



HOTĂRÎREA NR.240 /2001

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, al rezervației “Centrul istoric al municipiului Baia Mare”, întocmit de SC 9 OPȚIUNE SRL.

***Consiliul local al Municipiului
Baia Mare, întrunit în ședință
ordinară, joi 28 iunie 2001***

Având în vedere:

-raportul de specialitate nr.314/2001 promovat de Direcția tehnică – serviciul S.U.A.T., din cadrul Primăriei,
-avizul secretarului municipiului Baia Mare;
-avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Baia Mare;
-prevederile Regulamentului de Urbanism impus prin Planul Urbanistic General al localității Baia Mare,
-avizul Ministerului Culturii și Cultelor – Direcția Monumentelor Istorice – nr.230/2001,
-avizul Ministerului Lucrărilor publice, transporturilor și locuințelor nr.57/2001,
-necesitatea reabilitării centrului istoric – rezervație declarată monument istoric 25 E 001,
Datorită necesității de a se reglementa printr-o documentație de urbanism mobilarea zonei, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare,
În vederea încurajării liberei inițiative și a cererii de noi locuri de muncă, prin realizarea de noi unități de producție și servicii,
În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor – republicată,
Potrivit competențelor conferite de art. 38-pct.(2), lit “c” “f”, “k” și art.46-pct. 1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală .

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, al rezervației “Centrul istoric al municipiului Baia Mare” și Regulamentul Local de Urbanism aferent, nr.5/2000, întocmit de SC “9 OPȚIUNE” SRL.

Art.2. S.U.A.T va răspunde de includerea P.U.Z. de mai sus aprobat în Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică la :
Primarul municipiului Baia Mare;
S.U.A.T.
Beneficiarului;
Prefectura Județului Maramureș
Biroul Pregătire și Elaborare Documente

***PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MOȘ AUGUSTA***

***CONTRASEMNAT
SECRETAR
Rodica Brad***



PLANUL URBANISTIC ZONAL **CENTRUL ISTORIC BAIA MARE**

REGULAMENT URBANISTIC

VOLUMUL 2

BAIA MARE DECEMBRIE 2000

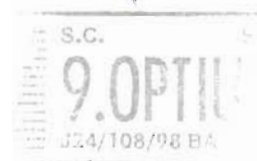
PLANUL URBANISTIC ZONAL
AL REZERVAȚIEI
„CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAI A MARE”

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONTRACT 5/2000

PROIECTANT GENERAL

S.C. „9. OPȚIUNE” S.R.L.
ARH. MITRU ILDIKO
ARH. PASKUCZ ȘTEFAN



BAIA MARE, DECEMBRIE 2000

**REGULAMENT
AFERENT
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„CENTRUL ISTORIC BAI A MARE”**

TITLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul zonei. El constituie împreună cu celelalte piese ale P.U.Z.-ul un act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

-Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.

-Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, elaborat de ARHITEXT INTELISOFT S.R.L.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică la rezervația „Centrul istoric Baia Mare”, cu o zonă de protecție cuprinsă în P.U.G. în Zona Centrală mai precis în ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL URBANISTICE CP.

ARIA STUDIATĂ ÎN P.U.Z. și pentru care se emite prezentul regulament este delimitată de:

str. Tineretului, str. Gh. Șincai, str. Nicolae Titulescu, str. 22 Decembrie, P-ța Izvoarelor, (latura sudică), str. Trenului, str. Silviculturii, str. Horia, str. Simion Bărnuțiu, str. Nisiparilor, str. Lăcrămioarei, limita sud.estică a Școlii nr.2, str. Vasile Lucaci, limita vestică a S.C. TRICOMAR S.A., str. Bujorului, str. Industriei, str. Griviței, str. Minerilor, str. Victoriei, râul Săsar.

Aria a fost stabilită de comun acord cu Primăria Baia Mare prin Contractul de proiectare 5/2000.

4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contr. Nr.12/1996, S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. București 2000.

2. Studii pentru organizarea circulației rutiere în zona centrală S.C. ARIS S.A. și S.C. VELTONA S.R.L. TIMIȘOARA contr. 9503/95.

3. Plan urbanistic de detaliu „Reparații și amenajări P-ța de Alimente”, proiect nr. 150/98- var.2, S.C. EDILINE S.R.L.

4. Plan urbanistic de detaliu zona Vasile Alecsandri între str. 22 Decembrie și str. Progresului, proiect nr. 8789/94, ARIS S.A.
5. SCOPUL REGULAMENTULUI ESTE PUNEREA ÎN APLICARE A INTENȚIEI PRIMĂRIEI DE A PROTEJA ȘI REABILITA ZONA ISTORICĂ A ORAȘULUI BAI A MARE.
6. DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, 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.RA – 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.M3 – Subzona ocupată de Turnul 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.

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. 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)

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 Bănuțiu 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.2. zona cimitirelor.

G.2.1. 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.d – 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

7.STRUCTURA REGULAMENTULUI

Fiecare din zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință fac obiectul unor prevederi structurate după cum urmează :

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: NATURA UTILIZĂRII TERENULUI

ART.1. UTILIZĂRI ADMISE

ART.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ART.3. UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI,AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4. CARACTERISTICI ALE TERENULUI
(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

ART.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

ART.7. IMPLANTARE A CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ART.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ART.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ART.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

ART.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ART.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ART.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ART.14. ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

ART.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

NOTĂ : S-a modificat zonificarea prevăzută în Regulamentul aferent P.U.G. în cazul subzonei :

CP1b-subzonă centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P, P+1), dispuse pe aliniament și alcătuiind un front relativ continuu la stradă, în

CP1a.L –Subzona centrală având configurația țesutului urban tradițional formată din clădiri preponderent pe parter, dispuse pe aliniament, cu front relativ continuu, preponderent rezidențială.

Motivația acestei modificări o constituie faptul că această zonă este inclusă în zona de rezervație și face parte din nucleul istoric.

TITLU II. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ARTICOL UNIC

Orice intervenție în rezervație și zona ei de protecție (aria studiată în prezentul plan urbanistic zonal) necesită avize de specialitate conform legii.

Zona se supune integral regimului de protejare a monumentelor istorice și orice intervenție se poate face doar cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau a Comisiei Zonale, după caz. Potrivit legislației în vigoare documentațiile de restaurare asupra clădirilor declarate monumente istorice pot fi elaborate doar de către specialiști autorizați pentru lucrări de acest gen; execuția poate fi efectuată doar de societăți avizate, cu experiență în domeniul restaurării.

Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului. Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia elementele de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

În vederea autorizării lucrărilor de construcție în vecinătatea monumentelor de arhitectură listate sau propuse a fi incluse în lista monumentelor istorice, pentru protejarea și punerea în valoare a acestora, sunt necesare justificări suplimentare (desene, fotomontaje, machete) care să argumenteze amplasarea, configurarea volumetrică, și aspectul arhitectural al intervenției în raport cu monumentul istoric.

CP1a.P –zona centrală cu regim S+P+1, cu front compact de monumente istorice grupate în jurul Pieții Circulus Fori (P-ța Libertății)**Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de referință****GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zonă configurată cu începere din sec.al XV-lea, ocupată integral de clădiri cu S+P+1 niveluri, situate pe aliniament, cu front continuu, delimitate de calcane, cu excepția clădirilor de colț, toate declarate monumente istorice;

A constituit zona unde au fost amplasate cele mai importante instituții ale orașului, locuințele magistraților, spațiile comerciale cu cea mai mare căutare, cu clădiri care au suferit modificări de-a lungul timpului păstrind urme ale fiecărei epoci de la gotic până la art-nouveau și care după comasare s-a conturat ca un ansamblu valoros atât din punct de vedere urbanistic cât și arhitectural.

Zona se supune integral regimului de protejare a monumentelor istorice și orice intervenție asupra clădirilor, de schimbarea destinației, de consolidare, restaurare și reabilitare se poate face doar cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice. Documentațiile de restaurare pot fi elaborate doar de către specialiști autorizați pentru lucrări de acest gen, execuția poate fi efectuată doar de societăți avizate, cu experiență în domeniul restaurării.

Clădirile, monument istorice situate în această zonă sunt :

25 B 013	Piața Libertății nr. 1	CASA, sec. XVI-XVIII	M10
25 B 014	Piața Libertății nr. 2	CASA, sec. XVI-XVIII	M11
25 B 015	Piața Libertății nr. 3	CASA, sec. XVI-XVIII	M12
25 B 016	Piața Libertății nr. 4	CASA, sec. XVI-XVIII	M13
25 B 017	Piața Libertății nr. 5	CASA "DEGENFELD" sec. XVI-XVIII	M14
25 B 018	Piața Libertății nr. 6	MĂNĂSTIREA MINORIȚILOR, 1734	M15
25 B 019	Piața Libertății nr. 7	COMPLEX HOTEL-RESTAURANT "SF. ȘTEFAN", 1911, actual "MINERUL"	M16
25 B 020	Piața Libertății nr. 8	CASA, sec. XVI-XVIII	M17
25 B 021	Piața Libertății nr. 9	CASA TELEKY, sec. XV-XVIII	M18
25 B 022	Piața Libertății nr. 10	CASA, sec. XVI-XVIII	M19
25 B 023	Piața Libertății nr. 11	CASA "AGRICOLA" sec. XVI-XVIII	M20
25 B 024	Piața Libertății nr. 12	CASA BAY, sec. XVI-XVIII	M21
25 B 025	Piața Libertății nr. 13	CASA "HARACSEK" sec. XVI-XVIII	M22
25 B 026	Piața Libertății nr. 14	CASA, sec. XVI-XVIII	M23
25 B 027	Piața Libertății nr. 15	CASA "LENDVAY", sec. XVI-XVIII	M24

25 B 028	Piața Libertății nr. 16	CASA "HUSOVSKI", sec. XVI-XVIII	M25
25 B 029	Piața Libertății nr. 17	CASA, sec. XVI-XVIII	M26
25 B 030	Piața Libertății nr. 18	CASA IANCU DE HUNEDOARA sec.XV- XVIII	M27
25 B 031	Piața Libertății nr. 19	CASA "SCHREIBER", sec. XVI-XVIII	M28
25 B 032	Piața Libertății nr. 20	CASA BAY, sec. XVI-XVIII	M29
25 B 033	Str. V. Lucaciu nr. 1	CASA, sec. XVI-XVIII	M30
25 B.034	Str. V. Lucaciu nr.2	HANUL VULTURUL NEGRU sec. XVIII,	M31
25 B 056	Str. Gh. Șincai nr. 2	MAGAZINUL CENTRAL, înc. sec. XX	M48

SECȚIUNEA I . UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 UTILIZĂRI ADMISE

CP1a.P sunt admise următoarele funcțiuni:

-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, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate

-funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

-locuințe

-orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu calitatea de monument a clădirilor și să nu afecteze starea lui de conservare și să contribuie la punerea lui în valoare;

-se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului.

-se recomandă utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;

-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;

ARTICOL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP1a.P - utilizările menționate la articolul 1 cu condiția ca serviciile oferite și tratarea arhitecturală a spațiilor să fie de calitate pentru a putea constitui o ofertă pertinentă practicării turismului

ARTICOL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

CP1a.P -se interzic următoarele utilizări:

-orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- orice activități productive
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- ARTICOL 4** CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
CP1a.P -se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;
- ARTICOL 5** AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
CP1a.P - se menține neschimbată situația existentă;
- ARTICOL 6** AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
CP1a.P - se menține neschimbată situația existentă; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;
- ARTICOL 7** AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
CP1a.P - 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;
- ARTICOL 8** CIRCULAȚII ȘI ACCESE
CP1a.P -se va deschide accesul în curțile interioare care se vor amenaja exclusiv pentru circulația pietonală
-se va deschide accesul la subsolul clădirilor de regulă din gang sau din curtea interioară
-lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;
- ARTICOL 9** STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
CP1a.P -nu se admite parcare a autovehiculelor în curți sau în fața acestora decât în spații de parcare amenajată (în prima etapă) și interzisă integral în etapa finală
- ARTICOL 10** ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
CP1a.P - se menține neschimbată situația existentă;
- ARTICOL 11** ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
CP1a.P -orice intervenție asupra clădirilor 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,

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
CP1a.P

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI
CP1a.P

-împrejmuirile 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:

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

CP1a.P POT maxim = 77%

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

CP1a.P CUT maxim = 2,10

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.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zonă configurată odată cu formarea așezării cu parcelar de tip medieval, cu front îngust la stradă, cu clădiri situate pe aliniament, cu front continuu, cu un proces de comasare pe strada Crișan și Podul Viilor. Funcțiunea dominantă era cea rezidențială, cu fenomenul de conversie început în trecut, în primul rând în spații pentru comerț și servicii comerciale, cu clădiri cu altă destinație decât cea de locuire construite de-a lungul timpului.

Regimul de înălțime preponderent este parter, cu inserții valoroase P+1 și cu câteva clădiri P+2-P+4 realizate după 1950.

