în domeniul monumentelor istorice și conformitatea autorizației cu prevederile acestora, precum și îndeplinirea dispozițiilor cuprinse în Obligația privind folosința monumentului istoric, conform prevederilor legale, asigură menționarea în autorizație a tuturor condițiilor conținute în avize la autorizarea lucrărilor asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona lor de protecție, respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizației de funcționare;

(Art. 47 Legea 422 /2001 reactualizată)

(1) În termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi se instituie timbrul monumentelor istorice, care este gestionat, în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național prin Institutul Național al Patrimoniului.

(2) Cuantumul timbrului monumentelor istorice și modalitățile de percepere, încasare, virare, utilizare și evidențiere a sumelor rezultate din aplicarea acestuia se stabilesc prin norme metodologice elaborate de Ministerul Culturii și Cultelor în colaborare cu Ministerul Finanțelor Publice și aprobate prin hotărâre a Guvernului.

(3) Timbrul monumentelor istorice este obligatoriu pentru:

.....

- c) biletele de intrare la manifestările culturale, sportive sau de agrement, târguri și expoziții desfășurate în spații situate în zona de protecție a acestora sau în zonele construite protejate;

(3 ¹) Un procent de 3% din sumele colectate la bugetul de stat de la operatorii economici care desfășoară activități în domeniul jocurilor de noroc va fi direcționat anual către Ministerul Culturii pentru finanțarea lucrărilor de restaurare, conservare și consolidare la monumentele istorice; suma va fi virată către Ministerul Culturii până la data de 31 mai a anului în curs pentru anul precedent.

(4) Timbrul monumentelor istorice se percepe de la operatorii economici, editori sau producători, de la proprietari, titulari ai dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra imobilelor situate în zona de protecție a monumentelor istorice în zonele construite protejate sau de la beneficiarii veniturilor realizate, după caz.

(5) Se exceptează de la plata timbrului muzeele care funcționează în clădiri monumente istorice sau în zone de protecție ale acestora.

(6) Prin derogare de la prevederile alin. (3) și (4), pot fi exceptați de la plata taxei timbrului monumentelor istorice operatorii economici care, prin activitățile pe care le desfășoară, contribuie la protejarea monumentelor istorice cu o sumă cel puțin egală celei pe care o datorează la plata taxei timbrului monumentelor istorice.

(Art. 51 Legea 422 /2001 reactualizată)

Încălcarea dispozițiilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea civilă, administrativă, materială, disciplinară, contravențională sau penală.

(Art. 53 Legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Constituie contravenții la regimul de protejare a monumentelor istorice, a zonelor lor de protecție și a zonelor protejate următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracțiuni:

a) executarea de lucrări asupra unui imobil după declanșarea procedurii de clasare, asupra unui monument istoric, în zona sa de protecție sau în zonele protejate fără avizul Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz;

b) încălcarea obligațiilor prevăzute la art. 36 de către proprietar sau de către titularul dreptului de administrare a unui monument istoric;

c) nevirarea contravalorii timbrului monumentelor istorice, precum și a taxelor și tarifelor prevăzute de prezenta lege;

d) organizarea manifestărilor prevăzute la art. 9 alin. (5) și (6), în lipsa acordului autorității competente;

e) neprecizarea în certificatul de urbanism a necesității obținerii avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz, pentru lucrările propuse la monumente istorice în zona de protecție a acestora ori în zonele protejate;

f) eliberarea autorizațiilor de construire sau de desființare pentru lucrări la monumente istorice, în zonele de protecție ale acestora sau în zonele protejate, fără avizul Ministerului Culturii ori al serviciilor deconcentrate, după caz.

(2) Contravențiile prevăzute la alin.(1) lit. a), e) și f) se sancționează cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei, iar cele menționate la alin. (1) lit. b)-d) se sancționează cu amendă de la 4.000 lei la 8.000 lei. (3) Contravențiile la regimul de protejare a monumentelor istorice se prescriu în termen de 3 ani de la data săvârșirii lor (Art. 55 Legea 422 /2001 reactualizată)

ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea "Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate

1.3. Relaționarea planului urbanistic pentru zone construite protejate cu alte documentații urbanistice

.....

În raport cu logica succesiunii diferitelor documentații urbanistice, se iau în considerare următoarele:

- În planurile urbanistice generale ale localităților se procedează la delimitarea primară a zonelor construite protejate (evidențiate ca unități teritoriale de referință), obligația elaborării PUZCP fiind înscrisă în regulamentul local de urbanism aferent PUG;

- planurile urbanistice pentru zone construite protejate (PUZCP) au la bază planurile de delimitare definitivă a zonelor și de inventariere a monumentelor istorice;

- zonele protejate pot conține sau nu elemente protejate: în momentul instituirii zonelor protejate care conțin monumente istorice, zonele de protecție ale fiecărui monument se înglobează în acestea;

- prevederile unui PUZCP aprobat se preiau în planurile urbanistice generale care se reactualizează ulterior și se detaliază în planuri urbanistice de detaliu (PUD)

- prevederile PUZCP aprobat suspendă orice prevederi ale altor planuri zonale care cuprind integral sau parțial aceste arii, elaborate anterior declarării zonelor construite protejate;
- documentațiile pentru zone construite protejate pot determina, anterior proiectelor operaționale o serie de alte proiecte și documentații pre-operationale (de prefezabilitate, tehnice, financiare, de marketing urban, de relotizari, regrupări, exproprieri etc). (Aliniat 1.3 Art. 8 ANEXA la ORDINUL 562/2003)

Zone de protecție ale monumentelor istorice. Definiere.

"Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural."

(art. 8 alin. (1) din Legea nr 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice)

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
 - păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;
 - păstrarea și valorificarea potențialului arheologic
- (Aliniat 2.2 Art. 15 ANEXA la ORDINUL 562/2003)

LEGEA nr. 50 din 29 Iulie 1991 (actualizată)
privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

.....

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

.....

(4) Prin excepție de la prevederile alin.(2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

a¹) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;

a²) lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ aprobat, în vigoare;

a) schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

b) lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

d) lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

e) organizarea de tabere de corturi.

(Art. 2 Legea 50 / 1991 reactualizată)

(1) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate;

(Art. 3 Legea 50 / 1991 reactualizată)

(1) Autorizația de construire se emite pentru executarea lucrărilor de bază și a celor aferente organizării executării lucrărilor, în cel mult 30 de zile de la data depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, care cuprinde, în copie, următoarele documente:

(6) În situația neînceperii lucrărilor în termenul de valabilitate al autorizației de construire sau a schimbării de temă și dacă nu au fost aprobate reglementări urbanistice diferite față de cele în temeiul cărora a fost emisă autorizația inițială, se va putea emite o nouă autorizație de construire în baza aceleiași documentații pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism și fără obținerea unor noi avize/acorduri, în măsura în care această nouă autorizație de construire este solicitată într-un interval de timp egal cu termenul de valabilitate al autorizației de construire inițiale. În cazul schimbării regimului de protecție al imobilului sau al zonei în care se află acesta, de la data emiterii autorizației până la noua solicitare de autorizație

este necesară reconfirmarea avizului emis de către autoritatea emitentă responsabilă cu problematica protecției.
(Art. 7 Legea 50 / 1991 reactualizată)

Autorizațiile de construire/desființare în vederea executării lucrărilor de construcții în zonele asupra cărora este instituit un anumit regim de protecție prevăzut în documentațiile de amenajare a teritoriului sau documentațiile de urbanism aprobate sau stabilite prin acte normative se emit numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor specifice din partea autorităților care au instituit respectivele restricții, după cum urmează:

a) pentru lucrări de construcții care se execută la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform Listei monumentelor istorice actualizată, inclusiv la anexele acestora identificate în același imobil - teren și/sau construcții, în zona de protecție a monumentelor istorice și în zone construite protejate, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, autorizațiile de construire/desființare se emit cu avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural;

(Art. 10 Legea 50 / 1991 reactualizată)

.....
1) Se pot executa fără autorizație de construire/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor amplasate în zone de protecție a monumentelor sau în zone construite protejate, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, ori dacă acestea nu reprezintă construcții cu valoare arhitecturală sau istorică, stabilite prin documentații de urbanism aprobate:

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

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

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

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

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

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

- c) lucrări de reparații și înlocuiri la pardoseli;
- d) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare;
- e) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente, păstrându-se forma, dimensiunile și materialele acestora;
- f) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- g) modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale ușoare și care nu modifică concepția spațială interioară;
- h) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;
- i) lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu.

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

(Art. 11 Legea 50 / 1991 reactualizată)

Se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism pentru:

- a) lucrări de consolidare, reconstruire, modificare, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la împrejmuiri, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, inclusiv în cazul schimbării folosinței dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare;
- b) lucrări de amenajare pentru funcționalizarea podurilor existente, chiar dacă aceasta conduce la depășirea coeficientului de utilizare a terenului - C.U.T. reglementat în zonă;
- c) lucrări de extindere în cazul în care extinderea propusă se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism în vigoare;

(Art. 11¹ Legea 50 / 1991 reactualizată)

(1)

Amenajarea spațiilor publice se vor face doar pe baza unor proiecte de specialitate fundamentate pe studii istorice si peisagistice cu respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism. Obiectivul urmărit prin proiectele de regenerare urbană este acela ca fiecare spațiu public să aibă un caracter usor de identificat si un rol clar si semnificativ în structura de ansamblu a zonei protejate, de cele mai multe ori respectând funcțiunea dominantă de pe parcursul evoluției orasului.

În cazul zonelor construite protejate o evaluare corectă a caracterului, rolului si sensului unui spațiu este baza unei abordări conceptuale corecte. Definirea naturii unui spațiu public ar trebui să fie primul lucru abordat atât entitatea contractantă ce stabileste tema, cât si de echipa de proiectanți implicați, întrucât aceasta determină direcția în care se va îndrepta pe termen mediu si lung aspectul general al spațiului amenajat si conexiunea actorilor implicați în utilizare si mentenanță.

Aspectul spațial al spațiilor publice si al echipării trebuie să fie corelat cu tipurile de utilizare ținând seama că ele vor fi percepute de la nivelul ochiului, cu o anumită viteză (pedestru, velo, vehicul). În condițiile în care ritmul, scara si amplasarea obiectelor sunt percepute din viteză, scara umană dispare, spațiul este deformat, iar gradul de interes în ceea ce privește utilizarea constientă si globală a spațiului este pierdut. În cadrul proiectelor de restructurare, reamenajare si refuncționalizare a străzilor, piețelor publice, trotuarelor etc se va face în mod obligatoriu o revenire sau o apropiere cât mai apropiată de cota de calcare inițială. Aceasta se va identifica pe baza cercetărilor arheologice si studiilor.

(2)

REGLEMENTĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU STRĂZI

a) Străzile vor fi tratate ca element de bază al spațiului public ce contribuie substanțial la imaginea generală a orasului.

b) Străzile vor fi amenajate astfel încât rolul acestora să nu fie redus la ideea de transport.

c) Străzile vor fi amenajate si ca zone pentru plimbarea pietonală, opriri frecvente si chiar petrecerea unui timp mai îndelungat.

d) Amenajarea străzilor se va face astfel ca, în timp ce satisface cerințele volumului de trafic, să se maximizeze posibilitatea acestora de a acompania funcțiunea de locuire la capacitate maximă, confortul pietonilor si volumul de trafic nemotorizat fiind cel predominant.

e) Amenajarea străzilor se va face integrând fațadele clădirilor adiacente. Pentru ca străzile să fie sigure si locuibile, clădirile trebuie să comunice cu străzile la nivelul parterului direct sau indirect.

f) Morfologia unei străzi trebuie să formeze o compoziție armonioasă în tot parcursul acesteia.

g) Proiectele de amenajare a străzilor vor analiza desfășuratele străzilor ca parte a peisajului urban si a vitezei de trafic si se vor propune măsuri

ca acestea să fie păstrate, îmbunătățite, completate sau modificate după caz.

h) Pe străzile cu trafic redus se admit amenajări care nu delimitează culoare dedicate pe tipuri de utilizatori în timp ce pe străzile cu trafic ridicat se recomandă separarea clară a culoarelor dedicate acestora.

i) La amenajarea străzilor se va avea în vedere că pierderea contactului vizual direct, blocarea relațiilor cu clădirile adiacente la nivelul parterului, dificultatea deplasării pe jos sau sentimentul de nesiguranță duc la sentimentul parcurgerii unui spațiu respingător și greu de locuit.

j) La amenajarea străzilor se va avea în vedere că intersecția a două străzi creează cel mai adesea un loc de o importanță mai mare decât cea a traseului străzilor. Se va avea în vedere că spațiului generat de intersecții și alte disfuncțiuni spațiale în traseul străzilor poate fi folosit pentru a genera o zonă de interes, de tip reper (de exemplu prin a planta un singur copac într-un loc, mobilier urban, elemente arhitecturale de scară mică și obiecte de artă în spațiul public).

k) La intersecții și noduri de trafic importante, unde activitățile și oamenii se concentrează în mod natural, impactul traficului trebuie minimizat prin modificări corespunzătoare ale spațiului și profilului stradal, astfel să fie ușor de utilizat de toți participanții la trafic.

(3)

REGLEMENTĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU PIETELE PUBLICE

a) Piețele publice reprezintă un element esențial în structura orasului fiind noduri importante ale rețelei stradale și vor fi amenajate astfel încât să răspundă rolului de identificare și reprezentare a caracterului specific.

b) Conceptul configurării / revitalizării / refuncționalizării unei piețe publice va avea la bază caracterul acesteia în structura și în viața orasului și se va maximiza utilizarea ei pedestru :

- caracter rezidențial
- caracter reprezentativ
- caracter comercial
- caracter de loisir

c) Piețele publice vor fi amenajate astfel încât să răspundă unui rol multifuncțional, însă va prevala obligatoriu preservarea și punerea în valoare a fondului construit istoric și a altor elemente ce constituie resursa culturală spațiului respectiv.

d) Proiectul de amenajare a unei piețe publice va integra fronturile construite și antropizate din jur.

e) Piețele publice vor trebui să ofere o varietate de activități utilizatorilor săi și libertatea de a se mișca liber, fără restricții și vor fi amenajate obligatoriu cu locuri de stat umbrite.

f) Este recomandată amplasarea de fântâni publice și obiecte de artă monumentală.

(4)

REGULI SPECIFICE PENTRU SPAȚIUL PIETONAL

a) Mobilitatea pietonilor și facilitatea desfășurării activităților prevăzute în spațiul respectiv constituie un aspect prioritar în zonele pietonale.

b) Se admite ca trotuarele cu o lățime de minim 2,00 m să fie amenajate cu zone de sedere, vegetație, infrastructură și alte elemente.

c) Nu se admite configurarea unui trotuar ca spațiu rezidual de-a lungul unei străzi cu circulație auto, doar în baza parametrilor minimi, conform normativelor de proiectare.

d) Lățimea unui trotuar va fi decisă în concordanță cu tipul de stradă, cu densitatea urbană a zonei respective, cu viteza de trafic.

e) Se va avea în vedere următoarele dimensiuni minime în cadrul proiectării spațiului public:

- lățimea aferentă unui om este de minim 0,75 m
- lățimea aferentă unui om cu căruciorul, om în scaun cu roțile, un senior, este de minim 1,00 m.
- pentru activități mai ample precum mersul cu trolerul sau plimbarea cu un copil este necesară o lățime minimă de 1,20 m.
- pentru a permite interacțiuni și conversații spontane pe un trotuar a două persoane este nevoie de o lățime de minim 1,50 m.
- pentru combinații de circulații pietonale (de exemplu o persoană cu un cărucior + un grup de peste 2 persoane) este necesară o dimensionare de 2 / 2,50 m.
- pentru grupuri de oameni ce necesită o parcurgere a spațiului împreună, este necesară o lățime minimă între 4 și 5 m.

f) Se recomandă ca lățimea trotuarelor să fie 1,50m. ele se pot reduce la lățimea de 1,20 m. în cazuri justificate de distanța dintre aliniamentele din zona istorică, cu o rețea stradală medievală în cea mai mare parte conservată.

g) Pentru situațiile în care se decid zone comerciale cu deschidere către spațiul public, trebuie ținut seama de dimensiunea trotuarului pentru a permite pietonilor să asimileze informațiile aferente fațadelor astfel :

- în cazul în care într-un anumit spațiu public există cafenele, trebuie alocat un spațiu suficient pentru acestea în așa fel încât ele să nu incomodeze fluxul traficului pietonal .
- în cazul în care pe trotuar au loc activități diverse (cafenele, fluxuri pietonale, spațiu verde), acesta trebuie să aibă o lățime între 5 și 10 m.
- pentru a permite cafenele, cofetării sau alte servicii de alimentație publică în spațiul public, este nevoie de minim 3 zone: una aferentă meselor, una aferentă fluxului de oameni și una dedicată repausului, care să permită asimilarea informațiilor;
- zonele de relaxare și terasele situate de-a lungul unui traseu pietonal trebuie să țină cont și de necesarul de spațiu pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

h) În parcurgerea spațiului public este necesară instalarea mobilierului urban ce activează fațadele prin încurajarea unor popasuri spontane; băncile poziționate de-a lungul fațadelor clădirilor contribuie semnificativ la calitatea spațiului.

i) Se recomandă amenajarea intersecțiilor cu raze de curbă mici pentru a crește siguranța pietonilor, deoarece autovehiculele sunt forțate să încetinească.

j) Extinderea trotuarelor în intersecții poate avea consecințe pozitive asupra deplasărilor pietonale.

- k) Pentru a îmbunătăți calitatea spațiului public se recomandă renunțarea la orice tip de întreruperi ale căilor de trafic pietonal : accesele în ganguri, curți vor fi amenajate cu borduri tesite, fără a întrerupe trotuarul.
- l) Pentru a accentua prioritatea pietonilor în zonele de trecere, este recomandată, ori de câte ori este posibil, executarea trotuarului și a carosabilului la același nivel.
- m) Dacă sunt implementate traversări combinate (pietoni și bicicliști), atunci ele trebuie semnalizate suplimentar.
- n) Se recomandă marcarea trecerilor de pietoni în toate intersecțiile cu trafic crescut sau mediu.
- o) Pot exista traversări nesemnalizate în cazul străzilor cu trafic redus, dar trebuie ținut cont că în acest caz autovehiculele au prioritate.
- p) În cazul în care trotuarul este realizat din dalaje, zona de trecere trebuie realizată la rândul ei din dalaje similare, rezistente la rulare.
- r) Toate elementele folosite pentru persoanele cu dizabilități trebuie să fie certificate.
- s) Realizarea corectă a liniilor de ghidare trebuie făcută sub supravegherea unor consultanți specializați în problema persoanelor cu deficiențe de vedere și cu dizabilități fizice.
- t) Dacă un trotuar este alăturat unor parcuri, este necesară amenajarea unor spații intercalate mai ample mobilate, pentru a fragmenta imaginea creată de mașinile parcate.
- u) Utilizarea excesivă a gardurilor de protecție pentru zonele pietonale nu este recomandată : acestea incomodează și blochează deplasarea liberă a pietonilor.

(5)

REGULI SPECIFICE PENTRU SPAȚIUL DEDICAT AUTOVEHICULELOR

- a) Prospectul unei străzi depinde în mare măsură de tipul traficului care se desfășoară în acel spațiu ; se vor implementa prospectele prezentate în planșele de circulații (etapa 1 respectiv etapa 2).
- b) De regulă, benzile auto trebuie să fie definite în parametri minimi, în raport cu traficul , aspect ce facilitează calmarea traficului auto și încurajează traficul pietonal.
- c) La amenajarea spațiului auto se vor avea în vedere lățimile mijloacelor de transport și lățimile culoarelor necesare.
- d) Pentru calmarea traficului pe culoare lungi se recomandă:
- alternarea poziționării zonelor de parcaje
 - utilizarea aliniamentelor de arbori la marginea străzii
- e) Pe străzile cu spațiu limitat, unde avem o singură bandă de circulație, vor fi create zone de întoarcere ; acestea pot fi situate în intersecții sau în dreptul accesului auto pe proprietăți private, acolo unde pot exista lărgiri.
- f) Intersecțiile trebuie configurate în așa fel încât să protejeze toți participanții la trafic, în special pietonii și bicicliștii.
- g) Ca regulă generală trebuie depuse eforturi în direcția de a reduce pe cât posibil zona carosabilă a intersecțiilor și a oferi cât mai mult spațiu pietonilor și ciclistilor.
- h) Toate intersecțiile trebuie marcate corespunzător, pe toate direcțiile de trecere.
- i) Pentru a reduce substanțial viteza în spații nepartajate, întreaga suprafață a unei intersecții poate fi ridicată la cota trotuarului.

j) În implementarea pistelor de biciclete în intersecții trebuie impuse retrageri care să ia în calcul câmpul vizual al soferilor.

(6)

REGULI SPECIFICE PENTRU SPATIUL DEDICATE TRANSPORTULUI ÎN COMUN

a) În zona protejată amenajarea stațiilor de transport în comun se va face în mod obligatoriu pe baza unui concept unitar, care va răspunde cerințelor de confort, siguranță și estetică.

b) Concepția amenajării și echipării stațiilor trebuie făcută ținând cont de următoarele recomandări:

- adăposturile trebuie să fie realizate din materiale durabile, să fie ușor curățate, inclusiv în jurul și în spatele acestora;
- stațiile trebuie amenajate cu panouri care să informeze pasagerii cel puțin despre ce rute trec prin stație;
- băncile se recomandă să fie din materiale durabile, stabile termic și plăcute senzorial și vizual;
- stațiile de transport în comun vor fi dotate cu cosuri de gunoi, instalate perimetral în cadrul stației;
- arhitectura unei stații de transport în comun trebuie adaptată zonei istorice și să se armonizeze cu mobilierul urban propus.

(7)

REGULI SPECIFICE PENTRU SPATIUL DEDICAT CIRCULAȚIEI VELO

a) Modul de amenajare a infrastructurii velo va fi axat pe sporirea siguranței utilizatorilor, fie ei cicliști, soferi sau pietoni.

b) Lățimea minimă a unei benzi pentru bicicliști realizată în zona carosabilă trebuie întotdeauna respectată. Dacă lățimea străzii nu permite inserția unei benzi dedicate, acesta nu va mai fi deloc marcată și va fi din punct de vedere al traficului bandă comună, pentru ambele mijloace de transport.

c) Pistele de biciclete pentru viteză crescută vor fi amenajate în afara trotuarelor. În cazul unor piste de biciclete în comun cu trotuarul viteza maximă de deplasare a bicicletelor va fi reglementată astfel să nu afecteze traficul pietonal.

d) Pistele de biciclete vor fi separate de fluxul auto prin linii de marcaj.

e) Pe străzile unde nu se pot amenaja benzi dedicate pentru velo, pentru împărțirea în siguranță a aceleiași benzi de circulație se recomandă marcarea unor linii de ghidaj de-a lungul marginii drumului.

f) Pentru infrastructura velo pot exista treceri diferențiate, care nu sunt dedicate și pietonilor. Aceste treceri contribuie la coerența unui traseu dedicat biciclistilor.

g) Dacă sunt implementate traversări combinate (pietoni și bicicliști), atunci ele trebuie semnalizate suplimentar.

(8)

REGULI SPECIFICE PENTRU MATERIALE ȘI SUPRAFETE ÎN SPATIUL PUBLIC

a) Ca regulă generală la alegerea materialelor pentru amenajări în spațiul public se va avea în vedere ca:

- materialele și suprafețele alese trebuie să respecte caracterul local, contextul istoric și compoziția generală a spațiului public pentru care sunt alese.

- toate materialele suprafețele folosite în spațiile publice vor avea o calitate vizuală și structurală ridicată.

b) Se vor respecta următoarele reguli generale la alegerea materialelor pentru amenajări în spațiul pietonal și de tip shared space :

- alegerea materialelor și dimensiunea acestora pentru spațiile publice și a modului de punere în operă se vor face pe baza unor proiecte integrate, se vor încadra în conceptul general al spațiului și vor ține cont de contextul urban.
- atunci când sunt folosite modele diferite de pavaj, acestea trebuie să aibă continuitate în intersecții în funcție de abordarea de detaliu a proiectului.
- este admisă utilizarea unor materiale diferite ca structură și culoare în jurul elementelor de mobilitate urbană, statui, fântâni etc.
- căile de acces realizate la același nivel cu trotuarul (accesele în curți, parcuri subterane etc.) trebuie proiectate în așa fel încât să fie similare estetic cu trotuarul adiacent : materialul utilizat ar trebui să fie de aceeași culoare și textură ca trotuarul, dar cu o capacitate de suport mai mare.
- este admisă combinarea unor materiale diferite cu aceeași rezistență la uzură.
- trecerile de pietoni la nivel trebuie să fie realizate din materiale cu aceeași textură, structură și culoare ca trotuarul adiacent, dar cu un grad mai mare de rezistență la încărcările mai mari de trafic.
- pentru a păstra calitatea suprafețelor nepavate din jurul vegetației aflată în zone publice aglomerate este necesar ca acestea să fie protejate cu grătare metalice.

c) Pentru suprafețele de călcare alegerea materialelor se va face cu respectarea următoarelor reguli:

- este obligatorie păstrarea și refacerea pavajelor istorice; pentru a le crește confortul, pavajele pot fi completate cu alte suprafețe adecvate care trebuie însă realizate din elemente de calitate comparabilă, pe baza unor proiecte integrate, ce se vor încadra în conceptul general al spațiului și vor respecta principiile de protecție a monumentelor istorice.
- se interzice utilizarea de materiale alunecoase în zonele pietonale și carosabile, cu excepția unui pavaj istoric.
- se interzice asphaltarea impermeabilă a trotuarelor, curților, aleilor.
- în zonele cu trafic redus, unde diferențele dintre trotuar și carosabil au fost eliminate, este admis ca aspectul și modelul materialelor alese să diferențieze cele două tipuri de rulare.
- pavajele istorice trebuie întreținute, conservate și reînnoite.
- la reconstrucția trotuarelor istorice care sunt acoperite în prezent cu asfalt, pavelele descoperite trebuie sortate, refolosite și înlocuite cu unele noi, acolo unde lipsesc, respectând modelele inițiale.
- la reabilitarea străzilor, lucrările edilitare vor fi executate corelat cu acestea și se va da o atenție deosebită canalizării apelor pluviale; apa colectată de burlane nu va fi evacuată pe trotuar, va fi dirijată în țevi îngropate și racordate la rețeaua subterană de canalizare.

- suprafețele de tip *shared space* vor fi realizate la același nivel, materialele utilizate să fie naturale și să creeze un cadru armonios și suficient de rezistent la fluxurile auto.
- în zonele cu grad de protecție ridicat / maxim se vor respecta modelele istorice existente și caracterul spațiului dat;
- în parcuri, grădini și spații publice cu vegetație predominantă va prevala suprafața nepavată și permeabilă, cu alei de tipul pietrisului stabilizat cu un aspect cât mai natural de tipul pardoselilor drenante.
- materialele utilizate trebuie să fie confortabile pentru mersul pe jos și îndeajuns de durabile pentru a rezista la greutatea vehiculelor motorizate.
- în cazul în care trotuarul este realizat din dalaje, zona de trecere trebuie realizată la rândul ei din dalaje similare, rezistente la rulare.
- aspectul drumului trebuie să fie uniform pe toată lungimea spațiului public prin care trece și, prin urmare, orice schimbare de culoare sau structură trebuie să fie în conformitate cu compoziția spațiului și cu modul în care se efectuează deplasările în cadrul său.
- organizarea spațiului poate fi realizată prin modificarea tipului și culorii suprafețelor destinate diferitelor utilizări (zone de parcare, spații dedicate staționării autobuzelor sau benzi dedicate).
- în zonele cu grad de protecție mare, pe străzile cu trafic redus și viteze de deplasare de maxim 30 km/h este recomandată utilizarea cât mai redusă a suprafețelor asfaltice; piatra cubică utilizată pentru suprafețele carosabile sunt, împreună cu indicatoarele de reglare a vitezei, un instrument adecvat pentru calmarea traficului.
- dacă străzile care se întâlnesc în intersecție au caracteristici diferite, suprafața intersecției trebuie să preia caracteristicile străzii mai importante.
- zonele dedicate parcarilor trebuie privite ca zone cu trafic redus; în general, suprafața lor trebuie realizată din materiale asemănătoare cu suprafața trotuarului îngustând optic banda de circulație, prin urmare, calmează traficul.
- suprafețele utilizate în stațiile de autobuz trebuie să fie durabile pentru a rezista încărcăturilor rezultate din sosirile și plecările frecvente ale autobuzelor (presiune, tensiune, tracțiune și fluctuații ale temperaturii).
- traseele dedicate biciclistilor trebuie să fie netede, cu cât mai puține denivelări și goluri.
- dacă o suprafață carosabilă este realizată din asfalt, atunci benzile dedicate nu trebuie să fie pavate cu piatră.
- bordurile vor fi realizate din materiale naturale de calitate.
- în zonele de acces auto pe proprietăți private este recomandată utilizarea bordurilor tesite.
- în cazul zonelor pietonale și trecerilor de pietoni, bordurile trebuie să fie coborâte la nivelul suprafeței carosabile, astfel încât parcursul pietonilor, persoanelor cu dizabilități și biciclistilor să fie unul cât mai confortabil.

(9)

REGULI SPECIFICE PENTRU MOBILIERUL URBAN ȘI ARTA ÎN SPAȚIUL PUBLIC

- este obligatoriu realizarea unui proiect unitar pentru mobilierul urban al zonei construite protejate ce va trebui să fie conceput atât din punct de vedere al dimensiunilor cât și al nivelului de detaliu, astfel încât estetic și funcțional să corespundă caracterului fiecărei zone.
- stâlpii, balustradele, mobilierul urban, toate trebuie să fie subordonate unei imagini unitare.
- materialele alese trebuie să fie de înaltă calitate, durabile, cu valențe estetice majore (bronz, oțel inoxidabil, oțel Corten, aluminiu, alamă, beton, piatră, lemn de esență tare, lemn impregnat în vid, lemn tratat termic etc.).
- o singură culoare folosită pentru toate elementele tehnice similare contribuie la creșterea calității estetice a spațiului; în cadrul proiectului unitar pentru mobilierul urban pentru zona protejată se recomandă realizarea unui catalog de mobilier stradal standardizat.
- proiectarea mobilierului trebuie să fie întotdeauna subordonată designului arhitectural general al spațiului, iar alegerea acestuia se va face în cadrul proiectelor integrate de intervenție.
- mobilierul stradal trebuie să fie suficient de rezistent la vandalism și ușor de întreținut.
- mobilierul pentru odihnă trebuie să fie plasat în zone cu microclimat plăcut (cu protecție în soare, între copaci, de-a lungul traseelor pietonale, cu vedere frumoasă etc.).
- utilizarea imitațiilor de mobilier istoric este acceptabilă doar în cazuri justificate, și numai ca replică a mobilierului istoric original.
- nu este admis să se amplaseze rastelurile de bicicletă care creează obstacole în fluxurile de circulație; suporturile ar trebui să aibă un spațiu mai amplu în jurul lor, pentru a permite accesul pietonilor pe trotuar.
- numărul rastelurilor trebuie să corespundă cu conformarea și utilizarea spațiului, dar și cu fluxurile de bicicliști existente în zonă.
- designul rastelurilor va fi parte a proiectului unitar pentru mobilierul urban al zonei construite protejate.
- designul cosurilor de gunoi va face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban.
- numărul cosurilor de gunoi va fi corelat cu gradul de ocupare al unei zone.
- cosurile de gunoi nu vor îngusta trotuarele; vor fi plasate în rând cu copacii plantați, sau în rând cu alte elemente de infrastructură; amplasarea va fi în locuri aglomerate, în apropierea punctelor de trecere, în intersecții, precum și în apropierea stațiilor de autobuz.
- sacii de gunoi pentru igiena animalelor de companie trebuie integrați în designul cosului de gunoi, scrumierele de asemenea.
- designul cismelelor va fi standardizat și va face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban; vor fi ergonomice și vor permite umplerea sticlelor cu apă; se recomandă amplasarea lor în toate spațiile publice aglomerate;
- suprafețele și materialele din jurul unei fântăni trebuie să fie proiectate ținând cont de umiditatea crescută care se creează în jur.

- cismelele cu apă potabilă trebuie să fie accesibile tuturor utilizatorilor, inclusiv persoanelor cu dizabilități.
- utilizarea balustradelor este admisă doar în cazuri excepționale; ele trebuie să aibă un design unic, să fie realizate dintr-un material durabil, să fie cât mai transparente, și să fie corelate cu celelalte culori și materiale din spațiul respectiv.
- balustradele trebuie amplasate întotdeauna cât mai aproape de marginea carosabilului și a trotuarului, pentru a oferi pietonilor cât mai mult spațiu de deplasare ; nu sunt admise panourile publicitare atasate balustradelor.
- bolarzii și stâlpii trebuie să fie integrați în cadrul proiectului unitar pentru mobilierul urban pentru spațiile publice, cu un set dedicat de reguli și principii de amplasare și utilizare pentru o mai ușoară mentenanță.
- designul chioscurilor de vânzare, informare vor face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban; vor fi concepute ca structuri mobile, modulare, ce pot fi conectate la rețelele de utilități în spațiul în care urmează să fie montate.
- designul toaletelor publice vor face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban ; amplasarea lor trebuie să facă obiectul unui studiu dedicat, bazat pe gradul de utilizare al spațiilor și la distanțele optime de parcurs pe jos, amplasate în special în spațiile publice importante și aglomerate.
- toaletele publice trebuie să fie proiectate în așa fel încât să poată fi utilizate și de către persoanele cu dizabilități, persoane însoțite etc.

(10)

REGULI SPECIFICE PENTRU ILUMINATUL PUBLIC ȘI ARHITECTURAL

a) Iluminatul stradal

- iluminatul stradal este obligatoriu să asigure siguranța utilizatorilor și siguranța proprietății, să nu perturbe mediul înconjurător și trebuie să creeze condiții care permit oamenilor să fie activi în spațiile publice și în afara orelor de zi.
- este obligatoriu ca autoritatea locală să promoveze o politică de iluminat stradal care să cuprindă cerințe, reguli și principii care să fie raportate la trafic, la siguranță și la aspectele estetice ale arhitecturii și cadrului urban.
- iluminarea străzilor pentru autovehicule trebuie să asigure că drumul și împrejurimile sale imediate sunt iluminate la nivel orizontal.
- locurile potențial periculoase în ceea ce privește traficul (intersecții, puncte de trecere, stații de autobuz) ar trebui să fie diferențiate față de împrejurimi printr-un nivel mai ridicat de iluminare sau prin tonul luminii.
- iluminarea zonelor pietonale trebuie să asigure atât iluminarea suficientă a suprafeței de călcare, cât și iluminarea pietonilor (iluminare verticală).
- pe străzile unde trotuarele se racordează cu fațadele clădirilor situate pe aliniament, lumina va ajunge până la primul nivel al clădirilor, fără să creeze disconfort locatarilor din clădiri.
- în zonele rezidențiale, lumina stradală nu trebuie să afecteze spațiile de locuit.

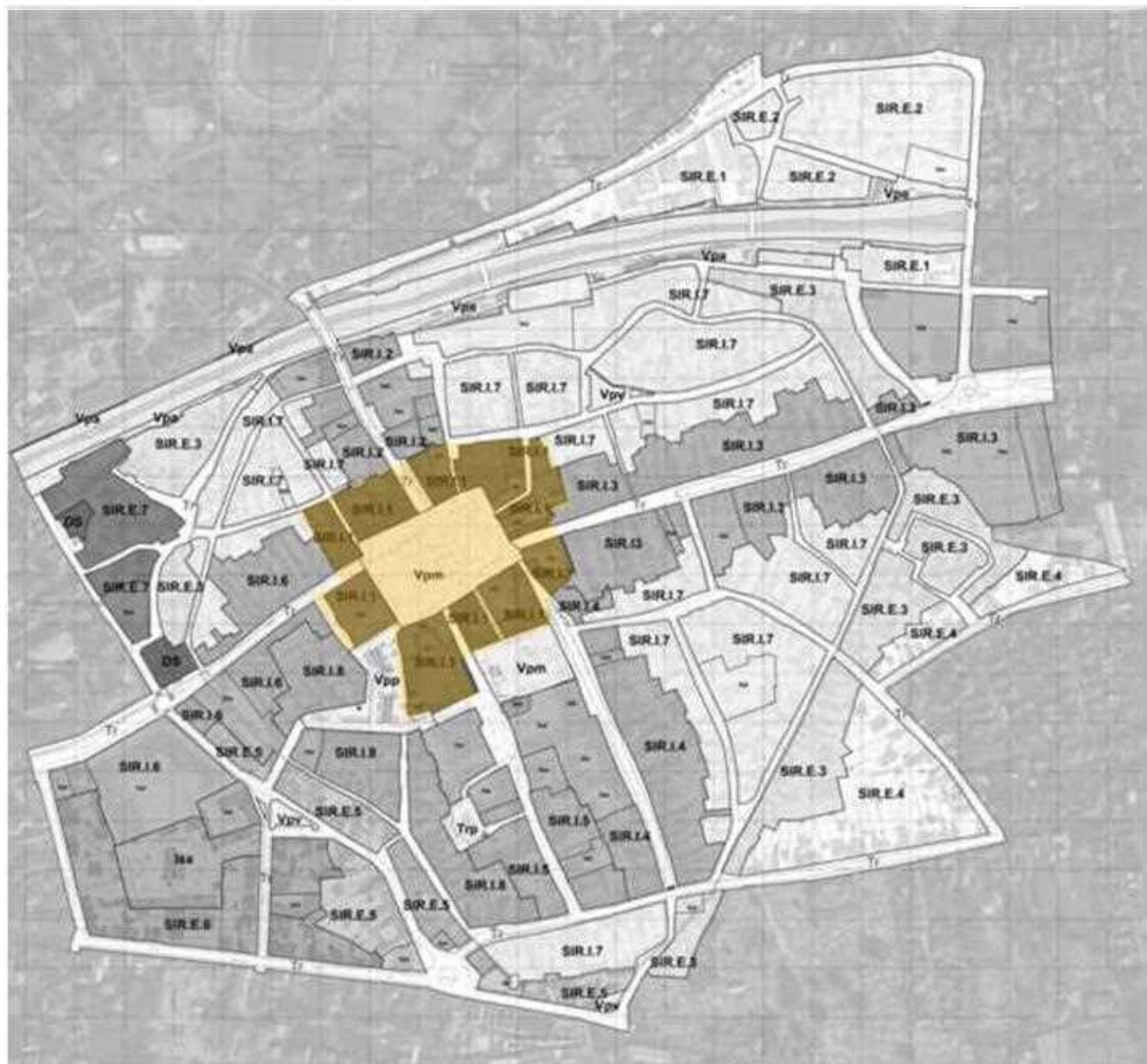
- pentru a crește sentimentul de siguranță în zonele verzi și în parcuri, se recomandă iluminarea lor, chiar dacă sunt poziționate în vecinătatea unor zone pietonale deja iluminate.
- este obligatoriu realizarea în cadrul operațiunilor urbane integrate a unor proiecte de iluminat stradal a căror scop nu este amplasarea stâlpilor de lumină ci iluminatul mediului și crearea aspectului și atmosferei orașului pe timpul nopții.
- parametrii obiectelor surselor de lumină trebuie să fie corelate cu proiectul pentru mobilierul urban, cu un set dedicat de reguli și principii de utilizare pentru o mai ușoară mentenanță.
- pentru o orientare mai ușoară pe timpul nopții, este obligatoriu ca iluminarea stradală să lumineze și numele străzilor, numerele caselor, semnele de circulație și panourile de informare.

b) Iluminatul arhitectural

- iluminatul arhitectural este obligatoriu să creeze compoziția unui spațiu urban și atmosfera pe timp de noapte, relaționat la importanța spațiului.
- iluminatul arhitectural în zonele construite protejate se va realiza doar în baza unor proiecte avizate.
- scop principal nu este iluminarea propriu-zisă a spațiului, ci completarea designului compozițional al spațiului; o astfel de iluminare poate fi permanentă sau temporară (de exemplu, decorațiunile de Crăciun).
- iluminatul prin compoziții adecvate ale planurilor luminate și întunecate, trebuie să reliefeze valențele unei clădiri, în conformitate cu aspectul său arhitectural.
- nu este admisă în zonele istorice iluminare arhitecturală colorată sau dinamică.

CAPITOL III.

DISPOZITII APLICABILE IN ZONA



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de tip central, organizată pe cele patru laturi ale pieței centrale, Piața Libertății, cu activități de interes general, cu acces public la parter. La etaj predomină instituțiile publice, spațiile de cazare și rar locuințele. Tesutul urban respectă parcelarul istoric care a suferit mai multe faze de comasare, ultima în anul 1910 (Complexul Minerul) cu 22 de imobile față de 40 din perioada medievală. Piața de forma aproximativ dreptunghiulară, 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 clădirile situate pe aliniament, tipologia în forma de L,U,I. Forma parcelelor este dreptunghiulară cu latura mică spre piață, excepție Complexului Minerul. Fronturile spre piață variază între 6,00m (nr.13) și 61,60 m,

(Complexul Minerul), cu adâncimea între 25,50m (nr.11) și 55,80 m (nr.12). Suprafața parcelor este cuprinsă între 231 mp (nr. 13) și 3120mp (Complexul Minerul). Regimul de înălțime S+P+1 și S+P+1+M în cazul a 7 clădiri. Caracter omogen este dat de cele 23 de clădiri, toate clasate ca monumente istoric, în general aliniate la cornișa, care delimitează un spațiu public atractiv cu destinație funcțională complexă și generoasă, de tip central. Inegală ca starea de conservare, 8 clădiri sunt neutilizate, datorită alterării structurale și arhitecturale, stare datorată și problemelor juridice, legate de regimul de proprietate. Alături de cele 23 imobile monumente care mobilează Piața Libertății, în SIR.I. 1 au fost incluse, pentru a do coerență în evoluția viitoare, 19 proprietăți, din care două sunt monumente istorice (Biserica franciscană Sf Nicolae din Piața Păcii și locuința de pe strada Turnului nr.3), restul imobilelor fiind situate pe străzile Lăcătuș, Podul Viilor, Dacia, Mihai Viteazul, 1 Mai, Piața Cetății, Crișan, 30 Decembrie și Piața Păcii.

Funcțiunile prezente sunt administrative, financiar bancare, de cult, de cultură, de educație, de turism și locuire.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

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

In subzona sunt situate monumentele istorice și clădirile cu valoare culturală mare din tabelele de mai jos:

	Nr.cri	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	150	MM-II-a-A-04451	Clastrul mănăstirii Minonilor,	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 6 Str. Crișan nr. 2	1734
2	151	MM-II-a-A-04452	Complex hotel - restaurant "Minerul", fost St. Stetan	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 7 Piața Pocli nr.7	1911
3	162	MM-II-m-A-04463	Casa Iancu de Hunedoara	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 18, Str. Mihai Viteazu nr. 2A, 2C	sf. sec. XV - sec. XVIII
4	163	MM-II-m-A-04464	Casa Schreiber	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 19	sec. XVI - VIII
5	164	MM-II-m-A-04465	Casa Bay municipiul	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 20	sec. XVI - XVIII
6	188	MM-II-m-A-04487	Magazinul "Central"	municipiului BAI A MARE	Str. Sincal Gheorghe nr 2	inc. sec. XX
7	145	MM-II-m-B-20248	Casă	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 1	sec. XVI - XVIII
8	146	MM-II-m-B-04447	Casă	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 2	sec. XVI - XVIII
9	147	MM-II-m-B-04448	Casă	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 3	sec. XVI - XVIII
10	148	MM-II-m-B-04449	Casă	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 4 Str. Turnului nr.1	sec. XVI - XVIII
11	149	MM-II-m-B-04450	Casa Degenfeld	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 5 Str. Nr.2 Piața Cetății nr.3, Str. Crișan nr. 1	sec. XVI - XVIII
12	152	MM-II-m-B-04453	Casă	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 8	sec. XVI - XVIII
13	153	MM-II-m-B-04454	Casa Teleky	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 9	sec. XV - XVIII
14	154	MM-II-m-B-04455	Casă	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 10	sec. XVI - XVIII
15	155	MM-II-m-B-04456	Casa "Agricola	municipiului BAI A MARE	Piața Libertății nr 1 Str. Podul Viilor nr.1	sec. XVI - XVIII

16	156	MM-II-m-B-04457	Casa Bay	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 12 Str. Podul Vâlcilor nr.2	sec. XVI - XVII
17	157	MM-II-m-B-04458	Casa Harócssek	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 13	sec. XVI - XVII
18	158	MM-II-m-B-04459	Casă	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 14	sec. XVI - XVII
19	159	MM-II-m-B-04460	Casa Lendvay	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 15	sec. XVI - XVII
20	160	MM-II-m-B-04461	Casa Husovski - Petrescu	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 16	sec. XVI - XVII
21	161	MM-II-m-B-04462	Casă	municipiului BAIA MARE	Plata Libertății nr 17	sec. XVI - XVII
22	165	MM-II-m-B-04466	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 1	sec. XVI - XVII
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 "St. Anton	municipiului BAIA MARE	Plata Pacii nr 16	1402 cu trasf. ulterioare
25	191	MM-II-m-B-04490	Casa	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. crt	Denumire Gen - specie	Localitatea	Adresa	Numar exemplare	Varsta aproximativa	Adminstrator
1	Taxus baccata (tisă)	Municipiul Baia Mare	Str. Gheorghe Sincal nr. 2	1	300	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare

Echipamentele prezente în subzona sunt următoarele:

Administrație: Serviciul de Impozite și taxe
Serviciul de Patrimoniu
Serviciul de Achiziții
Serviciul de Investiții
Serviciul de evidența populației
Sala Vida Gheza
Banca Transilvania
Instituții de cultură: Teatrul de Păpuși
Centrul de creație Liviu Bortan
Culte Biserica franciscană Sf Nicolae

(1)

- Instituțiile au fost cuprinse în subunități teritoriale functionale corespunzătoare destinațiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

- (2) ▪ Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
- (3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă și articolul II. 10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
- (4) ▪ În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)
- (5) ▪ 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).
În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (6) ▪ Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice
- (7) ▪ A fost instituită interdicție temporară de construire parțial pe terenul situat în Piața Păcii și strada 30 Decembrie nr.2 și nr.4 , teren rezervat pentru închiderea frontului estic din Piața Pacii, și a accesului pietonal și carosabil în parcare amenajată la subsol.
- (8) Sunt necesare câteva corecții care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:
 - închiderea colțului Pieței Cetății prin supraetajarea cu un volum P+1+M a garajului ce aparține Centrului Militar
 - demolarea clădirii parter alipită de Biserica sf. Nicolae din Piața Păcii și degajarea fațadei acesteia, idem clădirea alipită de Clădirea Minorităților, în Piața Păcii și înlocuirea ei cu un fond construit adecvat zonei

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI 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 conșignații, 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 , structuri de cazare:

- locuințe individuale, semicolective și colective;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni să se aleagă utilizări 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 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 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 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 șarpantă 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 Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii, 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, mărime, 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 monumentului sau a zonei sale de protecție;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menține poziția actuală a clădirilor, amplasate pe aliniament
- este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

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

- se menține situația actuală;
- se admite modificarea situației actuale cu respectarea procedurilor de elaborare și avizare a monumentelor istorice;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEA SI PARCELĂ

- se menține poziția actuală a clădirilor;

ARTICOLUL 9 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se menține regimul de înălțime actual în cazul clădirilor monument și a celor 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 acestuia la clădirile adiacente;
- în cazul clădirilor altele decât monumentele istorice, înălțimea maximă este dată de cornisă clădirii monument din proximitate;
- regimul de înălțime se raportează la înălțimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înălțimea nivelului de 3,0 m ;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte;

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;
- 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, parapete metalici, decorații, etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre, și vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare . Justificări grafice, fotomontaje pentru intervenții asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- 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
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul și istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul

clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică asemenea monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:

- paletarul de culori din ANEXA 9
- cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
- armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- se menține situația existentă;
- se admite modificarea situației existente justificată de studiul istoric pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului;

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor, 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 zonă;
- în cazul clădirilor, 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 zonă 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, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejuriri;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- 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 gheții 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

- 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 80%

POT maxim 90% pentru parcelele de colț

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

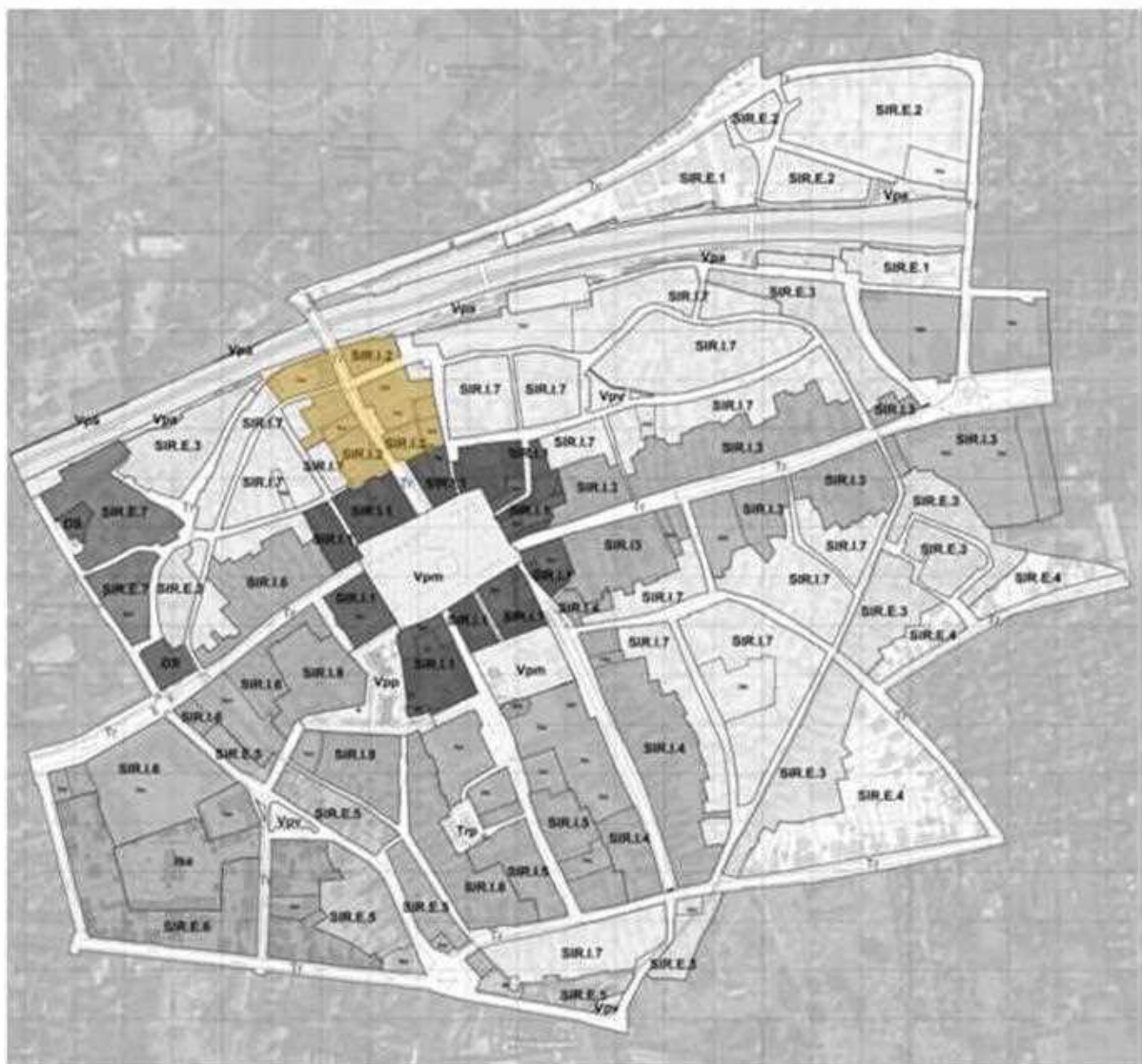
CUT maxim 2.1

CUT maxim 2.3 pentru parcelele de colț

NOTA SECȚIUNEA III :

1. Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
2. În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fișa de inventariere definește fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenții compatibile cu monumentul și nu sunt intervenții parazitare , confirmare dată de studiul istorico-architectural, prevederea se va referi și la ele)
3. Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia

SIR I.2. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS PODUL VIILOR



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de tip mixt, desfășurată de-a lungul străzii Podul Viilor, ocupată de clădiri cu funcțiuni diverse, instituții administrative, bancare de educație și cult, locuințe și servicii, comerciale și alimentație publică. Constituită din prima fază de evoluție a așezării Rivulus Dominarum, asigură accesul spre viile orașului, peste raul Săsar printr-un pod mobil aparținând de Poarta Mare, dotată cu hersa. Clădirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate 2 sau trei și individuale. Excepție de la această regulă este clădirea nr. 8, retrasă de la aliniament cu 7 metri. Regim de înălțime neomogen, clădiri S+P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2. Lungimea frontului este de 140 m (diferența de 80,0 m a străzii Podul Viilor este inclusă în SIRI.11), distanța dintre frontul estic și vestic este de 18,4 m spre Piața Libertății și 11m spre raul Săsar. Tesutul urban este caracterizat prin păstrarea parcelarului istoric, cu loturi de formă dreptunghiulară și trapezoidală.

cu frontul îngust spre stradă, cu excepția clădirilor de colț, cu dimensiunea variabilă cuprinsă între 8,85 m (nr.17) și 35 m (nr. 19), cu suprafață percelor variind de la 228 mp (nr.3) la 1875 mp. Biserica Reformată (nr. 10), respectiv de 2098 mp, nr. 19 - Scoala Confesională reformată, azi Liceul Nemeth Laszlo.

Structura urbană este martor al unei texturi diferențiate, justificată de evoluția istorică, cu o singură clădire inserție de dată recentă, din anii 60' sediul CNSLR Frația Maramures, de fapt o supraetajare a vehiculului Oficiu poștai regal. Zona este un mixaj echilibrat între funcțiunea de locuire și funcțiunea de educație, de cult, de administrație de turism și financiar bancare.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA ACESTUIA (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	184	MM-II-m-A-04494	Biserica reformată	municipiului BAIĂ MARE	Str. Podul Vâilor nr 10	1792
2	185	MM-II-m-A- 4431.03	Zidul de apărare al cetății Baia Mare (fragmen)- sistemul de fortificații medievale ale orașului	municipiului BAIĂ MARE	Str. Podul Vâilor nr 19	sec. XV
3	186	MM-II-m-B-04485	Scoala confesională	municipiului BAIĂ MARE	Str. Podul Vâilor nr 19	1860

Cladiri propuse pentru clasare

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

LISTA CLĂDIRILOR CU VALOARE CULTURALĂ MARE

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

LISTA CLĂDIRILOR CU VALOARE CULTURALĂ MEDIE

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

Echipamentele prezente în subzona sunt următoarele:

Administrație:

CNRLS FRATIA

Banca MARFIN

- (1) ▪ Instituțiile au fost cuprinse în subunități teritoriale functionale corespunzătoare destinațiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2) ▪ Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
- (3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă și articolul II. 10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
- (4) ▪ În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)
- (5) ▪ 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).Pentru clădirile de la nr. 14 și nr. 19 studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificație medieval, subiect de urmărit de investigația arheologică pentru punerea în valoare.În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (6) ▪ Sunt necesare cateva corecții care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:
 - închiderea frontului între clădirile nr.1 și nr. 7 prin supraetajarea celor două clădiri pe parter nr.3 și nr.5
- (7) ▪ Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- servicii comerciale și alimentație publică adecvate zonei protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori și turiști) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, artizane etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;
- locuințe individuale, semicolective și colective;
- locuințe de la parter transformate în spații comerciale;
- servicii atractive pentru turism, structuri de cazare;

- instituții, echipamente publice, administrație, justiție, cultură, 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 verticală a corpurilor de la stradă, după 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 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 precollectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip
- orice alte activități generând poluare, greu sau aglomerări importante;
- 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:
 1. funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
 2. funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stănjenească vecinătățile;
- în cazul clădirilor cu valoare deosebită (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea clădirilor în șarpantă

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 prevăzute de lege pentru elaborarea și avizarea documentațiilor asupra monumentelor istorice;

- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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, mărime, 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 retrase față de aliniament (cazul clădirii nr.8 cu condiția păstrării 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.
- în cazul unei intervenții, când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu, se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

ARTICOLUL 7 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 12,0 metri de la aliniament : se admite

dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de " L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei :

- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția devenind în formă " L", urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii (" U", " C", etc.);
- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcelă și vecinătăți o recomandă;
- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- 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 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 , 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 înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, în cazul locuințelor;
- 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;
- 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 respectiv;
- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- altă decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

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;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor la frontul estic al străzii se stabilește astfel:
 - pentru clădirile nr. 3 și nr.5 reper este cornișa clădirii nr.7
 - pentru clădirea nr 9 reper este cornișa clădirii nr. 11
 - pentru clădirea nr. 17. reper este cornișa clădirii nr. 15
- înălțimea clădirilor la frontul vestic al străzii se stabilește astfel:
 - pe frontul estic pentru clădirile nr. 4 și nr.6 reper este cornișa clădirii nr.2
- în cazul regimului continuu se va respecta aliniere la cornișă 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 acoperișului dacă studiul istoric și biologic o justifică, pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii sau o formă care favorizează monumentul și racordarea acestuia la clădirile adiacente;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte;
- regimul de înălțime se raportează la înălțimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înălțimea nivelului de 3,0 m ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (inițial cu acoperiș într-o apă) va putea avea acoperișul în două ape pentru a se evita supranălțarea calcanului astfel ca înălțimea la cornișă a noii clădiri să nu depășească cota maximă a coamei clădirii inițiale, configurație admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil și va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;

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;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastică 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 ;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- 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
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul și istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromaica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de

trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni ;

- *în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de 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 posibilități 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

- *gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;*
- *staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul clădirilor, 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 clădirilor, 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, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;*
- *lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *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 gheții în spațiul pietonal;*

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața datată 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 arhitectură 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 în zona: 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 60%

POT maxim 70% pentru parcelele de colt

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

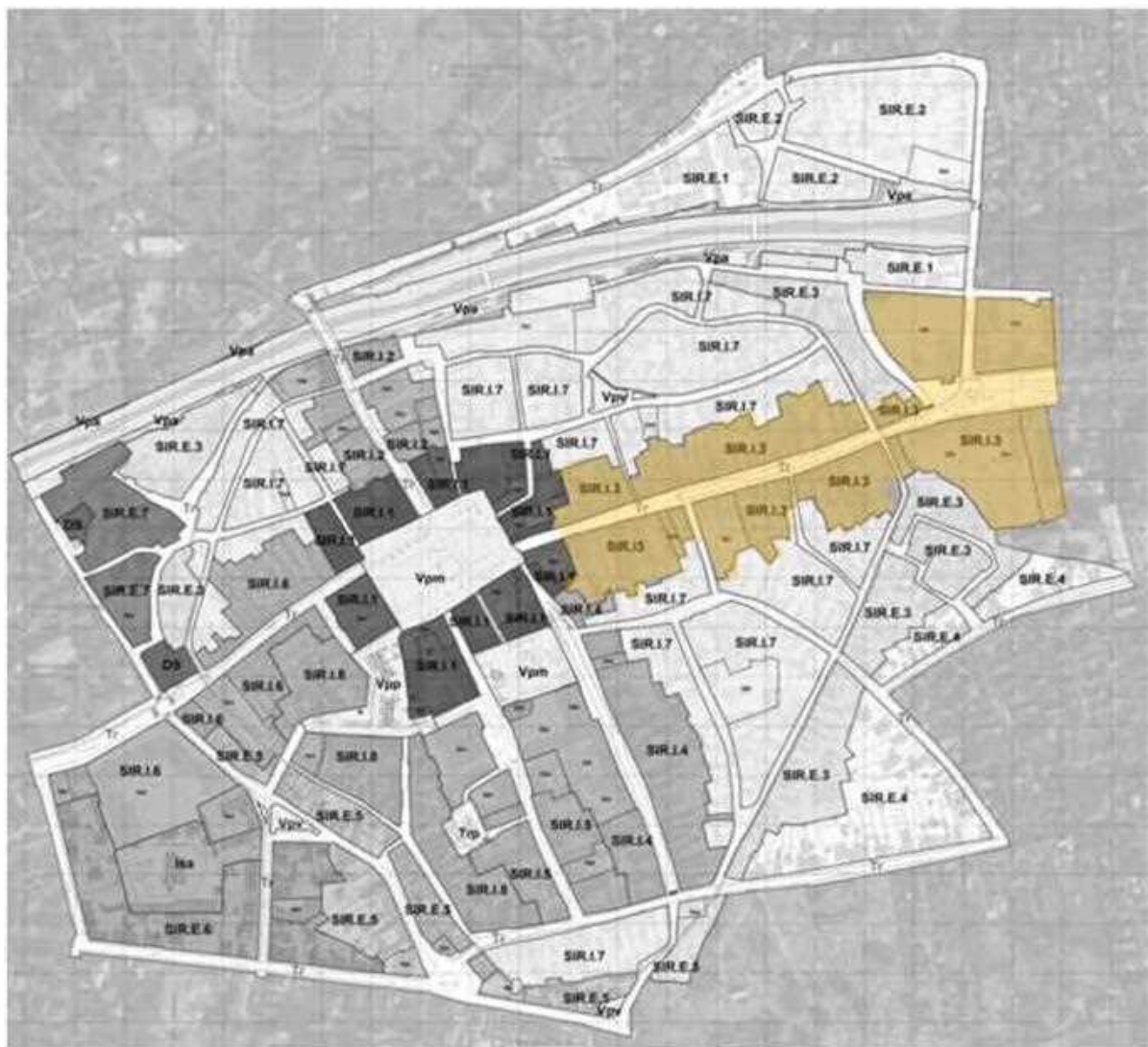
CUT maxim 1,6

CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colt

NOTA SECȚIUNEA III:

- 1 Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- 2 În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestă MC sau fișa de inventariere definește fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenții compatibile cu monumentul și nu sunt intervenții parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi și la ele)
- 3 Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia

SIR I.3. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS VASILE LUCACIU



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona atractivă desfășurată de-a lungul străzii Vasile Lucaciu (platea Felsobanya. - Baia Sprie), ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte, funcțiunea dominantă fiind cea de locuire, cea complementară fiind cea alcătuită din instituții administrative, de educație, cult, servicii comerciale, alimentație publică. Constituită din prima fază de evoluție a așezării Rivulus Dominarum, deschisă de pe latura estică a Pieței Libertății, asigură accesul spre cealaltă așezare minieră Mons Medius (Baia Sprie). Clădirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate 2 sau trei și individuale. Excepție de la aceasta regulă este clădirea nr. 29, retrasă de la aliniament cu 4,5metri. Regim de înălțime neomogen, clădiri S+P, P, S+P+M, S+P+I, S+P+I+M, P+2 (cu

aripa spre curte P+4). Lungimea frontului este de 523 m (cele două clădiri, front spre Piața Libertății nu au fost incluse), distanță dintre frontul nordic și sudic este de 10,8m spre Piața Libertății și 43,9 m în zona Colegiului Octavian Goga). Tesutul urban este caracterizat prin pastrarea parcelarului istoric, cu front îngust în zona intra-muros și în jur de 50 m în zona extra-muros. În zona intra-muros loturile sunt de forma dreptunghiulară alungită cu frontul spre strada au dimensiunea cuprinsă între 7,58 m (nr.28) și 25,21 m (nr. 12), media 12 m, cu suprafața percelor variind de la 217mp (nr. 42) la 1655 mp (nr. 12) cu adâncimea parcelor, cuprinsă între 19 m (nr.5) și 68 m (nr. 42). În zona extra-muros fronturile variază între 12,60 m (nr. 48) și 74,80 m (nr. 50-54), adâncimea parcelor este de 15,000 m (nr. 1 str. Inchisă) și 116 m (nr. 56) iar suprafața parcelor variază între 256 mp (nr. 1 str. Inchisă) și 7178 mp (nr. 53 parcela Bisericii Ortodoxe-care cuprinde și cimitirul). Structura urbană este marcată de o textură diferențiată, justificată de evoluția istorică, cu patru clădiri inserții de dată recentă, din anul 1970 și una din 1995 două imobile de locuințe, P+2 (nr.6) și P+4 (nr.8), o clădire cu ateliere de confecții P+2 (nr.7) recent transformată în hotel și o clădire de birouri P+2 (nr.44) în curs de reconversie în hotel și clădirea Administrației financiare P+2 (nr.14) ridicată în 1995 și azi neutilizată. Starea celor 58 de imobile situate de-a lungul străzii Vasile Lucaciu este în general precară, au fost restaurate/reparate un procent redus dintre ele. Închiderea circulației în schimb a avut consecințe pozitive, extremitatea vestică a străzii fiind cea mai evoluată și atractivă. Alături de starea de conservare mediocră atât ca substanță și imagine a fondului construit, zona este invadată de mașini parcate care distrug caracterul istoric al zonei, aspect care urmează să fie remediat în viitor.

Funcțiunea dominantă este cea de locuire.

Funcțiunile complementare sunt cea de instituții și de servicii.