În zonă sunt prezente clădiri care prin funcțiune, volumetrie, plastică arhitecturală intră în conflict cu caracterul zonei și sunt semnalate ca și disfuncțiuni. Ele sunt incluse în unitatea teritorială CP3.

Monumentele istorice declarate sau propuse sunt prezentate mai jos. În cazul acestora orice intervenție se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse, situate la o distanță de 100 metri de monumente, se va ține seama de caracteristicile acestora, se vor raporta la acestea și vor trebui să contribuie la punerea lor în valoare.

CP1a.PV

25 B 052	Str. Podul Viilor nr. 10	BISERICA REFORMATĂ, 1792	M44
25 B 053	Str. Podul Viilor nr. 19	ȘCOALA CONFESIONALĂ 1860, (actuala Școală ajutoare nr. 1)	M45
25 B 054	Str. Podul Viilor nr. 19 și râul Săsar	FRAGMENT DIN ZIDUL DE APĂRARE AL CETĂȚII; sec. XV	M46

CP1a.VL

25 B 033	Str. V. Lucaciu nr. 1	CASA, sec. XVI-XVIII	M30
25 B.034	Str. V. Lucaciu nr.2	HANUL VULTURUL NEGRU sec. XVIII,	M31
25 B 035	Str. V. Lucaciu nr.18	BISERICA LUTERANA, 1912	M32
25 B 036	Str. V. Lucaciu 59	BISERICA ORTODOXA (FOSTA GRECO-CATOLICA), 1905-1911	M33
25 B 037	Str. V. Lucaciu nr. 50	EPISCOPIA GRECO-CATOLICĂ sec XX	M34

25 B 038	Str. V. Lucaciu nr. 56	ȘCOALA ELEMENTARĂ (actuala Școală nr. 2) sec. XX	M35
25 B 039	Str. V. Lucaciu nr. 61	ȘCOALA CONFESIONALĂ DE FETE sec. XIX (actuala Întreprindere de tricotaje)	M36
CP1a.CR			
25 B 003	Piața Cetății nr. 4	MĂNĂSTIREA IEZUITĂ cu BISERICA SFÂNTA TREIME 1717-1719	M2
25 B 005	Str. Crișan nr. 3	JUDECĂTORIA DE PLASA, sf. sec. XIX,	M4
25 B 006	Str. Crișan nr. 13	Casa, sf. sec. XIX	M5
25 B 007	Str. Crișan nr. 9	Casa, sf. sec. XIX	M6
25 B 008	Str. Crișan nr. 18	CASINOUL, 1834, actualul SC AGROINDUSTRIALA SAediu IAS	M7
CP1a.GS			
25 B 056	Str. Gh. Șincai nr. 2	MAGAZINUL CENTRAL, înc. sec. XX	M48
25 B 057	Str. Gh. Șincai nr. 25	GIMNAZIUL, 1903-1906 (actualul Colegiu Gheorghe Șincai)	M49
25 B 058	Str. Gh. Șincai nr.1	CASA GALL, 1920-1930	M50

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1

UTILIZĂRI ADMISE

CP1a.PV , CP1a.VL , CP1a.CR , CP1a.GS sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe
- 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, artizane etc, alături de 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;
- 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;
- se recomandă utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de 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;

ARTICOL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP1a.PV , CP1a.VL , CP1a.CR , CP1a.GS

- utilizările menționate la articolul 1 cu condiția ca serviciile oferite și tratarea arhitecturală a spațiilor să fie de calitate pentru a putea constitui o ofertă pertinentă practicării turismului
- în cazul clădirilor noi propuse, care vor respecta utilizările admise de la articolul 1, este obligatorie dispunerea la parterul clădirilor a funcțiunilor deschise accesului publicului.

ARTICOL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

CP1a.PV , CP1a.VL , CP1a.CR , CP1a.GS

- se interzic următoarele utilizări:
- 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 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CP1a.PV , CP1a.VL , CP1a.CR , CP1a.GS

- se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;
- se consideră construibile parcelele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 9,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе laterale sau de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- 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;

ARTICOL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP1a.PV , CP1a.VL , CP1a.CR , CP1a.GS

- 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 toate situațiile în care clădirile dispun de subsoluri 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;

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

CP1a.PV , CP1a.VL , CP1a.CR , CP1a.GS

-se menține actualul regim de construire de front continuu preponderent, format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate și o aripă spre curte, tipul de construcții cu gang.

– se recomandă preluarea acestui regim la întreg frontul de clădiri.

ARTICOL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
CP1a.PV , CP1a.VL , CP1a.CR , CP1a.GS

-se mențin caracteristicile țesutului urban existent; dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor, lucrările vor respecta caracteristica clădirilor desemnate repere;

ARTICOL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE
CP1a.PV , CP1a.VL , CP1a.CR , CP1a.GS

-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 prin intrări noi deschise pe fațadă cu condiția ca treptele de acces să nu depășească frontul la stradă sau prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces , cu menținerea porților tradiționale.

-se va deschide accesul la subsolul clădirilor pentru funcțiuni menționate la art.1

ARTICOL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
CP1a.PV , CP1a.VL , CP1a.CR , CP1a.GS

-nu se admite parcarea autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

-staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau în spațiile amenajate în acest sens;

ARTICOL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP1a.PV , CP1a.VL , CP1a.CR , CP1a.GS

-înălțimea maximă admisibilă va fi dependentă de distanța dintre aliniamente, va ține seama de monumentele istorice prezente pe o rază de 100 metri și de înălțimea și cornișa clădirilor desemnate repere, după cum urmează:

CP1a.PV

-înălțimea maxim admisibilă este P+1+M

- repere monumentele istorice și clădirile de la nr. 11, nr.13 și nr.19

-se recomandă modificarea regimului de înălțime de la parter la P+1 la clădirile :

-nr.3 , nr.4 și nr. 5 – reper clădirea nr. 7

CP1a.VL

-înălțimea maxim admisibilă este P+1+M

-reper monumentele istorice și clădirile de la nr. 7, nr.9, nr.12, nr.20, nr.21, nr.22, nr.23, nr.24, nr.55

-se recomandă modificarea regimului de înălțime de la parter la P+1+M la clădirile :

-nr.3 – reper clădirea nr.1

-nr.4 – reper clădirea nr.2

-nr. 16 – reper Biserica Evanghelică pentru mascarea calcanului Trezoreriei, nr.14

-nr.11, nr.13, nr.15 – reper clădirea P+1, nr.9 propusă pe lista monumentelor

CP1a.CR

- înălțimea maxim admisibilă este P+1+M
- repere monumentele istorice.
- se recomandă modificarea regimului de înălțime de la parter la P+1 la clădirile :
 - nr. 7 – reper monumentele istorice
 - nr. 11– reper monumentele istorice
 - nr. 20– reper monumentele istorice

CP1a.GS

- înălțimea maxim admisibilă este P+1+M
- repere monumentele istorice și clădirile de la nr. 2, nr. 12 și nr.28;
- se recomandă modificarea regimului de înălțime de la parter la P+1 la clădirile :
 - nr. 6, nr.8, nr.10 – reper nr. 4 și nr.12
 - nr.22, nr.24– reper nr. 20
 - nr.15 pentru diminuarea diferenței de înălțime a blocului de locuințe P+2 de la nr.9

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
CP1a.PV , CP1a.VL , CP1a.CR , CP1a.GS

-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, ca 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, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Recomandări :

- Golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere)
- se va folosi ca învelitoare țigla solzi, țigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar
- Pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgarea 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 vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapetei metalici, decorații, etc)
- Vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- Firmele, materialele și culorile vor fi sobre , și vor respecta caracterul istoric al zonei ;

Se interzice:

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

Clădiri reper (volumetrie, formă în plan, tratare plastică) :

strada Podul Viilor :	nr.2, nr.10, nr.13, nr.19
strada Gheorghe Șincai :	nr.1, nr.2, nr.12, nr.28
strada Crișan :	nr.2-4-6, nr.3, nr.13, nr.18
strada Vasile Lucaciu :	nr.1, nr.2, nr.7, nr.9, nr.12, nr.18, nr.20, nr.21, nr.22, nr.23, nr.24, nr.50, nr.55

ARTICOL 12 CONDIȚII 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 și telefonie vor fi realizate îngropat;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

– se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice; în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni se va limita la maximum suprafața dalată în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI

– se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- 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 din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;

- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre proprietate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

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

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

CP1a.PV	CUT maxim = 1,50%;
CP1a.VL	CUT maxim = 1,30 %;
CP1a.CR	CUT maxim = 1,20 %;
CP1a.GS	CUT 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.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zonă configurată odată cu formarea așezării cu parcellar de tip medieval , cu clădiri situate de regulă pe aliniament. Funcțiunea dominantă era cea rezidențială , cu fenomenul de conversie început în trecut, în primul rând în spații pentru comerț și servicii comerciale , accentuat după 1990 în CP1a.C, prezent în mai mică măsură și în și în CP1a.L.

Regimul de înălțime preponderent este parter

În zonă sunt prezente clădiri care prin funcțiune, volumetrie, plastică arhitecturală intră în conflict cu caracterul zonei și sunt semnalate ca și disfuncțiuni. Ele sunt incluse în unitatea teritorială CP3.

Monumentele istorice declarate sau propuse sunt prezentate mai jos. În cazul acestora orice intervenție se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse, situate la o distanță de 100 metri de monumente, se va ține seama de caracteristicile acestora ,se vor raporta la acestea și vor trebui să contribuie la punerea lor în valoare.

Monumente istorice situate în zonă :

CP1a.C

25 B 012	Str. Izvoarelor nr. 2	TURNUL MĂCELARILOR (TURNUL DE MUNIȚII) sec. XIV-XV	M9
25 B 004	Str. Cloșca nr. 11	CASA SCHÖNCHER, sec. XIX	M3

CP1a.L

25 B 040	Str. 1 Mai nr. 6	OFICIUL SALINELOR, 1748 (actualul Muzeu de Artă)	M37
25 B 044	Str. Monetăriei, lângă Muzeul Județean	FRAGMENT DIN ZIDUL DE APĂRARE AL CETĂȚII .sec.XV	M41
25 B 045	Str. Monetăriei nr. 1-3	MONETĂRIA, 1734-1739, actualul Muzeu Județean	M42
25 B 055	Str. Someșului nr. 3	SINAGOGA, 1885	M47
	Str. 1 Mai nr.27	Casa 1930	M57

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 UTILIZĂRI ADMISE **CP1a.C, CP1a.L**

sunt admise următoarele funcțiuni:

- 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, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante cu spații de vânzare, de preferat vizitabile, generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- locuințe
- se recomandă utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de 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;

CP1a.C

-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;

CP1a.L

-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 50% din aria construită desfășurată;

ARTICOL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI **CP1a.C, CP1a.L**

-utilizările menționate la articolul 1 cu condiția ca serviciile oferite și tratarea arhitecturală a spațiilor să fie de calitate pentru a putea constitui o ofertă pertinentă practicării turismului

ARTICOL 3 UTILIZĂRI INTERZISE -se interzic următoarele utilizări:

CP1a.C, CP1a.L se interzic următoarele utilizări:

- 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 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) CP1a.C, CP1a.L

- se recomandă menținerea parcellarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;
- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului anterior;

ARTICOL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT CP1a.C, CP1a.L

- 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;

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

CP1a.C

- se menține actualul regim de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate și o aripă spre curte(str. Cloșca, str. Piața Izvoarelor, Piața Păcii, parțial str. Andrei Mureșan, Argeșului, Carpați)
- se recomandă preluarea acestui regim la întreg frontul de clădiri.

CP1a.L

- se menține actualul regim de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate și o aripă spre curte(str. Lăcătuș, str. Crișului, Țibleșului, 1 Mai, Simion Bărnuțiu) și parțial (str.Șteampului, Someșului,Olarilor,Închisă, Nufărului)
- se recomandă preluarea acestui regim la întreg frontul de clădiri.