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.	167	MM-II-m-B-04468	Biserica Lutherană	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 18	1912
2.	168	MM-II-m-B-04469	Palatul Episcopiei Greco - Catolice	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 50	1905-1911
3.	169	MM-II-m-B-04470	Scoala generală nr.2	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 56	1907-1910
4.	170	MM-II-m-B-04471	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 59	1905-1911
5.	171	MM-II-m-B-04472	Fostul palat episcopal azi Întreprinderea de Iricotaje	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 61	1891-1892

Clădiri propuse pentru clasare

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATARE	CATEGORIE CLASARE
1	Casa Dobrican	Str. Vasile Lucaciu nr.7	1910	monument de arhitectură importanta locala
2	Imobil locuinta	Str. Vasile Lucaciu nr.9	1890	monument de arhitectură de importanta locala

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 12	valoare culturala mare
2	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 21	valoare culturala mare
3	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Vasile Lucaciu Nr. 23	valoare culturala mare
4	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 53A	valoare culturala mare
5	Clădire	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	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 -1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 4	valoare culturala medie
2	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 10	valoare culturala medie
3	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 16	valoare culturala medie
4	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 20	valoare culturala medie
5	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 22	valoare culturala medie
6	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 24	valoare culturala medie
7	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850 ref. 1970	Str. Vasile Lucaciu Nr. 39	valoare culturala medie
8	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 41	valoare culturala medie
9	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 188ref. 2020	Str. Vasile Lucaciu Nr. 43	valoare culturala medie
10	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 51	valoare culturala medie

Echipamentele prezente în subzone sunt următoarele:

Clădiri de cult:

- Biserica Evanghelică Luterană
- Catedrala Adormirea Maicii Domnului
- Episcopia greco catolică
- Parohia luterană

Administratie

- Forumul German

Instituii educative:

- Scoala Gimnazială nr.2 Octavian Goga

- (1) ▪ Instituțiile au fost cuprinse în subunități teritoriale corespunzătoare destinațiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2) ▪ Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
- (3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare,

- medie sau redusă și articolul II. 10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
- (4) În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens. (articolul II.9 CAPITOL II)
- (5) 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă). Pentru clădirile de la nr. 46, nr. 48, nr. 50, nr. 53, nr.53A, și nr.55 studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificație medieval, subiect de urmărit de investigația arheologică pentru punerea în valoare. În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (6) Sunt necesare câteva corecții care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:
- Zona destructurată cu inserții volumetrice agresive de anii '60 și 2000 și fronturi dezechilibrate față de arhitectura majoră realizată aici la sfârșitul secolului al-XIX-lea și începutul secolului al XX-lea: Între clădirea nr. 44 și nr. 50 str. Vasile Lucaciu se va ridica regimul de înălțime va respecta alinierea la cornișa Palatului Episcopal.
- (7) Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- locuințe individuale semicolective și colective;
- servicii comerciale și alimentație publică 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 de la parter transformate în spații comerciale;
- instituții, echipamente publice, administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar–bancale și de asigurări, servicii de consultanță;
- servicii atractive pentru turism, structuri de cazare;
- în cazul conversiei funcționale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după 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, trafic greu sau aglomerări importante;
- 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 spațiul 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 clădirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea clădirilor în sarpantă 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 prevăzute de lege pentru elaborarea și avizarea documentațiilor asupra monumentelor istorice;
- 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.
- se permit lucrări de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiția asigurării garării vehiculelor în interiorul parcelei;

- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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, mărime, dimensiuni)

- se menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa 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 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,
- în cazul unei intervenții ,când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

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

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe ;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 12,0 metri de la aliniament ; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de " L ", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei ;
- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de " I " frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția

devenind în formă " L " . urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;

- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii (" U " , " C " , etc.).
- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-architectural elaborat pentru parcela și vecinătăți o recomandă;
- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta :noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- 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 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 , 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 înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, în cazul locuințelor;
- 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;
- 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 respectiv;
- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEA SI 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 prezența 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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor la frontul de nord al străzii se stabilește astfel:
 - pentru clădirile nr. 3, nr. 11, nr. 13, nr. 15, reper este cornisa de la clădirea nr. 1
 - pentru clădirile nr. 17, nr. 19 reper este cornisa de la clădirea nr. 23
 - pentru clădirile nr. 25, nr. 27, nr. 29, nr. 29A, reper este cornisa de la clădirea nr. 23
 - pentru clădirile cu nr. 31, nr. 33, nr. 35, nr. 37, nr. 39, nr. 41, 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
 - pentru clădirea de colț nr. 1 strada închisă reper este cornisa clădirii nr. 53A
- înălțimea clădirilor la frontul de sud al străzii se stabilește astfel:
 - pentru clădirea nr. 4 A, nr. 10, nr. 14 și nr. 16 reper este cornisa de la clădirea monument-Vulturul Negru
 - pentru clădirile nr. 20, nr. 22, nr. 24, nr. 26, nr. 28, nr. 30, nr. 32, nr. 34, nr. 36, nr. 38, nr. 40, nr. 42 regimul maxim de înălțime va fi dictată de cornisa Bisericii Luterane, luată ca reper
 - pentru clădirile nr. 44, nr. 46, nr. 48 reper este cornisă clădirii monument de la nr. 50 Sediul Episcopiei greco-catolice
 - pentru clădirile nr. 52, nr. 54, nr. 58 reper este cornisa clădirii monument de la nr. 56 Școala generală nr. 2
- 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 dacă studiul istoric și biologic o justifică, pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii sau o formă care favorizează monumentul și racordarea acestuia la clădirile adiacente:
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte
- regimul de înălțime se raportează la înălțimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înălțimea nivelului de 3,0 m ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (inițial cu acoperiș într-o apă) va putea avea acoperișul în două ape pentru a se evita supranălțarea calcanului astfel ca înălțimea la cornișă a noii clădiri să nu depășească cota maximă a coamei clădirii inițiale, configurație admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil și va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;

- 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;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia. arhitectura și plastică 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 ;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- 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
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament,

arhitectul si istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie si redusă varianta cromatică va respecta concomitent:

- paletarul de culori din ANEXA 9
- se va raporta la clădirea monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
- se va armoniza cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor si 3,80 metri pentru alte funcțiuni ;
- 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 posibilități 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

- gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor, 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 zonă;
- în cazul clădirilor, 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, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurii;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- 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 gheții 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 împrejurii la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte disticte 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)
- 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 SI UTILIZARE A TERENULUI

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

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7.00m, conform art. 9
POT maxim 60%
POT maxim 70% pentru parcelele de colț
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7.00m, conform art. 9
POT maxim 55%

POT maxim

65% pentru parcelele de cott

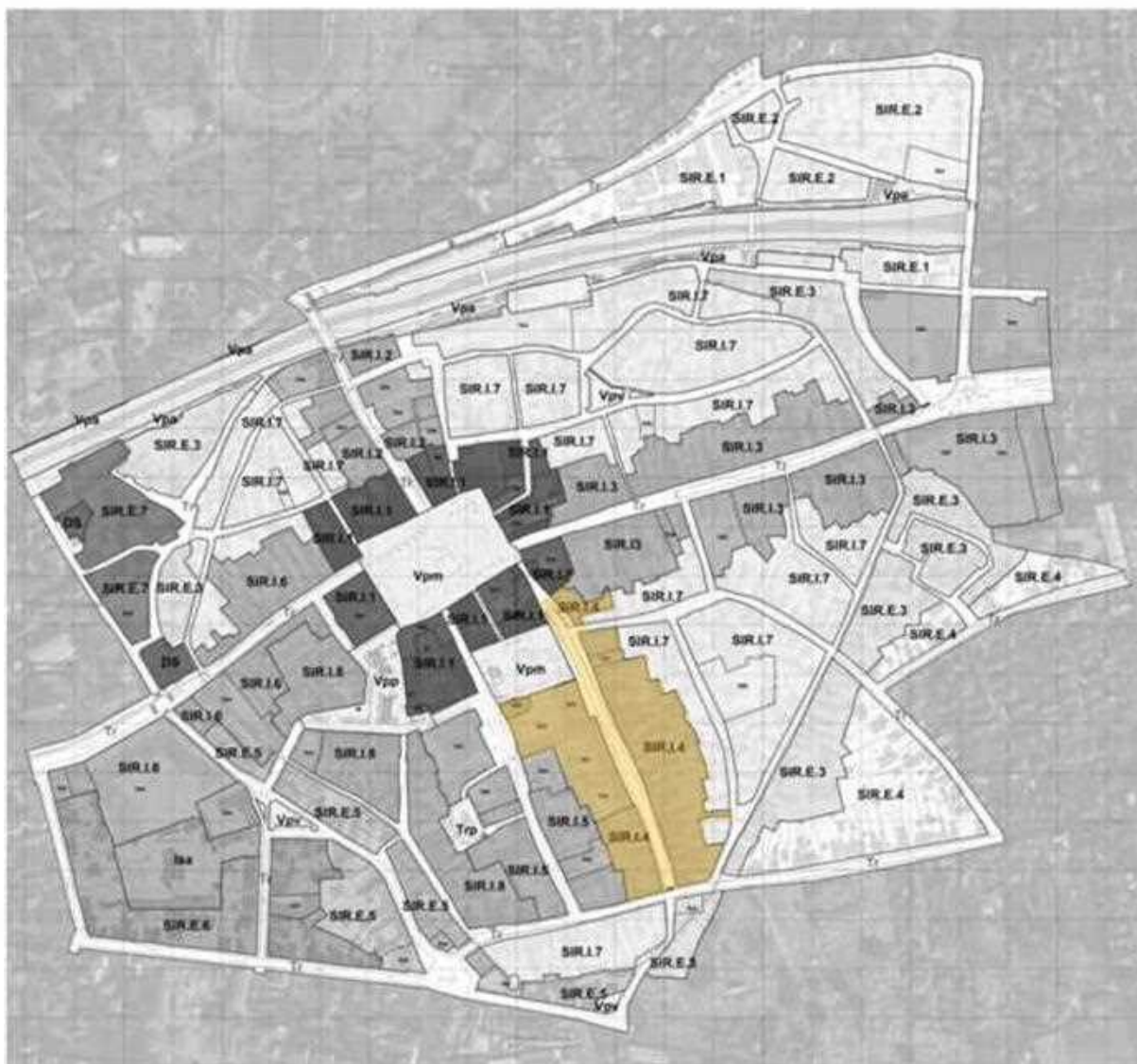
ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7.00m, conform art. 9
CUT maxim 1,6
CUT maxim 1,8 pentru parcelele de cott
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7.00m, conform art. 9
CUT maxim 2
CUT maxim 2.5 pentru parcelele de cott

NOTA SECȚIUNEA III:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cel maximă, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestă MC sau fișa de inventariere definește fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenții compatibile cu monumentul și nu sunt intervenții parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi și la ele)
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde parcelele constituite de-a lungul străzii 1 Mai ce leagă Piața Libertății de strada Cloșca, paralela cu strada Crișan, atractivă datorită poziției și instituțiilor administrative, de cult, cultura prezente, alături de locuințe desfasurată de-a lungul strazii 1Mai (Parchetul de pe lângă Tribunalul Maramures , Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii/Direcția de Cultura Maramureș, Muzeul de artă). Zona este de tip mixt, cu funcțiunea dominantă cea de instituții complementată de locuințe. Constituită din prima fază de evoluției așezării Rivulus Dominarum , asigură alături de strada Crișan și Carpați accesul spre poarta mică, Maghiară, deschisă spre căile de circulație spre Cetatea Chioarului. Stradă poartă numele de Cetății (Var utca -strada Cetății) datorită locuinței fortificate ridicate de ofiterul lui Ioan Zăpolya.

Menyhert Balassa în 1560. Clădirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate 2 sau trei și izolate. Regim de înălțime neomogen, clădiri S+P, S+P+M, S+P+1, domina clădirile parter. Lungimea frontului est și vest este de 300 m, distanța dintre frontul estic și vestic este de 4,9 m spre Piața Libertății unde distanță între aliniamente este minimă, cea maximă fiind de 24,7m. Tesutul urban este caracterizat prin păstrarea parcelarului istoric, cu loturi de forma dreptunghiulară și trapezoidală, cu frontul îngust spre stradă, cu excepția clădirilor de colț, cu dimensiunea variabilă cuprinsă între 8,49 m (nr.31), maxim 45 m (nr. 6), cu suprafața percelor variind de la 237mp (nr.16A) la 2198 mp, parcela Muzeului de artă (nr. 6), respectiv de 4772 mp. Piața Cetății. Adancimea parcelor este variabilă, de la 13, 24m (nr.37) minimă, la 65,90 m (nr. 23).

Structura urbană este marcată de o textură diferențiată, justificată de evoluția istorică, țesut medieval, cu două inserții una din perioadă interbelică, propusă pentru clasare un imobil de locuințe cu 4 apartamente, o clădire de birouri, azi sediul Parchetului de pe lângă Tribunalul Maramureș inclusă pe lista clădirilor cu valoare culturală medie, alături de alte șase clădiri:

Zona este de tip mixt, cu funcțiunea de locuire și cea de culte, cultură, educație și funcțiuni administrative și terțiare prezente în proporție echilibrată.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

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

In 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 UMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	130	MM-II-m-A-04434	Oficiul Salinelor, azi Muzeul de Artă municipiului	municipiului BAJA MARE	Str. 1 Mai nr 8	1748
2.	135	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime" a municipiului a fostei mănăstiri ieziute	municipiului BAJA MARE	Piața Cetății nr 1	1717-1719

Cladiri propuse pentru clasare

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATARE	CATEGORIE CLASARE
I	Imobil locuințe	Str. 1 Mai nr. 27	1932	monument de arhitectura de importanta locala

Clădiri propuse pentru clasare, corecție la lista monumentelor istorice

135	MM-II-m-A-04437	Ansamblul fostei mănăstiri ieziute și Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAJA MARE	Piața Cetății nr. 1, nr. 4	1830-1885
	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAJA MARE	Piața Cetății nr. 1	1717-1719

MM-II-m-A-04437.02	Scoala „Petre Dulfu”, fostă manastire Iezuita	municipiul BAIA MARE	Str. Cetăţinr 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. crt	Denumire Gen - specie	Localitatea	Adresa	Numar exemplare	Varsta aproximativa	Adminstrator
1	Taxus baccata (tisă)	Municipiul Baia Mare	Str. 1 Mai nr. 8A	1	300	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare

Echipamentele prezente în subzone sunt următoarele:

Clădiri de cult:

Biserica Sfanta Treime

Parohia romano-catolică

Clădiri administrative:

Parchetul de pe lângă Tribunalul Maramures

Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii / Direcția
judeteană de Cultura Maramures

Instituții de cultură:

Muzeul de Artă

(1)

- Instituțiile au fost cuprinse în subunități teritoriale functionale corespunzătoare destinațiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

(2)

- Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.

(3)

- Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă și articolul II. 10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.

- (4) • În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens. (articolul II.9 CAPITOL II)
- (5) • 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).
În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (6) • Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- locuințe individuale și colective
- institutii, echipamente publice, administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate pentru public (locuitori și turiști) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și conșignații, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate a caror funcționare să nu stănjenească vecinătățile;
- servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;
- în cazul conversiei funcționale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după 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 ȘI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeurile, 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 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 stănjenească 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.
- se permit lucrări de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiția asigurării garării vehiculelor în interiorul parcelei;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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, mărime, 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 fata de aliniament (cazul clădirii

nr.8 cu condiția păstrării 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.
- în cazul unei intervenții, când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu, se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 12,0 metri de la aliniament; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de "L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei;
- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de "I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția devenind în formă "L", urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii ("U", "C", etc.).
- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela și vecinătăți o recomandă;
- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta; noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- 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 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, 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 înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, în cazul locuințelor;
- 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;
- 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 respectiv;
- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- altă decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

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 condiționarilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și architectural, 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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor la frontul de est al străzii se stabilește astfel:
 - pentru clădirea nr. 3 nr. 5 și clădirea de colț str. Simion Barnuțiu nr. 1 reper este cornișa de la clădirea nr. 1 str. Mai
 - pentru clădirile nr. 7 și nr. 11, reper este cornișa clădirii nr. 9
 - pentru clădirile cu nr. 15, nr. 17, nr. 19 reper este cornișa 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 cornișa clădirii nr.25
- înălțimea clădirilor la frontul de vest al străzii se stabilește astfel:
 - pentru clădirile cu nr. 12 nr.14, nr. 16, nr. 16A reper este cornișa 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 dacă studiul istoric și biologic o justifică, pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii sau o formă care favorizează monumentul și racordarea acestuia la clădirile adiacente;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte;
- regimul de înălțime se raportează la înălțimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înălțimea nivelului de 3,0 m ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (inițial cu acoperiș într-o apă) va putea avea acoperișul în două ape pentru a se evita supranălțarea calcanului astfel ca înălțimea la cornișă a noii clădiri să nu depășească cota maximă a coamei clădirii inițiale, configurație admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil și va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;

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;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastică 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, parapete metalici, decorații, etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre, și vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- 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 lucame care nu respectă caracterul istoric al zonei
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul și istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni ;
- 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 posibilități 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

- gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor, 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 zonă;
- în cazul clădirilor, altele decât monumentele istorice și cu valoare culturală mare, cu altă destinație decât cea de locuințe 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, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat. firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiți;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- 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 gheții 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 împrejuriri la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectură 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 în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porțile 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 colt

ARTICOLUL 17

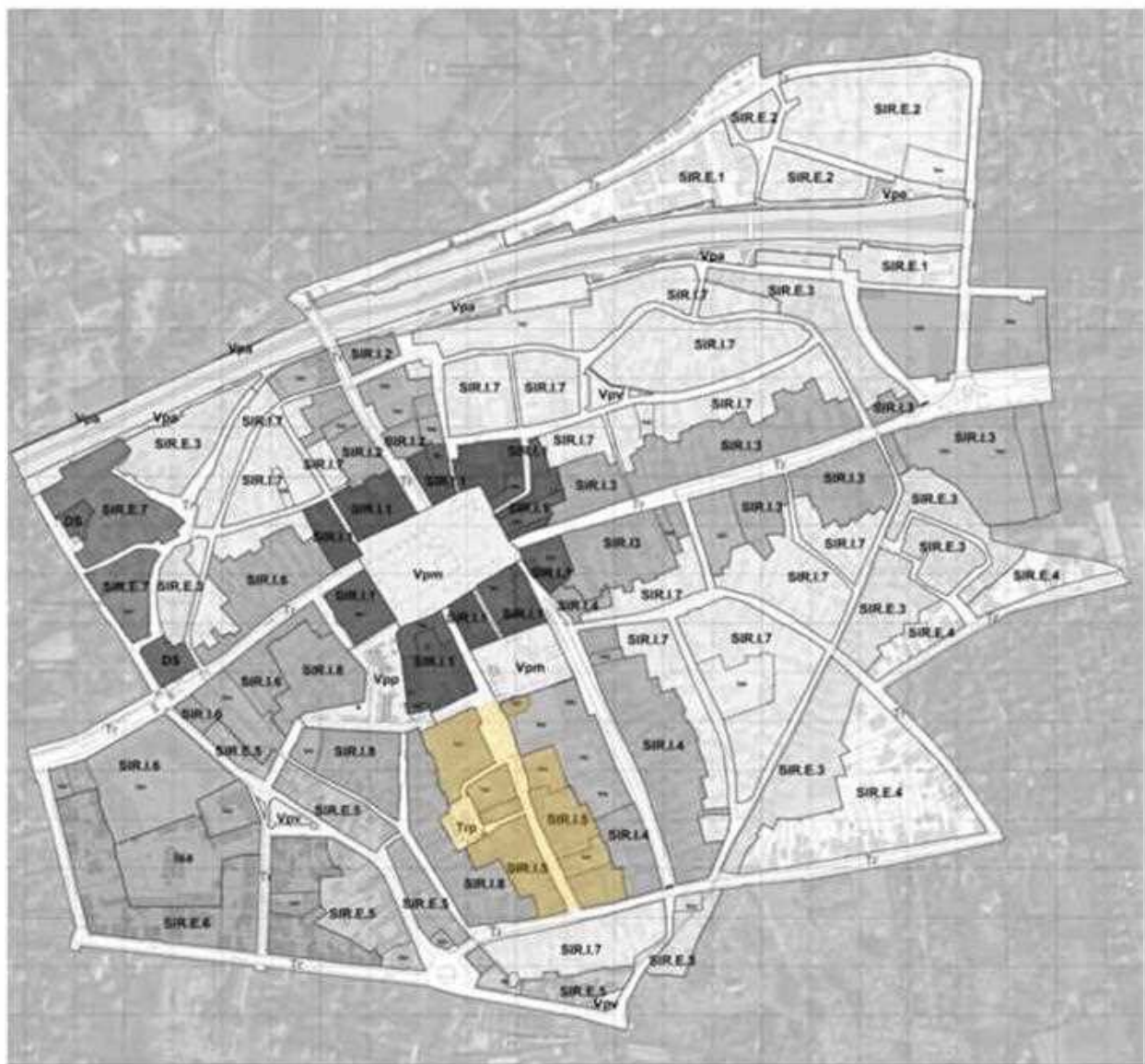
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 1,6

CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colt

NOTA SECȚIUNEA III :

1. Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
 2. În cazul monumentelor istorice dacă valorile Indicatorilor existenți depășesc pe cel maxim al, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fișa de inventariere definește fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenții compatibile cu monumentul și nu sunt intervenții parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi și la ele)
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Strada Crișan (Piața Magyar), paralelă cu strada 1 Mai, leagă Piața Libertății de strada Cloșca. Este ocupată de clădiri cu funcțiuni diverse, instituții administrative, culturale, de educație, și locuințe, (imobilele adiacente Pieței Cetății sunt incluse în SIR.I.1, zona pietonală a străzii). Constituită din prima fază de evoluție a așezării Rivulus Dominarum, asigură accesul spre cea de a doua poartă mare ce ducea spre Cetatea Chioarului. Zona de tip mixt, cu parcele de mari dimensiuni rezultate în urma comasărilor, regim de construire izolat, excepție clădirea nr.5 (Tribunalul Maramures) și clădirea nr.7 care sunt cuplate, amplasate pe aliniament, excepție de la această regulă sunt clădirile de pe latura vestică a străzii, clădirea nr. 8 (Teatrul municipal), retrasă

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 clădiri construite după 1960. Regim de înălțime neomogen. de la S+P la S+P+3. Lungimea străzii este de 350m. In această unitate de referință lungimea frontului cuprins este de 247m, distanța dintre frontul estic și vestic este de 30m în dreptul Teatrului municipal (maxim) și 11m în zona mediană. Tesutul urban este caracterizat prin păstrarea parcelarului istoric pe latura estică fiind tulburată pe latura vestică unde au avut loc mai multe operațiuni urbanistice. Parcelele sunt de forma dreptunghiulară și trapezoidală cu frontul îngust spre stradă. pe latura estică, frontul minim de 9,33m, maxim de 35m. cu parcelele cuprinse între 379mp și 1488mp (Tribunalul Maramures) pe latura vestică frontul minim de 11,90m, maxim 61,60m (Teatrul municipal), suprafața parcelor cuprinsă între 231mp și 3769mp (Teatrul municipal).

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

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

In subzona sunt situate monumentele istorice clasate și clădirile cu valoare culturală medie din tabelele de mai jos:

MONUMENTE ISTORICE CLASATE

	Nr.crt	Cod IMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	137	MM-II-m-B-04439	Judecătoria de plasă, azi locuință	municipiului BAIĂ MARE	Crîșan nr 3	1889-1900
2.	138	MM-II-m-B-04440	Casă	municipiului BAIĂ MARE	Str. Crîșan nr 9	1889-1900
3.	139	MM-II-m-B-04441	Casă	municipiului BAIĂ MARE	Crîșan nr 13	1889-1900
4.	140	MM-II-m-B-04442	Restaurant - Casino	municipiului BAIĂ MARE	Str. Crîșan nr 18	1834

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crîșan Nr. 5	valoare culturala mare
2	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1885	Str. Cloșca Nr. 8	valoare culturala mare

Echipamentele prezente în subzone sunt următoarele:

Clădiri de cult:

Biserica ortodoxa Sf. Nicolae

Clădiri administrative:

Serviciul de impozite și taxe din cadrul Primăriei Baia Mare

Tribunalul Maramures

Casa de ajutor reciproc

Institutiile educative:

Universitate de Nord

Grădinita Eminescu

Scoala Petre Dulfu

Institutiile de cultură:

Teatrul Dramatic

- Instituțiile au fost cuprinse în subunități teritoriale functionale corespunzătoare destinațiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie

(1)

- să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2) ▪ Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
 - (3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă și articolul II. 10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
 - (4) ▪ În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)
 - (5) ▪ 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).
În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
 - (6) ▪ Interdicție temporară de construire instituită pe parcela situată pe strada Crisan nr.14 , ocupată în prezent de Clubul sportiv Voința, teren rezervat pentru realizarea obiectivului parcare supradetaliată , supraetajată. Interdicția se va ridica după realizarea obiectivului.
 - (7) ▪ A fost instituită interdicție temporară de construire parcela situată pe strada Crisan nr.19 pentru corectia razei de curbura a străzii.
 - (8) ▪ Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și planșa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- Locuințe individuale , semicolective și colective;
- locuințe de la parter transformate în spații comerciale;
- institutii, echipamente publice, administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar–bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;
- în cazul conversiei functionale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;
- 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 clădirilor pe parter, după 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 străzilor de mașinile staționate pe spațiul destinate 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 pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozitari de orice alt tip
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- 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 stănjenească 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 etapa anterioara care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o forma care favorizeaza monumentul și racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevazute de lege pentru elaborarea și avizarea documentațiilor asupra monumentelor istorice;

- 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.
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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, mărime, dimensiuni)

- se menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajeaza 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 fata de aliniament (cazul clădirii nr.8 cu condiția păstrării 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 utzări admise, în primul rînd 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.
- în cazul unei intervenții ,când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

ARTICOLUL 7 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calconeale clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe ;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15,0 metri de la aliniament : se admite

dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de " L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei :

- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția devenind în formă " L", urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii (" U", " C", etc.);
- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela și vecinătăți o recomandă;
- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- 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 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 , 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 înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, în cazul locuințelor;
- 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;
- 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 respectiv;
- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

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 condiționărilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și architectural, 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 străzii se stabilește astfel:
 - pentru clădirile nr.7 și nr. 11 reper este clădirea nr. 9, monument istoric , pentru clădirile nr.15 și nr. 17, reper este clădirea nr. 13, monument istoric.
- înălțimea clădirilor la frontul de vest al străzii se stabilește astfel:
 - pentru clădirile de pe frontul vestic reper pentru înălțime este comisa de la clădirea monument – Fostul Casino, nr. 18.
- 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 dacă studiul istoric și biologic o justifică , pentru revenirea la forma dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii sau o formă care favorizează monumentul și racordarea acestuia cu clădirile adiacente;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte;
- regimul de înălțime se raportează la înălțimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înălțimea nivelului de 3,0 m .;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (inițial cu acoperiș într-o apă) va putea avea acoperișul în două ape pentru a se evita supranălțarea calcanului astfel ca înălțimea la cornișă a noii clădiri să nu depășească cota maximă a coamei clădirii inițiale . configurație admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil și va fi obligatoriu dotată cu opritori de zăpadă ;

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;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastică 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 ;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- 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
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul și istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni ;
- 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 posibilități 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.
- prevederile prevazute de lege pentru elaborarea și avizarea documentațiilor asupra monumentelor istorice;

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor, 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 clădirilor, 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, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firițele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiți;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;

- 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 gheții în spațiul pietonal;

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața datată 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

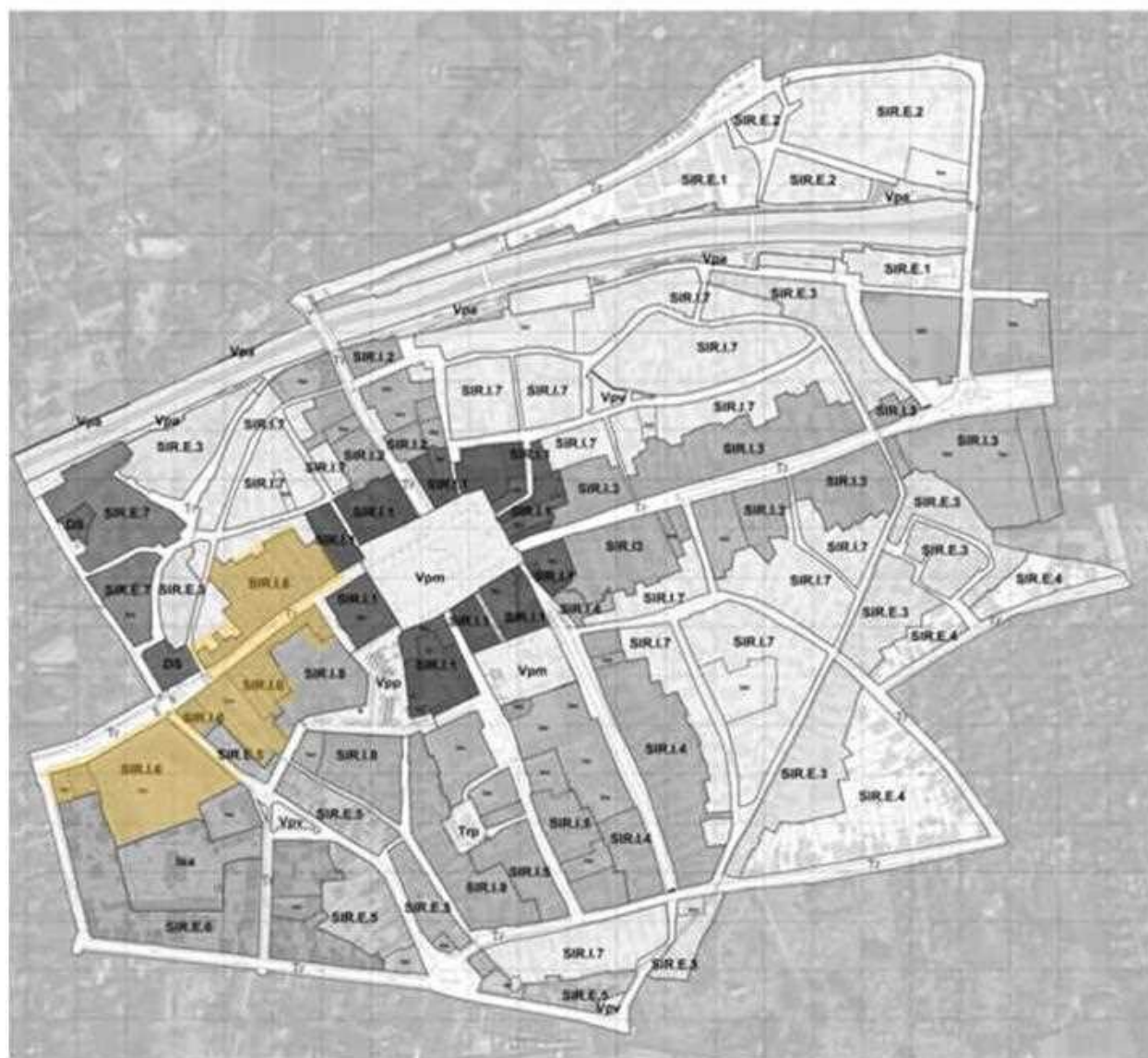
ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 1,7
CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colț

NOTA SECȚIUNEA III :

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1.4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestă MC sau fișa de inventariere definește fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenții compatibile cu monumentul și nu sunt intervenții parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi și la ele)
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona atractivă, desfasurată de-a lungul străzii Gheorghe Sincai, ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte, instituții administrative, bancare de educație și, locuințe și servicii, comerciale și alimentație publică. Constituită din prima faza de evoluție a asezării Rivulus Dominarul, asigură accesul spre Satu Mare (Szatmar Nemethi). Clădirile sunt amplasate pe aliniament, front continuu și discontinuu, cu clădiri cuplate 2 sau trei și izolate. Regim de înălțime neomogen, clădiri S+P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2, S+P+3. Lungimea frontului inclus în zona studiată este de 606 m 32m din strada, respective 50m au fost incluși în unitatea SIR.I.1. Distanța dintre frontul nordic și sudic este de 13,4m spre Piața Libertății și 12m în zona mediană, se mărește în dreptul Poliției municipale și a Colegiul Gheorghe Sincai, extra-muros, unde cele două

clădiri sunt și retrase de la aliniament 16 m în dreptul străzii Andrei Muresianu și 23,70 în zona decroșată, în timp ce retragerea față de aliniament cu 13 metri a Colegiului oferă cea mai mare deschidere între fronturile construite, de 44,7m (atât Colegiul cât și clădirea Băncii Naționale sunt retrase față de aliniament). Tesutul urban este caracterizat prin păstrarea parcelarului istoric, pe latura nordică și radical modificat pe latura sudică, unde au fost ridicate începând cu anul 1903, Colegiul Gheorghe Sincal, Hotelul Sfântul Stefan în anul 1910, blocul Gall de pe strada Teatrului în 1920 și de data mai recentă cele două blocuri P+2 din anii '60, data la care pe latura nordică, extra-muros se ridică sediul Poliției municipale, și ea o clădire D+P+3. Suprafața parcelelor prezintă diferențieri majore, cea mai mică este de 209 mp, în contrast cu parcela Poliției de 1776 mp, sediul Vital S.A., de 2552 mp și Colegiul Gheorghe Sincal de 11.431mp. Fronturile la strada de asemenea sunt diferite, variază de la 8,94 m la 43 m (sediul Poliției), pe latura Nordică a străzii si 12m, 22m, 36m (blocurile P+2) și 92,80 (Colegiul Gheorghe Sincal), pe latura sudică. Parcelele istorice, nedezmembrate și necomasate sunt de forma dreptunghiulară și trapezoidală, cu latura mică spre strada, și cu adancime de peste 60 metri, cu clădiri în forma de L, care se dezvoltă pe toată adancimea parcelei, uneori ocupând și fundul parcelei.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr.3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor. Autorizarea executării lucrărilor de construcții în această zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

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

In subzona sunt situate monumentele istorice clasate și clădirile cu valoare culturală medie din tabelele de mai jos:

MONUMENTE ISTORICE CLASATE

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
5.	189	MM-II-m-B-04488	Colegiul Național "Gh.Sincal"	municipiului BAIA MARE	Str. Gheorghe Sincal nr 25	1903-1906
6.	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	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Sincal Nr. 12	valoare culturala mare
2	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Gheorghe Sincal Nr. 15	valoare culturala mare
3	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Gheorghe Sincal 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 Sincal Nr. 4	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Gheorghe Sincal Nr. 16	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930 ref.2010	Str. Gheorghe Sincal Nr. 20	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Gheorghe Sincal Nr. 21, corp Piata Pacii	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Sincal Nr. 22	valoare culturala medie
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	2012	Str. Gheorghe Sincal Nr. 24	valoare culturala medie
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	1950	Str. Gheorghe Sincal Nr. 29	valoare culturala medie

ARBORI OCROTITI

nr. crt	Denumire Gen - specie	Localitatea	Adresa	Numar exemplare	Varsta aproximativa	Administrator
1	<i>Taxus baccata</i> (tisă)	Municipiul Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincal	1		ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
2	<i>Tilia tomentosa</i> argentea(lei alb-argintiu)	Municipiul Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincal	2	150	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
3	<i>Juglans nigra</i> (nuc negru nuc american)	Municipiul Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincal	grup	150	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
4	<i>Koeleruteria paniculata</i>	Municipiul Baia Mare	Banca Nationala	1		Consiliul Local Baia Mare
5	<i>Gymnocladus dioica</i> (roscov canadian)	Municipiul Baia Mare	Str. Gheorghe Sincal (Poštiie)	1		Consiliul Local Baia Mare

Echipamentele prezente în subzone sunt următoarele:

Clădiri administrative:

Curtea de conturi Maramures

S.C. Vital S.A.

UniCredit Bank

Instituții de educație:

Colegiul Gheorghe Sincal

- (1) ▪ Instituțiile au fost cuprinse în subunități teritoriale functionale corespunzătoare destinațiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2) ▪ Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
- (3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă și articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
- (4) ▪ În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)
- (5) ▪ 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă). Pentru clădirile de la nr. 19 și nr. 21 studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a

sistemul de fortificație medieval, subiect de urmărit de investigația arheologică pentru punerea în valoare. În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.