ARTICOL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
CP1a.C, CP1a.L

-se mențin caracteristicile țesutului urban existent; dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere;

ARTICOL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE
CP1a.C, CP1a.L

-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 nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; nu se va permite accesul la parterul clădirilor dacă acesta necesită trepte ce depășesc frontul clădirii și îngreunează circulația pietonală;

ARTICOL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
CP1a.C, CP1a.L

-staționarea vehiculelor se admite doar în spațiile amenajate în acest sens;

-nu se admite parcare a autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi monumente istorice și nici în fața acestora;

-staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;

ARTICOL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP1a.C

-se va menține situația de aliniere a cornişelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:

-înălțimea maximă admisibilă este $P+1+M$ pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 7 metri :

str. Andei Mureșan
str. Cloșca
str. Pinte Viteazu
str. Carpați (parțial)
Piața Izvoarelor
Piața Păcii

-înălțimea maximă admisibilă este P pe străzile având distanța dintre aliniamente de 4,0 – 6,0 metri:

str. Argeșului
str. Carpați (parțial)

-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; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

-în toate cazurile de mai jos :

25 B 012

Str. Izvoarelor nr. 2

TURNUL MĂCELARILOR (TURNUL DE MUNIȚII) M9
sec. XIV-XV

25 B 004 Str. Cloșca nr. 11 CASA SCHÖNCHER, sec. XIX M3

justificarea înălțimii clădirilor situate la 100 metri distanță se va face în raport cu monumentele ; în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

CP1a.L

-se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:

-înălțimea maximă admisibilă este $P+1+M$ pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 7 metri :

str. Ceahlăului
str. Crișului
str. Dacia
str. Închisă
str. Lăcătuș
str. Monetăriei
str. Nufierilor
str. Pietrosului
str. Simion Bănuțiu
str. Someșului
str. Șteampului
str. Țibleșului
str. 1 Mai

-înălțimea maximă admisibilă este P pe străzile având distanța dintre aliniamente de 4,0 – 6,0 metri:

str. Trompetei
str. Crinului
str. Mihai Viteazu (între str. Monetăriei și Țibleșului)
str. Șteampului (pînă la nr. 3)

-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; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- în toate cazurile de mai jos :justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100metri;
în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

M37	25 B 040	Str. 1 Mai nr. 6	OFICIUL SALINELOR, 1748 (actualul Muzeu de Artă)
M41	25 B 044	Str. Monetăriei, lângă Muzeul Județean	FRAGMENT DIN ZIDUL DE APĂRARE AL CETĂȚII .sec.XV
M42	25 B 045	Str. Monetăriei nr. 1-3	MONETĂRIA, 1734-1739, actualul Muzeu Județean
M47	25 B 055	Str. Someșului nr. 3	SINAGOGA,1885

justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100metri;
în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP1a.C, CP1a.L

-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, ca 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, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Recomandări :

- Golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere)
- se va folosi ca învelitoare țigla solzi, țigla profilată sau 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 vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapetei metalici, decorații,etc)
- Vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- Firmele, materialele și culorile vor fi sobre , și vor respecta caracterul istoric al zonei ;

Se interzice:

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

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CP1a.C, CP1a.L

– 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 branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și
dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CP1a.C, CP1a.L

– se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor, în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni care se extind și spre curte suprafața dalată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI

CP1a.C, CP1a.L

– se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
-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 amenajări 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; împrejmuirile 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

CP1a.C

POT maxim = 70 %;

CP1a.L

POT maxim = 40 %;

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

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.M1 – Subzona ocupată de Muzeul Județean.

CP1a.M2 – Subzona ocupată de Muzeul de Artă.

CP1a.M3 – Subzona ocupată de Turnul 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.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone ocupate de clădiri monumente istorice care după conversie au devenit muzee de interes județean sau local, sau care și-au păstrat destinația inițială, cea de învățământ, clădiri contemporane cu destinația de teatre, sau terenuri propuse să fie eliberate pentru realizarea de dotări necesare zonei de rezervație.

Clădirile, monument istorice situate în această zonă sunt :

25 B 045	Str. Monetăriei nr. 1-3	MONETĂRIA, 1734-1739, actualul Muzeu Județean	M42
25 B 040	Str. 1 Mai nr. 6	OFICIUL SALINELOR, 1748; actualul Muzeu de Artă	M37
25 B 012	Str. Izvoarelor nr. 2	TURNUL MĂCELARILOR sec. XIV-XV	M9
25 B 057	Str. Gh. Șincai nr. 25	GIMNAZIUL, 1903-1906 (actualul Colegiu Național Gheorghe Șincai)	M49

SECȚIUNEA I . UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 UTILIZĂRI ADMISE

sunt admise următoarele funcțiuni:

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.M3	- instituții muzeale
se menține	
CP1a.T1, CP1a.T2	- instituții teatrale
se menține	
CP1a.S	- servicii comerciale și comerț, cu parcuri subterane
proponere	

CB1.a - echipament public – educație
se menține

ARTICOL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.M3, CB1.a

- utilizările menționate la articolul 1 cu condiția ca acestea să respecte calitatea de monument istoric și să asigure protejarea acestuia

ARTICOL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.T1, CP1a.T2, CB1.a

-nu este cazul

CP1a.M3

-comerț de orice fel cu excepția celui admis într-o instituție muzeală

CP1a.S

-orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;

-comerț și depozitare en-gros;

-depozitare de materiale toxice sau inflamabile;

-activități productive ;

-orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante

-activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.T1, CP1a.T2, CB1.a

-se recomandă menținerea parcelei actuale;

CP1a.M3

-este necesară refacerea parcelei Turnului Măcelarilor;eliminarea pieții din incintă

CP1a.S

-se va elibera terenul ocupat de construcții (P-ța Păcii nr.19 și anexele din incintă) și pe aliniamentul existent se va amplasa o clădire S+P+2 (se va întocmi un PUD)

-se va demola clădirea pe str. 30 Decembrie nr.6,degajare pentru punere în valoare a bisericii Sf. Nicolae-monument

ARTICOL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.M3, CP1a.T1, CP1a.T2, CB1.a

- se menține neschimbată situația existentă;

- în cazul modificării situației existente se va justifica necesitatea și se vor întocmi documentațiile urbanistice aferente - PUD

CP1a.S

-se va elibera terenul ocupat de construcții (P-ța Păcii nr.19 și anexele din incintă) și pe aliniamentul existent se va amplasa o clădire S+P+2 (se va întocmi un PUD)

-se va demola clădirea pe str. 30 Decembrie nr.6,degajare pentru punere în valoare a bisericii Sf. Nicolae-monument

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

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.M3, CP1a.T1, CP1a.T2, CB1.a

- se menține neschimbată situația existentă;

- în cazul modificării situației existente se va justifica necesitatea și se vor întocmi documentațiile urbanistice aferente - PUD

CP1a.S

- se va elibera terenul ocupat de construcții (P-ța Păcii nr.19 și anexele din incintă) și pe aliniamentul existent se va amplasa o clădire S+P+2 (se va întocmi un PUD)
- se va demola clădirea pe str. 30 Decembrie nr.6, degajare pentru punere în valoare a bisericii Sf. Nicolae-monument

**ARTICOL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.M3, CP1a.T1, CP1a.T2, CB1.a**

- se menține neschimbată situația existentă;
- în cazul modificării situației existente se va justifica necesitatea și se vor întocmi documentațiile urbanistice aferente - PUD

CP1a.S

- se va elibera terenul ocupat de construcții (P-ța Păcii nr.19 și anexele din incintă) și pe aliniamentul existent se va amplasa o clădire S+P+1 (se va întocmi un PUD)

ARTICOL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.M3, CP1a.T1, CP1a.T2, CB1.a, CP1a.S

- clădirile sunt situate pe terenuri cu acces direct din stradă;

ARTICOL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.M3, CB1.a

- nu se admite parcare a autovehiculelor în fața monumentelor istorice și nici în curtea acestora
- parcare a autovehiculelor se va face în spații de parcare amenajată

ARTICOL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.M3, CP1a.T1, CP1a.T2, CB1.a

- se menține neschimbată situația existentă;

CP1a.S

- clădirea propusă S+P+1 se va raporta la cele două monumente între care se va amplasa.

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.M3, CB1.a

- 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;

CP1a.T1, CP1a.T2, CP1a.S

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor sau extinderilor 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, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.M3, CP1a.T1, CP1a.T2, CB1.a, CP1a.S

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.M3, CP1a.T1, CP1a.T2, CB1.a, CP1a.S

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților;
- se va limita la maximum suprafața dalată în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI

CP1a.M1, CP1a.M2, CP1a.M3, CP1a.T1, CP1a.T2, CB1.a

- împrejmuirile vor fi adecvate cu arhitectura clădirilor și vor respecta caracterul zonei;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie și vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri ; panta de scurgere va fi orientată spre proprietate.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

CP1a.M1	POT maxim = 42,50%
CP1a.M2	POT maxim = 47,00%
CP1a.M3	POT maxim = 23,54%
CP1a.T1	POT maxim = 68,60%
CP1a.T1	POT maxim = 84,00%
CP1a.S	POT maxim = 44,20%
CB1a.	POT maxim = 36,30%

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

CP1a.M1	CUT maxim = 1,12
CP1a.M2	CUT maxim = 1,20
CP1a.M3	CUT maxim = 0,62
CP1a.T1	CUT maxim = 1,30
CP1a.T1	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)

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zonă preponderent rezidențială constituită în cea mai mare parte în sec. XX (excepție str. Andrei Mureșan, 22 Decembrie și subzona CP1.c.3).Inserțiile cu altă destinație decât cea de locuințe apare în sec al XXlea, (încep. sec., Școala confesională de fete, transformată în sediu al Episcopiei Greco- catolice, Institut de Proiectare, azi sediu Tricomar- CP1.c4, sedii instituții, ateliere, spații comerciale- CP1.c1 ,CP1.c2.)

Este de semnalat tendința de conversie , funcțiunea predominantă fiind cea comercială și alimentație publică (str. Andrei Mureșan CP1.c2. și str.22 Decembrie CP1.c1.)

Problematică :

trafic intens în două sensuri, inclusiv transport în comun pe străzile 22 Decembrie, Minerilor, Industriei ; este necesară lărgirea străzii Minerilor și Griviței de la două la patru benzi;

Clădirile, monument istorice situate în zonă sunt :

CP1.c4			
25 B 039	Str. V. Lucaciu nr. 61	ȘCOALA CONFESIONALĂ DE FETE sec. XIX (actuala Întreprindere de tricotaje)	M36
CP1.c5	(în zona de protecție)		
25 B 037	Str. V. Lucaciu nr. 50	EPISCOPIA GRECO-CATOLICĂ sec. XX	M34

25 B 038

Str. V.Lucaciu nr. 56

ȘCOALA ELEMENTARĂ, sec. XX
Școala nr.2 Octavian Goga

M35

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1

UTILIZĂRI ADMISE

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c5 sunt admise următoarele funcțiuni :

-locuințe

-servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;

-activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;

-funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar–bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

-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.

-în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

-în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;
descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

ARTICOL 2

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c5

-se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% 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;
- CP1.c4** -se recomandă modificarea destinației monumentului 25.B.039, care datorită valorii sale istorice și arhitecturale poate avea altă funcțiune decît cea actuală(atelier tricotate) –funcțiuni recomandate : funcțiuni publice: echipamente publice – adminitrație, justiție, cultură, învățământ,, servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- CP1.c3** -pînă la definitivarea traseului străzii Griviței, propusă pentru supralărgire (obiectul unui studiu de specialitate) se va limita autorizarea lucrărilor de construcție.

ARTICOL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4 se interzic următoarele utilizări:

- 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 depozitări de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4, CP1.c5

- se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;
- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- 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;
- CP1.c2** -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

ARTICOL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4, CP1.c5

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament;

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament retragerea de la aliniament va fi egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0 metri, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale

CP1.c4

- clădirile situate la 100m față de monumentul istoric 25.B.039 se vor amplasa și configura funcție de această clădire (documentația va prezenta desfășurări ale frontului, alte detalii)

CP1.c2, CP1.c3

- 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

CP1.c3

- clădirile vor avea fațade tratate corespunzător și spre un nou aliniament către râul Săsar, unde se propune o promenadă

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

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4, CP1.c5

- 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;

CP1.c4

- clădirile situate la 100m față de monumentul istoric 25.B.039 se vor amplasa și configura funcție de această clădire (documentația va prezenta desfășurări ale frontului, alte detalii)

ARTICOL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4, CP1.c5

- pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

- curțile vor avea o suprafață de minim 18% pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,0 metri;
- curțile vor avea o suprafață de minim 22% pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30 mp și cu o lățime de minim 6,0 metri;
- pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;
- se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu adâncimi sub 12 metri;

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4

- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

CP1.c4

- clădirile situate la 100m față de monumentul istoric 25.B.039 se vor amplasa și configura funcție de această clădire (documentația va prezenta desfășurări ale frontului, alte detalii)

ARTICOL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4, CP1.c5

- 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;

ARTICOL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP1.c4

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau în spațiile amenajate în acest sens;

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4, CP1.c5

- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

ARTICOL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4, CP1.c5

- se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:
 - înălțimea maximă admisibilă este P+3 pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 13 metri (parțial str.22 Decembrie);
 - înălțimea maximă admisibilă este P+2 pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 10 metri (str. Avram Iancu, str. Nicolae Titulescu);

CP1.c4

- înălțimea maxim admisibilă este P+1+M (, str. dr.Vasile Lucaciu, Andrei Mureșan, Industriei, Minerilor, Zambilei)
- 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; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100metri; în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4, CP1.c5

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor zonei
- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
- față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.);
- față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 – 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,16 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
- față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;
- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri; balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizat din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi ce degradează aspectul arhitectural al clădirilor;
- 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 lucrame agresive ca prezentă.
- învelitorile vor fi de preferință, realizate din țiglă sau din înlocuitori de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucramele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4, CP1.c5

- 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 și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4, CP1.c5

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice; în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni se va limita la maximum suprafața dalată în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI

CP1.c1, CP1.c2, CP1.c3, CP1.c4, CP1.c5

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- 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 din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se 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 cu soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier (de preferință forjat) sau plasă metalică, dublate eventual de un gard viu; vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri ; împrejmuirile 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

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 %;

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

CP1.c1	CUT maxim = 1,20
CP1.c2	CUT maxim = 1,30
CP1.c3	CUT maxim = 0,80
CP1.c4	CUT maxim = 0,60
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.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Unitățile teritoriale de referință CP2.1 și CP2.3 sunt ocupate de clădiri realizate în perioada 1970-1980. În prima subzonă, locuințele colective P+4, cu regim de înălțime, mod de amplasare, confort și aspect necorespunzător fac parte din gafele urbanistice, greu de corectat -posibile în momentul de față doar corecții ; idem în cazul unităților de locuit și sediul ADISS sa din subzona CP2.

CP2.2 este o unitate teritorială rezidențială prin excelență, cu un tesut urban ce respectă cel tradițional, cu imobile datînd din sec. XIX și XX, cu clădiri în regim izolat sau cuplat, pe parter sau cu P+1 niveluri, mare parte fond construit de calitate slabă, fără valoare arhitecturală. Disfuncțiunea majoră a acestei subzone este echiparea edilitară inexistentă și calitatea proastă a căilor de comunicație str. Rodnei (odată cu modernizarea căii de circulație rutieră folosită de riverani, strada fiind înfundată, se propune amenajarea unor trotuare pentru asigurarea prelungirii promenadei din UTR V1a.d.)

SECȚIUNEA I . UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1

UTILIZĂRI ADMISE

CP2.1, CP2.2, CP2.3, sunt admise următoarele funcțiuni :

-locuințe

-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 admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei ;

-construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

--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.

CP2.1, CP2.3

-amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii ;

CP2.2

-servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;

ARTICOL 2

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP2.2

– se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată;

CP2.1, CP2.3

-se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni decât cele specificate la Articolul 2;

ARTICOL 3

UTILIZĂRI INTERZISE

CP2.1, CP2.2, CP2.3, – se interzic următoarele utilizări:

- 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;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

CP2.1, CP2.3

-se interzice conversia locuințelor de la parter în spații comerciale

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CP2.1, CP2.2, CP2.3

-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

CP2.2

– se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;

-se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

-în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

-în cazul modificării parcelarului existent se va solicita elaborarea unui plan urbanistic de detaliu

ARTICOL 5

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP2.1, CP2.3

- se menține neschimbată situația existentă.

-clădirile vor avea fațade tratate corespunzător și spre un nou aliniament către râul Săsar, unde se propune o promenadă

- CP2.2**
- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament;
 - în cazul clădirilor retrase față de aliniament retragerea de la aliniament va fi cea definită de clădirile nr. 5 și nr.13 de pe str. Rodnei și nr.6 str. Piața Morii, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale

CP2.1, CP2.2, CP2.3

- clădirile vor fi astfel amplasate și configurate încât aspectul lor să ofere o imagine corespunzătoare de pe malul opus al râului
- 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

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

CP2.2

- 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;

ARTICOL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CP2.2

- pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:
 - curțile vor avea o suprafață de minim 60% pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,0 metri;
 - pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;
 - se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț .
- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CP2.1, CP2.2, CP2.3

- 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 nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;

ARTICOL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP2.1, CP2.2, CP2.3

- staționarea vehiculelor se admite, în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

ARTICOL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP2.1, CP2.3 - se admite mansardarea în cazul modificării acoperișului de tip terasă în două sau patru ape

CP2.2

- se va menține situația de aliniere a cornişelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală după cum urmează:

- înălțimea maxim admisibilă este $P+1+M$

- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP2.1, CP2.3 - se vor executa lucrări de întreținere care vor aborda clădirea în integritatea ei; se interzic lucrări care să diferențieze aspectul exterior al apartamentelor;
- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

CP2.2

- se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor zonei; în cazul clădirilor noi ce urmează a se amplasa în această zonă, volumetria și tratarea plastică va respecta tipologia și expresia clădirilor semnalate ca repere.

- atenție deosebită se va da aspectului clădirilor atât la frontul dinspre stradă cât și la cel vizibil de pe malul opus al râului;

- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigură o suficientă intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor;

- 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 diferită a parterului comercial al clădirilor în cazul când sunt mai mulți deținători;
- acoperișurile vor adopta soluții caracteristice zonei de rezervație;se interzic acoperișurile cu forme agitate, cu lucarne agresive ca prezență.
- învelitorile vor fi de preferință , realizate din țiglă sau din înlocuitori de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucranele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CP2.2 -rețeaua de alimentare cu apă și canalizarea se vor realiza corelat cu lucrările de modernizare a căilor de circulație;

CP2.1, CP2.2, CP2.3

- 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 branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CP2.1, CP2.2, CP2.3

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice; în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni se va limita la maximum suprafața dalată în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI

CP2.1, CP2.2, CP2.3

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- 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 din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se 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 cu soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier (de preferință forjat) sau plasă metalică, dublate eventual de un gard viu; vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri ; împrejmuirile 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.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

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

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

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

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona este formată din subzone dispersate în întreaga de rezervație și cuprinde clădiri care constituie inserții disfuncționale în structura tradițională a țesutului urban ori datorită volumetriei, înălțimii, tratării plastice sau datorită funcțiunii improprii .

	DISFUNCȚII	/	CORECȚII
CP3.1 :	funcțiune(trafic mare, aglomerație) , înălțime		conversie (educație, echipamente publice)
CP3.2 :	înălțime, expresie arhitecturală		conversie, refațadizare
CP3.3 :	acces, transport, trafic,parcări		parțial rezolvat-parcări, conversie(echip. public fără aglomerare trafic, public)
CP3.4 :	arhitectură modernă, contrast cu context, calcan		refațadizare
CP3.5 :	funcțiune(service auto) ,acoperiș terasă, P+1, aspect impropriu ,depozite provizorii		acoperiș, refațadizare, conversie
CP3.6 :	înălțime, acoperiș terasă, aspect, producție		refațadizare, refuncționalizare(sport, agrement)
CP3.7 :	aspect magazin, parcelă ocupată integral, aspect impropriu clădire, curte		refațadizare, închidere curte
CP3.8 :	volum, înălțime, contrast (calcan), curte		deschidere parter, refațadizare,
CP3.9 :	înălțime, calcan, curte interioară		amenajare curte
CP3.10 :	înălțime agresiv contrastantă P+2 în loc de parter , situat în vecinătatea Turnului Ștefan (roșu acoperit)		demolare un nivel

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1

UTILIZĂRI ADMISE

sunt admise următoarele funcțiuni :

CP3.1, CP3.3

-funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

CP3.3

-servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;

CP3.6

-servicii pentru tineret, sport, loisir

CP3.8

-locuințe de la parter transformate în spații comerciale

ARTICOL 2

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP3.5

– service auto cu servicii de calitate, eventual mașini de lux

ARTICOL 3

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

-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;

-orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante

-activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CP3.8, CP3.9

-amenajarea curților interioare

CP3.8

extindere locuință unifamilială, garaje, spațiu verde

CP3.9

locuințe sociale(duplexuri cu garaje la parter) spațiu verde

ARTICOL 5

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

nu e cazul

ARTICOL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CP3.7

– retragerea clădirii față de limitele laterale;

ARTICOL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CP3.9

– locuințele duplex cu garaje vor masca calcanul dezagreabil de la clădirea vecină

ARTICOL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-nu e cazul

ARTICOL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-nu e cazul

ARTICOL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP3.10 - P+1 +M

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP3.2, CP3.4 ,CP3.5 ,CP3.6 ,CP3.7, CP3.8 refațadizări :

-se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor zonei; în cazul clădirilor noi ce urmează a se amplasa în această zonă, volumetria și tratarea plastică va respecta tipologia și expresia clădirilor semnalate ca repere.

-atenție deosebită se va da aspectului clădirilor atât la frontul dinspre stradă cât și la cel vizibil de pe malul opus al râului;

-acoperișurile vor adopta soluții caracteristice zonei de rezervație; se interzic acoperișurile cu forme agitate, cu lucarne agresive ca prezentă.

-învelitorile vor fi de preferință , realizate din țiglă sau din înlocuitori de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucramele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

– toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

– se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice;

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI

-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 din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se 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 cu soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier (de preferință forjat) sau plasă metalică, dublate eventual de un gard viu; vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri ; împrejmuirile 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

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 %;
CP3.8	POT maxim = 40%;
CP3.9	POT maxim = 55 %;
CP3.10	POT maxim = 45 %;

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

CP3.1	CUT maxim = 2,00
CP3.2	CUT maxim = 1,5
CP3.3	CUT maxim = 2,7
CP3.4	CUT maxim = 2,2
CP3.5	CUT maxim = 0,7
CP3.6	CUT maxim = 0,7
CP3.7	CUT maxim = 1,1
CP3.8	CUT maxim = 1,2
CP3.9	CUT maxim = 1,4
CP3.10	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;

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Subzona CP4.1 este o unitate teritorială rezidențială în procent de 95%, cu un tesut urban ce respectă cel tradițional, printre primele zone realizate extramuros, azi cu imobile datînd din sec. XIX și XX, cu clădiri construite în regim izolat sau cuplat dispuse pe aliniament sau retras, pe parter sau cu P+1 niveluri. Zonă eterogenă ca și valoare a fondului construit, atît ca și stare, calitate arhitecturală și ambientală.

Este de semnalat faptul că la limita vestică a zonei era situat sistemul de fortificație a srașului istoric, ca urmare orice lucrare care necesită lucrări de săpătură poate da informații utile despre traseul și configurația acestuia;

Subzona CP4.2 configurată cu începere din sec. al-XIX-lea este ocupată de diverse instituții și cîteva locuințe unifamiliale, pe parter sau cu P+1 niveluri , în regim izolat sau cuplat și o clădire de locuință colectivă cu p+2 niveluri.

În zonă este situată :
-o clădire semnalată ca și disfuncțiune, prezență volumetrică agresivă, realizată în anii 1980, aparținătoare de sc. Mara sa (unitatea teritorială de referință CP3.6)

-o clădire propusă să fie inclusă pe lista monumentelor istorice
Str. Tineretului nr. 2 Clubul Phonix (fostul Club Cetățenesc) 1869

M52

SECȚIUNEA I . UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 UTILIZĂRI ADMISE

CP4.1 sunt admise următoarele funcțiuni :

-locuințe

-servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;

-activități productive manufacturiere nepoluante și 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 50% din aria construită desfășurată.

-în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

-în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;
descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

CP4.2

-servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;

-activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;

-funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

-locuințe

ARTICOL 2

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP4.1

-se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 50% 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

CP4.2

-se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția unor fluxuri reduse de persoane și transport.

ARTICOL 3

UTILIZĂRI INTERZISE

CP4.1, CP4.2 – se interzic următoarele utilizări:

-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 decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CP4.1

- se recomandă menținerea parcellarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;
- se consideră construibile parcelele având minim 250 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri în cazul fronturilor continue și 15,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de de maxim 25,0 metri în cazul fronturilor continue și 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului anterior;

- în cazul insulei cuprinse între străzile Olarilor, Horia, și Simion Bărnuțiu se consideră construibilă parcelele având minim 350 mp și cu un front minim la stradă de 15,0 metri în cazul fronturilor continue și 18,0 metri în cazul fronturilor discontinue; se admite relotizarea cu condiția menținerii prin amenajările a amprentelor pe teren ale parcellarului anterior (se recomandă elaborare PUD în acest sens)

CP4.2

- se consideră construibilă parcelele având minim 350 mp și cu un front minim la stradă de 15,0 metri în cazul fronturilor continue și 18,0 metri în cazul fronturilor discontinue;
- în cazul tuturor parcellor 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

ARTICOL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- CP4.1, CP4.2** - se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 4,0 metri;

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

- CP4.1, CP4.**
- 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;
 - 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;
 - în toate cazurile 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;

ARTICOL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- CP4.1, CP4.2**
- pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:
 - curțile vor avea o suprafață de minim 18% pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,0 metri;
 - pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;
 - clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
 - distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CP4.1, CP4.2

- 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 nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;

ARTICOL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP4.1, CP4.2

- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesiunea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

ARTICOL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP4.1, CP4.2

-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; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

CP4.1

-se va menține situația de aliniere a cornişelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:

-înălțimea maximă admisibilă este $P+1+M$ pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 7metri

strada Olarilor

strada Lăcrămioarei

parțial strada Potcoavei (parțial $P+M$)

-înălțimea maximă admisibilă este $P+2$ pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 10 metri

strada Nisiparilor

strada Horia

CP4.2

-se va menține situația de aliniere a cornişelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente după cum urmează:

-înălțimea maximă admisibilă este $P+1+M$ pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 7metri

strada Pietrosului

-înălțimea maximă admisibilă este $P+2$ pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim 10 metri

strada Tineretului

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP4.1, CP4.2

– orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor zonei

-firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

-în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigură o suficientă intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor,

-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 diferită a parterului comercial al clădirilor fără să se țină 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 de preferință, realizate din țiglă sau din înlocuitori de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucramele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CP4.1, CP4.2

- 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 branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CP4.1, CP4.2

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice; în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni se va limita la maximum suprafața dalată în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardinere;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate;

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI

CP4.1, CP4.2

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor putea fi din zidărie, cu învelitoare din țiglă sau transparente cu soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier (de preferință forjat) sau plasă metalică, dublate eventual de un gard viu; vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri ; împrejmuirile 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

CP4.1, CP4.2

POT maxim = 45 %;

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

CP4.1, CP4.2

CUT maxim = 1,30

CC1. -zona centrelor de cartier existente -Piața Agro-alimentară .