- (6)
 - Sunt necesare câteva corecții care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:
 - Pentru atenuarea agresivității volumetrice a clădirii nr. 32 ridicarea regimului de înălțime la P+2 +M la clădirile nr.21 și nr.23, aliniere la înălțimea cornisei Colegiului Sincai
- (7)
 - Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- servicii comerciale și alimentație publică 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 semicolective și colective
- locuințe de la parter transformate în spații comerciale;
- institutul, echipamente publice, administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- servicii atractive pentru turism, structuri de cazare;
- în cazul conversiei funcționale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după 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 rezidenților;
- 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 precollectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice tip ;in cazul in care exista se va interzice extinderea acestora si se va trece la relocare;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- 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 CONDITII

- 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.funțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
 - 2.funțiunea existentă sau nou propusă să nu stinjenească vecinătățile;
- în cazul clădirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea clădirilor în sarpantă existentă, cu conservarea șarpantei existente, fara 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 și avizarea documentațiilor asupra monumentelor istorice;
- 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 destinata accesului public.
- la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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 menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifica 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 neschimbata 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 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.
- în cazul unei intervenții, când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu, se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 12,0 metri de la aliniament; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de "L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei;
- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de "I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția devenind în formă "L", urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii ("U", "C", etc.);
- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela și vecinătăți o recomandă;
- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta: noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- 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 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, 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 înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, în cazul locuințelor;
- 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;
- 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 respectiv;
- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- altă decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

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 condiționărilor 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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor la frontul de sud al străzii se stabilește astfel:
 - înălțimea pentru clădirile nr.15 ,nr. 17, nr. 19, nr. 21, nr. 23, reper este cornișa Colegiul Gheorghe Sincai (MM-II-m-B-04488)
 - pentru corectia calcanului de la nr. 13 se admite supraetajarea clădirii nr. 15 ,cu valoare culturală mare
- înălțimea clădirilor la frontul de nord al străzii se stabilește astfel:

- înălțimea pentru clădirile nr. 6, nr.8, nr. 10, nr. 12, nr. 14, nr. 16, nr. 18, nr.20, nr. 22, nr. 24 reper este cornișa clădirii nr.12 (cu valoare culturală mare)
- înălțimea pentru clădirile nr. 26, nr. 26 A și nr. 30 reper este cornișa 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 dacă studiul istoric și biologic o justifică, pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii sau o formă care favorizează monumentul și racordarea acestuia la clădirile adiacente;
- se păstrează regimul de înălțime al clădirilor P+2 (nr.3,5,7,9) și se admite mansardarea acestora și în situația în care CUT-ul este depășit;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte;
- regimul de înălțime se raportează la înălțimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înălțimea nivelului de 3,0 m;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (inițial cu acoperiș într-o apă) va putea avea acoperișul în două ape pentru a se evita supranălțarea calcanului astfel ca înălțimea la cornișă a noulor clădiri să nu depășească cota maximă a coamelor clădirilor inițiale, configurație admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil și va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă;

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;
- 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, parapete metalici, decorații, etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre , și vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- 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
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul și istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE ȘI CIRCULAȚII

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni ;
- 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 posibilități 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

- gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor, 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 zonă;
- în cazul clădirilor, 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 zonă 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, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat. firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiți;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- 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;
- indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurări la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectură 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 zona; 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)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m, conform art. 9
POT maxim 60%
POT maxim 70% pentru parcelele de colț
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m, conform art. 9
POT maxim 50%
POT maxim 60% pentru parcelele de colț

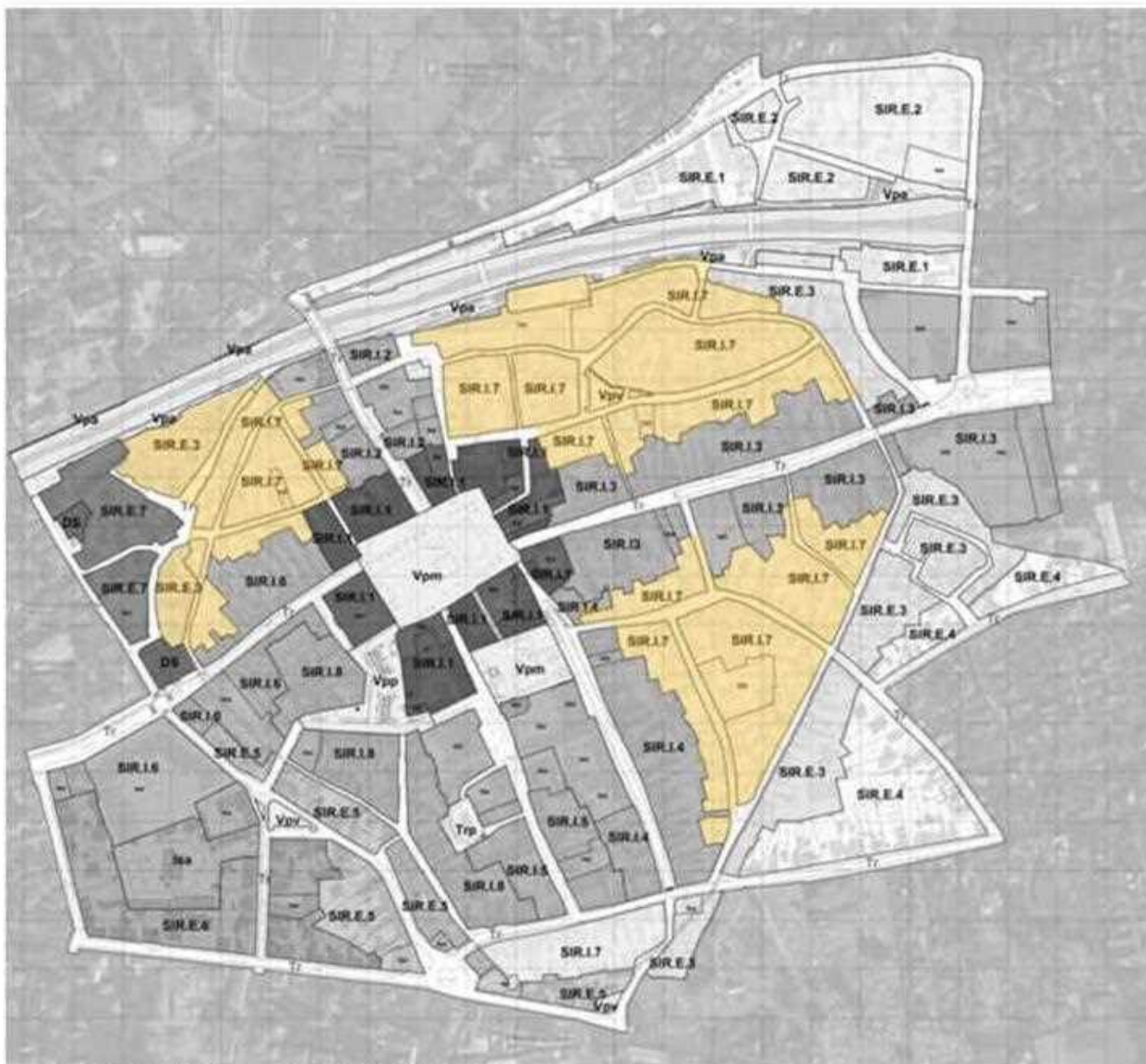
ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m, conform art. 9
CUT maxim 1,6
CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colț
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m, conform art. 9
CUT maxim 1,8
CUT maxim 2,1 pentru parcelele de colț

NOTA SECȚIUNEA III:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperișurile existente
- În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestă MC sau fișa de inventariere definește fără echivoc obiectul clasat : clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenții compatibile cu monumentul și nu sunt intervenții parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi și la ele)
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia

**SIR I.7 SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS OCUPATA
PREPONDERENT DE LOCUINTE**



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, Cloșca, Steampului și Rodnei, între zidul incintei fortificate și rețeaua principală de strazi. Cea mai mare parte a parcelor s-a format după dezmembrarea parcelor de la drumurile principale, îndeșire semnalată de Paul Niedermeier în „Geneza orașelor medievale în Transilvania”, astfel ca forma lor este neregulată. Parcela cu suprafața cea mai mică este de 41 mp (Tiblesului nr.41) în zona nord estică, de 70,33 mp (Olarilor nr. 14) zona sud estică, 107mp (Cloșca nr. 9A) în zona sudică, și 107 mp în zona nord vestică (Steampului nr.3) și maximă de 7. 542 mp (Monetăriei

nr. 1-3 Muzeul județean de istorie și arheologie), urmată de Sinagoga de pe strada Somesului nr.3 în suprafața de 3.551 mp. În zona nord estică și sudică parcelele au suprafețele între 300-500 mp. 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 70,30 (Simion Barnuțiu nr. 14). Forma parcelelor este diversă dreptunghi cu latura mică spre stradă - situație dominantă, sau cu latura mare, de forma patrată sau trapezoidală. Majoritatea străzilor din această subzona sunt înguste, distanța medie dintre aliniamente fiind de 7 m, distanțele fiind și de 2,4 m (strada Crinului), 3,35m (strada Trompetei), 4m (Mihai Viteazul, Olariilor) excepție făcând strada Simion Barnuțiu (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 și o mică parte colective.

Funcțiunile complementare sunt cea de culte, cultura 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	municipiul BAIĂ MARE Str. Cloșca nr. 11	sec. XIX
2.	144	MM-II-m-A-4431.02	Bastionul Măcelarilor (Tumul de Muniții)	municipiul BAIĂ MARE Str. Izvoarelor nr.2	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	municipiul BAIĂ MARE Str. Monetăriei	sec. XV
4.	177	MM-II-m-A-04477	Monetăria, azi Muzeul Județean de Istorie	municipiul BAIĂ MARE Str. Monetăriei nr. 1-3	1734-1739
6.	187	MM-II-m-B-04486	Sinagoga	municipiul BAIĂ 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 Evreiască	municipiul BAIĂ MARE	Str. Somesului nr. 3	1830-1885

MM-II-m-B-04486.01	Sinagoga	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1895
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. Tibleșului Nr. 2	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tibleșului Nr. 6	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tibleșului Nr. 12	valoare culturala mare
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tibleșului Nr. 17	valoare culturala mare
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tibleșului Nr. 22	valoare culturala mare
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 11	valoare culturala mare
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 17	valoare culturala mare
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 20	valoare culturala mare
9	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Simion Bărnuțiu 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. Cloșca Nr. 5	valoare culturala mare
12	Cladire	Municipiul Baia Mare	1859 ref. 1890	Str. Cloșca Nr. 7	valoare culturala mare
13	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 8	valoare culturala mare
14	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 13	valoare culturala mare
15	Cladire	Municipiul Baia Mare	1890 ref. 2010	Str. Steamului 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. 2010	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 Viteazul Nr. 6	valoare culturala medie
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tibleșului Nr. 3	valoare culturala medie
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Tibleșului Nr. 5	valoare culturala medie
9	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref. 2015	Str. Tibleșului Nr. 29	valoare culturala medie
10	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Tibleșului Nr. 39	valoare culturala medie
11	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tibleșului 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 Bărnuțiu Nr. 15	valoare culturala medie
15	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Simion Bărnuțiu 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 Olanilor)	valoare culturala medie
18	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref. 1970	Str. Cloșca Nr. 12	valoare culturala medie
19	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 15 - 17	valoare culturala medie
20	Cladire	Municipiul Baia Mare	2010	Str. Steamului Nr. 1	valoare culturala medie
21	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930	Str. Steamului 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. Locatului Nr. 9	valoare culturala medie
27	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Locatului Nr. 10	valoare culturala medie
28	Cladire	Municipiul Baia Mare	2006	Str. Locatului Nr. 12	valoare culturala medie
29	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1945	Str. Locatului Nr. 13	valoare culturala medie

ARBORI OCROTITI

nr. crt	Denumire Gen - specie	Localitatea	Adresa	Nr. de exemplare	Varsta aproximativă	Administrator
1	<i>Filix tomentosa argentea</i> (fel alb-argintiu)	Municipiul Baia Mare	Muzeul județean	2	250	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
2	<i>Platanus occidentalis</i> (platan american)	Municipiul Baia Mare	Muzeul județean	grup	200	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare

Echipamentele prezente în subzona sunt următoarele:

Clădiri administrative:

Serviciul Public de Asistentă Socială

Instituții de cultură:

Muzeul județean de istorie și arheologie

Clădiri de cult:

Sinagoga

Biserica penticostală Logos

Biserica penticostală Maranata

- (1) ▪ Instituțiile au fost cuprinse în subunități teritoriale funcționale corespunzătoare destinațiilor respective. În cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2) ▪ Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
- (3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă și articolul II. 10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
- (4) ▪ În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens. (articolul II.9 CAPITOL II)
- (5) ▪ 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă). Pentru clădirile situate pe strada Closca, Mioritei, Nufărului, Steampului, frontul vestic și Monetăriei, numerele impare de la nr.3 la nr. 19, studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificație medieval, subiect de urmărit de investigația arheologică pentru punerea în valoare. În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.

- (6) ▪ Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice
- (7) ▪ Servitute edilitară pentru infrastructura de cabluri de comunicare deținută de M.A.I.: administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricție marcate pe plansa de reglementări urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I."; autorizarea executării lucrărilor de construcții în această zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- locuințe individual și semicolective ;
- 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 conversiei funcționale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;
- 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 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 decât cele specificate în Articolul 2 și 4
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- 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 stăjenească 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 Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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, mărime, 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;
- în cazul unei comasări anterioare și a utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție a cărei valoare justifică păstrarea 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.
- în cazul unei intervenții, când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu, se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care voloarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 10,0 metri de la aliniament; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de "L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei;
- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de "I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția devenind în formă "L", urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii ("U", "C", etc.);
- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela și vecinătăți o recomandă;
- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta; noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- 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 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, 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 înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, în cazul locuințelor;
- 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;
- 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 respectiv;
- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- altă decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

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 prezența documentației 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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime maxim este corelat cu ampriza străzii, la aliniamente mai mici de 9,00m regimul este de regulă parter (strazile Monetariei, Mioriței, Mihai Viteazului, Olariilor, Cloșca, Streampului, Rodnei, Crisului, Lacatus), la distanța între aliniamente mai mari de 9,00m regimul este de regulă P+1+M (la strazile Simion Barnuțiu și Tiblesului)
- înălțimea maximă admisă este data de clădirea reper cea mai apropiată (reper este clădirea cu valoare culturală de pe strada respectivă, prezentată la Articolul 1)
- 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 dacă studiul istoric și biologic o justifică, pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii sau o formă care favorizează monumentul și racordarea acestuia cu clădirile adiacente;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă;

- în cazul regimului continuu se va respecta alinierea la cornișa a clădirilor;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte;
- regimul de înălțime se raportează la înălțimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înălțimea nivelului de 3,0 m ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (Inițial cu acoperiș într-o apă) va putea avea acoperișul în două ape pentru a se evita supranălțarea calcanului astfel ca înălțimea la cornișă a noli clădiri să nu depășească cota maximă a coamei clădirii inițiale . configurație admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil și va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă

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 ;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- 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
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare . justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi:
 - pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură ; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul și istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni ;
- 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 posibilități 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

- *gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;*
- *staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul clădirilor, 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 zonă;*
- *în cazul clădirilor, 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, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurii;*
- *lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *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 gheții 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 împrejurii 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; 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 similar 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)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m, conform art. 9
POT maxim 60%
POT maxim 70% pentru parcelele de colț
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m, conform art. 9
POT maxim 50%
POT maxim 60% pentru parcelele de colț

ARTICOLUL 17

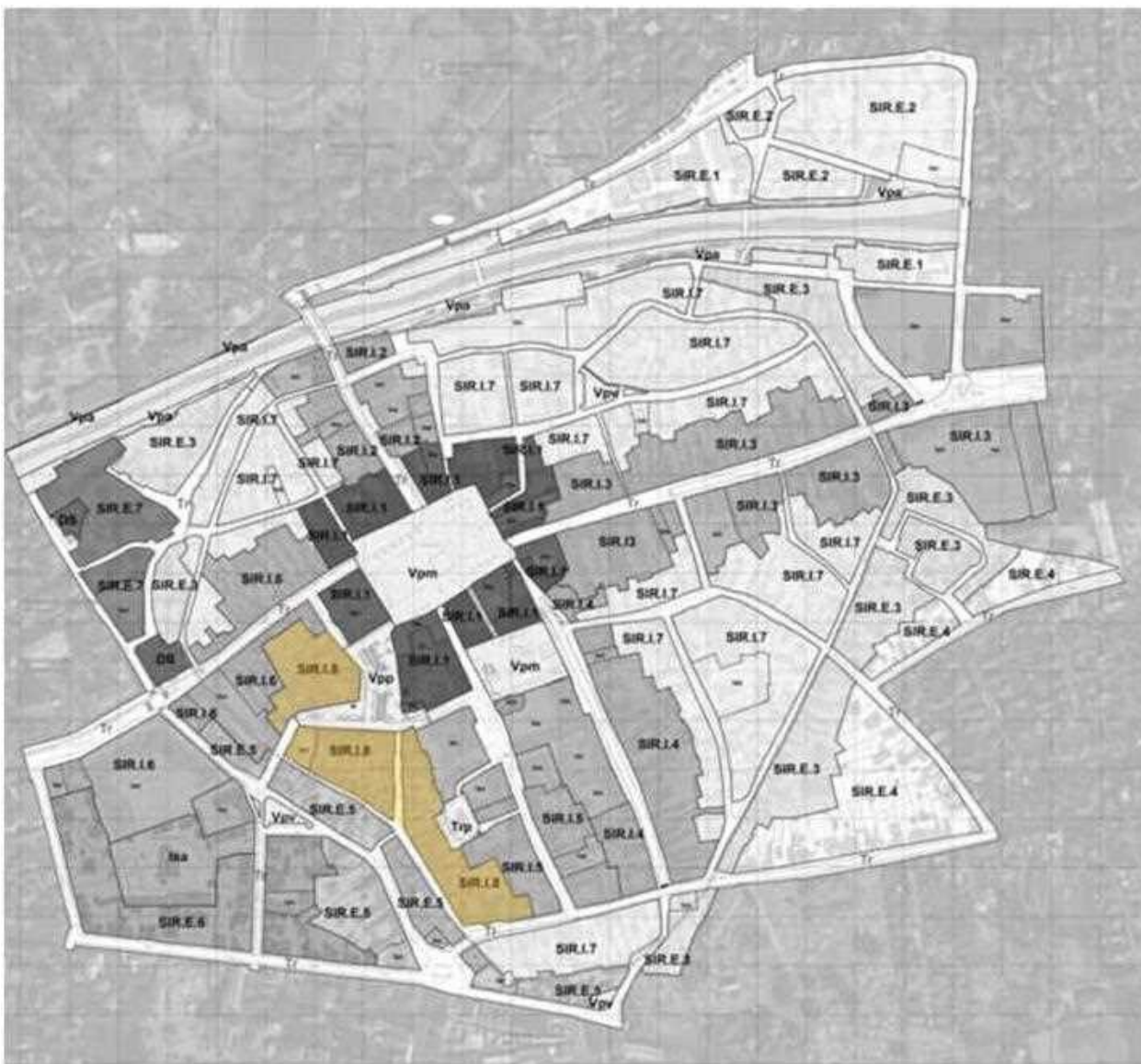
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m, conform art. 9
CUT maxim 1,0
CUT maxim 1,1 pentru parcelele de colț
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m, conform art. 9
CUT maxim 1,3
CUT maxim 1,6 pentru parcelele de colț

NOTA SECȚIUNEA III:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximi, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestă MC sau fișa de inventariere definește fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenții compatibile cu monumentul și nu sunt intervenții parazitare , confirmare dată de studiul istorico-architectural, prevederea se va referi și la ele)
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia

SIR I.8 SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS OCUPATA DE LOCUINTE SI SERVICII



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 (Piața Magyar /strada Crișan), indeseire semnalată de Paul Niedermeier în „Geneza orașelor medievale în Transilvania”. Cuprinde parcelele situate pe străzile, Carpați, Argesul, Armoniei și Piața Păcii, între zidul incintei fortificate și fundul parcelelor situate pe frontal vestic al străzii Crișan. Forma parcelelor este în general dreptunghiulară, cu latura mica spre strada, cea mai redusă ca dimensiune, este de 5,60 m (Piața Păcii nr.6), cea mai mare, de 37,47m (Carpați nr.2), media cuprinsă între 11m-15 m, cu

adâncimea minimă de 7,15m (Piata Pacii nr.4) și maximă 48,90m (Piata Păcii nr. 12) cu o suprafață medie cuprinsă între 59,60mp (Piata Păcii nr. 6A și 995 mp (Piata Păcii nr. 10), media între 200-400mp. Regimul de construire este pe aliniament, front continuu de tip cuplat și izolat, regimul de înălțime este parter, și P+1, S+P+1.

Funcțiunea dominantă este cea terțiară, servicii comerciale, manufacturiere, secundate de funcțiunea de locuire, individuală sau colectivă.

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 nu sunt monumente istorice clasate și sunt clasate următoarele clădiri cu valoare culturală mare și medie.

CLADIRI CU VALOARE CULTURALĂ MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturală
1	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Piața Pacii Nr. 12	valoare culturală mare

CLADIRI CU VALOARE CULTURALĂ MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturală
1	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref.1980	Piața Pacii Nr. 10, colț str. Argesului	valoare culturală medie
2	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref.2000	Piața Pacii Nr. 13	valoare culturală medie
3	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.2021	Str. Argesului Nr. 13	valoare culturală medie
4	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.1970	Str. Cloșca Nr. 12	valoare culturală medie

Echipamentele prezente în subzona sunt următoarele:

Clădiri administrative:

Agentia Teritorială pentru prestări Sociale

- (1)
 - Instituțiile au fost cuprinse în subunități teritoriale funcționale corespunzătoare destinațiilor respective. În cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2)
 - Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
- (3)
 - Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă și articolul II. 10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
- (4)
 - În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)

(5)

- 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă). Pentru clădirile situate pe strada Argesului si Carpati de la nr.13 la nr. 29 studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificație medieval, subiect de urmărit de investigația arheologică pentru punerea în valoare. În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.

(6)

- Pentru a determina monumentul în o cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

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 consignații, 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 individuale, semicolective și colective;
- servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;
- se recomandă utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- în cazul conversiei funcționale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;
- 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 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;*
- *staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraetajate;*
- *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 stânjenească 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.*
- *la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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 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.
- în cazul unei intervenții, când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu, se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe ;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 10,0 metri de la aliniament ; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de " L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei ;
- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția devenind în formă " L", urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii (" U", " C", etc.).
- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela și vecinătăți o recomandă;
- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- 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 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, 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 înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri. în cazul locuințelor:

- 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;
- 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 respectiv;
- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

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 condiționărilor 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 străzii. la distanța dintre aliniamente mai mică de 9,00 m regimul este de regulă P +M (la strada Argesului, Armoniei). la distanța dintre aliniamente mai mare de 9,00m regimul este de regulă P+I+M (la strada Carpați și Piața Păcii)
 - reper pentru înălțimea maximă în Piața Păcii 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.11 pentru clădirile număr impar de la nr.1 la nr.11 și clădirea nr. 19 la clădirile de la nr. 13 la nr. 29
- înălțimea maximă admisă pe strada Argesului și Armoniei este de 5,00 m
- în cazul clădirii situate la intersecția dintre strada Carpați și Cloșca înălțimea este dată de clădirea cu valoare culturală medie de pe strada Cloșca nr. 12
- în cazul clădirii situate la intersecția dintre strada Carpați și Piața Păcii reper pentru înălțime este clădirea cu valoare culturală medie din Piața Păcii nr. 13;
- se menține înălțimea actuală a clădirilor care au fost declarate edificii cu valoare culturală mare; se admite modificarea înălțimii acoperișului dacă studiul istoric și biologic o justifică, pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii sau o formă care favorizează racordarea acestuia la clădirile adiacente;
- în cazul regimului continuu se va respecta alinierea la cornișa a clădirilor;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte;
- regimul de înălțime se raportează la înălțimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înălțimea nivelului de 3,0 m ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (inițial cu acoperiș într-o apă) va putea avea acoperișul în două ape pentru a se evita supranălțarea calcanului astfel ca înălțimea la cornișă a noii clădiri să nu depășească cota maximă a coamei clădirii inițiale, configurație admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil și va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastică 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 învelitoare în zona protejată este tigla solzi și tigla profilată ;se acceptă și tablă plană cu falduri ;
- pentru porțile 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 ;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- Se interzice:
 - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
 - utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porți 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
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni ;
- 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 posibilități 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

- gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor, 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 clădirilor, 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 gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmui;
- lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- 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 datată 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 împrejuriri 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)
- 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)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m, conform art. 9
POT maxim 70%
POT maxim 75% pentru parcelele de colț
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m, conform art. 9
POT maxim 60%
POT maxim 65% pentru parcelele de colț

ARTICOLUL 17

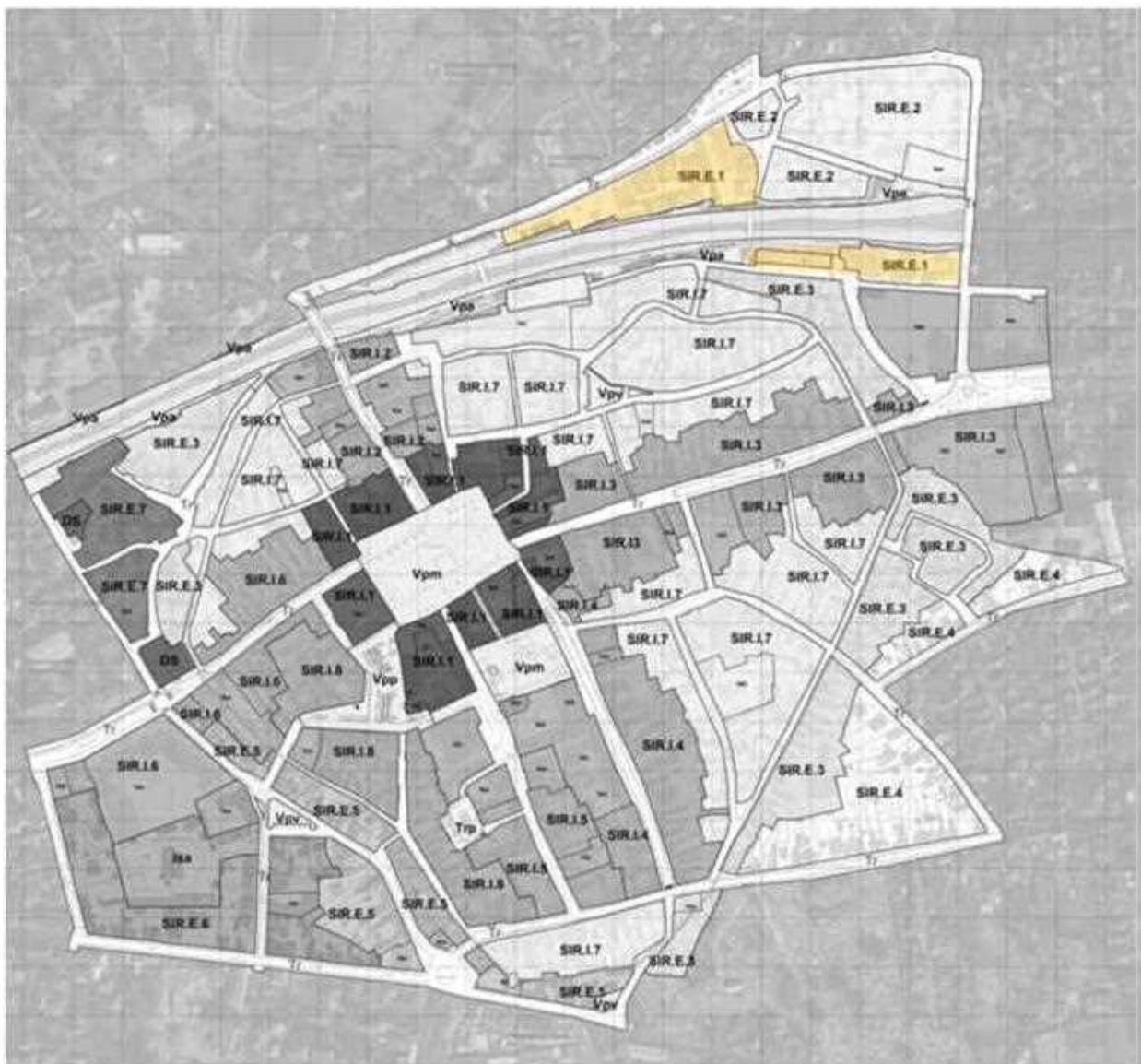
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m, conform art. 9
CUT maxim 1,1
CUT maxim 1,2 pentru parcelele de colț
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m, conform art. 9
CUT maxim 1,6
CUT maxim 1,7 pentru parcelele de colț

NOTA SECȚIUNEA III:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestă MC sau fișa de inventariere definește fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenții compatibile cu monumentul și nu sunt intervenții parazitare, confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi și la ele)
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia

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



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona constituită pe cele două maluri ale raului Săsar, după 1900, cu excepția a patru parcele, cele de la intersecția străzii industriei cu strada Nufierilor. Funcțiunea dominantă este cea de locuire cu funcțiuni complementare de comerț și servicii. La nord de raul Săsar este ocupată de clădiri rezidențiale realizate în 1975 și 1976, locuințe colective cu P+3, P+4 niveluri, cu 16, respectiv 20 apartamente și un Imobil de birouri de pe strada Minerilor, cu P+2 niveluri, în momentul de față supus unui proces de conversie funcțională în locuințe și a benzinărie, iar după 1990 o spalatorie auto. La sud de rau, 3 blocuri de locuințe P+4, ridicate în 1978, o cantină din anii '70 și două locuințe individuale pe parter, datate 1900 și extinse în anul 1998.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI (*construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate*)

ARTICOLUL 1

OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI

În zona nu există monumente istorice și nici clădiri cu valoare culturală medie. În momentul de față, terenul adiacent malului, integrat (în PUG) în unitatea teritorială Va_R - SPAȚII VERZI DIVERSE ÎN 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 două maluri ale raului care să permită o traversare pietonală cât mai fluidă și lipsită de obstacole a orașului pe direcția est-vest.

- (1)
- Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- locuințe individuale și locuințe colective
- amenajări aferente locuințelor, căi de acces carosabile și pietonale private, porcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;
- spații comerciale și de servicii cu rază medie și redusă de servire și cu suprafața de vânzare redusă și medie
- structuri de cazare, dotări turistice
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii;
- reparații și mansardări la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

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 care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule în zona protejată în zone cu funcțiuni protejate sau pe artere fără capacitate suficientă de preluare a traficului
- amplasarea de unități comerciale cu rază mare de servire sau tip mic gros nu este permisă în 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 natura 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 amanuntul 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 private, 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, farmacia, librăria, 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) 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 terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- în cazul locuințelor colective de pe strada Minerilor se menține neschimbată situația existentă;
- în cazul clădirilor cu altă destinație decât locuirea retragerea minimă față de aliniament va fi de 6,00m la strada Minerilor
- la strada Nuferilor regimul de aliniere este dictat de clădirea nr.17 pentru nr.16 și 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 FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație de o funcțiune publică sau un locas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri 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 clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ 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 păstrează regimul de înălțime al clădirilor existente P+3 sau P+4 și se admite mansardarea în cazul modificării acoperișului de tip terasă în două sau patru ape în cazul clădirilor de pe strada Minerilor (înălțimea convențională a nivelului 3.0 metri)
- în cazul clădirilor P+4 de pe strada Nuferilor se păstrează regimul de înălțime dar se interzice mansardarea

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor executa lucrări de întreținere care vor aborda clădirea în integritatea ei ; se interzic lucrări care să diferențieze aspectul exterior al apartamentelor;
- acoperișurile vor adopta soluții caracteristice zonei de rezervație; se interzic acoperișurile cu forme agitate, cu lucrame agresive ca prezență.

- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau tablă plană cu falturi și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucranțele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate sau tablă amprentată.
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare, justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării, se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare culturală redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente
- calcanțele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;

ARTICOLUL 11

ACCESSE ȘI CIRCULAȚII

- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
- 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.
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- 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;
- în 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 parcurii 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 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.
- 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 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 SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim	50%
POT maxim locuințele colective existente P+3	85%
POT maxim locuințele colective existente P+4	90%

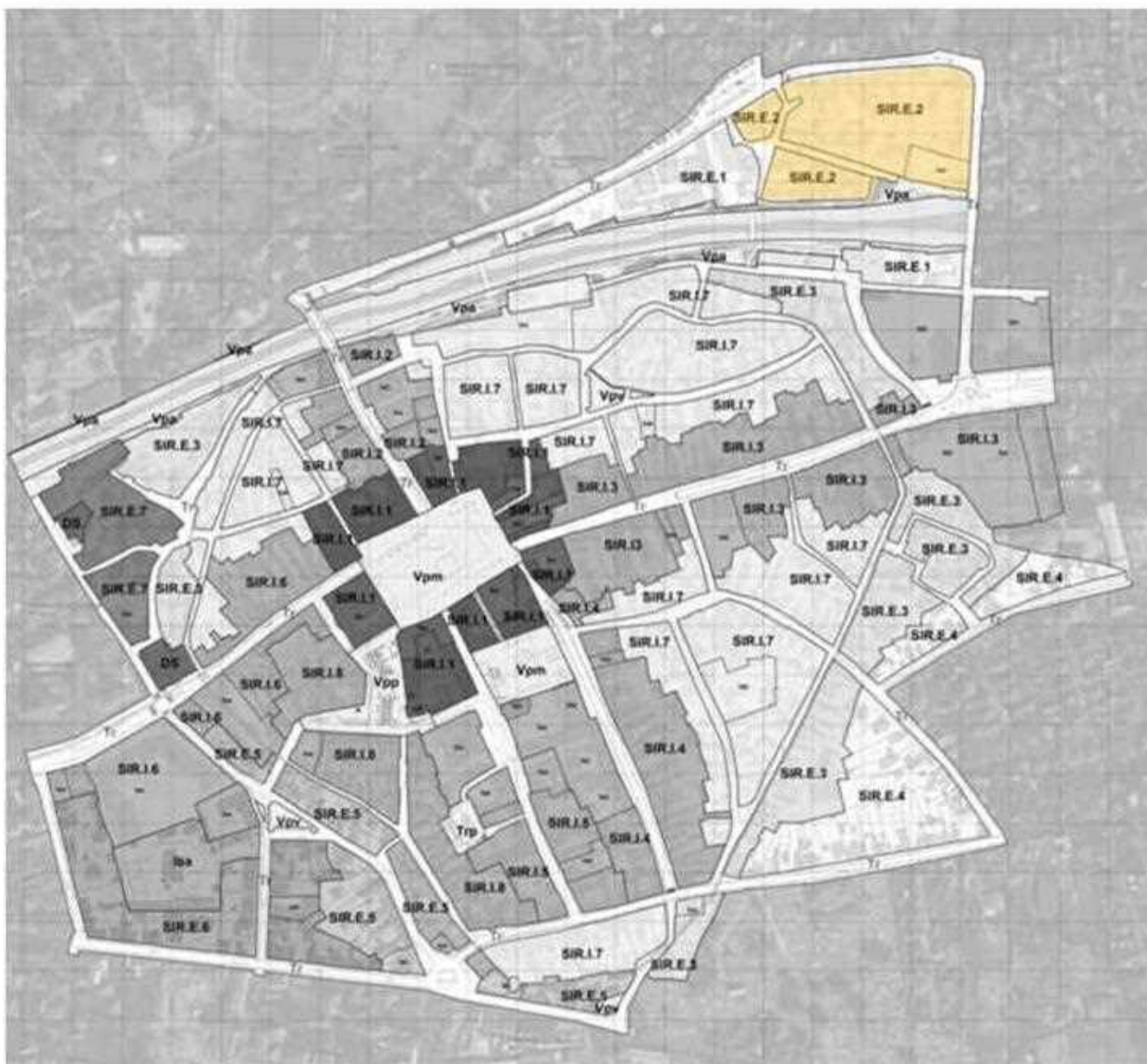
ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim	2
CUT maxim locuințele colective existente P+3	3.5
CUT maxim locuințele colective existente P+4	4.4

NOTA SECȚIUNEA III :

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1.4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona constituită la sfârșitul secolului al-XIX-lea, la nord de raul Săsar 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. funcțiunea dominantă este cea de locuire. Parcelele de forma dreptunghiulară, trapezoidală, cu frontul spre stradă de variabil, între 11m și 25m, cu raportul între lățime și adâncime între $\frac{1}{2}$, 1, cu suprafața cuprinsă între 106 mp (str. Zambilei nr. 2A) și 2444mp (str. Griviței nr. 12), suprafața dominantă fiind de cca 500,00 mp

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1

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

In zona nu exista monumente istorice. Clădirile cu valoare culturală medie sunt următoarele:

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. Industrii Nr. 1	valoare culturala medie

Echipamentul prezent in subzone este:

Grădiniță nr.12 strada Industrii nr. 1 (cu valoare culturala medie)

- (1)
 - Instituțiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunități teritoriale functionale corespunzătoare destinațiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunități teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2)
 - Clădirile cu valoare culturală medie sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din aceasta subzona de referință.
- (3)
 - Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, medie sau redusă si articolul II. 10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
- (4)
 - 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).
În cazul în care intervenția este situată si în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ține seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.
- (5)
 - A fost instituită interdicție temporară de construire la limita nordică a parcelelor situate la strada Minerilor nr.8 , nr.10, nr.12 si nr.14 pentru lărgirea străzii.
- (6)
 - Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 si plansa 11.Zonele de protecție ale monumentelor istorice

Partea sudica a zonei este adiacentă raului Săsar, în momentul de față amenajată minimal, este obiect al proiectului de amenajare a

promenadelor de pe cele două maluri ale râului care să permită o traversare pietonală cât mai fluidă și lipsită de obstacole a orașului pe direcția est-vest;

DISFUNCTIUNE: trafic intens în două sensuri, inclusiv transport în comun pe strada Minerilor, Griviței, Industriei; este necesară lărgirea străzii Griviței pentru optimizarea circulației;

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- *locuințe individuale și semicolective*
- *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 ocelor 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 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 depozitări de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;*
- *orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante*
- *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 stînjenească 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 oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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 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 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 distanțe: 3,00m la strada Minerilor și strada Grivitei, 9,00 la strada Industriei, frontul nordic la strada Zambilei de 3,00m și 4,00m la tronsonul dinspre raul Săsar (în cazul în care nu sunt parcele de colț);
- 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 clădirilor fata 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 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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime este $P+1+M$;
- înălțimea maximă admisă la cornișă este de 8.00m;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte

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 lucame agresive ca prezentă.
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau tablă plană cu falturi și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucramele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate sau tabla amprentată.
- clădirile vor avea fațade tratate corespunzător și spre un nou aliniament către râul Săsar, unde se propune o promenadă;
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul

clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:

- paletarul de culori din ANEXA 9
- se va armoniza cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE ȘI CIRCULAȚII

- pentru clădirile existente se vor menține accesesele actuale;
- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate, parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni;
- 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 posibilități 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

- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor cu destinația de locuințe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare, în interiorul parcelei, conform ANEXEI 7
- în cazul clădirilor, 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;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- 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 datată 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 împrejuriri 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 zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porțile 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 40%

POT maxim 50% pentru parcelele de colt

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 1,1

CUT maxim 1,3 pentru parcelele de colt

NOTA SECȚIUNEA III :

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia

zubzone este creerea unui instrument administrativ care să asigure constant supravegherea arheologică dedicată în primul rând sistemului de fortificație sub toate componentele ei, zidul de apărare, canalul de apă, turnurile de apărare și porțile de acces, cu scopul de a completa această lacună în istoria medievală a orasului și nu în ultimul rând să se creeze bazele unor restaurări viitoare a acestui obiect de patrimoniu. Punerea în valoare a acestui obiectiv va constitui unul din proiectele viitoare ale municipalității pentru conservarea memoriei culturale a comunității.

La nord- est, parcelele urmăresc traseul străzii Monetăriei și al paraului din fundul parcelei care după desecare a fost inclus în proprietatea acestora. De cealaltă parte a cursului de apă se însiruie parcelele orientate spre strada Inchisă și Nufenilor. Parcelele sunt de 200-300 mp, de forma dreptunghiulară, patrată sau trapezoidală, fronturile la stradă sunt cuprinse între 8,00 m și 34,00 m, media 12,00 m. Clădirile sunt situate pe aliniament, izolate, rar alipite, regimul de înălțime dominant este parter, distanță între aliniamente este cuprinsă între 4,90 m și 10,70 m, media 7,00 m.

La sud-vest, parcelele se deschid spre strada Olarilor și se întind până la fostul parau al tiganilor, cu suprafețe cuprinse între 200 mp și 500mp, frontul la stradă între 6,30m și 16,00m, de forma dreptunghiulară alungită. Regimul de construire este discontinuu, clădirile sunt situate pe aliniament, majoritatea pe parter. Distanța dintre aliniamente este de 4,20m și 7,70m. În partea nordică a zonei este o insula de parcele așezate pe strada Potcoavei și Lacramioarei care formează un inel, cu distanța între aliniamente de 3,40 m, și 5,00 m, cu casele situate izolat, pe aliniament, regim de înălțime parter. Fondul construit, cu câteva excepții este de slabă calitate. În zona sudică sunt 6 parcele care urmăresc traseul străzii Pinteazul și traseul fostului parau al tiganilor, cu suprafețele cuprinse între 346mp și 661mp, ocupate de case ridicate după anul 1900.

La nord -vest, între strada Șteampului și Pietrosului, parcelele urmăresc traseul circular al străzilor: de forma trapezoidală, parcelele au suprafața cuprinsă între 179mp și 597mp. Parcelele situate la strada Rodnei sunt de forma dreptunghiulară, cu front la strada variabil, între 8,00m și 18,00m, cu adâncimea descrescătoare de la 66,80m la 12,40m.. cu clădirile retrase față de aliniament, regim de înălțime dominant parter.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

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

In zona sunt următoarele clădiri protejate, clasate clădiri cu valoare culturală mare și medie:

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
------------	----------	-------------	--------	--------	-------------------

1	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Steamului Nr. 26	valoare culturală mare
2	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Nufarului Nr. 10	valoare culturală mare

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 33	valoare culturală medie
2	Clădire	Municipiul Baia Mare	2010	Str. Olarilor Nr. 33	valoare culturală medie
3	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Olarilor Nr. 47	valoare culturală medie
4	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pîtea Viteazul Nr. 5	valoare culturală medie
5	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pîtea Viteazul Nr. 7	valoare culturală medie
6	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pîtea Viteazul Nr. 9	valoare culturală medie
7	Clădire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Nufarului Nr. 8	valoare culturală medie
8	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Închisa Nr. 5	valoare culturală medie

Echipamentele prezente în subzona sunt următoarele:

Clădiri administrative:

Directia Națională Anticorupție

- (1)
 - Instituțiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunități teritoriale functionale corespunzătoare destinațiilor respective. În cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul: în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2)
 - Clădirile cu valoare culturală mare și medie sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din aceasta subzona de referință.
- (3)
 - Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, medie sau redusă și articolul II. 10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
- (4)
 - 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă). Pentru clădirile situate pe strada Pîtea Viteazul ,Olarilor, Monetăriei, Steamului, Rodnei studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificație medieval, subiect de urmărit de investigația arheologică pentru punerea în valoare.În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (5)
 - Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice
- (6)
 - Servitute edilitară pentru infrastructura de cabluri de comunicare deținută de M.A.I.; administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu

amplasament în interiorul zonelor de restricție marcate pe plansa de reglementari urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obtinerea avizului M.A.I."; autorizarea executării lucrărilor de construcții în aceasta zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe individuale și semicolective;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante cu spații de vânzări, 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 pre colectare, 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 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

- 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 nolle 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 Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

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

- parcelarul existent se păstrează, 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 față 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;
- în cazul unei intervenții ,când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

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

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe ;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 10,0 metri de la aliniament : se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după

tipologia tradițională în formă de " L ", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei ;

- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de " I " frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine. construcția devenind în formă " L " , urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii (" U " , " C " , etc.);
- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela și vecinătăți o recomandă;
- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta :noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizoriile de pe parcelele vecine;
- 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 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 , 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 înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri. în cazul locuințelor;
- 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;
- 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 respectiv;
- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

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 architectural, 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

- 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 Monetăriei 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 Inchisă este clădirea cu valoare culturală medie de la numărul nr.5
 - Hmax pe strada Pocoavei și Lăcrămioarelor 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;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte ;
- regimul de înălțime se raportează la înălțimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înălțimea nivelului de 3,0 m ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (inițial cu acoperiș într-o apă) va putea avea acoperișul în două ape pentru a se evita supranălțarea calcanului astfel ca înălțimea la cornișă a noii clădiri să nu depășească cota maximă a coamel clădirii inițiale , configurație admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil și va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;

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;
- 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 tabla plană falțuită;
- 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, parapete metalici, decorații, etc);
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- 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
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare . Justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)

ARTICOLUL 11

ACCESE SI CIRCULATII

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni ;
- 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 posibilități 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

- gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor, altele decât cele 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 zonă;
- în cazul clădirilor, altele decât cele 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 zonă 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 gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurii;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- 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 gheții în spațiul pietonal;

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților și se va limita la maximum suprafața datată 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 20 %

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurii 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; 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.
- 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 zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porțile 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)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m, conform art. 9
POT maxim 60%
POT maxim 70% pentru parcelele de cott
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m, conform art. 9
POT maxim 50%
POT maxim 60% pentru parcelele de cott

ARTICOLUL 17

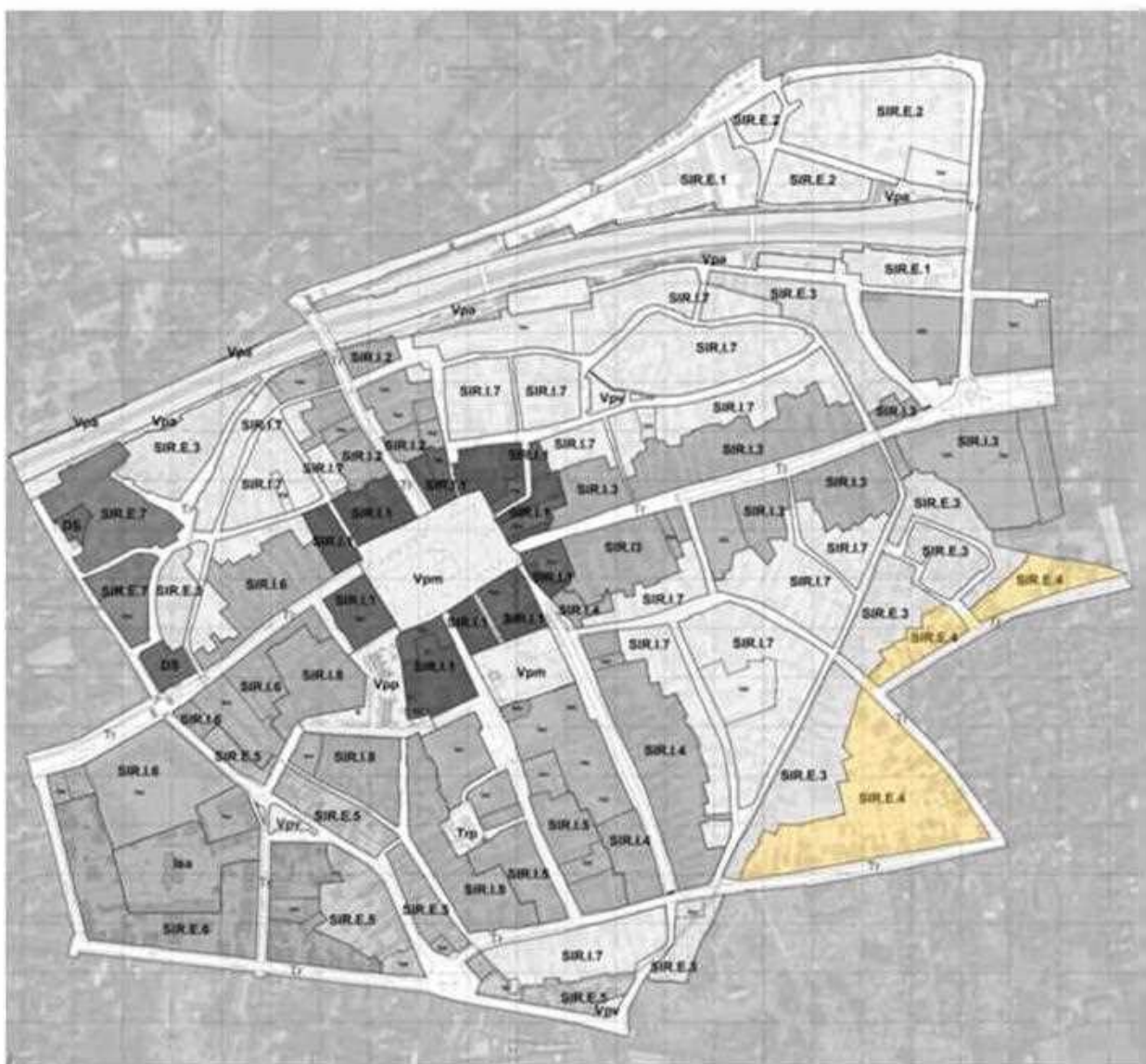
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m, conform art. 9
CUT maxim 1,0
CUT maxim 1,1 pentru parcelele de cott
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m, conform art. 9
CUT maxim 1,3
CUT maxim 1,6 pentru parcelele de cott

NOTA SECȚIUNEA III:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fișa de inventariere definește fără echivoc obiectul clasat : clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenții compatibile cu monumentul și nu sunt intervenții parazitare , confirmare dată de studiul istorico-architectural, prevederea se va referi și la ele)
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia

SIR E.4 SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS ,STRADA NISIPARILOR, HOREA SI PARTIAL SIMION BARNUTIU



α) 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 cateva excepții, retrase de la aliniament. Parcelele, de forma dreptunghiulară alungită, cu raportul între laturi sau trapezoidală, cu frontul spre strada variabil, între 7,65 m (Simion Barnutiu nr.54) și 34,70 m, (Simion Barnutiu nr.34) adâncimea între valorile 11,35m (Nisipariilor 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) și 1720mp (Simion Barnutiu nr.42), suprafața dominantă fiind de cca 500.00mp. Distanța dintre aliniamente este

variabilă, dominantă fiind, pe strada Nisiparilor 12,00m, pe strada Simion Barnuțiu 10,00m, pe strada Horea 15,00m.

Funcțiunea dominantă este cea de locuire.

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 nu există monumente istorice și nici clădiri cu valoare culturală mare sau medie. Face parte din cele mai recente zone construite, ca urmare a suferit mai puține etape de transformări.
- Cimitirul Horea 1, situat la sud de zona protejată, coexistă cu zona rezidențială de pe strada Horea din a doua jumătate a secolului al XIX-lea.
- (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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- locuințe individuale și colective;
- 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;
- 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 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 reutilizabile;
- activități productive și depozitări de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerații importante
- 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 stăjenească vecinătățile
- treptele de acces în clădirile amplasate la limita trotuarului nu va depăși frontul clădirii pentru a nu deranja circulația pietonală;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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 menține parcelarul existent; se acceptă comasările și dezmembrările pentru îmbunătățirea 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 calcanе 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 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 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

ÎNĂLȚIMEA 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 străzile 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: cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte
- regimul de înălțime se raportează la înălțimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înălțimea nivelului de 3,0 m ;

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 alinament 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 alinament;

- 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 tablă 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 tablă amprentată.
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare, justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării, se vor integra și respecta componentele și cromatică prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte culturală redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- pentru clădirile existente se vor menține accesele actuale;
- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate, parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni;
- 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 posibilități 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

- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor cu destinația de locuințe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare, în interiorul parcelei, conform ANEXEI 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 clădirilor, cu altă destinație decât cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXEI 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacenta 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 alinament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- 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 datată 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 500mp, 40% la cele peste 500mp;
- la parcelele mai mari de 1000 mp indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 60 %.

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurimi la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte disticte 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)
- 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)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7.00m, conform art. 9
 POT maxim 40%
 POT maxim 45% pentru parcelele de colț
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7.00m, conform art. 9
 POT maxim 35%
 POT maxim 40% pentru parcelele de colț

ARTICOLUL 17

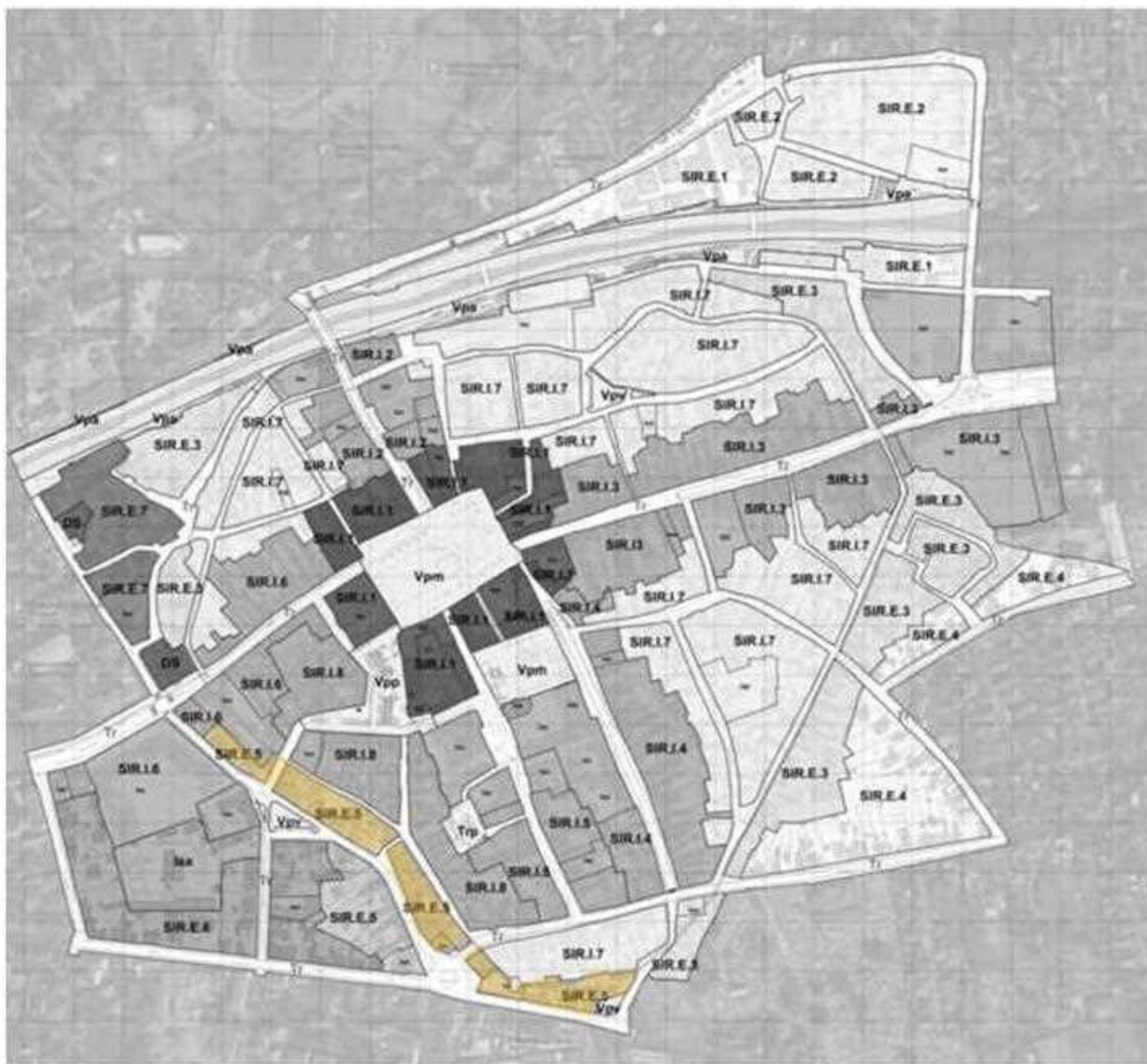
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7.00m, conform art. 9
 CUT maxim 1.1
 CUT maxim 1.2 pentru parcelele de colț
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7.00m, conform art. 9
 CUT maxim 1.3
 CUT maxim 1.5 pentru parcelele de colț

NOTA SECȚIUNEA III:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia

SIR E.5 SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA SUD SI VEST, ADIACENTA SISTEMULUI DE FORTIFICATIE, OCUPATA DE LOCUINTE SI SERVICII



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona este primul inel de parcele constituit înafara sistemului de fortificație, adiacent străzii 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. Rațiunea constituirii acestor două subzone este crearea unui instrument administrativ care să asigure constant supravegherea arheologică dedicată în primul rând sistemului de fortificație sub toate componentele ei, zidul de apărare, canalul de apă, turnurile de apărare și porțile 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.

Parcelele situate la est de strada Andrei Muresan sunt în general dreptunghiulare, cu laturile relativ apropiate ca dimensiune, cu latura mica spre stradă, excepție parcelele de colț și cele din proximitatea Pieții Izvoarelor, cea mai redusă ca dimensiune, este de 5,80m (Carpați nr.24), cea mai mare, de 37,15 m (Andrei Muresan nr.27), cu adancimea minimă de 8,40 m (Andrei Muresan nr.25) și maximă 35,25m (Andrei Muresan nr. 17) cu o suprafață cuprinsă între 80,60 mp (Carpați nr. 14A) și maximă de 518 mp (Andrei Muresan nr. 15). Regimul de construire este pe aliniament, front continuu de tip grupat, cuplat și izolat, regimul de înălțime este parter, P+M și P+1.

Parcelele situate la vest de strada Andrei Muresan sunt în general dreptunghiulare alungite, cu latura mica spre stradă, cea mai redusă ca dimensiune, este de 8,40 m (Andrei Muresan nr. 4A), cea mai mare, de 22,25m (Andrei Muresan nr.12), cu adancimea minimă de 10,00 m (Andrei Muresan nr.4) și maxima 86,00 m (Andrei Muresan nr. 10) cu o suprafata cuprinsă între 192mp (Andrei Muresan nr. 4) și maximă de 934 mp (Andrei Muresan nr. 6). Regimul de construire 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 forma trapezoidală, cu frontul la stradalatură spre stradă minim de 8,40 m (nr. 4), maxim de 45,95 m (nr.1), cu adancimea minimă de 16,00 m (nr.3) și maximă 40,30 m (nr. 6) cu o suprafață cuprinsă între 427mp (nr. 4) și maximă de 939 mp (nr. 1, Turnul Macelarilor). Regimul de construire 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 5,00 m, pe strada Carpați 9,00 m, pe strada Piața Izvoarelor 11,00 m și pe strada Andrei Muresan 12,00 m. 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)
In zona se află următoarele clădiri protejate, clasate monument sau clădiri cu valoare culturală medie:

Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	144	MM-II-m-A-4431.02	Bastionul Măcelarilor (Turnul de Muniți)- sistemul de fortificații medievale ale orașului	municipiului BAIĂ MARE	Str Izvoarelor nr2 sec. XIV - XV

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Andrei Mureșan Nr. 18	valoare culturala medie

(1)

- Instituțiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunități teritoriale functionale corespunzătoare destinațiilor respective. In cazul lor

- lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2) ▪ Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală medie sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
 - (3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea medie sau redusă și articolul II. 10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
 - (4) ▪ În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)
 - (5) ▪ 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexe). Pentru clădirile situate pe strada Carpați, Argesului, Piața Izvoarelor, studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificație medieval, subiect de urmărit de investigația arheologică pentru punerea în valoare. În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
 - (6) ▪ Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice
 - (7) ▪ Servitute edilitară pentru infrastructura de cabluri de comunicare deținută de M.A.I.: administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricție marcate pe plansa de reglementări urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I."; autorizarea executării lucrărilor de construcții în această zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.
 - (8) ▪ Parcela situată în extremitatea estică a străzii Piața Izvoarelor, aparținătoare domeniului public Baia Mare cu funcțiunea de parcare se va modifica în zona verde, deci se va institui o interdicție temporară de construire până la finalizarea ei

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI 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 consignații, artizanate etc.*
- *servicii de alimentație publică de mici dimensiuni cafenele, ceainării, mici restaurante specializate*
- *activități productive manufacturiere de lux, nepoluante cu spații de vinzare, de preferat vizitabile, generând fluxuri reduse de persoane și transport;*
- *servicii atractive pentru turism . structuri de cazare:*
- *locuințe individuale, semicolective și colective ;*
- *se recomandă utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;*
- *în cazul conversiei funcționale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;*
- *în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;*
- *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 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 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 supraetajate;*
- *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 stăjenească 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, mărime, 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.
- în cazul unei intervenții, când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu, se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 10,0 metri de la aliniament; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturile, după tipologia tradițională în formă de "L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei;

- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de " I " frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția devenind în formă " L " , urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii (" U " , " C " , etc.);
- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela și vecinătăți o recomandă;
- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta :noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- 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 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 , 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 înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, în cazul locuințelor;
- 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;
- 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 respectiv;
- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- altă decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

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 condiționărilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și architectural, 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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime , respectiv înălțimea maximă este corelată cu ampriza dintre străzi, la distanțe dintre aliniamente mai mici de 9,00 m regimul este de regulă P +M (la strada Argesului), la distanța dintre aliniamente mai mari de 9,00 m regimul este de regulă P+I+M (la strada Carpati, 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+I+M
 - înălțimea maximă admisă pentru clădirile număr par de la nr.12 la nr. 18 reper este clădirea nr. 20, cu valoare culturală
- 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;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte ;
- regimul de înălțime se raportează la înălțimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înălțimea nivelului de 3,0 m ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (inițial cu acoperiș într-o apă) va putea avea acoperișul în două ape pentru a se evita supranălțarea calcanului astfel ca înălțimea la cornișă a noii clădiri să nu depășească cota maximă a coamel clădirii inițiale . configurație admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil și va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 învelițoare 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, parapetei metalici, decorații, etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele și culorile vor fi sobre, și vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- 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
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare . justificări grafice, fotomontaje pentru intervenții asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni ;

- se admite modificarea situației existente justificată de studiul istoric pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului; se vor respecta prevederile prevăzute de lege pentru elaborarea și avizarea documentațiilor asupra monumentelor istorice;

ARTICOLUL 12

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor, altele decât monumentele istorice, 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 clădirilor, altele decât monumentele istorice, 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 gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejuriri;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- 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 gheții 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 împrejuriri la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte disticte 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 în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porțile 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)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m, conform art. 9
 POT maxim 70%
 POT maxim 75% pentru parcelele de colt
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m, conform art. 9
 POT maxim 60%
 POT maxim 65% pentru parcelele de colt

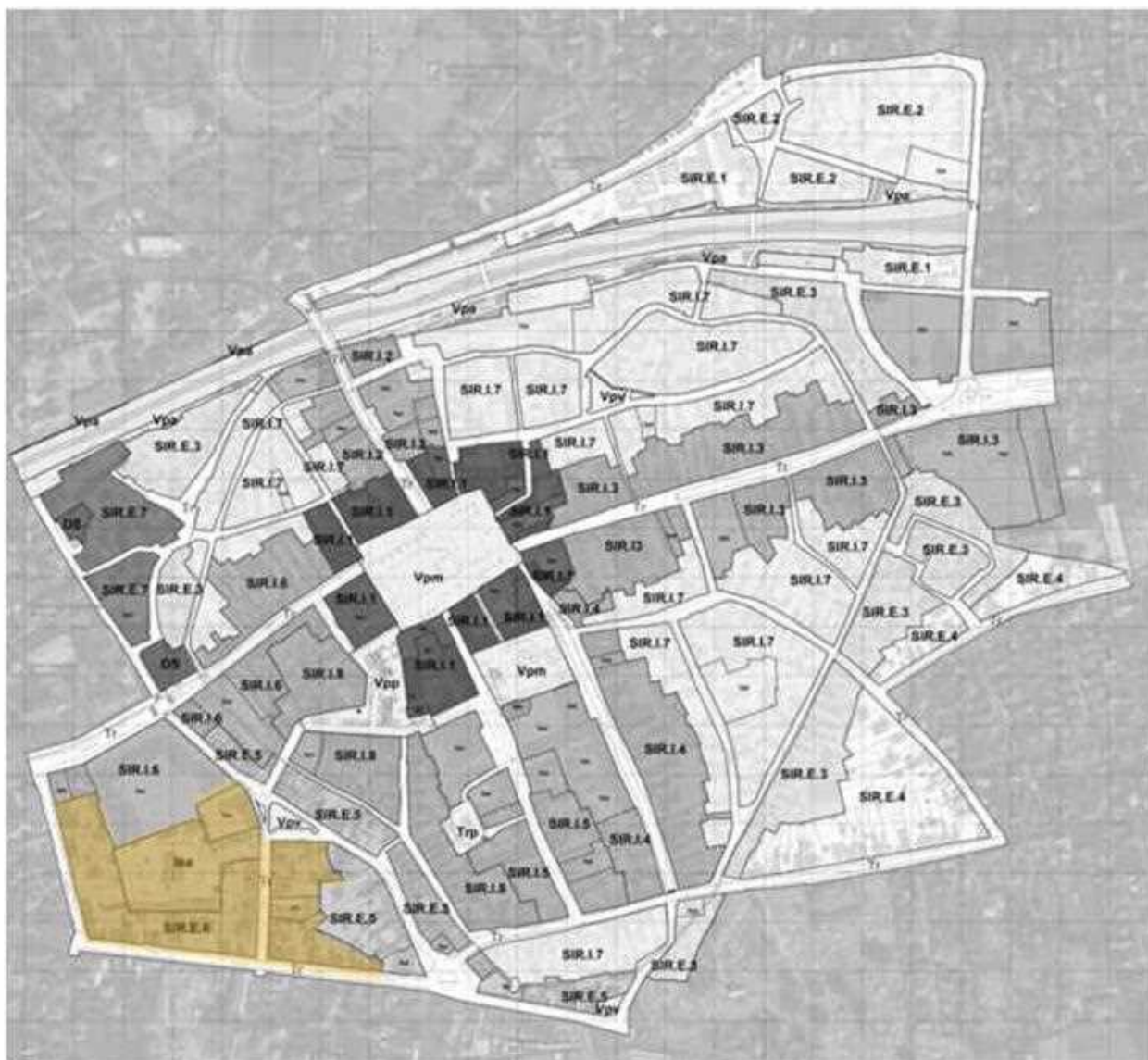
ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m, conform art. 9
 CUT maxim 1,1
 CUT maxim 1,2 pentru parcelele de colt
2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m, conform art. 9
 CUT maxim 1,6
 CUT maxim 1,7 pentru parcelele de colt

NOTA SECȚIUNEA III:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximi, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestă MC sau fișa de inventariere definește fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenții compatibile cu monumentul și nu sunt intervenții parazitare , confirmare dată de studiul istorico-architectural, prevederea se va referi și la ele)
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Debutul zonei este segmentul estic al străzii 22 Decembrie (fosta Gellert, Roosevelt, Episcopul Pavel, Scântei) la sfârșitul secolului al-XIX-lea, urmând ca în secolul următor să se împlinească cu parcele generoase, așezate de-a lungul străzilor Andrei Muresanu, Avram Iancu și Nicolae Titulescu, martore ale unei epoci de relansare economică a orasului. Parcelele, de formă dreptunghiulară alungită, ordonate, cu limitele laterale perfect ortogonale față de aliniament, cu frontul spre stradă variabil, între 8,70 m (22 Decembrie nr.6A) și 36,40m. (Piața Partizanilor nr.1), media 20,00m, adâncimea între valorile 12,00 m (22 Decembrie nr.2) și 49,00 m (Piața Partizanilor nr.1), cu suprafață cuprinsă între 162 mp (22 Decembrie nr.2) și 9.264 mp (Avram Iancu nr.2), suprafața dominantă fiind în jur de 600,00 mp.

Distanța dintre aliniamente pe strada Andrei Muresanu 13,00m, pe strada Avram Iancu 11,00m, pe strada 22 Decembrie 13,00m și pe strada Nicolae Titulescu 12,00m. Regimul de construire dominant este de tip izolat, cu câteva front continuu de tip cuplat, clădirile sunt situate de regulă pe aliniament, câteva restrase.

Funcțiunea dominantă este cea de locuire, cea complementară este de echipamente, instituții administrative, de educație și culte.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

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

In zona se afla următoarele clădiri protejate, clasate clădiri cu valoare culturală 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)

Instituții de educatie:

Gradinita Ion Creanga (Piata Partizanilor Nr. 1)

- (1)
 - *Instituțiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunități teritoriale functionale corespunzătoare destinațiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice*
- (2)
 - *Clădirile cu valoare culturală medie sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.*
- (3)
 - *Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea medie sau redusă și articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.*
- (4)
 - *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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).*
În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de

(5)

(6)

propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.

- Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice
- Servitute edilitară pentru infrastructura de cabluri de comunicare deținută de M.A.I.: administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricție marcate pe plansa de reglementări urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.": autorizarea executării lucrărilor de construcții în această zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- locuințe individuale și colective
- institutii, echipamente publice, administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- în cazul conversiei funcționale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după 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 în folosul publicului sau rezidenților;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraetajate;
- 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 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 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 noul funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
 - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stăjenească 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.
- se permit lucrări de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiția asigurării garării vehiculelor în interiorul parcelei;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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 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.
- în cazul unei intervenții, când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu, se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 12,0 metri de la aliniament; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de "L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei;
- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de "I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția devenind în formă "L", urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii ("U", "C", etc.);
- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela și vecinătăți o recomandă;
- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta; noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- 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 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, 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 înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, în cazul locuințelor;

- 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;
- 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 nestorjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanțate față de limita de proprietate, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;
- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

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
 — înălțimea maximă admisă este de 8,00m la regimul P+1+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 aliniere la cornișă a clădirilor;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (inițial cu acoperiș într-o apă) va putea avea acoperișul în două ape pentru a se evita supranălțarea calcanului astfel ca înălțimea la cornișă a noli clădiri să nu depășească cota maximă a coamei clădirii inițiale . configurație

admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil și va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;

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 tablă plană cu falțuri și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucramele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate sau tablă amprentată.
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE SI CIRCULATII

- pentru clădirile existente se vor menține accesele actuale;
- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni ;
- 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

- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;*
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;*
- în cazul clădirilor 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 clădirilor 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 gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurii;*
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- 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 gheții 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 exista împrejuriri 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 similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porțile 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 împrejuriri;
- 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%
POT maxim	55% pentru parcelele de colț

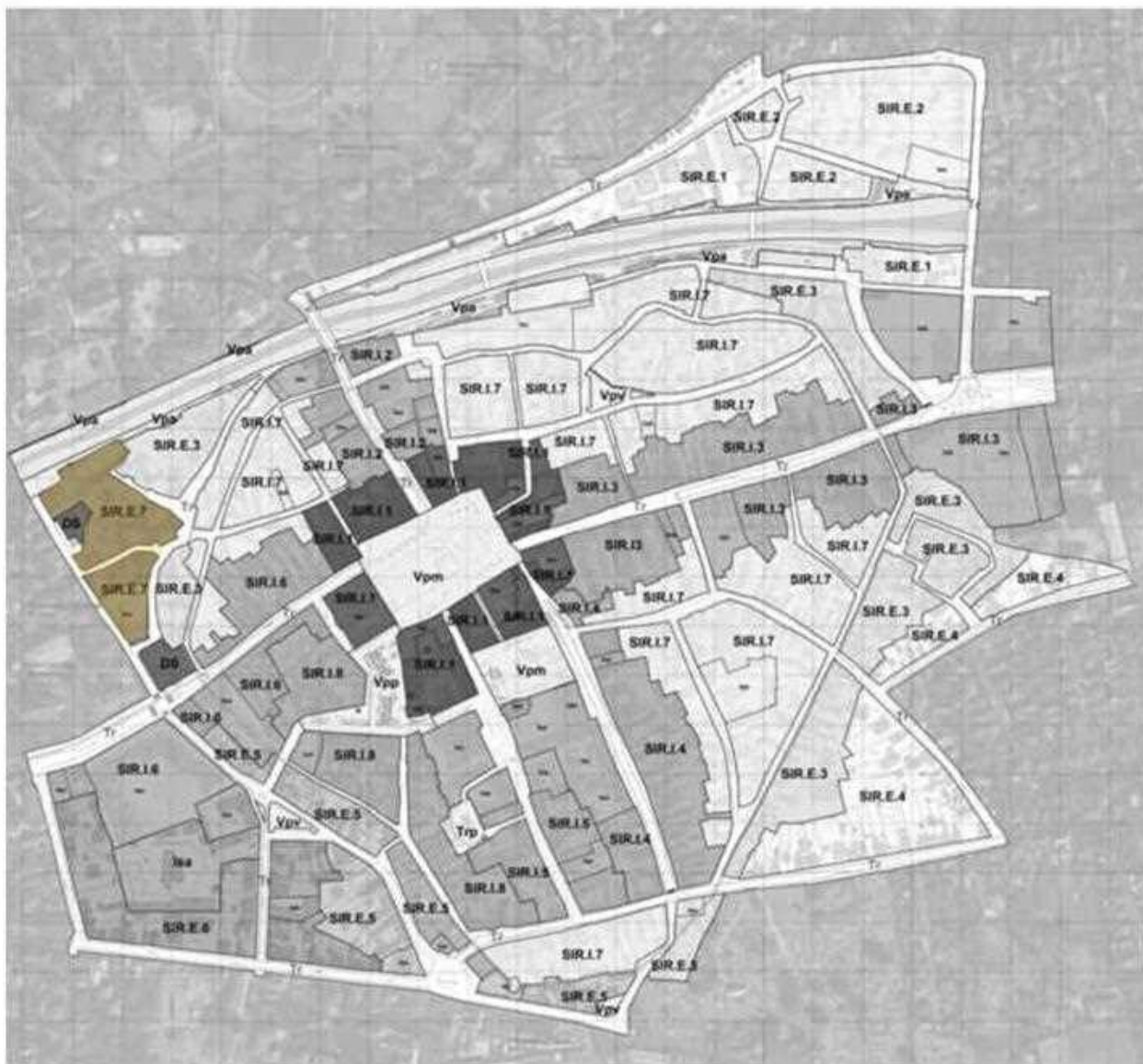
ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim	1,3
CUT maxim	1,4 pentru parcelele de colț

NOTA SECȚIUNEA III :

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupată de clădiri încă din secolul al -XVIII-lea, dar textura actuală, rețeaua de străzi se configurează după un secol. Parcelele sunt de forma neregulată datorită sinuozității străzilor care au preluat traseul unor cursuri de apă, parte din ele posibil să fi fost canalul de apă al sistemului de fortificație. Toate clădirile sunt ridicate în a doua jumătate a secolului XX cu excepția clădirii Primăriei, fostul Club Phoenix, propus pentru clasare (str. Tineretului nr.2) și clădirea de colț, strada Pietrosului, strada Tineretului (nr.4).

Alături de patru parcele mari, Tineretului nr.12 (3.492 mp), Tineretului nr.2 (2099 mp) strada Morii nr.1-3 (1621mp) si 10A-B (1421mp), parcelele sunt de diferite mărimi de la 83 mp, Postul Trafo până la 821mp.

strada Tineretului nr.10. Clădirile sunt izolate sau cuplate, retrase de la aliniament cu excepția a trei clădiri. Regimul de înălțime este parter, D+P, P+1, D+P+1 și D+P+2.

Zona este de tip mixt în care ponderea locuințelor versus instituții este 50%.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr.3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții în această zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1 - OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, patii neconstruite protejate)

În zona se afla următoarele clădiri de valoare, una propusă pentru clasare și una cu valoare culturală medie.:

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATA	CATEGORIE CLASARE
1	Clădire administrativă /Fostul Club Phoenix/înalt Sediul Cercului cetățesc de lectură	Str.Tineretului nr. 2	1894	monument de arhitectură de importanță locală

CLĂDIRI CU VALOARE CULTURALĂ MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Data	Adresa	Valoare culturală
1	Clădire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tineretului Nr. 4	valoare culturală medie

Echipamentele prezente în zonă sunt următoarele:

Clădiri administrative:

- Primăria Baia Mare - Serviciul achiziții
- Serviciul evidența populației
- Politia municipală - Serviciul rutier (Destinație Specială)
- Crucea Roșie, filiala Maramures

(1)

- Instituțiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunități teritoriale functionale corespunzătoare destinațiilor respective. În cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

- (2) ▪ Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală medie sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
- (3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea medie sau redusă și articolul II. 10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
- (4) ▪ În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)
- (5) ▪ 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).
În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (6) ▪ Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe individuale și colective
- instituții, echipamente publice, administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar–bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- în cazul conversiei funcționale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după 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 în folosul publicului sau rezidenților;
- 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 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 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.
- se permit lucrări de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiția asigurării garării vehiculelor în interiorul parcelei;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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, mărime, 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 fata de aliniament;

- *aliniera la stradă a clădirilor retrase față de aliniament pe strada Tineretului este reprezentată în planșa de reglementari 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 FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- *principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;*
- *respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe ;*
- *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;*
- *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 calcan 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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime maxim admis este P+1+M:
 - înălțimea maximă admisă este de 8.00m la regimul P+1+M
- se menține înălțimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt declarate monumente;
- se admite modificarea înălțimii acoperisului monumentelor și a celor cu valoare culturală 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 cornișa a clădirilor;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte

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 alinament 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 alinament;
- 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 tablă plană cu falturi și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucronele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate sau tablă amprentată.
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare, justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării, se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul și istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11

ACCESSE ȘI CIRCULAȚII

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilitate, parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni;
- 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 posibilități 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

- gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;

- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor 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 clădirilor cu altă destinație decât cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se poate 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 gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firițele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- 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 gheții în spațiul pietonal;

ARTICOLUL 14

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața datată 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

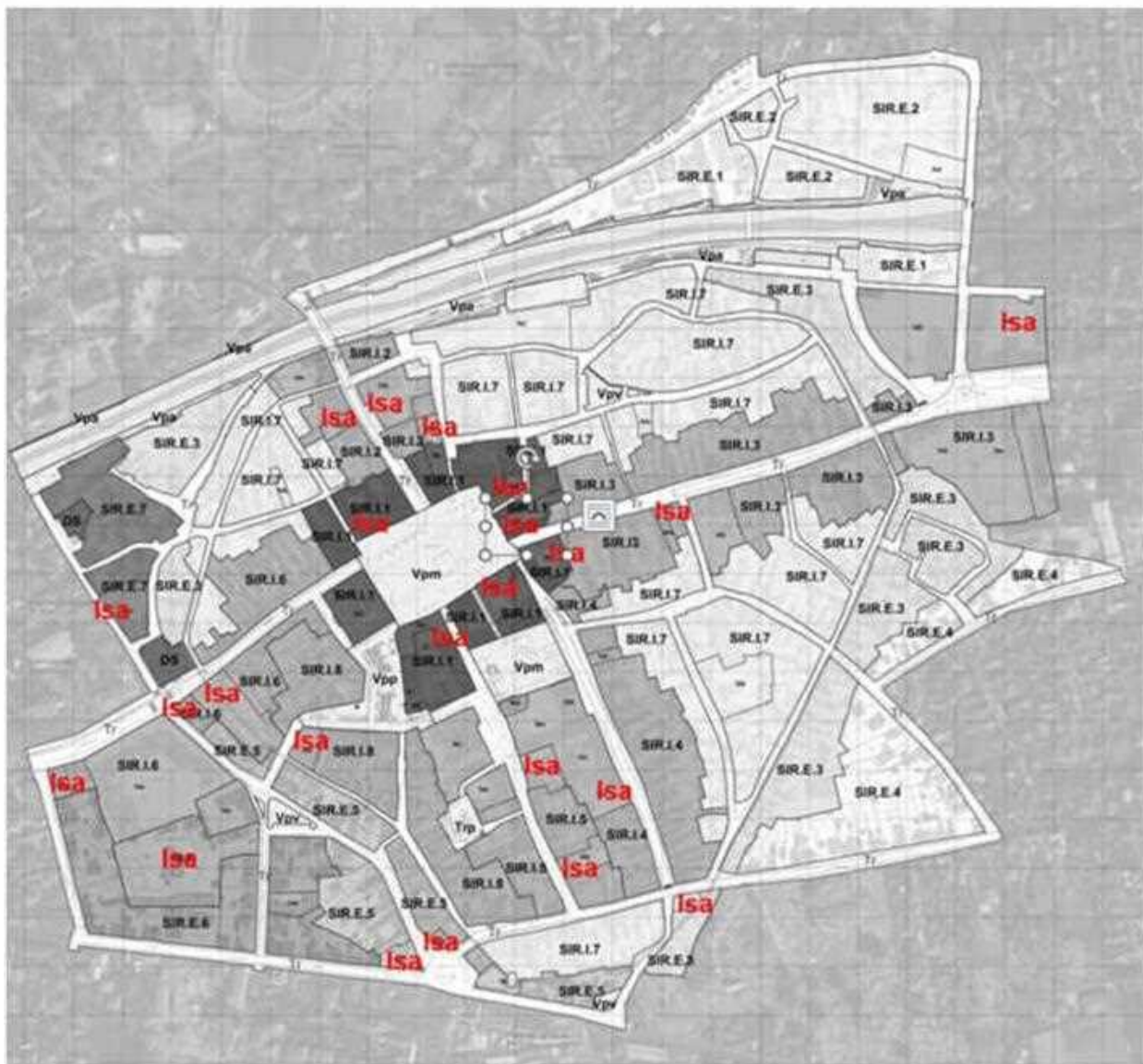
- în cazul în care există împrejurimi la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte disticte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- porțile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similar prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porțile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejurimile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurimii;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

c) 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

NOTA SECȚIUNEA III :

- *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
- *În cazul monumentelor istorice dacă valorile Indicatorilor existenți depășesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține Indicatorii existenți. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fișa de inventariere definește fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenții compatibile cu monumentul și nu sunt intervenții parazitare , confirmare dată de studiul istorico-architectural, prevederea se va referi și la ele)*
- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia*



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona funcțională 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 păstrează destinația inițială pentru care au fost proiectate. Tribunalul Maramures (mon. ist.), Parchetul de pe lângă Tribunalul Maramures și Agenția Teritorială pentru prestări Sociale, celelalte ocupă spații care au fost refuncționalizate pentru a răspunde utilizării actuale. Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr.3422/1995 pentru

aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricție marcate pe plansa de reglementări urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I."

Autorizarea executării lucrărilor de construcții în această zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

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

- Subzona de echipamente/instituții sunt subunități monofuncționale, dispersate în zona protejată sunt integrate în subunitățile istorice de referință instituite. O parte din ele sunt supuse regimului special de protecție corespunzător categoriei de valoare în care au fost incluse, cea de monument istoric, cea propusă pentru clasare, corecție la lista monumentelor, cea cu valoare culturală medie sau se afla în zona de protecție a unui monument. Centrul Militar și Direcția Județeană de Cultură Maramures sunt două instituții care folosesc același imobil cu alte utilizatori (alimentație publică la parter, în primul caz și servicii de proiectare, în al doilea caz)

- 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 sunt situate astfel :

1. SIR. 11 Primăria municipiului Baia Mare (mon . Ist.)
2. Serviciul de impozite și taxe (mon . Ist.)
3. Serviciul de Patrimoniu (mon . Ist.)
4. Sala Vida Gheza (mon . Ist.)
5. Centrul Militar județean Maramures (mon . Ist.)
6. Serviciul Public de Asistență Socială (mon . Ist.)
7. Banca Transilvania (mon . Ist.)
8. SIR. 12 Serviciul Public de Asistență Socială (val. culturală mare)
9. CNSLR Frația Maramures (valoare culturală redusă)
10. Banca MARFIN (clădire cu valoare culturală medie)
11. SIR. 13 Forumul German (valoare culturală redusă)
12. SIR. 14 Parchetul de pe lângă Tribunalul Maramures (clădire cu valoare culturală mare)
13. Direcția Județeană de Cultură Maramures (clădire cu valoare culturală medie)
14. SIR. 15 Tribunalul Maramures (mon . Ist.)
15. Casa de ajutor reciproc (valoare culturală redusă)
16. SIR. 16 Sc Vital s.a. (valoare culturală redusă)
17. Curtea de Conturi (clădire cu valoare culturală medie)
18. UniCredit Bank (valoare culturală redusă)

19. SIR. 18 Agenția Teritorială pentru prestări Sociale (val. cult. medie)
 20. SIR. E3 Direcția Națională Anticorupție (valoare culturală redusă)
 21. SIR. E6 I.S.U. Maramures (valoare culturală redusă)
 22. SIR. E7 Primaria municipiului Baia Mare (prop. clasare mon. Ist.)
 Serviciul de Achiziții, Investiții, evidența populației
 23. SIR. 13 Fostul palat episcopal, azi (mon. Ist.)
 întreprinderea de tricotaie

Monumente istorice

	Nr. crt LMI	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
14	137	MM-II-m-B-04439	Judecătoria de plasă	municipiului BAIA MARE	Crâșan nr 3	1889-1900
5	146	MM-II-m-B-04447	Casă	municipiului BAIA MARE	Piața Libertății nr 2	sec. XVI- XVIII
5	147	MM-II-m-B-04448	Casă	municipiului BAIA MARE	Piața Libertății nr 3	sec. XVI - XVIII
5	148	MM-II-m-B-04449	Casă	municipiului BAIA MARE	Piața Libertății nr 4 Str. Turnului nr. 1	sec. XVI - XVIII
1	150	MM-II-a-A-04451	Clastrul mănăstirii Minoritilor.	municipiului BAIA MARE	Piața Libertății nr 6 Str. Crâșan nr. 246	1734
2	161	MM-II-m-B-04462	Casă	municipiului BAIA MARE	Piața Libertății nr 17	sec. XVI - XVIII
3	166	MM-II-m-B-04467	Hanul "Vulturul Negru"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile nr 2	sec. XVI
23	171	MM-II-m-B-04472	Fostul palat episcopal, azi întreprinderea de tricotaie	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile nr 01	1891-1892

Clădire propusă pentru clasare

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATARE	CATEGORIE CLASARE
22	Clădire administrativă /Fostul Club Phoenix/inițial Sedul Cercului cetățenesc de lectură	Str. Tinerețului nr. 2	1894	monument de arhitectură de importanță locală

- (1)
 - Instituțiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunități teritoriale functionale corespunzătoare destinațiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul: în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2)
 - Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
- (3)
 - Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea și articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
- (4)
 - În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)
- (5)
 - 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).

- (6) În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seama de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional, municipal, de cartier: Primărie, Consiliul 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; ele vor respecta utilizările admise în subzona în care este așezat echipamentul;
- se admit completări cu funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea principală, compatibile cu zona protejată;

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- orice utilizări care nu sunt incluse la articolele 2 și 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 clădirilor 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 principală, compatibile cu zona protejată;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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)

- In cazul echipamentelor existente din zona protejată, fiind vorba de refuncționalizări ele s-au adaptat clădirii existente și parcelei aferente;
- parcelarul existent se păstrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și 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,
- în cazul edificării unei construcții noi se va respecta caracterul subzonei în care este situată instituția; raportarea se va face la clădirile reper, clasate (vezi art.1 Secțiunea I din subzona care include instituția), și cele învecinate.

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 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;
- 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 față de limitele laterale și 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 inserție ;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale Reguli referitoare la aspectul exterior (Articol II.6.pag.26)
- 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;
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatică prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatică va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul și istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatică clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente
- calcanetele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;

ARTICOLUL 11

ACCESSE 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;

- *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 ANEXA 7*

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 bransamente pentru electricitate gaz și telefonie vor fi realizate îngropat. firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuit;*
- *lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*

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 arhitectură 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:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Se mențin coeficienții urbanistici existenți

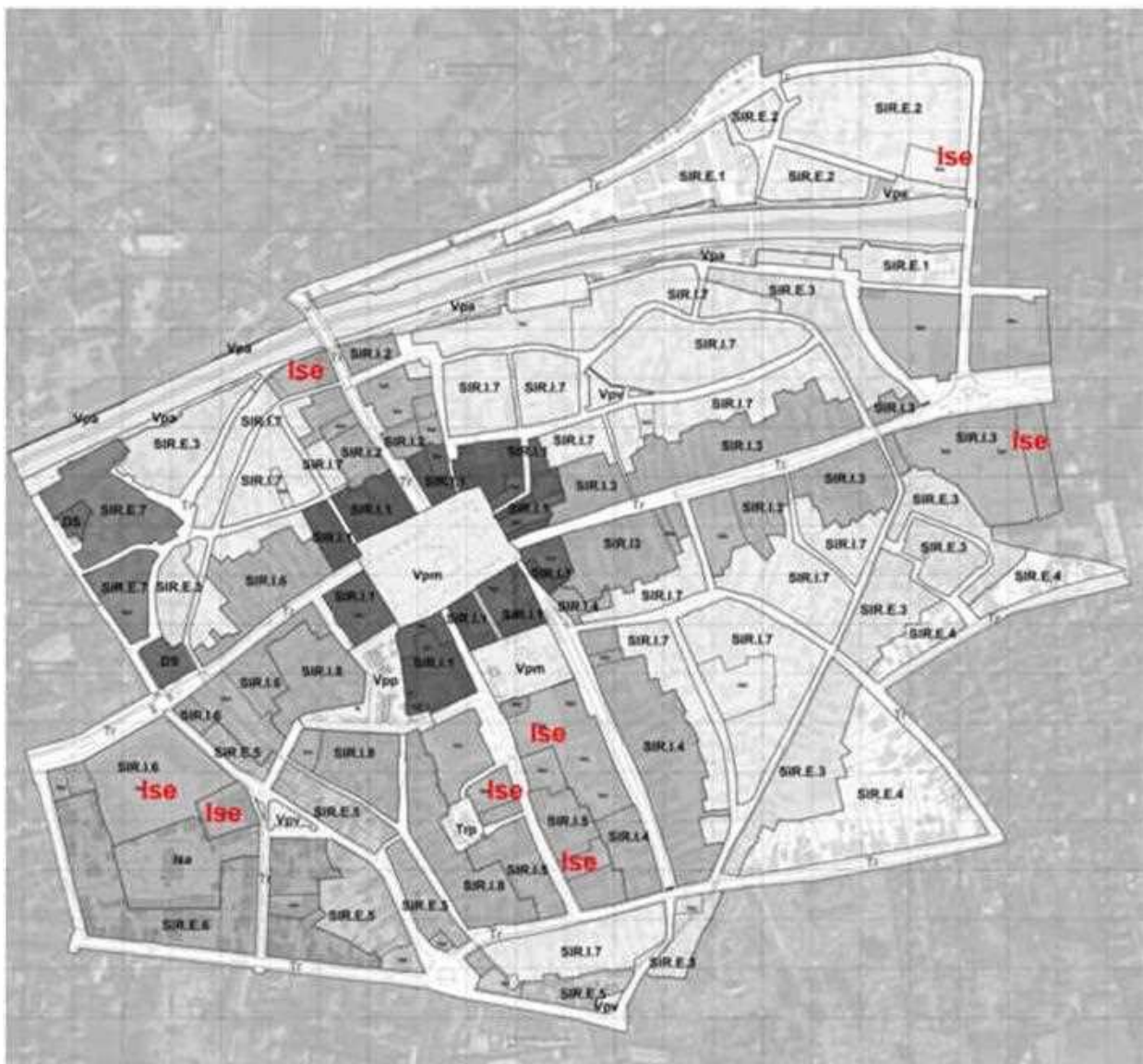
ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se mențin coeficienții urbanistici existenți

NOTA:

- În cazul în care coeficienții nu depășesc valorile POT, CUT din subzonele istorice de referință în care se află, aceștia devin cei maximi pentru echipamentele respective.
- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4\text{m}$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona cu clădiri de maxim P+1 niveluri (excepție Universitate de Nord, o clădire refuncționalizată cu P+3 niveluri), cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat), destinate învățământului de toate gradele, cu imobile monofuncționale amplasate în subzonelor istorice de referință instituite.

Cele două clădiri de liceu/colegiu și Școala Gimnazială Octavian Goga au fost executate pe bază unor proiecte dedicate educației, celelalte unități sunt rezultatul unor refuncționalizări. Toate clădirile au fost realizate la sfârșitul secolului al- XIX-lea și începutul secolului al- XX-lea cu excepția Universității de Nord, care a fost construită ca sediu al unei întreprinderi de transporturi, în anul 1985.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

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

- Subzona de echipamente destinate educației sunt subunități monofuncționale, dispersate în zona protejată și sunt integrate în subunitățile istorice de referință instituite. O parte din ele sunt supuse regimului special de protecție corespunzător categoriei de valoare în care a fost incluse, cea de monument istoric, cea de propusă pentru clasare, corecție la lista monumentelor, cea cu valoare culturală medie sau ca se afla în zona de protecție a unui monument istoric.
- 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 sunt situate astfel :

1. SIR. 12	Liceul Nemeth Laszlo	(mon . Ist.)
2. SIR. 13	Scoala Gimnaziala Octavian Goga	(mon . Ist.)
3. SIR. 15	Scoala Petre Dulfu	(corecție lista monumentelor Ist.)
4.	Universitate de Nord	(valoare culturală redusă)
5.	Grădina Eminescu	(mon . Ist.)
6. SIR. 16	Colegiul Gheorghe Sincal	(mon . Ist.)
7. SIR. E 2	Grădina 12	(valoare culturală medie)
8. SIR. E 6	Grădina Ion Creanga	(propunere clasare monument . Ist.)

MONUMENTE ISTORICE

	Nr.crt IMI	Cod IMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
5	139	MM-II-m-B-04441	Casă	municipiul BAIA MARE	Crâșan nr 13	1889-1900
2	169	MM-II-m-B-04470	Scoala generală nr.2	municipiul BAIA MARE	Str. Lucaci Vasile nr 56	1907-1911
1	186	MM-II-m-B-04485	Scoala confesională.	municipiul BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr 19	1860
6	189	MM-II-m-B-04489	Colegiul Național "Gh.Sincal"	municipiul BAIA MARE	Str. Sincal Gheorghe nr 25	1903-1906

CORECTII LA LISTA MONUMENTELOR

	135	MM-II-m-A-04437	Ansamblul fostei mănăstiri iezuite și Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiul BAIA MARE	Plata Cetatii nr. 1 nr. 4	1830-1885
		MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiul BAIA MARE	Plata Cetatii nr. 1	1717-1719
3		MM-II-m-A-04437.02	Scoala „Petre Dulfu”, fosta mănăstire iezuită	municipiul BAIA MARE	Str. Cetatini 4	1720-1730

(1)

- Instituțiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunități teritoriale funcționale corespunzătoare destinațiilor respective. În cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de

- referința în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2) ▪ Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală medie sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
 - (3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea medie sau redusă și articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
 - (4) ▪ În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens. (articolul II.9 CAPITOL II)
 - (5) ▪ 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).
În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
 - (6) ▪ Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- grădinițe cu program redus, normal și prelungit;
- școli;
- licee;
- instituții de învățământ superior;
- parcaje

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- orice utilizări care nu sunt incluse la articolele 2 și 4
- 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

- puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor;
- puncte comerciale nealimentare care desfășoară activități legate de procesul de învățământ (bibliotecă, papetărie etc.);
- se admite inserarea altor construcții și amenajări legate de procesul de învățământ numai dacă sunt compatibile cu vecinătatea sau cu categoria în care este clasată clădirea

- sunt admise alte amenajări speciale cerute de programul școlar numai dacă sunt compatibile cu vecinătatea sau cu categoria în care este clasată clădirea (ex.: ateliere-scoală)
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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, mărime, dimensiuni)

- parcelarul existent se păstrează, 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

- se menține regimul de construire pe aliniament sau retras de la aliniament, continuu sau discontinuu existent.
- în cazul edificării unei construcții noi se va respecta caracterul subzonei în care este situată instituția clasată (vezi art.1 Secțiunea I din subzonă care include instituția); raportarea se va face la clădirile reper, și la cele direct învecinate.
- în cazul în care este permisă amplasarea retrasă de la aliniament potrivit alineatului anterior, construcțiile de învățământ vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;
- în cazul în care este necesară amplasarea la aliniament spre strada să fie orientate spații conexe procesului de învățământ nu săli de clasă ;

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

- se mențin distanțele față de limitele laterale și posterioare existente;
- în cazul unei noi investiții, dacă 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;
- în cazul unei noi investiții, dacă 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 față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se mențin distanțele față de limitele laterale și 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 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 înălțime reglementat pentru zona în care este situată instituția;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale Reguli referitoare la aspectul exterior (Articol II.6.pag.26)
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei, a clădirilor reper;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul și istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)

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 accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcțiile fără posibilități 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 staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în 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 ANEXA 7

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;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;

- lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

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 împrejurii 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 similar prezente în zonă: se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porțile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opoce 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:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Se mențin coeficienții urbanistici existenți

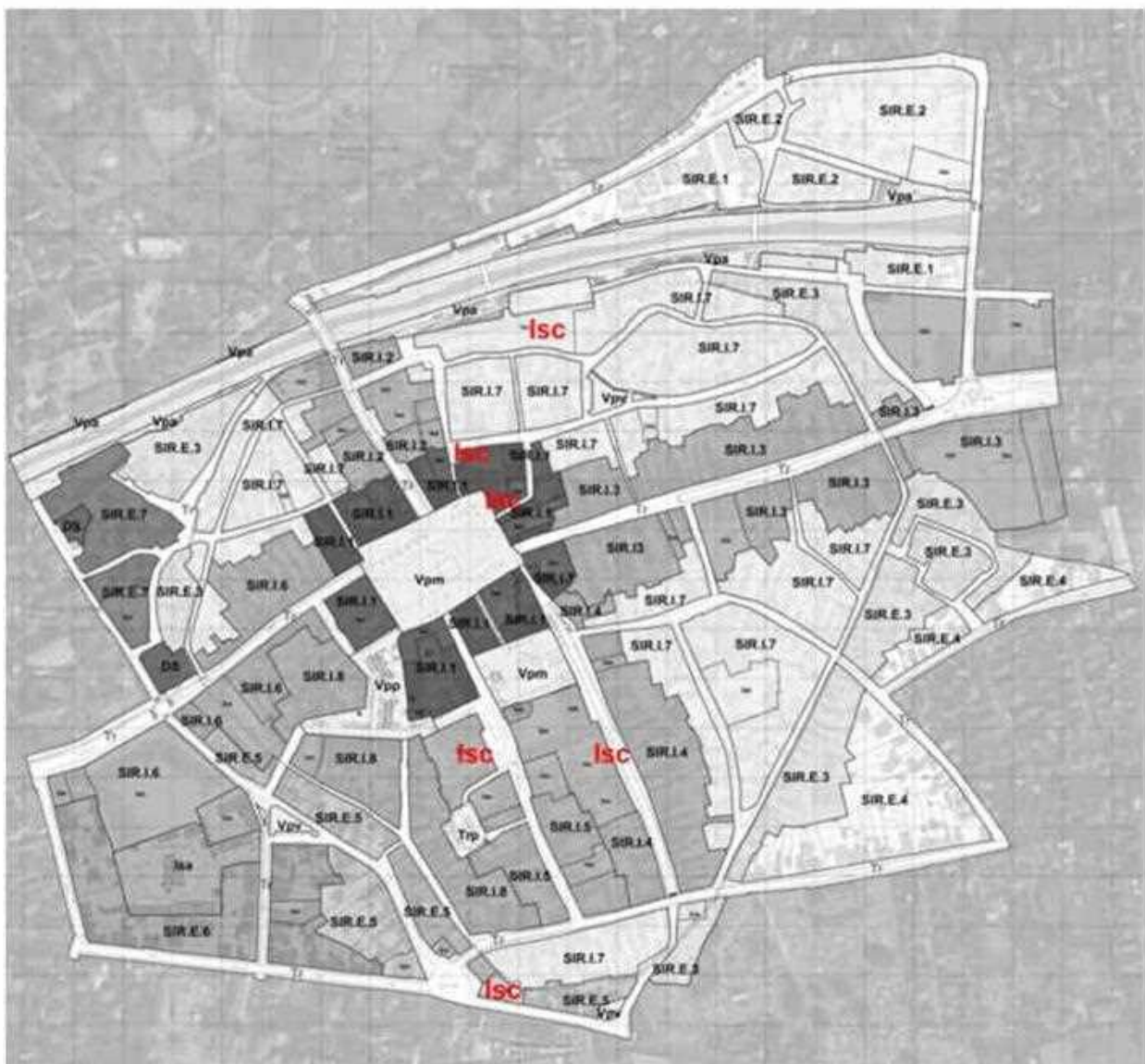
ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se mențin coeficienții urbanistici existenți

NOTA :

- În cazul în care coeficienții nu depășesc valorile POT, CUT din subzonele istorice de referință în care se află, aceștia devin cei maximali pentru echipamentele respective.
- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă cu clădiri cu maxim P+1 niveluri, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat), construite pentru alte destinații și refuncționalizate pentru uzul instituțiilor culturale de interes regional și municipal, excepție: Teatrul Dramatic (str. Crișan nr.8) construit în anul 1967 și parțial Teatrul de pupari care a preluat în anul 1961 Casa Armatei. Celelalte instituții de cultură funcționează în clădiri, monumente istorice.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricție marcate pe planșa de reglementări urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I."

Autorizarea executării lucrărilor de construcții în această zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

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

- Subzona construcțiilor pentru cultură sunt subunități monofuncționale, dispersate în zona protejată și sunt integrate în subunitățile istorice de referință instituite. O parte din ele sunt supuse regimului special de protecție corespunzător categoriei de valoare în care au fost incluse, cea de monument istoric sau se află în zona de protecție a unui monument.
- 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 sunt situate astfel :
 1. SIR. 11 Centrul de creație Liviu Borean (mon . ist.)
 2. SIR. 11 Teatrul de Păpuși (valoare culturală mare)
 3. SIR. 14 Muzeul de Artă (mon . ist.)
 4. SIR. 15 Teatrul Dramatic (valoare culturală redusă)
 5. SIR. 17 Muzeul județean de istorie și arheologie (mon . ist.)
 6. SIR. 17 E5 M.J.I.A. / Turnul Macelarilor (mon . ist.)
 7. SIR. 11 Cinema Minerul (mon . ist.)
- În cazul utilizărilor din zona protejată fiind vorba de refuncționalizări ele s-au adaptat clădirii existente și parcelei aferente, este cazul tuturor Instituțiilor de cultură , excepție Teatrului Dramatic;

	Nr.cri LMI	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
3	130	MM-II-m-A-04434	Oficiul Salinelor, azi Muzeul de Artă municipiul	municipiul BAIĂ MARE	Str. 1 Mai nr 8	1748
6	144	MM-II-m-A-04431,02	Bastionul Măcelarilor (Turnul de Muniți) - sistemul de fortificații medievale ale orașului	municipiul BAIĂ MARE	Str. Izvoarelor nr 2	sec. XIV - XV
5	177	MM-II-m-A-04477	Monetăria, azi Muzeul Județean de Istorie	municipiul BAIĂ MARE	Str. Monetăriei nr 1-3	1734-1739
1	157	MM-II-m-B-04458	Casa Harácssek	municipiul BAIĂ MARE	Piața Libertății nr 13	sec. XVI - XVIII
7	151	MM-II-a-A-04452	Complex hotel - restaurant "Minerul", foaie Sf. Stefan	municipiul BAIĂ MARE	Piața Libertății nr 7 Piața Poetilor nr.7	1911

(1)

- Instituțiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunități teritoriale funcționale corespunzătoare destinațiilor respective. În cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

(2)

- Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.

(3)

- Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, mare sau redusă și articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.