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupată de Piața Agro-alimentară din Piața Izvoarelor, configurată la mijlocul secolului al XX-lea; pînă la această dată este piața comercială cea mai importantă din localitate, fiind în același timp un element de disfuncțiune; traficul intens din zonă și aglomerația din zilele de târg se vor elimina prin modernizarea pieții - în curs de execuție și prin reorganizarea circulației din zonă, rezolvarea intersecției și lărgirea la patru benzi de circulație a străzii Piața Izvoarelor.

SECȚIUNEA I . UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 UTILIZĂRI ADMISE

sunt admise următoarele utilizări:

CC1. -comerț cu amănuntul și piață agroalimentară

ARTICOL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CC1. -asigurarea unor servicii comerciale care să poată să asigure atractivitate pentru turiști

ARTICOL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

CC1. -depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
-depozitare de deșeuri
-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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CC1. -se impune restrîngerea parcelei cu 1015 mp. pentru a asigura lărgirea străzii Izvoarelor la patru benzi;

ARTICOL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CC1. - clădirile se vor amplasa pe latura sudică, cea mai depărtată de Turnul Măcelarilor

- ARTICOL 6** AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
CC1. - nu e cazul;
- ARTICOL 7** AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
CC1. - se va face o zonificare a pieții și se va adopta o soluție pavilionară pentru a elimina o clădire agresivă ca și volumetrie;
- ARTICOL 8** CIRCULAȚII ȘI ACCESE
CC1. - se va separa circulația pietonală de cea rutieră;
- ARTICOL 9** STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
CC1.- -nu se admite parcare a autovehiculelor în fața monumentului istoric;
-parcarea autovehiculelor se va face în spații de parcare amenajată;
- ARTICOL 10** ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
CC1. - înălțimea clădirii nu va depăși înălțimea la cornișă a Turnului Măcelarilor;
-
- ARTICOL 11** ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
CC1. -aspectul exterior al clădirii, al porții de acces și al împrejuririi va fi tratată cu materiale tradiționale și va utiliza un limbaj arhitectural care să respecte caracterul istoric al zonei și vecinătatea cu monumentul istoric;
-este interzisă adoptarea soluției de acoperiș în terasă;
- ARTICOL 12** CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
CC1. -toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice;
- ARTICOL 13** SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
CC1. -se va asigura o perdea de vegetație înaltă;
- ARTICOL 14** ÎMPREJMUIRI
CC1. -împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 1,5 metri și vor utiliza piatra de talie pentru a se armoniza cu monumentul;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- ARTICOL 15** PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)
CC1. POT maxim = 40 %
- ARTICOL 16** COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)
CC1. CUT maxim = 0,60

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

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone ocupate de școli și grădinițe care funcționează în clădiri monumente istorice care au fost construite pentru funcțiunea de învățământ cu excepția E1.1, inițial mănăstire.

Clădirile, monument istorice sunt :

25 B 003	Piața Cetății nr. 4	MĂNĂSTIREA IEZUITĂ cu BISERICA SFÂNTA TREIME 1717-1719	M2
25 B 053	Str. Podul Viilor nr. 19	ȘCOALA CONFESIONALĂ 1860, Școală pentru copii cu deficiențe	M45
25 B 038	Str. V.Lucaciu nr. 56	ȘCOALA ELEMENTARĂ, sec. XX Școala nr.2 Octavian Goga	M35
	P-ța 1 Iunie nr.1	Grădiniță , sec XX	M53

SECȚIUNEA I . UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 UTILIZĂRI ADMISE

sunt admise următoarele utilizări:

E1.1, E1.2, E1.3, E1.4 -echipamente publice cu destinație –învățământ, destinația similară cu cea inițială, deci compatibilă cu monumentul istoric

ARTICOL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

E1.1, E1.2, E1.3, E1.4- utilizările menționate la articolul 1 cu condiția ca acestea să respecte calitatea de monument istoric și să asigure protejarea acestuia

ARTICOL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

E1.1, E1.2, E1.3, E1.4 - nu este cazul

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
E1.1, E1.2, E1.3, E1.4 -se recomandă menținerea parcelei actuale;

ARTICOL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
E1.1, E1.2, E1.3, E1.4
- se menține neschimbată situația existentă;

ARTICOL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
E1.1, E1.2, E1.3, E1.4
- se menține neschimbată situația existentă;

ARTICOL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
E1.1, E1.2, E1.3, E1.4
- se menține neschimbată situația existentă;

ARTICOL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE
E1.1, E1.2, E1.3, E1.4
- clădirile sunt situate pe terenuri cu acces direct din stradă;

ARTICOL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
E1.1, E1.2, E1.3, E1.4
-nu se admite parcare a autovehiculelor în fața monumentelor istorice și nici în curtea acestora
- parcare a autovehiculelor se va face în spații de parcare amenajată

ARTICOL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
E1.1, E1.2, E1.3, E1.4
- se menține neschimbată situația existentă;

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
E1.1, E1.2, E1.3, E1.4
-orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice, implicit și asupra fațadelor 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;

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10

-toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice;

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
E1.1, E1.2, E1.3, E1.4
-se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților;

-se va limita la maximum suprafața dalată în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
-lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI

E1.1, E1.2, E1.3, E1.4

-împrejmuirile vor fi adecvate cu arhitectura clădirilor
-împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri ; panta de scurgere va fi orientată spre proprietate.
-lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege în cazul monumentelor istorice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

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

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

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**

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone ocupate de biseici și de clădiri cu funcțiuni legate de culte.Primele șapte subzone sunt ocupate de lăcașuri de cult realizate în trecut fiind declarate monumente istorice, ultimele trei fiind biserici realizate după 1980.

Clădirile, monument istorice situate în această zonă sunt :

25 B 047	Piața Păcii nr. 4	BISERICA ROMANO-CATOLICĂ	M43
25 B 003	Piața Cetății nr. 4	“SF.NICOLAE”, 1402 cu transformări ulterioare	M2
25 B 052	Str. Podul Viilor nr. 10	MĂNĂSTIREA IEZUITĂ cu BISERICA SFÂNTA TREIME 1717-1719	M44
25 B 055	Str. Someșului nr. 3	BISERICA REFORMATĂ, 1792	M47
25 B 036	Str. Vasile Lucaciu 59	SINAGOGA,1885	M43
25 B 037	Str. V. Lucaciu nr. 50	BISERICA ORTODOXA (fost GRECO-CATOLICĂ), 1905-1911	M34
25 B 035	Str. V. Lucaciu nr.18	EPISCOPIA GRECO-CATOLICĂ sec. XX	M32
		BISERICA LUTERANA, 1912	

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 UTILIZĂRI ADMISE

sunt admise următoarele funcțiuni:

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.7, F.8, F.9, F.10 -lăcașuri de cult
F.6 -servicii legate de culte

ARTICOL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7
- utilizările menționate la articolul 1 cu condiția ca acestea să respecte calitatea de monument istoric și să asigure protejarea acestuia

ARTICOL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10 - nu este cazul

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9,
-se recomandă menținerea parcelei actuale;
F.10 -se recomandă extinderea terenului pentru a permite perceperea optimă a bisericii;

ARTICOL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10
- se menține neschimbată situația existentă;

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

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10
- se menține neschimbată situația existentă;

ARTICOL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10
- se menține neschimbată situația existentă;

ARTICOL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10
- clădirile sunt situate pe terenuri cu acces direct din stradă;

ARTICOL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7
-nu se admite parcare a autovehiculelor în fața monumentelor istorice și nici în curtea acestora (F6)

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10
- parcare a autovehiculelor se va face în spații de parcare amenajată

ARTICOL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10

- se menține neschimbată situația existentă;

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7

-orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice, implicit și asupra fațadelor 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;

F.10

-se va întocmi o documentație pentru corecția volumetrică și plastică a bisericii pentru integrare optimă în context

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10

-toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10

-se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților;
-se va limita la maximum suprafața dalată în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;
-lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI

F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10

-împrejmuirile vor fi adecvate cu arhitectura clădirilor
-împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie și vor avea înălțimea de 2,20 metri ; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.
-lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege în cazul monumentelor istorice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

F.1	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%

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

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

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Subzona G2.1 este ocupată de cimitirul Romano-catolic, unitate teritorială de referință în suprafață de 4,125 ha. În incinta cimitirului alături de capela construită în 1771 este amplasată la limita proprietății dinspre str. Horea, clădirea pentru administrație.

Clădirile, monument istorice situate în această zonă sunt :

25 B 011	str. Horea nr.2	CAPELA ROZALIA, 1771	M8
		Cimitirul romano-catolic	

SECȚIUNEA I . UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 UTILIZĂRI ADMISE

sunt admise următoarele funcțiuni:

G.2.1.

- cimitir –construcții funerare
- capelă
- clădirea pentru administrație

ARTICOL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G.2.1.

- sunt interzise orice lucrări care afectează construcțiile funerare, plantațiile și amenajările din incintă

ARTICOL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

G.2.1.

- nu este cazul

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

G.2.1.

- nu este cazul

ARTICOL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G.2.1. - nu este cazul

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

G.2.1. - nu este cazul

ARTICOL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G.2.1. - nu este cazul

ARTICOL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G.2.1. - accesul rutier se realizează dinspre str. Horea și str. Trenului

ARTICOL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G.2.1. - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiului circulației publice

ARTICOL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G.2.1. - nu este cazul

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G.2.1. - orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice, implicit și asupra fațadelor necesită documentații de specialitate, avizate conform legii;

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G.2.1. - punctul de alimentare cu apă există, canalizarea apelor pluviale este asigurată, spațiul de depozitare a deșeurilor, de asemenea;
- nu există un spațiu saitar

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G.2.1. - există plantații înalte pe alei; se va completa cu plantații la limita incintei;

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI

G.2.1. - împrejmuirea se va înlocui cu un gard care să corespundă caracterului zonei; va putea fi din zidărie, cu învelitoare din țiglă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

G.2.1. POT maxim = 60%

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

G.2.1. CUT maxim = 0,60

S –zona cu destinație specială

Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de referință :

S –zona cu destinație specială situată în zona centrală protejată

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupată de Unitatea Militară –Apărarea Civilă

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele Ministerului Apărării.

Se recomandă ca unitatea să fie împrejmuită cu un gard transparent cu înălțimea de max. 2.20 metri și minimum 1,80 metri, cu un soclu de 0,30 metri, dublat de vegetație sau de un al doilea gard, opac, dispus la 2,00 metri de primul, spre interiorul incintei ; fâșia de teren dintre cele două garduri se va planta cu arbori și arbuști.