- (4) ▪ În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens. (articolul II.9 CAPITOL II)
- (5) ▪ 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 evoluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).
În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (6) ▪ Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și planșa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- instituții 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; utilizările vor respecta cele permise în subzona în care este amplasat echipamentul;
- se admit completări cu funcțiuni complementare

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI 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 utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite amplasarea la parterul (și mezaninul) clădirilor din zona protejată, numai a acelor instituții de cultură care au rază de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule);
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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 refuncionalizări ele s-au adaptat clădirii existente și parcelei aferente;*
 - *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**
- *se menține regimul de construire pe aliniament sau retras de la aliniament, continuu sau discontinuu existent .*
 - *în cazul edificării unei construcții noi se va respecta caracterul subzonei în care este situată instituția; raportarea se va face la clădirile reper, clasate (vezi art.1 Secțiunea I din subzona care include instituția), și la cele direct învecinate.*

- ARTICOLUL 7** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 instituțiilor amplasate în clădiri clasate în lista monumentelor istorice se menține situația existentă;*
 - *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 clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;*

- ARTICOLUL 8** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
- *în cazul instituțiilor amplasate în clădiri clasate în lista monumentelor istorice se menține situația existentă;*
 - *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 instituțiilor amplasate în clădiri clasate în lista monumentelor istorice se mentine situația existentă;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- înălțimea maxima admisa este cea din zona de inserție ;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale Reguli referitoare la aspectul exterior (Articol II.6.pag.26)
- 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;
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare . justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării . se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul și istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;

ARTICOLUL 11

ACCESSE 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 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;
- 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);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firițele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurii;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

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 împrejurii, 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)
- 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;

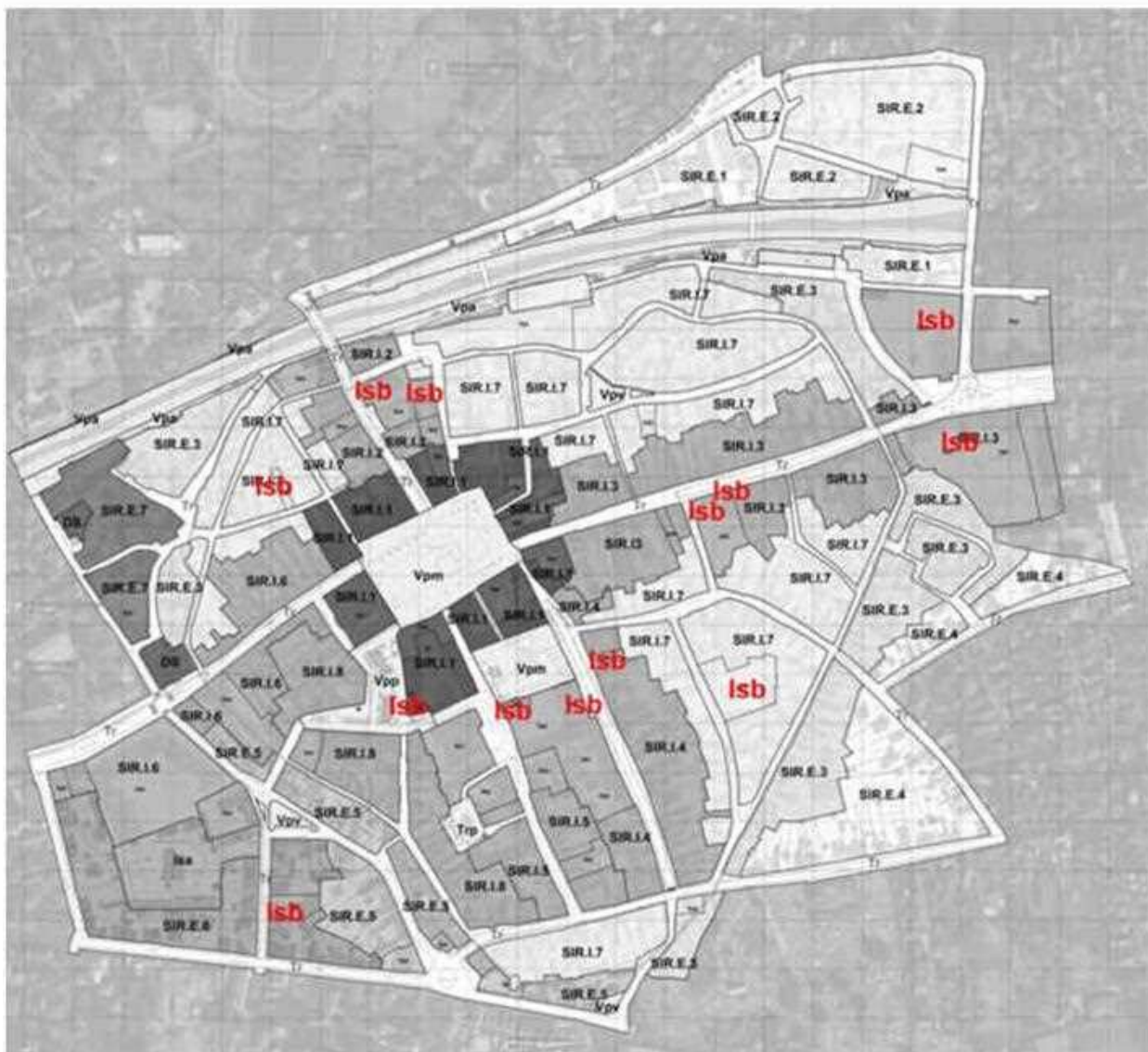
d) **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 16 **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**
Se mențin coeficienții urbanistici existenți

ARTICOLUL 17 **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
Se mențin coeficienții urbanistici existenți

NOTA :

- În cazul în care coeficienții nu depășesc valorile POT, CUT din subzonele istorice de referință în care se află, aceștia devin cei maximi pentru echipamentele respective.
- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperișurile existente
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele sunt caracterizate de prezența lăcașurilor de cult și a clădirilor cu funcțiuni legate de culte. Sase biserici monument istoric și Turnul uneia demantelate sunt martore ale trecutului laic al localității din perioada medievală până în prezent. Alte trei biserici construite recent. Biserica ortodoxă Sf. Nicolae, Biserica penticostală Logos și Biserica penticostală Maranata sunt situate în centrul istoric. Tot în zona istorică uneori, în vecinătatea bisericilor, sunt situate și casele paohiale, protopopiatele și episcopiele.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1

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

- Subzona construcțiilor pentru culte sunt subunități monofuncționale situate în zona protejată fiind integrate în subunitățile istorice de referință instituite. O parte din ele sunt supuse regimului special de protecție corespunzător categoriei de valoare în care au fost incluse, cea de monument istoric sau se afla în zona de protecție a unui monument.
- 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 sunt situate astfel :

- SIR. 11** Biserica franciscană cu hramul „Sf. Nicolae” (mon . Ist)
- SIR. 12** Biserica Reformată (mon . Ist)
- Parohia reformată (valoare culturală redusă)
- SIR. 13** Biserica Evanghelică Luterană (mon . Ist)
- Catedrala Adormirea Maicii Domnului (mon . Ist)
- Parohia luterană (clădire cu valoare culturală mare)
- Episcopia greco-catolică (mon . Ist)
- SIR. 14** Biserica Sfânta Treime (mon . Ist)
- Parohia romano-catolică (valoare culturală redusă)
- SIR. 15** Biserica ortodoxă Sf. Nicolae (valoare culturală redusă)
- SIR. 17** Biserica penticostală Logos (valoare culturală redusă)
- Biserica penticostală Maranata (val. culturală redusă)
- Sinagoga (mon . Ist)
- SIR. E 6** Episcopia ortodoxă Română (valoare culturală redusă)
a Maramuresului și Satmarului
- Vpm** Ansamblul Turnul Stefan (mon . Ist)

MONUMENTE ISTORICE

	Nr.crt LMI	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
15	132	MM-II-a-A-04436 "	Ansamblul "Turnul Stefan"	municipiului BAIA MARE	Plata Cetății	1748
	133	MM-II-m-A-4436.01	Turnul Stefan	municipiului BAIA MARE	Plata Cetății	sec. XIV
	134	MM-II-m-A-4436.02	Fundațiile bisericii gotice	municipiului BAIA MARE	Plata Cetății	1347
8	135	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime a fostei mănăstiri lezuite	municipiului BAIA MARE	Plata Cetății nr 1	1717-1719
1	179	MM-II-m-A-04479	Biserica "Sf. Anton	municipiului BAIA MARE	Plata Păcii nr 16	1402 cu tranș. ulterioare
2	184	MM-II-m-A-04484	Biserica reformată	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor I 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)

- Instituțiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunități teritoriale funcționale corespunzătoare destinațiilor respective. În cazul lor

- lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2) ▪ Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
 - (3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea medie sau redusă și articolul II. 10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
 - (4) ▪ În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)
 - (5) ▪ 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).
În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
 - (6) ▪ Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- lăcașuri de cult;
- serviciul 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 oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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 păstrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și 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 ,
- în cazul edificării unei construcții noi se va respecta caracterul subzonei în care este situată instituită (vezi art.1 Secțiunea I pentru subzona care include instituția); raportarea se va face la clădirile reper, clasate, și la cele direct învecinate,
- Se va evita amplasarea lacasurilor de cult și serviciilor sociale care creează aglomerație în zonele în care reglementările dictate de condițiile generale impun amplasarea pe aliniament iar lățimea trotuarului este mai mică de 2,50 m
- Retragera minimă 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 creează aglomerație în zonă (case parohiale, sedii ale cultelor etc.);

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se mențin distanțele față de limitele laterale și posterioare existente;
- în cazul unei noi investiții, dacă 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;
- retragera față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 10,00 metri;
- în cazul unei noi investiții, dacă zona o permite, clădirile se vor alina la 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 alina la 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 față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se mențin distanțele față de limitele laterale și 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 calcan sau ferestre care nu asigură luminarea unor spații cu funcțiuni protejate și nu intervin prescripții PSI;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu se modifică 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 istorică de referință în care se înserează aceste clădiri;

ARTICOLUL 10

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale Reguli referitoare la aspectul exterior (Articol II.6.pag.26)
- 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;
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare, justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării, se vor integra și respecta componentele și cromatică prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatică va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul și istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
 - paletarul de culori din ANEXA 9
 - cromatică clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
 - armonizarea cu clădirile adiacente

- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;

ARTICOLUL 11

ACCESSE 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 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;
- 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;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurii;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

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;

ARTICOLUL 15

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

ÎMPREJMUIRI

- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament, la care sunt necesare împrejuririle, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectură 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)
- 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.)

Se mențin coeficienții urbanistici existenți

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

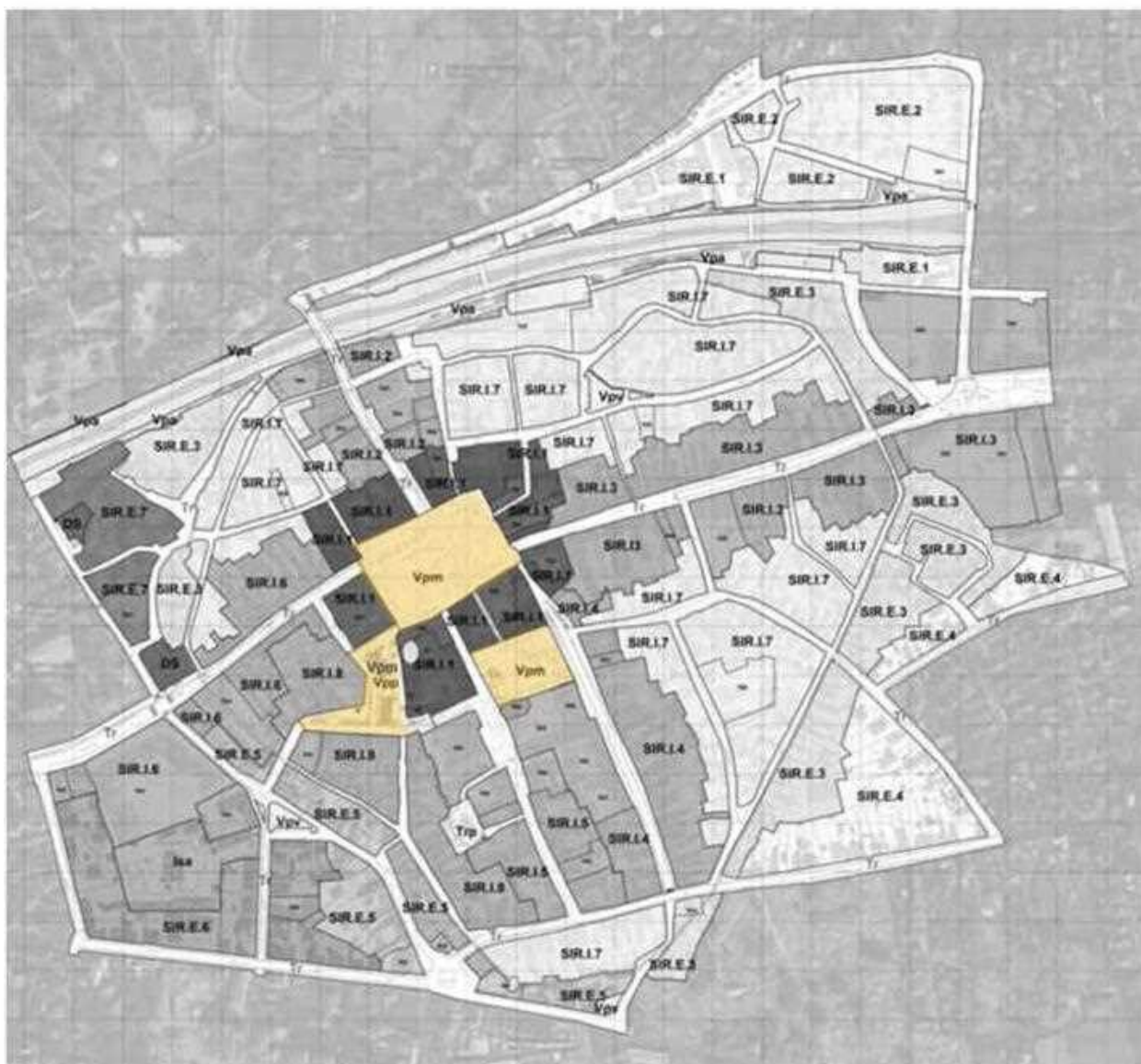
Se mențin coeficienții urbanistici existenți

NOTA :

- În cazul în care coeficienții nu depășesc valorile POT, CUT din subzonele istorice de referință în care se află, aceștia devin cei maximi pentru echipamentele respective.
- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h \geq 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia

Vpm

**SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU COMPONENTA MINERALA
PREPONDERENTA**



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona cuprinde cele trei piețe situate în partea centrală a zonei protejate, Piața Libertății, Piața Cetății și Piața Păcii. Potrivit analizei lui Paul Niedermaier în "Geneza oraselor medievale în Transilvania" ele se leagă de originile aşezării (începutul secolului al XIV-lea) având configurații relativ apropiate de cele inițiale, destinația fiind cea modificată, evident adaptată nevoilor prezente în epocile trecute. Piața Libertății, sau Piața Mare (cu suprafața de 13.556mp) era spațiul

central al așezării în care convergeau străzile, în număr de 10 și în care, potrivit Diplomei privilegiale dată de Ludovic I cel Mare de Anjou în 20 septembrie 1347, i s-a dat dreptul de a se organiza o dată pe an târg de 15 zile de Sf. Martin (11 noiembrie) deci avea în primul rând destinație comercială, pe lângă multe alte funcțiuni publice. Aceste atribute se recalibrează mai întâi în anul 1934 când târgul se mută în Piața Izvoarelor, ca după 1942, în zona centrală să se amenajeze un parc și piața să se transforme într-o girăție, stare care în sfârșit se modifică în anul 2004, când zona vestică a pieței devine pietonală prin închiderea parțială a circulației rutiere pe strada Vasile Lucaciu. Prin prezenta documentație, în etapa a doua, se propune scoaterea integrală a circulației rutiere și a parcarilor.

Piața Cetății, destinată inițial cultului, era locul în care se afla Biserica parohială Sf. Ștefan (menționată în diploma privilegială), cimitirul aferent, mai târziu Biserica Sfânta Ecaterina și Biserica Sfântul Martin, ca în cele din urmă, singura care a învins lupta dintre catolici, luterani și protestanți să fie Biserica Sfânta Treime, așezată în anul 1717 peste Biserica Sfântul Martin, în timp ce cea mai veche, Biserica Sfântul Ștefan, căzută în ruină, să fie demantelată în 1847, postrându-se doar Turnul. În anul 2014 Piața și Turnul au fost obiectul unui proiect de restaurare care au avut ca obiectiv punerea în evidență a vestigiilor arheologice.

Cea de a treia, Piața Păcii, cunoscută ca cea mică, în suprafața de 3.365 mp până în secolul al XX-lea era un buzunar al Pieței Circulus Fori. Se propune ca în etapa a doua să asigure gararea mașinilor într-o parcare subterană.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1

OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)

- Prevederile din regulament aferente acestei subunități completează și se corelează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referință intra-muros adiacente, și anume SIR I.1, pentru Piața Libertății, SIR I.1, SIR I.4 și SIR I.5, pentru Piața Cetății respectiv SIR I.1 și SIR I.8 pentru Piața Păcii
- În subzona sunt situate următoarele obiective care sunt protejate prin lege:

MONUMENTE ISTORICE CLASATE

Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
132	MM-II-a-A-04436 *	Ansamblul "Turnul Ștefan"	municipiului BAIA MARE	Piața Cetății	1748
133	MM-II-m-A-4436.01	Turnul Ștefan	municipiului BAIA MARE	Piața Cetății	sec. XIV
134	MM-II-m-A-4436.02	Fundațiile bisericii gotice	municipiului BAIA MARE	Piața Cetății	1347

ARBORI OCROTITI

nr. crt	Denumire Gen - specie	Localitatea	Adresa	Numar exemplare	Varsta aproximativa	Administrator
---------	--------------------------	-------------	--------	--------------------	------------------------	---------------

1	<i>Platanus occidentalis</i> (platan american)	Municipiul Baia Mare	Plata Cetatii	1		ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
2	<i>Tilia tomentosa</i> <i>argentea</i> (lei alb-argintiu)	Municipiul Baia Mare	Plata Cetatii (langa turn)	1	200	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
3	<i>Acer campestre</i> (jugastru)	Municipiul Baia Mare	Plata Cetatii (langa turn)	1	200	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
4	<i>Acer pseudoplatanus</i> (palin purpuriu)	Municipiul Baia Mare	Plata Cetatii (langa turn)	1	200	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
5	<i>Platanus occidentalis</i> (platan american)	Municipiul Baia Mare	Plata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
6	<i>Aesculus hippocastanum</i> (castan porcesc)	Municipiul Baia Mare	Plata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
7	<i>Gymnocladus dioica</i> (roscov canadian)	Municipiul Baia Mare	Plata Cetatii	1		Consiliul Local Baia Mare
8	<i>Sophora japonica</i> (salcom japonez)	Municipiul Baia Mare	Plata Cetatii	1		Consiliul Local Baia Mare

- (1)
 - Instituțiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunități teritoriale corespunzătoare destinațiilor respective. În cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice
- (2)
 - Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.
- (3)
 - Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea și articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.
- (4)
 - În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)
- (5)
 - 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).
 - În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (6)
 - Lucrările vor respecta prevederile enunțate la CAPITOLUL II Reguli de bază aplicabile în zonă. Articol II.11. Regulă asupra spațiului public- străzi și piețe
- (7)
 - Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și planșa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- spații plantate, spații verzi amenajate, în relație cu spațiul public;
- circulații pietonale cu diferite tipuri de pardoseli;

- circulații rutiere, în Piața Pacii și Libertății; în etapa a doua circulația rutieră în Piața Libertății va fi permisă doar riveranilor și echipelor de intervenție
- terase acoperite amenajate doar dacă ele sunt concepute și executate unitar (Piața Libertății)
- piste cicliști (excepție Piața Cetății)
- mobilier urban, amenajări pentru promenadă, și odihnă;
- amenajări temporare pentru diverse evenimente;
- fântână arteziană (Piața Libertății)
- căi de circulație rutieră, parcuri (în Piața Libertății și Piața Păcii, în prima etapă; în etapa a doua circulația rutieră va fi permisă în Piața Libertății doar riveranilor)

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor publice - a piețelor publice și spațiilor verzi și a circulației pietonale;
- se interzice circulația rutieră publică în Piața Libertății în etapa a doua ea fiind deschisă doar riveranilor și echipelor de intervenție;
- 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 rețelelor aeriene existente
- se interzice plantarea de arbori și arbusti cu rădăcini adânci în zonele rețelelor subterane
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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 zonei;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor arheologice, istorice și peisagere avizate conform legii;

- ARTICOLUL 7** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- conform studiilor arheologice, istorice și peisagere avizate conform legii;
- ARTICOLUL 8** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
- conform studiilor de specialitate conform studiilor arheologice, istorice și peisagere avizate conform legii;
- ARTICOLUL 9** **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- conform studiilor conform studiilor arheologice, istorice și peisagere avizate conform legii;
- ARTICOLUL 10** **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
- conform studiilor de specialitate care va include și componenta arheologică, istorică și peisageră cu documentații în care valorificarea patrimoniului să primeze, elaborate de arheologi și peisagiști și de specialiști atestați conform legii;
 specialiști sau experți atestați de Ministerul Culturii pentru :
 elaborare de studii, cercetări și inventariere monumente istorice - A
 șef de proiect de specialitate: restaurare arhitectură, structuri istorice - D
 pentru domeniile :
 restaurare arhitectură - 1;
 studii, cercetări și inventariere monumente istorice - 3;
 consolidare/restaurare, structuri istorice - 4;
 - mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zona istorică; se vor respecta prevederile de la capitolul II Reguli de bază aplicabile în zonă. Articolul II.11 Reglementări asupra spațiului public - străzi și piețe, aliniat 9.
- ARTICOLUL 11** **ACCESSE ȘI CIRCULAȚII**
- conform studiilor arheologice, istorice și de peisaj, avizate conform legii;
 - este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- ARTICOLUL 12** **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
- în Piața Libertății și Piața Păcii se admit parcaje supraterrane în prima etapă până la realizarea parcărilor publice pentru zona istorică;
 - în etapa a doua nu se admit parcaje (excepție Piața Păcii)
- ARTICOLUL 13** **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
- conform studiilor arheologice, istorice și de peisaj, avizate conform legii;
 - obiectivele 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;

- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;

ARTICOLUL 14

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate care va include și componenta arheologică, istorică și 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: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

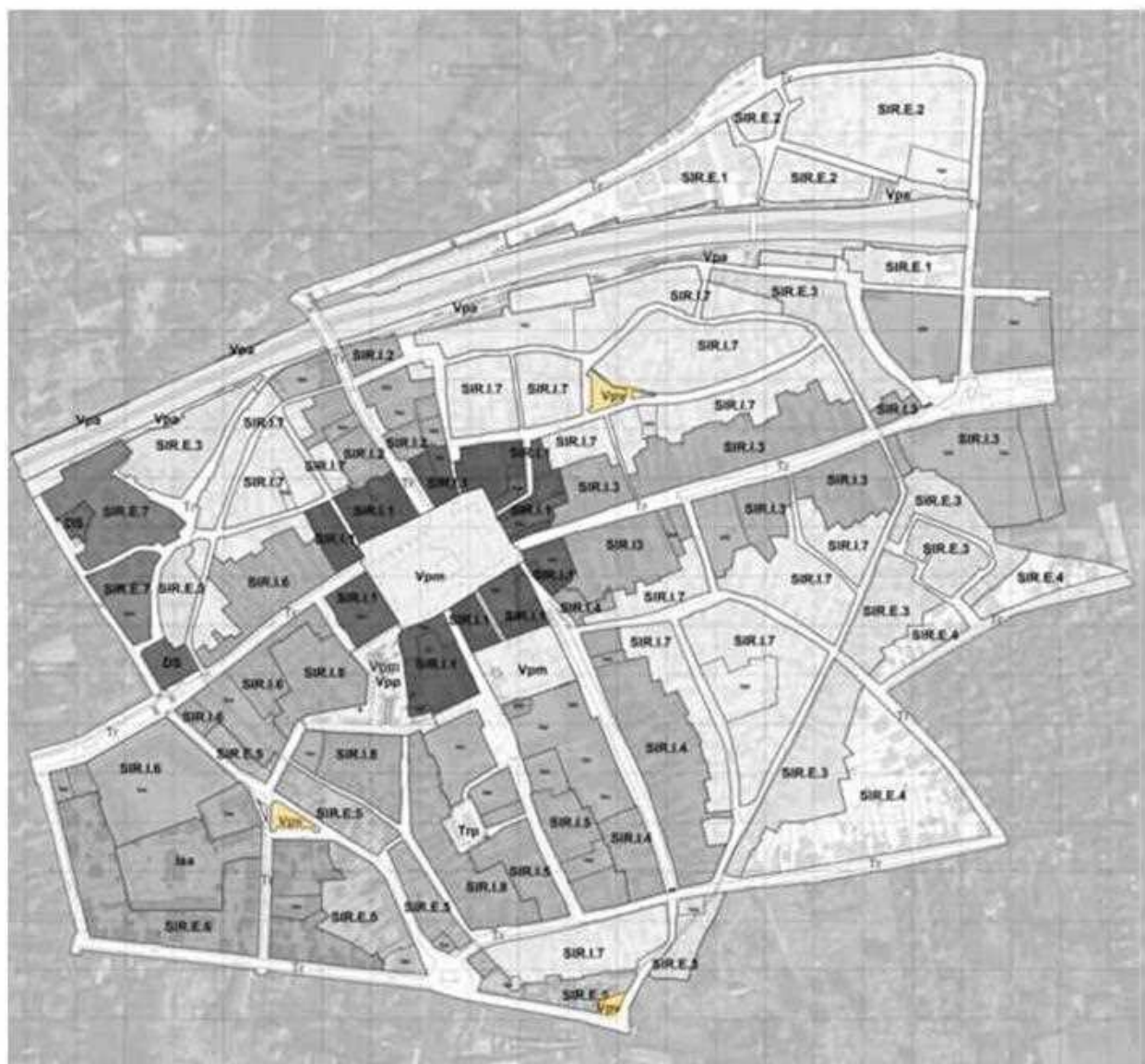
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Fără specificații

ARTICOLUL 17

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Fără specificații



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.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr.3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonelor de restrictive marcate pe planșa de reglementări urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I."

Autorizarea executării lucrărilor de construcții în această zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).

În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.

(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

(3)

- Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și planșa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

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

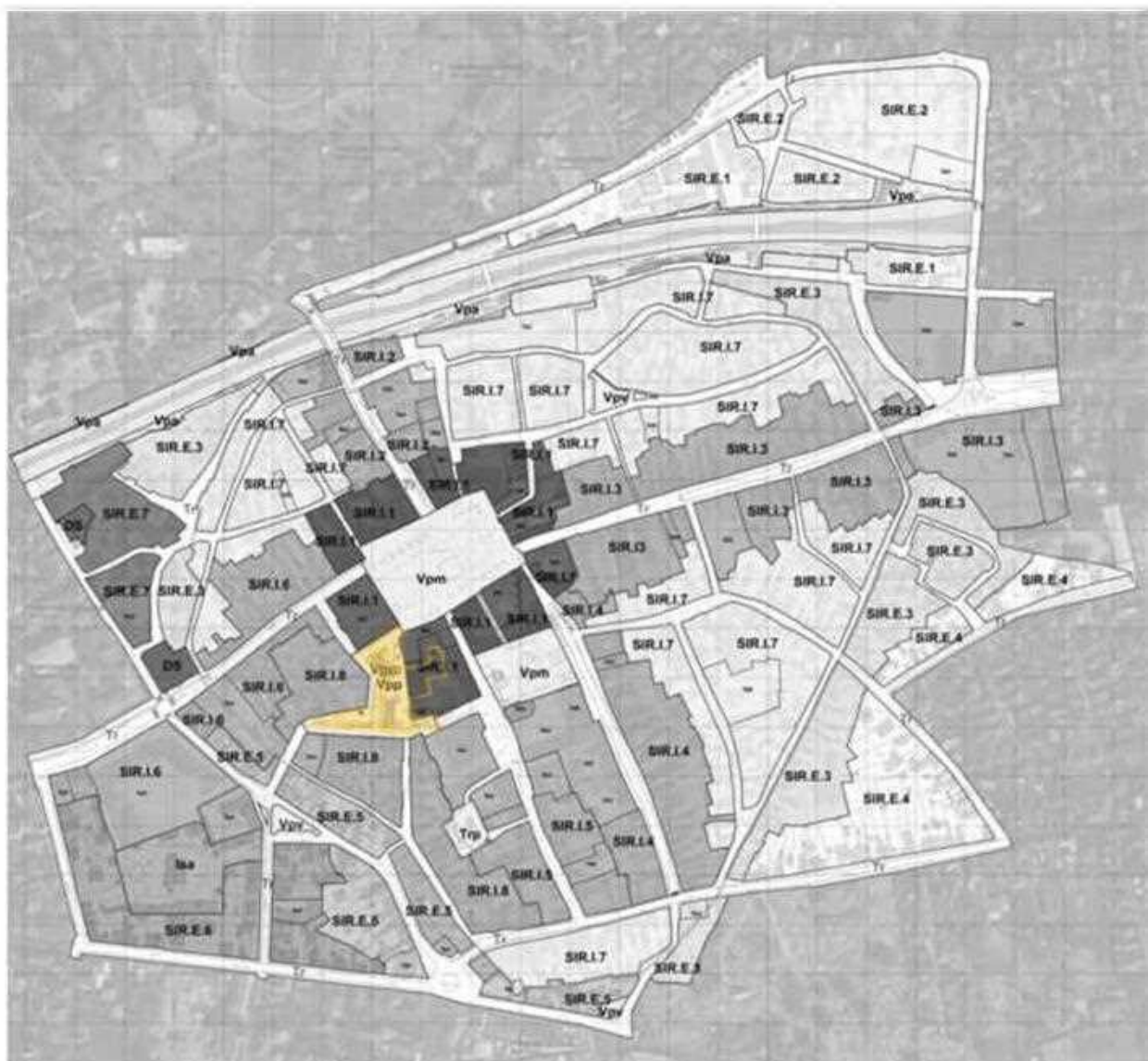
UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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: 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 arheologice, istorice și de peisaj, avizate conform legii;
- ARTICOLUL 7** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- conform studiilor arheologice, istorice și de peisaj, avizate conform legii;
- ARTICOLUL 8** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
- conform studiilor arheologice, istorice și de peisaj, avizate conform legii;
- ARTICOLUL 9** **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- fără obiect;
- ARTICOLUL 10** **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
- conform studiilor de specialitate care va include și componenta arheologică, istorică și peisageră cu documentații în care valorificarea patrimoniului să primeze, elaborate de arheologi și peisagiști și de specialiști atestați conform legii;
 specialiști sau experți atestați de Ministerul Culturii pentru :
 elaborare de studii, cercetări și inventariere monumente istorice - A
 șef de proiect de specialitate: restaurare arhitectură, structuri istorice - D
 pentru domeniile :
 restaurare arhitectură - 1;
 studii, cercetări și inventariere monumente istorice - 3;
 consolidare/restaurare, structuri istorice - 4;
 - mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zona istorică; se vor respecta prevederile de la capitolul II Reguli de bază aplicabile în zonă, Articolul II.11 Reglementări asupra spațiului public - străzi și piețe aliniat 9.
- ARTICOLUL 11** **ACCESE ȘI CIRCULAȚII**
- conform studiilor arheologice, istorice și de peisaj, avizate conform legii;
 - este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 12	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <ul style="list-style-type: none"> ▪ lucrările se vor executa conform studiilor arheologice, istorice și de peisaj, avizate conform legii; ▪ zonele 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; ▪ toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
ARTICOLUL 14	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE <ul style="list-style-type: none"> ▪ conform studiilor arheologice, istorice și de peisaj, 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 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 specificații
ARTICOLUL 17	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) fără specificații



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Piața Păcii, cunoscută ca Piața mică (Kis Plac), în suprafața de 3.365 mp. până în secolul al XX-lea era un buzunar al Pie Pieței Circulus Fori. Zona centrală aglomerată necesită spații ample de parcare, de fapt de a lungul istoriei spațiul a fost utilizat pentru staționarea căruțelor venite la târgul din Piața Circulus Fori. Se propune ca aici să se amplaseze parcare subterană. Această funcțiune a determinat modificarea încadrării spațiului în etapa a doua de dezvoltare a zonei protejate fiind corelată cu obiectivele de utilitate propuse, incluse în strategia de dezvoltare a localității, respectând planul de mobilitate urbană. Ea presupune și utilizarea terenului adiacent pieței, pe latura estică, teren deținut de Primărie și unde se dorește asanarea zonei și

extinderea Clădirii Minorităților, investiție la al cărui subsol, alături de terenurile adiacente situate sub Piața Păcii și curtea imobilelor de pe str. Crisan și 30 Decembrie se va realiza parcare subterană din Piața Păcii.

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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).
- (2)
 - În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (3)
 - 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
- (4)
 - Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și planșa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

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 supraterană

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor 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;

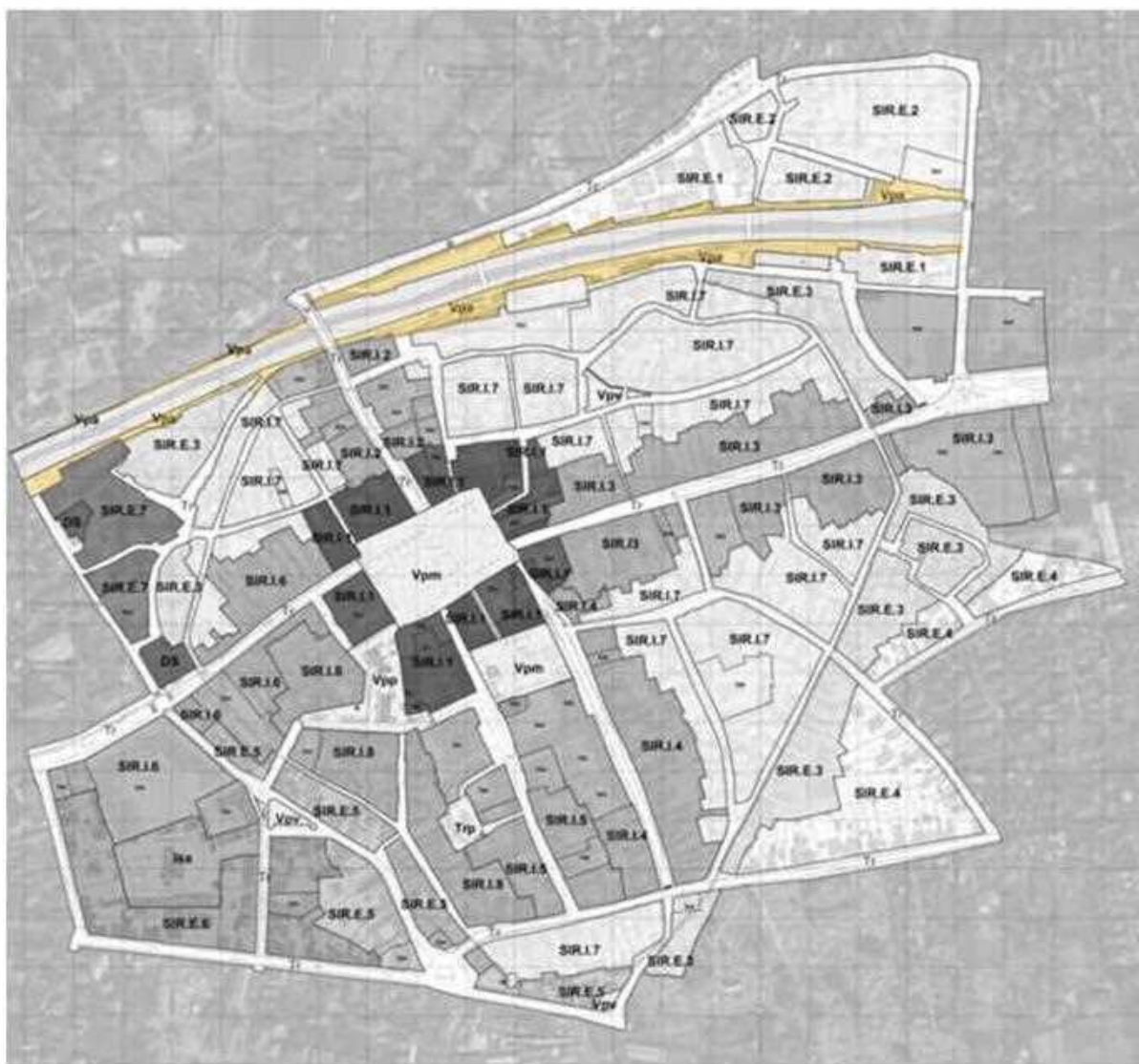
ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- *utilizarea este condiționată de rezultatul cercetărilor arheologice care vor oferi informații asupra terenului și vor sta la baza temei de proiectare;*
- *se admit parcurile colective în subteran cu amenajare de spații verzi la suprafață, cu condiția ca platformă de acoperire a parcajului să nu ocupe mai mult de 80% din totalul spațiului verde, restul de 20% trebuind să rămână sol natural cu plantații înalte*

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 FATĂ DE ALINIAMENT**
- *conform studiilor arheologice, istorice și de peisaj, avizate conform legii;*
- ARTICOLUL 7** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- *conform studiilor arheologice, istorice și de peisaj, avizate conform legii;*
- ARTICOLUL 8** **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**
- *conform studiilor arheologice, istorice și de peisaj, avizate conform legii;*
- ARTICOLUL 9** **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- *fără specificații*
- ARTICOLUL 10** **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
- *conform studiilor de specialitate care va include și componenta arheologică, istorică și peisageră cu documentații în care valorificarea patrimoniului să primeze, elaborate de arheologi și peisagiști și de specialiști atestați conform legii;*
specialiști sau experți atestați de Ministerul Culturii pentru :
elaborare de studii, cercetări și inventariere monumente istorice - A
șef de proiect de specialitate: restaurare arhitectură, structuri istorice - D
pentru domeniile :
restaurare arhitectură - 1;
studii, cercetări și inventariere monumente istorice - 3,
consolidare/restaurare, structuri istorice - 4;
- *mobiliierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zona istorică; se vor respecta prevederile de la capitolul II Reguli de bază aplicabile în zonă, Articolul II.11 Reglementări asupra spațiului public - străzi și piețe aliniate 9.*
- ARTICOLUL 11** **ACCES ȘI CIRCULAȚII**
- *se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;*
 - *este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;*

-
- ARTICOLUL 12** **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**
 - *parcagele prevazute să permită amenajarea la suprafața a unor spații verzi, locuri de odihnă și spații de joacă pentru copii;*
-
- ARTICOLUL 13** **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
 - *toate obiectivele 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;*
 - *se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcage, circulații și platforme exterioare.*
 - *toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurii;*
 - *lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
 - *se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;*
- ARTICOLUL 14** **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**
 - *se vor asigura plantații înalte pe aleile principale ;*
 - *plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de 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.*
- 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 specificații
- ARTICOLUL 17** **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
fără specificații



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă situată de-a lungul raului Săsar, de regulă spații neamenajate, aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice și a Statului Român, precum și suprafețe de teren din domeniul public. 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.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1

OCUPAREA TERENULUI SI 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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).
 - În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (2)
 - în zona protejată la autorizarea oricărei lucrări care implică săpături se va solicita supravegherea arheologică excepție lucrările de reparații la care intervenția se rezumă la înlocuirea stratului de uzură și a infrastructurii realizate recent;
- (3)
 - A fost instituită interdicție temporară de construire pe 4 parcele, situate pe strada Tineretului, Rodnei Monetăriei și Nuferilor pentru amenajarea pietonală de pe malul Râului Săsar
- (4)
 - Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI 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 înierbate (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 grădini 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 SI 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 tranzitulul pietonal se va desfășura în condiții spațiale optime:

- se interzice amplasarea de parcaje supraterrane în interiorul limitei UTR, cu excepția zonelor special reglementate în acest sens;

ARTICOLUL 4

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- 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 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;
- 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 arheologice, istorice și de peisaj, 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 arheologice, istorice și de peisaj, 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 arheologice, istorice și de peisaj, 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.
 - $H_{\text{max cornișă (streasind)}} = 4,00$ m.
 - $H_{\text{max coamă}} = 4,80$ m.
- 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 foale 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.
 - mobiliul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zona istorică; se vor respecta prevederile de la capitolul II Reguli de bază aplicabile în zonă, Articolul II.11 Reglementări asupra spațiului public - străzi și piețe aliniat 9.
- ARTICOLUL 11** **ACCES ȘI CIRCULAȚII**
- conform studiilor arheologice, istorice și de peisaj, avizate 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 reorganizeaza 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 arheologice, istorice și de peisaj, 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;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;

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 ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16

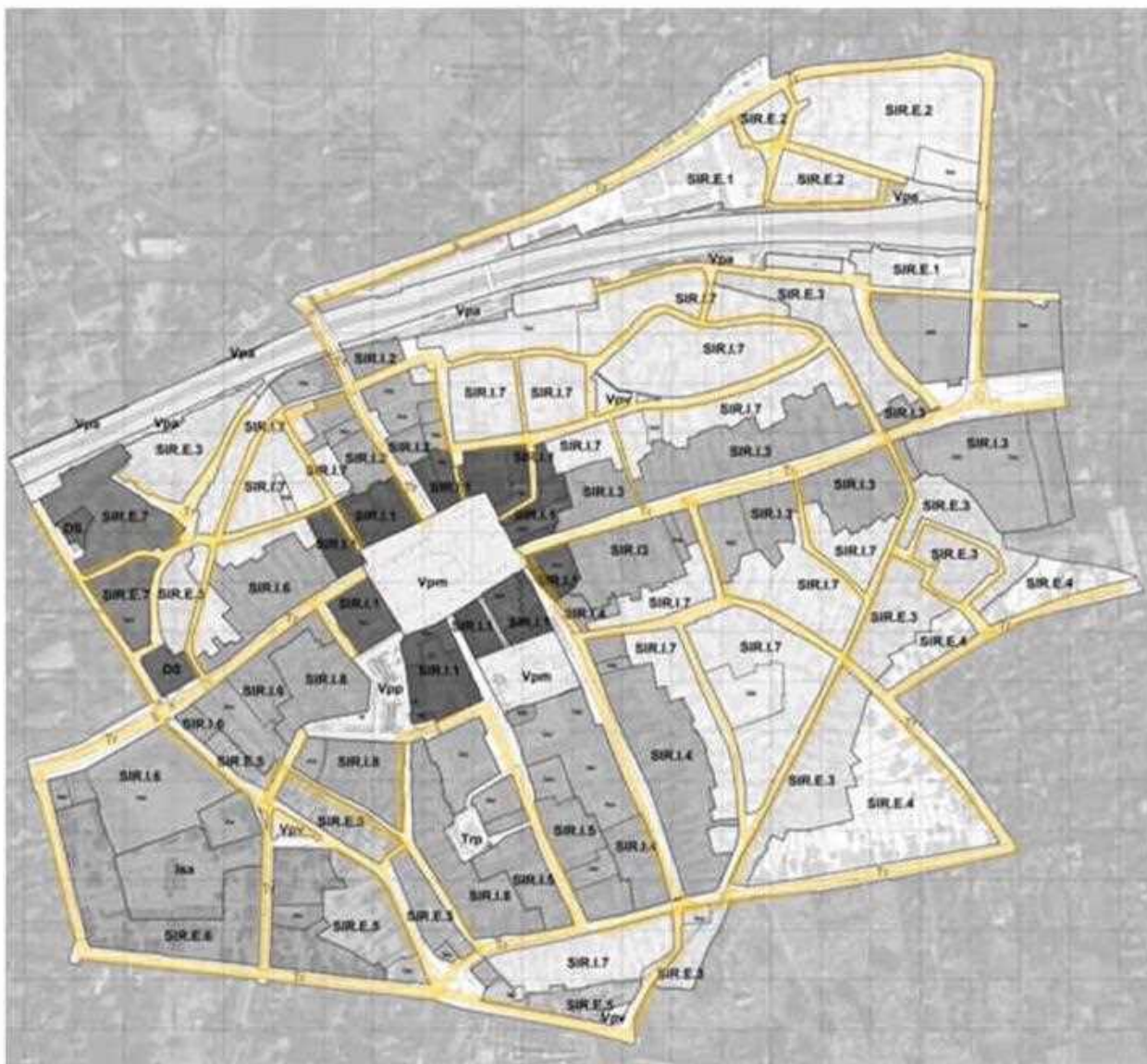
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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 . respectă clasificarea în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, clasificare operată pentru întregul municipiu astfel:

- 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.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr.3422/1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricție marcate pe planșa de reglementări urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I." și pentru străzile 22 Decembrie, Cloșca, Horea, Avram Iancu Andrei Muresanu și Tineretului, marcate în planșa 6.2 Plan coordonator rețele tehnico-edilitare - Fibră optică.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții în această zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

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. Pentru străzile Pinteazul, Olarilor, Vasile Lucaciu, Monetariei, Mioritei, Nufarului, Rodnei, Steamului, Gheorghe Sincai și Argesului, Cloșca și Carpați studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei în infrastructura acestora a sistemului de fortificație medieval, subiect de urmărit de investigația arheologică pentru punerea în valoare. În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (2)
 - În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări care implică săpături se va solicita supravegherea arheologică excepție lucrările de reparații la care intervenția se rezumă la înlocuirea stratului de uzură și a infrastructurii realizate recent:
- (3)
 - Prevederile din regulament aferente acestei subunități se subordonează și se completează cu reglementările, cuprinse în subzonele istorice de referință intra-muros și extra-muros în care este amplasată strada:

- (4) • În prima etapă, străzile Carpați și Argesului devin pietonale, carosabile doar pentru rezidenți;
- (5) În etapa a doua, după realizarea parcarilor din zona protejată și cea adiacentă, străzile Podul Viilor de la intersecția cu strada Monetăriei până la Piața Libertății, strada Gheorghe Sincal din Piața Libertății până la Intersecția cu strada Tineretului și strada Teatrului devin pietonale, carosabile doar pentru rezidenți;
- (6) • Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și planșa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice

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 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
- căi de circulație pietonală, carosabilă pentru rezidenți

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcarilor 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 în 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 zonă 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,
 - 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, 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 periclitiza 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 rutiere⁵;
- 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 reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterrane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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: (excepție lucrările menționate la articolul 1 punctul 2);

c) SECȚIUNEA II:

CONDITII 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 FAȚĂ DE ALINIAMENT**
- *fără obiect;*
- 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**
- *se vor respecta prevederile de la capitolul Reguli de bază aplicabile în zonă , ARTICOLUL II.11. Reglementări asupra spațiului public - străzi și piețe*
 - *se vor respecta suprafețele de uzură propuse în partea desenată pentru partea carosabilă, pietonală și biciclete;*
 - *mobiliierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zona istorică; se vor respecta prevederile de la capitolul II Reguli de bază aplicabile în zonă. Articolul II.11 Reglementări asupra spațiului public - străzi și piețe aliniat 9.*
 - *deținătorii de construcții, amenajări, accese, 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 circulației⁹.*
- ARTICOLUL 11** **ACCES ȘI CIRCULAȚII**
- *se vor respecta prevederile de la capitolul Reguli de bază aplicabile în zonă , ARTICOLUL II.11. Reglementări asupra spațiului public - străzi și piețe*
 - *se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;*
- ARTICOLUL 12** **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
- *se vor respecta prevederile de la capitolul Reguli de bază aplicabile în zonă , ARTICOLUL II.11. Reglementări asupra spațiului public - străzi și piețe*
 - *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 în spațiile amenajate și care nu aduc prejudicii percepției patrimoniului.*
- ARTICOLUL 13** **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- se vor respecta prevederile de la capitolul Reguli de bază aplicabile în zonă , ARTICOLUL II.11. Reglementări asupra spațiului public - străzi și piețe ;
- 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 vigoare¹;
- 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;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firițele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurii;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran fiind obligatorie asigurarea supravegherii arheologice;

ARTICOLUL 14

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor respecta prevederile de la capitolul Reguli de bază aplicabile în zonă , ARTICOLUL II.11. Reglementări asupra spațiului public - străzi și piețe
- conform studiilor arheologice, istorice și de peisaj, avizate conform legii;
- 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
- se vor respecta profilele stradale din partea desenată cu plantatiile de aliniament propuse

ARTICOLUL 15

ÎMPREJMUIRI

- nu e cazul

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;

¹ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secf. a II-a art. 9.

² Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secf. a III-a art. 27, alin. (5) lit. a

³ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secf. a III-a art. 27, alin. (6).

⁴ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secf. a V-a art. 46.

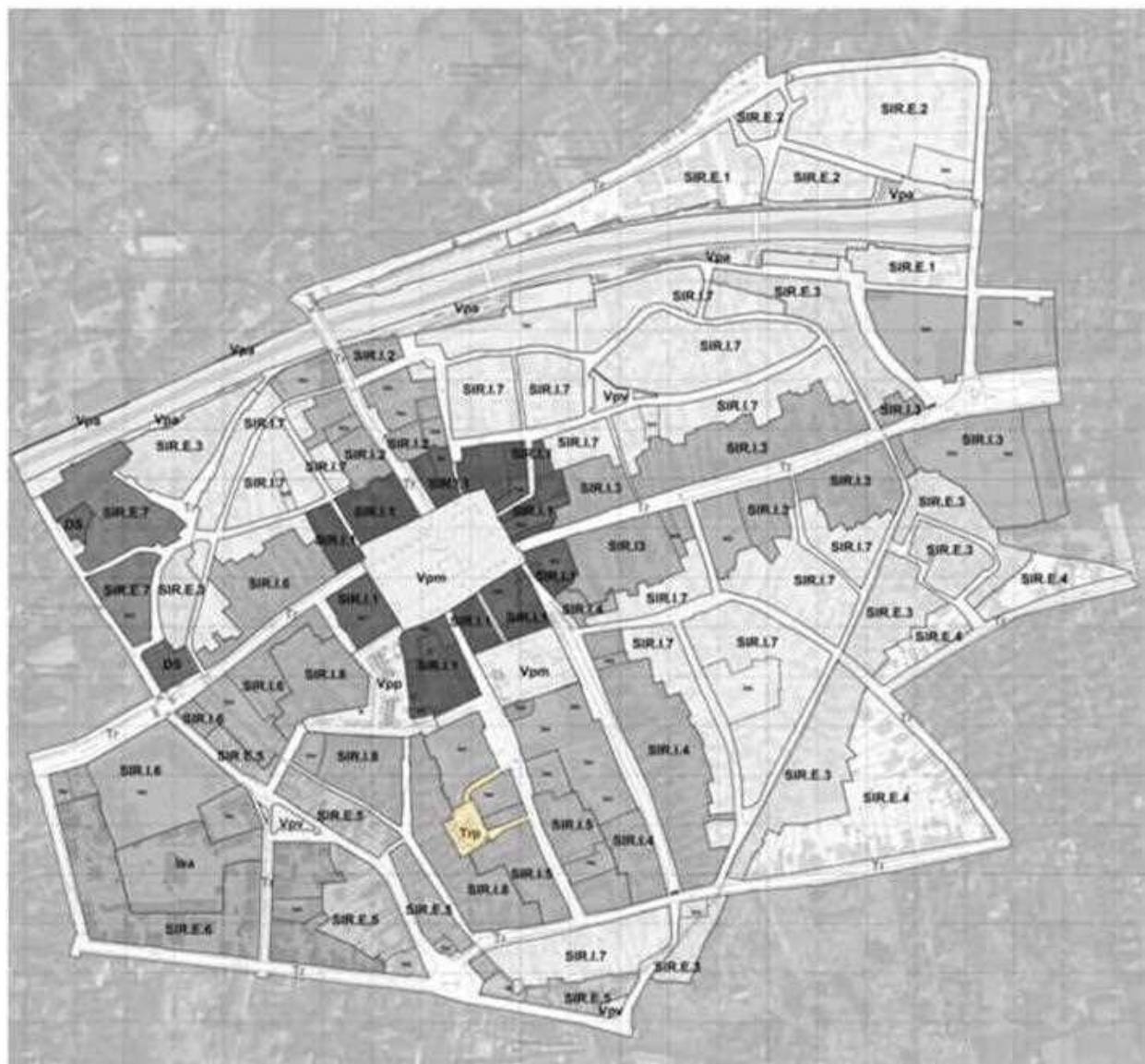
⁵ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secf. a III-a art. 35, alin. (2)

⁶ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secf. a III-a art. 35, alin. (3)

⁷ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secf. a V-a art. 51

⁸ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secf. a V-a art. 50.

⁹ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secf. a V-a art. 48



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În cazul obiectivului (parcarea supratereană colectivă supraetajată) zona în care a fost amplasată este una centrală, pe o axa principală de penetrare în Piața centrală, strada Crișan, la nr.14, ocupată în prezent de clădirile unei asociații sportive Vointa, parcela fiind retrasă de la frontul străzii, accesibilă printr-o alee.

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1

OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)

(1)

- Construcții, instalații și amenajări pentru parcarea colectivă a autovehiculelor în construcții multietajate supratereane, în zone cu

afluenta mare de vehicule (de regulă autoturisme); reglementarea amplasării acceselor, influența asupra circulației în zonă și asupra mediului în general se vor stabili prin PUD;

- (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 15 și SIR 18;*
- (3)
 - *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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).*
În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (4)
 - *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice*

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 CONDITIONARI**

- *se admit parcaje la sol numai ca soluții temporare, până când creșterea parcului auto va justifica realizarea construcțiilor descrise la articolul 3*
- *la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (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;*
- *colectarea și dirijarea apelor meteorice în sistemul public de canalizare sau într-un emisar după preepurare este obligatorie*

c) SECȚIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- *parcelarul existent se păstrează, 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**
- *Conform PUD și studii arheologice și istorice*
- ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- *Conform PUD și studii arheologice și istorice*
- ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
- *Conform PUD și studii arheologice și istorice*
- ARTICOLUL 9 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- *Conform PUD și studii arheologice și istorice*
 - *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.*
 - *pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării, se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură : în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:*
 - *paletarul de culori din ANEXA 9*
 - *se va raporta la clădirea monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)*
 - *se va armoniza cu clădirile adiacente*
- ARTICOLUL 11 ACCESE 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**

- obiectivul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice la rețeaua publică de canalizare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;

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

- împrejuririle 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.
- împrejuririle spre celelalte proprietăți vor fi din gard viu, înalt de 0,80m

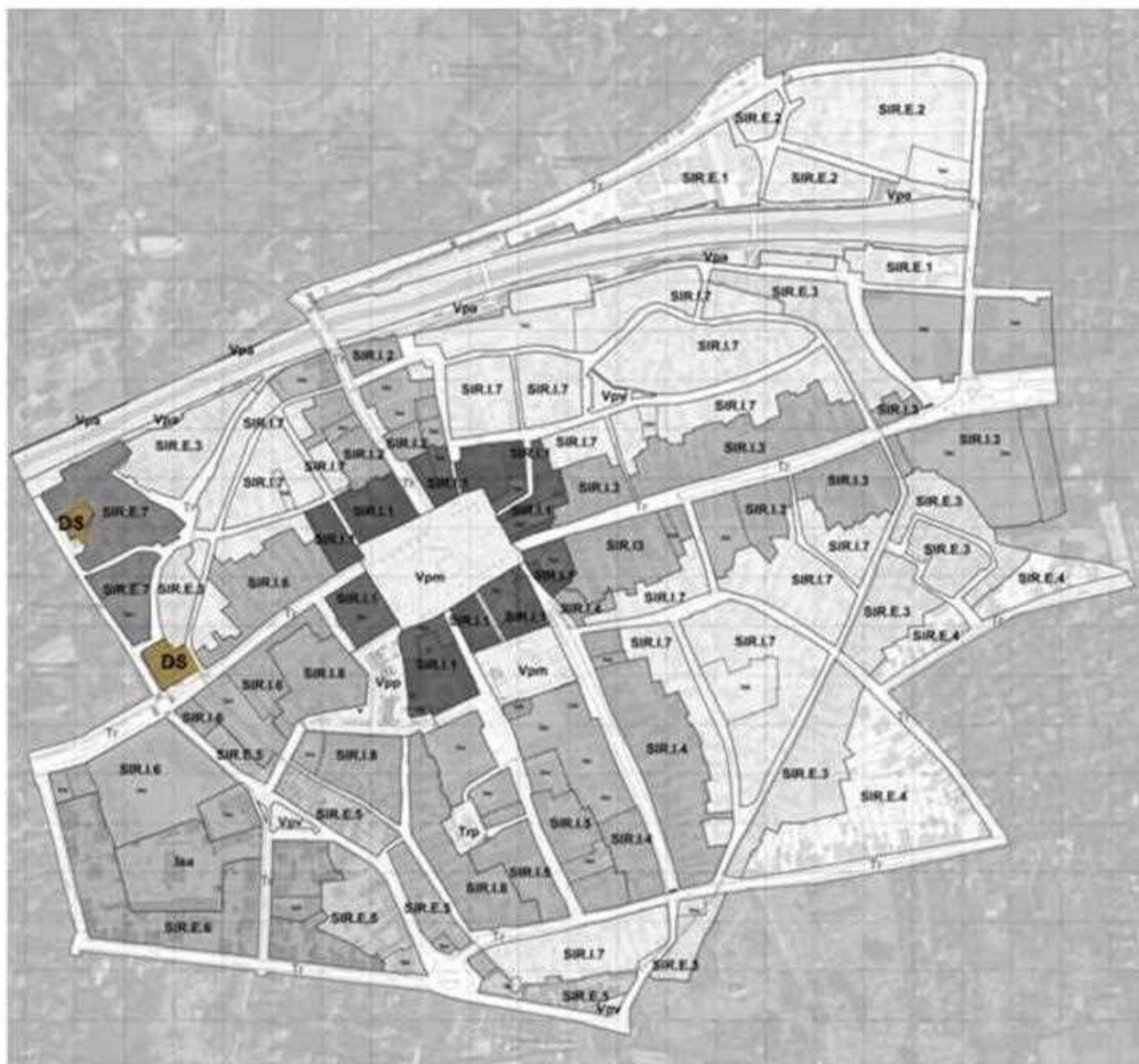
d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim 100%

ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = 4

NOTA :

- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul zonei de protecție, Ministerul Afacerilor Interne deține două proprietăți: sediul Poliției municipale, respectiv sediul Poliției rutiere, aflate pe amplasamente pe str. Tineretului nr. 2, respectiv nr. 10.

În zona funcțională DS, reglementările urbanistice se elaborează conform Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special, aprobată prin Ordinul comun al MDRAP (nr. 2212 din 21.02.2018), MCIN (nr. 2391 din 16.05.2018), MAI (nr. 59 din 12.06.2018), SRI

(nr. 16317 din 17.04.2018), STS (nr. 151 din 14.03.2018), MAPN (nr. M.40 din 08.03.2018), MJ (nr. 2868/C din 17.07.2018), SIE (nr. 263 din 10.04.2018), SPP (nr. 419 din 02.04.2018).

În acest context, prezentul Regulament Local de Urbanism NU conține reglementări urbanistice detaliate, reguli privind condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, indici și indicatori urbanistici de densitate a construirii pe parcela cu funcțiunea DS.

Construirea/desființarea clădirilor pe parcela NU vor fi condiționate de elaborarea altei documentații de urbanism de tip PUZ / PUD.

Autorizarea executării lucrărilor de construcție cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018. (prezentat mai jos)

ORDIN 2.212/2.391/59/16.317/151/M.40/2.868/C /263/419/2018 PROCEDURĂ COMUNĂ
din 21 februarie 2018 de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special
Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 738 din 27 august 2018

- MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE Nr. 2.212 din 21 feb. 2018
- MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE Nr. 2.391 din 16 mai 2018
- MINISTERUL AFACERILOR INTERNE Nr. 59 din 12 iunie 2018
- SERVICIUL ROMÂN DE INFORMATII Nr. 16.317 din 17 aprilie 2018
- SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE Nr. 151 din 14 martie 2018
- MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE Nr. M.40 din 8 martie 2018
- MINISTERUL JUSTITIEI Nr. 2.868/C din 17 iulie 2018
- SERVICIUL DE INFORMATII EXTERNE Nr. 263 din 10 aprilie 2018
- SERVICIUL DE PROTECȚIE ȘI PAZĂ Nr. 419 din 2 aprilie 2018

Secțiunea 2 Cadrul instituțional în domeniul autorizării executării lucrărilor de construcții cu caracter special

Articolul 3

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special reprezintă exercitarea autorității de către instituțiile din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Securitate Națională, denumit în continuare SNAOPSN, cu privire la punerea în aplicare a prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate potrivit legii, reglementărilor interne aplicabile zonelor cu destinație specială, care stau la baza realizării lucrărilor de construcții.

(2) În înțelesul prevederilor art. 2 alin. (2¹) din Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, procedura de autorizare, care începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism, în scopul executării lucrărilor de construire pentru construcțiile cu caracter special, - constituie ansamblul operațiunilor la nivelul autorităților din SNAOPSN, ce au ca finalitate autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special, conducând la emiterea autorizației de construire/desființare.

(3) În perioada de valabilitate, certificatul de urbanism emis în scopul realizării lucrărilor de construcții speciale poate fi utilizat în toate fazele de proiectare până la emiterea autorizației de construire/desființare. (4) Formularele care se utilizează în cadrul procedurii de autorizare sunt prezentate în anexa nr. 1 «FORMULARE»

Articolul 4

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 43 lit. a) din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin structurile interne specializate.

Articolul 6

(1) În vederea actualizării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, autoritățile din SNAOPSN, după caz, comunică autorităților publice locale, județene sau Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene, zonele cu destinație specială și zonele de protecție ale zonelor cu destinație specială aferente obiectivelor aflate în administrare, pentru a fi cuprinse în acestea. (2) Autoritățile din SNAOPSN avizează documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism, precum și proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție în zonele prevăzute la art. 43. (1).

Articolul 7

Disciplina autorizării și execuției lucrărilor de construcții cu caracter special, în toate etapele autorizării și execuției lucrărilor, se asigură de către structurile interne din cadrul aparatului propriu al autorităților prevăzute la art. 43 lit. a) din Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 15

În zonele asupra cărora este instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție prevăzut în documentațiile de amenajarea teritoriului sau de urbanism, executarea lucrărilor de construcții cu caracter special, se autorizează numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor/acordurilor specifice din partea autorităților care au instituit restricțiile.

Articolul 16

(1) Autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție în primă urgență la construcțiile cu caracter special, se emite imediat, de către autoritatea competentă potrivit legii, în scopul evitării pierderilor de vieți sau răniți grave a persoanelor/protecției informațiilor clasificate/evitării distrugerii unor bunuri, urmând ca documentațiile tehnico-economice corespunzătoare fiecărei faze de protecție - expertiză tehnică, studiu de fezabilitate/documentația de avizare a lucrărilor de intervenție, proiect tehnic, detalii de execuție, să fie elaborate și aprobate pe parcursul sau la încheierea lucrărilor, cu respectarea avizelor și acordurilor, precum și, după caz, a actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

(2) Intervențiile în primă urgență la construcțiile cu caracter special, clasate monument istoric, se realizează în condițiile prevederilor art. 26, alin. (2) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.

(3) În situația intervențiilor în cadrul zonelor protejate în situații de urgență, stări potențial generatoare de situații de urgență, situații care privesc siguranța națională sau în alte situații excepționale, Ministerul Culturii și Identității Naționale poate emite avizul, în regim de urgență, fără consultarea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau a comisiilor zonale, după caz, cu condiția ca intervențiile să fie reversibile.

LEGE nr. 50 din 29 Iulie 1991 actualizată

Articolul 4

(1) Autorizațiile de construire se emit de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București, de primarii municipiilor, sectoarelor municipiului București, al orașelor și comunelor pentru executarea lucrărilor definite la art. 3, după cum urmează:

Articolul 3

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate;

Articolul 43

Prin excepție de la prevederile art. 4, autorizarea executării lucrărilor de construcții:

a) cu caracter special, inclusiv cele executate la construcțiile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), se face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, în baza unor proceduri comune stabilite împreună cu Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene și Ministerul Culturii, în condițiile legii; —lit. a) a art. 43 a fost modificată de pct. 10 al art. unic din LEGEA nr. 148 din 12 iulie 2016 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 15 iulie 2016.

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 clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).
 - În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.
- (2)
 - Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 și plansa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice
 - Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- Conform normelor specifice în vigoare
- Construirea / desființarea clădirilor pe parcela nu va fi condiționată 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 CONDITIONARI

- Conform normelor specifice în vigoare

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- fără specificații

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 7	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conform normelor specifice în vigoare
ARTICOLUL 8	AAMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conform normelor specifice în vigoare
ARTICOLUL 9	ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conform normelor specifice în vigoare
ARTICOLUL 10	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conform normelor specifice în vigoare
ARTICOLUL 11	ACCESE SI CIRCULATII <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conform normelor specifice în vigoare
ARTICOLUL 12	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conform normelor specifice în vigoare
ARTICOLUL 13	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conform normelor specifice în vigoare
ARTICOLUL 14	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conform normelor specifice în vigoare
ARTICOLUL 15	ÎMPREJMUIRI <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conform normelor specifice în vigoare
d) SECȚIUNEA III:	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 16	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Fără specificații
ARTICOLUL 17	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) Fără specificații

Nr. din 12.12.2023

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal 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 OPȚIUNE SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 486 din 09.05.2022 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 14 din 21.11.2023 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.
- 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 Nisipariilor, strada Simion Bărnuțiu, la sud este delimitată de strada Horea, strada Pinteia Viteazul, 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**
- Proiect nr. 33/2019
- Elaborator: SC 9 OPȚIUNE SRL,
- specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. ...

Funcțiunea actuală a terenului :

a) Categoriile funcționale 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.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. Lucaci, str. Industrii)

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

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 situate 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. Lucaci 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. Lucaci 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 Lucaci 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. Lucaci 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 Lucaci nr.59
- **F.6.** Subzona ocupată de Episcopia Greco-catolică str.Vasile Lucaci nr.50
- **F.7.** Subzona ocupată de Biserica Lutherană str.Vasile Lucaci 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

. 5

V4 - Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă

Indicatori urbanistici actuali:

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:

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** C_{UT}maxim = 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**C_{UT} maxim = 1,70
- **CP1a.L** C_{UT} 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** C_{UT} maxim = 1,12;
- **CP1a.M2** C_{UT} maxim = 1,20;
- **CP1a.M3** C_{UT} maxim = 0,62;
- **CP1a.T1** C_{UT} maxim = 1,30
- **CP1a.T2** C_{UT} maxim = 2,35
- **CP1a.S** C_{UT} maxim = 1,75
- **CB1a** C_{UT} 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 la 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 Penticostală 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

. 5

V4 - Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă

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

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

Indicatori urbanistici propuși:

- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru „Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare”, inițiator: **MUNICIPIUL**

BAIA MARE, proiect nr. 33/2019 elaborat de SC 9 OPȚIUNE SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. ..., anexa 3 la HCL.

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz Ministerul Culturii
- Aviz Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
- Aviz Ministerul Administrației și Internelor
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale UM0500
- Aviz A.N. Apele Române-Administrația Bazinală De Ape Someș-Tisa-S.G.A. Maramureș
- Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Maramureș
- Studiu geotehnic verificat pentru cerința Af - rezistență și stabilitate terenului de fundare
- Studiu istoric
- Studiu arheologic
- Studiu protecția mediului
- Studiu evoluție activități economice
- Studiu socio-demografic
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Telekom România
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți vizat de OCPI Maramureș;
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

MOTIVARE

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 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 și spirituale a cadrului construit din localități și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia;
- protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, arheologice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică.

Documentațiile și regulamentele vor avea în vedere:

- stabilirea direcțiilor și 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 ariile respective.

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 obiective 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, strazi, 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. Parcare publică Piața Păcii
8. Parcare supraterană de pe strada Crișan

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Director Executiv Direcția Urbanism

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela

Nr. 6298 din 02.07.2021

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal pentru pentru „**Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, delimitat la nord de strada Minerilor, strada Podul Viilor, râul Săsar, la est de strada Fierăstrăului, strada Griviței, limita cadastrala estică a imobilului SC TRICOMAR SA, strada Vasile Lucaciu, limita cadastrala 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, județul Maramureș.

Inițiatori: Municipiul Baia Mare

Proiect: **33 din 2019**

Elaborator: Sc 9 Optiune SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. ...

Informarea și consultarea publicului s-a făcut având în vedere 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, în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului”:

1.Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

- În vederea derulării procedurilor referitoare la elaborarea propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal au fost identificați toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z. pentru consultare, notificare.
- A fost date de către Primăria Municipiului Baia Mare atât pe site-ul propriu cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunțul din ziua de 18.05.2021 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 18.05.2021 – 11.06.2021.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z, în perioada 18.05.2021 – 11.06.2021, la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare..
- Având în vedere Hotărârea nr.24/14.05.2020 a CNSU pentru instituirea stării de alerta pe teritoriul României, dezbateră publică a avut loc în mediul Online **în format de videoconferință, pe platforma electronică Cisco Webex Meetings in data de 04.06.2021**, iar observațiile publicului interesat au fost trimise electronic la adresa de mail: urbanism@baiamare.ro.
- A fost date de către Primăria Municipiului Baia Mare atât pe site-ul propriu cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunțul din ziua de 28.06.2021 privind consultarea documentației și formularea observațiilor.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z, la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare..
- Dezbateră publică a avut loc în Sala Millenium M1, str. Vasile Lucaciu in data de 02.07.2021

2.Rezumatul problemelor, observațiilor, rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

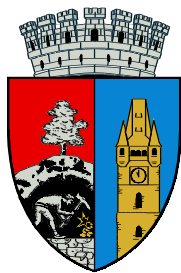
- Nu au fost

3.Modul în care inițiatorul a rezolvat sau intenționează să rezolve observațiile:

- Nu au fost

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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 BAI A 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 BAI A 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 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 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. Pinteazul, 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 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 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 ariile 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 în valoare a patrimoniului istoric

continuarea procesului de cercetare, punere în valoare a potentialului istoric prezent în zona, axat în principal pe relevarea perioadei medievale

instituirea unor masuri care sa creasca nivelul si numarul oportunitatilor în zona istorica,

transformarea ei într-o zona atractiva

incurajarea rezidentilor în 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, strazi, pietonale, 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 supratrană 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 supratrană 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 : Arh.Urb. ..., 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 informare 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