T.1. zona transporturilor rutiere.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde rețeaua stradală , compusă din 39 de străzi și 5 piețe carosabile; 24 dintre aceste străzi și 2 piețe fac parte din trama stradală originală, din perioada medievală;

Unul din obiectivele principale ale planului urbanistic zonal l-a constituit reorganizarea circulației din zona protejată , eliminarea traficului de penetrație și de tranzit și diminuarea zonei alocate arterelor carosabile în favoarea celor pietonale; procesul a fost conceput în două etape:

Etapa I constă din : închiderea parțială a circulației rutiere în Piața Libertății (zona estică) care se transformă într-un scuar, prelungit cu artere pietonale pe străzile V. Lucaciu, 1 Mai, Mihai Viteazu și Dacia (transformate parțial în circulații pietonale) ; tot în această etapă este propusă rezolvarea intersecțiilor P-ța Izvoarelor și Mihai Eminescu și lărgirea la patru benzi de circulație a străzii Piața Izvoarelor;

Etapa II constă din : închiderea integrală a circulației în Piața Libertății, amenajarea traversării ei subterane, cu patru pasaje (3 din străzile Crișan, Podul Viilor și Gheorghe Șincai și unul din Piața Păcii), cu parcare subterană în Piața Libertății și Piața Păcii; Din totalul de 33 de străzi situate în zona de rezervație 7 se vor transforma integral în artere pietonale și trei parțial;

Propunerile vor fi completate de studii de specialitate;

Pentru zona de rezervație recomandăm ca îmbrăcămintea arterelor de circulație să fie realizată din piatră cubică sau dale prefabricate de beton;

SECȚIUNEA I . UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 UTILIZĂRI ADMISE

T.1. sunt admise următoarele funcțiuni: -circulație rutieră

ARTICOL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T.1. -conform studiilor de specialitate

ARTICOL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

T.1. -conform studiilor de specialitate

ARTICOL 4 T.1.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) -conform studiilor de specialitate
ARTICOL 5 T.1.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT -conform situației existente
ARTICOL 6	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOL 7	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
ARTICOL 8	CIRCULAȚII ȘI ACCESE
ARTICOL 9	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
ARTICOL 10	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ARTICOL 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOL 12	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOL 13	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
ARTICOL 14	ÎMPREJMUIRI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

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

-nu e cazul

ARTICOL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

– nu e cazul

ARTICOL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE
V1.a.1 V1.a.2 V1.a.3V1 V1.a.4 V1.a.5 V1.a.s V1.a.d

- vezi generalitățile

ARTICOL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
V1.a.1 V1.a.2 V1.a.3V1 V1.a.4 V1.a.5 V1.a.s V1.a.d

- vezi generalitățile

ARTICOL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– nu e cazul

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– nu e cazul

ARTICOL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1.a.1 V1.a.2 – lucrările de modernizare a circulațiilor rutiere și pețonale vor fi corelate cu înlocuirea rețelelor edilitare uzate

ARTICOL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1.a.1 V1.a.2 V1.a.3V1 V1.a.4 V1.a.5 V1.a.s V1.a.d

– se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a piețelor, curților accesibile publicului ,a malurilor

ARTICOL 14 ÎMPREJMUIRI

– nu e cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %mp AC/mp teren)

ARTICOL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – mpAD /mp teren)

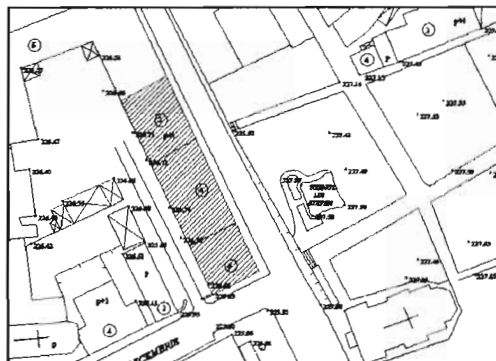
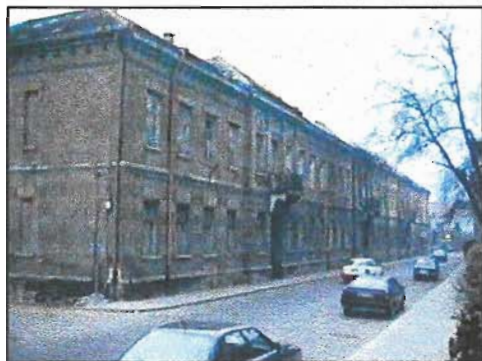
FIȘELE CLĂDIRILOR REPER ȘI MONUMENTE ISTORICE

MONUMENT DE ARHITECTURĂ 25 B 018 - REPER

- A. 1. ADRESA:
2. PROPRIETAR:
3. C.F. NR. TOPO:

CRIȘAN nr. 2-4-6

C.F. NR.TOPO. 434



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ locuința – 6 apartamente
- ☐ comert
- ☐ servicii – Administrația financiară
- ☐ mica producție
- ☐ alte funcțiuni
 - ☐ compatibilă
 - ☐ necompatibilă

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

- 1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: parter + etaj
- 2. STRUCTURA CLĂDIRII: piatră + cărămidă + învelitoare țiglă
- 3. STAREA CLĂDIRII: bună
- 4. VECHEIMEA CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ înainte de 1880 sec.XVI-XVIII
 - ☐ 1880 – 1916
 - ☐ 1916 – 1948
 - ☐ după 1948
- 5. STILUL CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ clasicism
 - ☐ eclectism
 - ☐ art-nouveau
 - ☐ alte stiluri
 - ☐ astilistic
- 6. ELEMENTE DECORATIVE:
 - ☐ cu elemente decorative
 - ☐ fără elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

- 1. VALOARE ISTORICĂ:
 - ☐ mare
 - ☐ medie
 - ☐ mică
- 2. VALOARE ARHITECTURALĂ:
 - ☐ mare
 - ☐ medie
 - ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ restaurare
- ☐ pastrarea volumetriei
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii
- ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale

F. OBSERVAȚII:

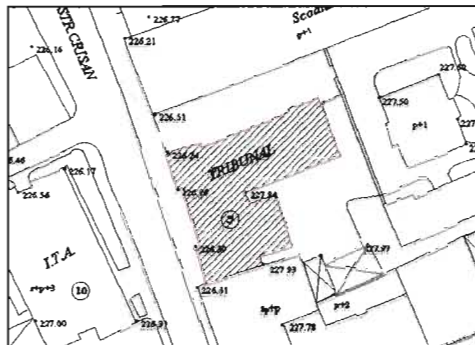
G. FUNCȚIUNI PROPUSE:

H. OBSERVAȚII: Restaurarea se va face cu respectarea prevederilor legale în acest sens (studiu, documentație tehnică întocmită de specialiști în domeniu cu avizul, Comisiei Naționale pentru Protejarea Monumentelor Istorice)

MONUMENT DE ARHITECTURĂ 25 B 005 - REPER

- A. 1. ADRESA:
2. PROPRIETAR:
3. C.F. NR. TOPO:

CRÎȘAN nr. 3
MINISTERUL JUSTIȚIEI



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ locuinta
- ☐ comert
- ☐ servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte funcțiuni
 - ☐ compatibila
 - ☐ incompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol + parter + etaj
2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + piatră + învelitoare țiglă
3. STAREA CLĂDIRII: medie

4. VECHEMEA CONSTRUCȚIEI:

- ☐ înainte de 1880
- ☐ 1880 – 1916
- ☐ 1916 – 1948
- ☐ după 1948

5. STILUL CONSTRUCȚIEI:

- ☐ clasicism
- ☒ eclectism
- ☐ art-nouveau
- ☐ alte stiluri
- ☐ astilistic

6. ELEMENTE DECORATIVE:

- ☐ cu elemente decorative
- ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mica

2. VALOARE ARHITECTURALA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

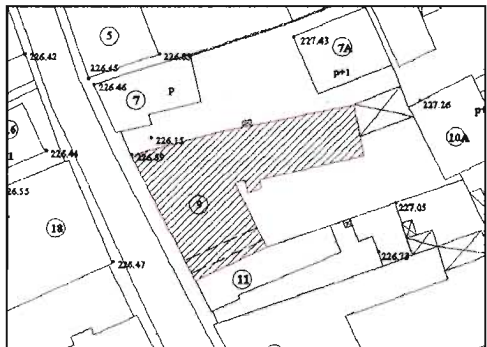
3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ restaurare
- ☐ pastrarea volumetriei
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii
- ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale

H. OBSERVAȚII: Restaurarea se va face cu respectarea prevederilor legale în acest sens (studiu, documentație tehnică întocmită de specialiști în domeniu cu avizul, Comisiei Naționale pentru Protejarea Monumentelor Istorice)



3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

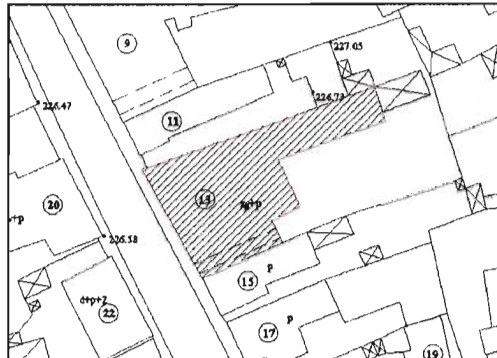
- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ restaurare
- ☐ pastrarea volumetriei
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii
- ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale

F. OBSERVAȚII: : Restaurarea se va face cu respectarea prevederilor legale în acest sens (studiu, documentație tehnică întocmită de specialiști în domeniu cu avizul, Comisiei Naționale pentru Protejarea Monumentelor Istorice)

MONUMENT DE ARHITECTURĂ 25 B 006 - REPER

- A. 1. ADRESA:
2. PROPRIETAR:
3. C.F. NR. TOPO:

CRÎȘAN nr. 13
PRIMĂRIA - GRĂDINIȚĂ



B. FUNCTIUNEA CLADIRII

- ☐ locuinta
- ☐ comert
- ☐ servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
 - ☐ compatibila
 - ☐ incompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol parțial + parter
2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + piatră + învelitoare țiglă
3. STAREA CLĂDIRII: bună

4. VECHEMEA CONSTRUCȚIEI:

- ☐ înainte de 1880
- ☐ 1880 – 1916
- ☐ 1916 – 1948
- ☐ după 1948

5. STILUL CONSTRUCȚIEI:

- ☐ clasicism
- ☐ eclectism
- ☐ art-nouveau
- ☐ alte stiluri
- ☐ astilistic

6. ELEMENTE DECORATIVE:

- ☐ cu elemente decorative
- ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mica

2. VALOARE ARHITECTURALA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ restaurare
- ☐ pastrarea volumetriei
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii
- ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale

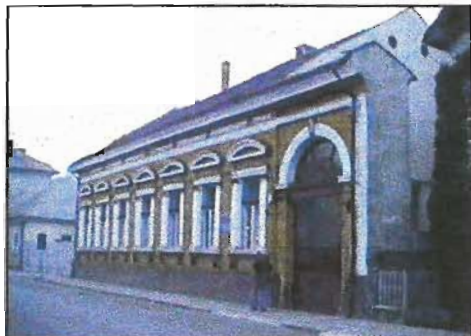
F. FUNCȚIUNI ACTUALE:

H. OBSERVAȚII: Restaurarea se va face cu respectarea prevederilor legale în acest sens (studiu, documentație tehnică întocmită de specialiști în domeniu cu avizul, Comisiei Naționale pentru Protejarea Monumentelor Istorice)

MONUMENT DE ARHITECTURĂ 25 B 008 - REPER

- A. 1. ADRESA:
2. PROPRIETAR:
3. C.F. NR. TOPO:

CRIȘAN nr.18
AGROINDUSTRIALA S.A.



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ locuinta
- ☐ comert
- ☐ servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
 - ☐ compatibila
 - ☐ incompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

- 1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol + parter
- 2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + piatră + învelitoare țiglă
- 3. STAREA CLĂDIRII: bună
- 4. VECHEIMEA CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ înainte de 1880 1834
 - ☐ 1880 – 1916
 - ☐ 1916 – 1948
 - ☐ după 1948
- 5. STILUL CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ clasicism
 - ☐ eclectism
 - ☐ art-nouveau
 - ☐ alte stiluri
 - ☐ astilistic
- 6. ELEMENTE DECORATIVE:
 - ☐ cu elemente decorative
 - ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

- 1. VALOARE ISTORICA:
 - ☐ mare
 - ☐ medie
 - ☐ mica
- 2. VALOARE ARHITECTURALA:
 - ☐ mare
 - ☐ medie
 - ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ restaurare
- ☐ pastrarea volumetriei
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii
- ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale

F. FUNCȚIUNI ACTUALE:

G. FUNCȚIUNI PROPUSE:

H. OBSERVAȚII: Restaurarea se va face cu respectarea prevederilor legale în acest sens (studiu, documentație tehnică întocmită de specialiști în domeniu cu avizul, Comisiei Naționale pentru Protejarea Monumentelor Istorice)

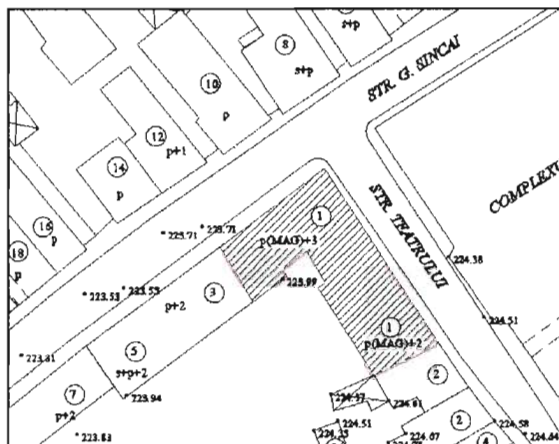
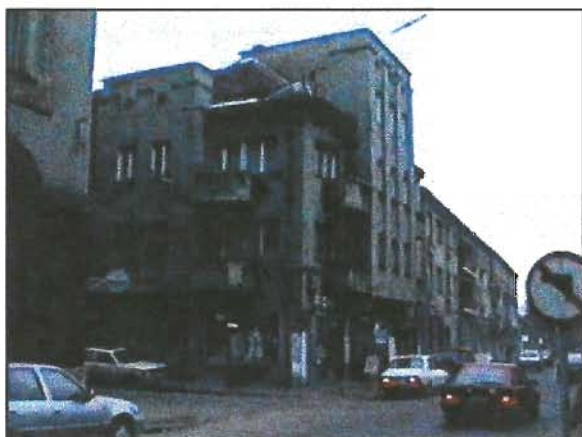
MONUMENT DE ARHITECTURĂ 25 B 058 - REPER

A. 1. ADRESA:

GHEORGHE ȘINCAI nr.1

2. PROPRIETAR:

BLOC LOCUINȚE (14 apartamente)



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ Locuinta
- ☐ comert, servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
- ☐ compatibila
- ☐ necompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol + parter + 3

2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + învelitoare țiglă

3. STAREA CLĂDIRII: medie

4. VECHEIMEA CONSTRUCȚIEI:

- ☐ înainte de 1880
- ☐ 1880 - 1916
- ☐ 1916 - 1948 1937
- ☐ după 1948

5. STILUL CONSTRUCȚIEI:

- ☐ interbelic
- ☐ eclectism
- ☐ art-nouveau
- ☐ alte stiluri
- ☐ astilistic

6. ELEMENTE DECORATIVE:

- ☐ cu elemente decorative
- ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mica

2. VALOARE ARHITECTURALA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ restaurare
- ☐ pastrarea volumetriei
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii
- ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale

F. FUNCȚIUNI ACTUALE:

G. FUNCȚIUNI PROPUSE:

H. OBSERVAȚII: Restaurarea se va face cu respectarea prevederilor legale în acest sens (studiu, documentație tehnică întocmită de specialiști în domeniu cu avizul, Comisiei Naționale pentru Protejarea Monumentelor Istorice)

MONUMENT ISTORIC 25 B 056

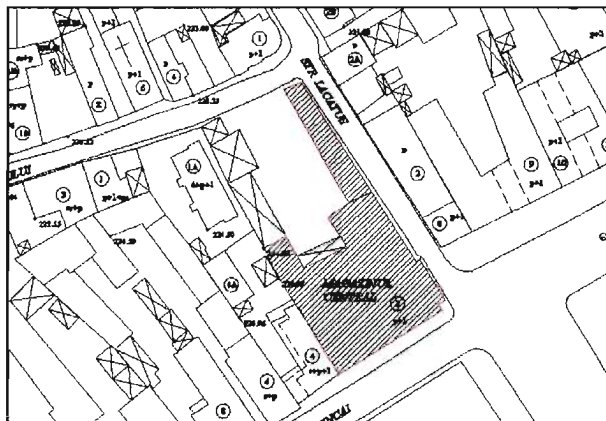
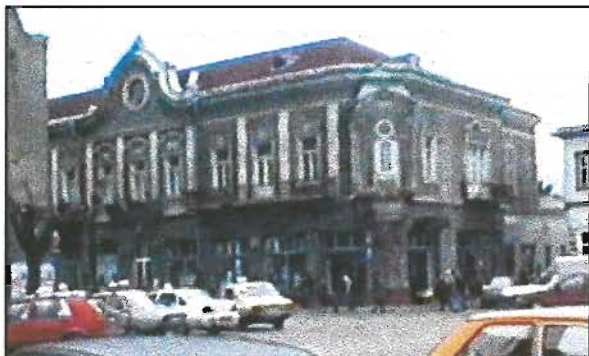
A. 1. ADRESA:

GHEORGHE ȘINCAI nr.2

2. PROPRIETAR:

S.C. SUPERCOM S.A.

3. C.F. NR. TOPO:



B. FUNCTIUNEA CLĂDIRII

- ☐ Locuinta
- ☒ comert, servicii – MAG. CENTRAL
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
- ☐ compatibila
- ☐ incompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol + parter + etaj 1
2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + învelitoare țiglă
3. STAREA CLĂDIRII: bună
4. VECHIMEA CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ înainte de 1880
 - ☒ 1880 - 1916 sec.XIX
 - ☐ 1916 –1948
 - ☐ după 1948
5. STILUL CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ clasicism
 - ☐ eclectism
 - ☒ art-nouveau
 - ☐ alte stiluri
 - ☐ astilistic
6. ELEMENTE DECORATIVE:
 - ☒ cu elemente decorative
 - ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mica

2. VALOARE ARHITECTURALA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
 - ☐ element care determina ansamblul
 - ☐ element care se integreaza in ansamblu
 - ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul
-

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
 - ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
 - ☐ restaurare
 - ☐ **pastrarea volumetriei**
 - ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
 - ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
 - ☐ **pastrarea fatadei**
 - ☐ posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii
 - ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
 - ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
 - ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
 - ☐ **conservarea functiunilor actuale oblig.**
 - ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
 - ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale
-

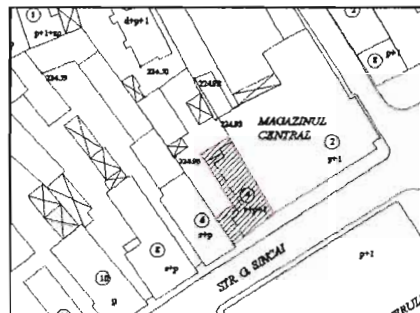
F. FUNCȚIUNI ACTUALE:

G. FUNCȚIUNI PROPUSE:

H. OBSERVAȚII: Restaurarea se va face cu respectarea prevederilor legale în acest sens (studiu, documentație tehnică întocmită de specialiști în domeniu cu avizul, Comisiei Naționale pentru Protejarea Monumentelor Istorice)

REPER

- A. 1. ADRESA:** GHEORGHE ȘINCAI nr.4
2. PROPRIETAR: DENES MARIA 4/1
BOCA SORIN 4/2
4/3
HOTEA MIHAI 4/4
APAN GHEORGHE – în curte
3. C.F. NR. TOPO: C.F. 1160 NR. TOPO. 803



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ locuinta
- ☐ comert
- ☐ servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
- ☐ compatibila
- ☐ necompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

- 1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:** subsol + parter + etaj
2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + învelitoare țiglă
3. STAREA CLĂDIRII: bună
4. VECHEA CONSTRUCȚIEI:
☐ înainte de 1880
☐ 1880 - 1916
☐ 1916 - 1948
☐ după 1948
5. STILUL CONSTRUCȚIEI:
☐ clasicism
☐ eclectism
☐ art-nouveau
☐ interbelic
☐ astilistic
6. ELEMENTE DECORATIVE:
☐ cu elemente decorative
☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

- 1. VALOARE ISTORICA:**
☐ mare
☐ medie
☐ mica
2. VALOARE ARHITECTURALA:
☐ mare
☐ medie
☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
 - ☐ element care determina ansamblul
 - ☐ element care se integreaza in ansamblu
 - ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul
-

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

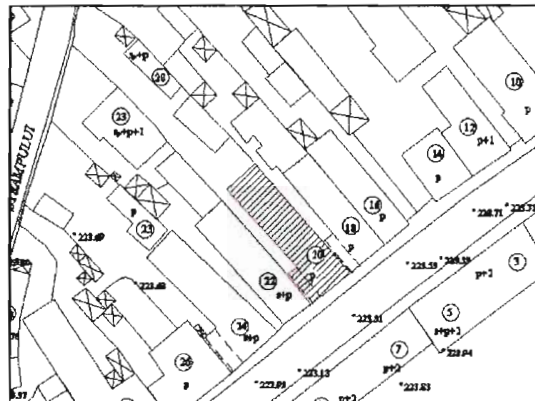
- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
 - ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
 - ☐ restaurare
 - ☐ pastrarea volumetriei
 - ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
 - ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
 - ☐ pastrarea fatadei
 - ☐ posibila schimbare arhit. cu pastrarea unor detalii
 - ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
 - ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
 - ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
 - ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
 - ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
 - ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale
-

F. OBSERVAȚII:

REPER

- A. 1. ADRESA:
2. PROPRIETAR:
3. C.F. NR. TOPO:

GHEORGHE ȘINCAI nr.20
SZAMOSI ZSUZSANNA
C.F. 1380 NR. TOPO: 790, 791



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ locuinta
- ☐ comert
- ☐ servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
- ☐ compatibila
- ☐ incompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol parțial + parter + etaj
2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + piatră + învelitoare țiglă
3. STAREA CLĂDIRII: medie
4. VECHEIMEA CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ înainte de 1880
 - ☐ 1880 - 1916 1910
 - ☐ 1916 - 1948
 - ☐ după 1948
5. STILUL CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ clasicism
 - ☐ eclectism
 - ☐ art-nouveau
 - ☐ alte stiluri
 - ☐ astilistic
6. ELEMENTE DECORATIVE:
 - ☐ cu elemente decorative
 - ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICĂ:
 - ☐ mare
 - ☐ medie
 - ☐ mica
2. VALOARE ARHITECTURALĂ:
 - ☐ mare
 - ☐ medie
 - ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ **reper**
 - ☐ element care determina ansamblul
 - ☐ **element care se integreaza in ansamblu**
 - ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul
-

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
 - ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
 - ☐ restaurare
 - ☐ **pastrarea volumetriei**
 - ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
 - ☐ posibila extinderea constructiei pe parcela
 - ☐ pastrarea fatadei
 - ☐ **posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii**
 - ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
 - ☐ **se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil**
 - ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
 - ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
 - ☐ **posibilitatea schimbarii functiunilor actuale**
-

F. **OBSERVAȚII:** Modificarea fațadei pentru integrarea în contextul centrului istoric.

MONUMENT DE ARHITECTURĂ 25 B 024

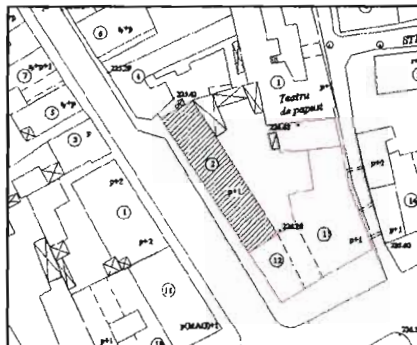
A. 1. ADRESA:

PODUL VIILOR nr.2

2. PROPRIETAR:

BARBU MIHAI

3. C.F. NR. TOPO:



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ locuinta
- ☐ comert
- ☐ servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
 - ☐ compatibila
 - ☐ necompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: parter + etaj

2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + chirpici + învelitoare țiglă

3. STAREA CLĂDIRII: medie

4. VECHEIMEA CONSTRUCȚIEI:

- ☐ înainte de 1880
- ☐ 1880 – 1916
- ☐ 1916 – 1948
- ☐ după 1948

5. STILUL CONSTRUCȚIEI:

- ☐ clasicism
- ☐ eclectism
- ☐ art-nouveau
- ☐ alte stiluri
- ☐ astilistic

6. ELEMENTE DECORATIVE:

- ☐ cu elemente decorative
- ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mica

2. VALOARE ARHITECTURALA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ **reper**
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- ☐ **element in contrast cu ansamblul**

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ **cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.**
- ☐ **restaurare**
- ☐ **pastrarea volumetriei**
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ **pastrarea fatadei**
- ☐ posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii
- ☐ **se recomanda imbunatatirea constructiei**
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ **schimbarea functiunilor actuale obligatorie**
- ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale

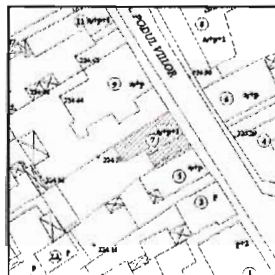
F. FUNCȚIUNI ACTUALE: - comerț – S.C. DANA IEX S.R.L. – cu chirie
- producție – EURO AS PLUS S.R.L. – cu chirie

G. FUNCȚIUNI PROPUSE:

H. OBSERVAȚII: Restaurarea se va face cu respectarea prevederilor legale în acest sens (studiu, documentație tehnică întocmită de specialiști în domeniu cu avizul, Comisiei Naționale pentru Protejarea Monumentelor Istorice)
În curs de restauare.

REPER

A. 1. ADRESA:	PODUL VIILOR nr.7
2. PROPRIETAR:	ADAMCSIK SUSANA
3. C.F. NR. TOPO:	C.F. NR.TOPO. 823



B. FUNCTIUNEA CLĂDIRII

- ☐ locuinta
- ☐ comert - cofetăria TINERETULUI
- ☐ servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
 - ☐ compatibila
 - ☐ necompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol + parter + etaj
2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + învelitoare țiglă
3. STAREA CLĂDIRII: medie
4. VECHEIMEA CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ înainte de 1880
 - ☐ 1880 – 1916
 - ☐ 1916 – 1948
 - ☐ după 1948
5. STILUL CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ clasicism
 - ☐ eclectism
 - ☐ art-nouveau
 - ☐ alte stiluri
 - ☐ astilistic
6. ELEMENTE DECORATIVE:
 - ☐ cu elemente decorative
 - ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICA:
 - ☐ mare
 - ☐ medie
 - ☐ mica
2. VALOARE ARHITECTURALA:
 - ☐ mare
 - ☐ medie
 - ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- ☐ element in contrast cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ restaurare
- ☐ pastrarea volumetriei
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ posibila schimbare a arhit.
- ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale

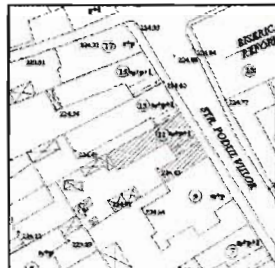
F. FUNCȚIUNI ACTUALE:

G. FUNCȚIUNI PROPUSE:

H. OBSERVAȚII: Restaurarea se va face cu respectarea prevederilor legale în acest sens (studiu, documentație tehnică întocmită de specialiști în domeniu cu avizul, Comisiei Naționale pentru Protejarea Monumentelor Istorice)

REPER

-
- A. 1. ADRESA: PODUL VIILOR nr. 11
2. PROPRIETAR: CIOBANU SIMONA
DUNCA VASILE
TÂNC VASILE
FODOR SUSANA
-
3. C.F. NR. TOPO:
-



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ locuinta
 - ☐ comerț - magazin MARUANI
 - ☐ servicii
 - ☐ mica producție
 - ☐ alte funcțiuni
 - ☐ compatibilă
 - ☐ incompatibilă
-

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol parțial + parter + etaj

2. STRUCTURA CLĂDIRII: piatră + învelitoare tablă

3. STAREA CLĂDIRII: medie

4. VECHEMEA CONSTRUCȚIEI:

- ☐ înainte de 1880
- ☐ 1880 – 1916
- ☐ 1916 – 1948
- ☐ după 1948

5. STILUL CONSTRUCȚIEI:

- ☐ clasicism
- ☐ eclectism
- ☐ art-nouveau
- ☐ alte stiluri
- ☐ astilistic

6. ELEMENTE DECORATIVE:

- ☐ cu elemente decorative
 - ☐ fără elemente decorative
-

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICĂ:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

2. VALOARE ARHITECTURALĂ:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ restaurare
- ☐ **pastrarea volumetriei**
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ **posibila schimbare a arbit. cu păstrarea unor elemente**
- ☐ **se recomanda imbunatatirea constructiei**
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ **posibilitatea schimbarii functiunilor actuale**

F. **OBSERVAȚII:** Se recomandă utilizarea subsolului pentru servicii comerciale.

REPER

- A. 1. ADRESA:
2. PROPRIETAR:
3. C.F. NR. TOPO:

PODUL VIILOR nr.13
VÂCLEA LIVIU



B. FUNCTIUNEA CLADIRII

- ☐ locuinta
- ☐ comert
- ☐ servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
 - ☐ compatibila
 - ☐ necompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol parțial + parter + etaj
2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + piatră + învelitoare țiglă
3. STAREA CLĂDIRII: bună
4. VECHEIMEA CONSTRUCȚIEI:

- ☐ înainte de 1880
- ☐ 1880 – 1916
- ☐ 1916 – 1948
- ☐ după 1948

5. STILUL CONSTRUCȚIEI:

- ☐ clasicism
- ☐ eclecticism
- ☐ art-nouveau
- ☐ alte stiluri
- ☐ astilistic

6. ELEMENTE DECORATIVE:

- ☐ cu elemente decorative
- ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mica

2. VALOARE ARHITECTURALA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ **reper**
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ **element care se integreaza in ansamblu**
- ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

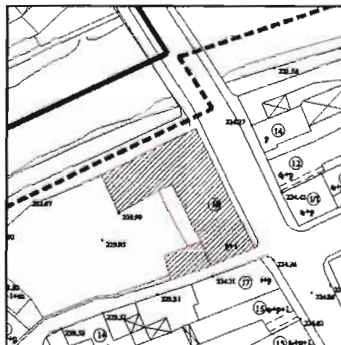
- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ **restaurare**
- ☐ **pastrarea volumetriei**
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ **posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii**
- ☐ **se recomanda imbunatatirea constructiei**
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ **posibilitatea schimbarii functiunilor actuale**

F. OBSERVAȚII:

MONUMENT ISTORIC 25 B 053

- A. 1. ADRESA:**
2. PROPRIETAR:
3. C.F. NR. TOPO:

PODUL VIILOR nr.19
INSPECTORATUL ȘCOLAR JUDEȚEAN



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ locuinta
☐ comert
☐ servicii
☐ mica productie
☐ **alte funcțiuni** - ȘCOALA PENTRU COPII CU DEFICIENȚE
☐ compatibila
☐ incompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

- 1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:** subsol + parter + etaj
2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + piatră + învelitoare țiglă
3. STAREA CLĂDIRII: bună

4. VECHEMEA CONSTRUCȚIEI:

- ☐ înainte de 1880 1860
☐ 1880 – 1916
☐ 1916 – 1948
☒ după 1948

5. STILUL CONSTRUCȚIEI:

- ☐ neoclasic cu elemente art-nouveau
☐ eclectism
☐ art-nouveau
☐ alte stiluri
☐ astilistic

6. ELEMENTE DECORATIVE:

- ☐ cu elemente decorative
☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICĂ:

- ☐ mare
☐ medie
☐ mica

2. VALOARE ARHITECTURALĂ:

- ☐ mare
☐ medie
☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

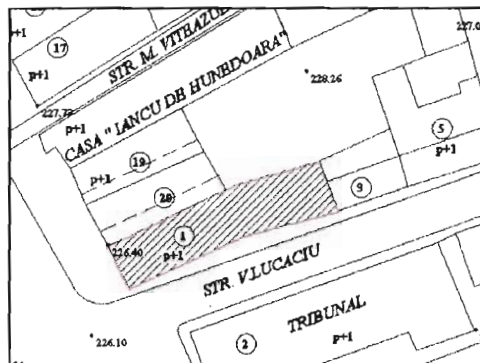
- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ restaurare
- ☐ **pastrarea volumetriei**
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ **pastrarea fatadei**
- ☐ posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii
- ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale

F. OBSERVAȚII: Restaurarea se va face cu respectarea prevederilor legale în acest sens (studiu, documentație tehnică întocmită de specialiști în domeniu cu avizul, Comisiei Naționale pentru Protejarea Monumentelor Istorice)

MONUMENT DE ARHITECTURĂ 25 B 033

- A. 1. ADRESA:
2. PROPRIETAR:
3. C.F. NR. TOPO:

VASILE LUCACIU nr.1
PRIMĂRIA



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ Locuinta
- ☐ comert
- ☐ servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
 - ☐ compatibila
 - ☐ necompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol parțial + parter + etaj
2. STRUCTURA CLĂDIRII: chirpici + cărămidă + învelitoare țiglă
3. STAREA CLĂDIRII: rea

4. VECHEIMEA CONSTRUCȚIEI:

- ☐ înainte de 1880
- ☐ 1880 - 1916 probabil refacere
- ☐ 1916 - 1948
- ☐ după 1948

5. STILUL CONSTRUCȚIEI:

- ☐ clasicism
- ☐ eclecticism
- ☐ art-nouveau
- ☐ alte stiluri
- ☐ astilistic

6. ELEMENTE DECORATIVE:

- ☐ cu elemente decorative
- ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mica

2. VALOARE ARHITECTURALA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ restaurare
- ☐ pastrarea volumetriei
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii
- ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea integ. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale

F. FUNCȚIUNI ACTUALE:

parter și parțial etaj eliberat (nefuncțional- degradat)

Parțial etaj : Sediul Partid UDMR

G. FUNCȚIUNI PROPUSE:

Comerț de Lux, deschis spre Piața Libertății și pietonalul V. Lucaciu ,
Magazine artizanat, Consignație, Agenție de turism, Librărie
(recomandată comunicarea cu curtea interioară, Bay și Schreiber

H. OBSERVAȚII: Restaurarea se va face cu respectarea prevederilor legale în acest sens (studiu, documentație tehnică întocmită de specialiști în domeniu cu avizul, Comisiei Naționale pentru Protejarea Monumentelor Istorice)

În curs de restaurare.

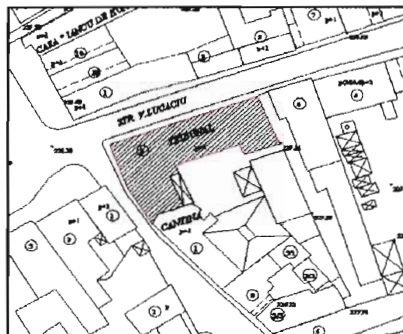
MONUMENT DE ARHITECTURĂ 25 B 034

A. 1. ADRESA:

VASILE LUCACIU nr.2
HANUL VULTURUL NEGRU
PRIMĂRIA
C.F. NR. TOPO.

2. PROPRIETAR:

3. C.F. NR. TOPO:



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☒ ~~locuință~~
- ☐ servicii
- ☐ mica producție
- ☐ alte funcțiuni
 - ☐ compatibilă
 - ☐ incompatibilă

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol parțial + parter + etaj
2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + piatră + învelitoare eternit + tablă
3. STAREA CLĂDIRII: medie
4. VECHEIMEA CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ înainte de 1880 sec XVIII
 - ☐ 1880 - 1916 probabil refacere
 - ☐ 1916 - 1948
 - ☐ după 1948
5. STILUL CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ clasicism
 - ☐ eclectism
 - ☐ art-nouveau
 - ☐ alte stiluri
 - ☐ astilistic
6. ELEMENTE DECORATIVE:
 - ☐ cu elemente decorative
 - ☐ fără elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICĂ:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

2. VALOARE ARHITECTURALĂ:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ reper
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ restaurare
- ☐ pastrarea volumetriei
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii
- ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ posibilitatea schimbarii functiunilor actuale

F. OBSERVAȚII: Se recomandă refuncționalizarea clădirii.

- Funcțiuni posibile: - instituție de învățământ
- han
- o instituție de interes public

REPER - PROPUNERE PENTRU LISTA MONUMENTELOR

A. 1. ADRESA: VASILE LUCACIU nr.7
2. PROPRIETAR: DOBRICAN CONSTANTIN
3. C.F. NR. TOPO: C.F. NR. TOPO. 842



B. FUNCTIUNEA CLADIRII

- ☐ Locuinta
- ☐ comert
- ☐ servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
- ☐ compatibila
- ☐ incompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: parter + etaj 1
2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + învelitoare tablă + învelitoare țiglă (corp B)
3. STAREA CLĂDIRII: medie
4. VECHIMEA CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ înainte de 1880
 - ☐ 1880 - 1916 probabil refacere 1895
 - ☐ 1916 - 1948 1920 Corp B nr. 7A
 - ☐ după 1948
5. STILUL CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ clasicism
 - ☐ eclecticism
 - ☐ art-nouveau
 - ☐ alte stiluri
 - ☐ astilistic
6. ELEMENTE DECORATIVE:
 - ☐ cu elemente decorative
 - ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICA:
 - ☐ mare
 - ☐ medie
 - ☐ mica
2. VALOARE ARHITECTURALA:
 - ☐ mare
 - ☐ medie
 - ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ **reper**
- ☐ **element care determina ansamblul**
- ☐ element care se integreaza in ansamblu
- ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul

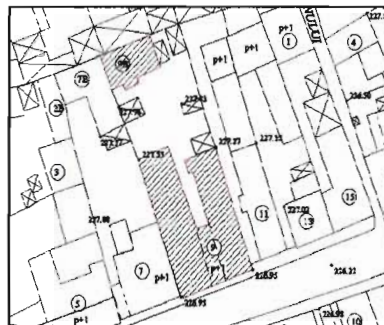
E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ **restaurare**
- ☐ **pastrarea volumetriei**
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ **pastrarea fatadei**
- ☐ posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii
- ☐ se recomanda imbunatatirea constructiei
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ **posibilitatea schimbarii functiunilor actuale**

F. OBSERVAȚII:

REPER - PROPUNERE PENTRU LISTA MONUMENTELOR

A. 1. ADRESA: VASILE LUCACIU nr.9
2. PROPRIETAR: PRIMĂRIA
3. C.F. NR. TOPO: C.F. NR. TOPO. 791 mp



B. FUNCTIUNEA CLADIRII

- ☐ locuinta
- ☐ comert
- ☐ servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
 - ☐ compatibila
 - ☐ incompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: parter + etaj 1
2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + piatră + învelitoare tablă
3. STAREA CLĂDIRII: medie

4. VECHEMEA CONSTRUCȚIEI:

- ☐ înainte de 1880
- ☐ 1880 - 1916 probabil refacere
- ☐ 1916 - 1948 1920 Corp A
- ☐ după 1948

5. STILUL CONSTRUCȚIEI:

- ☐ clasicism
- ☐ eclectism
- ☐ art-nouveau
- ☐ neorenaștere
- ☐ astilistic

6. ELEMENTE DECORATIVE:

- ☐ cu elemente decorative
- ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mica

2. VALOARE ARHITECTURALA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ **reper**
- ☐ **element care determina ansamblul**
- ☐ **element care se integreaza in ansamblu**
- ☐ **element in contrast pozitiv cu ansamblul**

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ **restaurare**
- ☐ **pastrarea volumetriei**
- ☐ **posibila suprainaltare a constructiilor**
- ☐ **posibila extindere a constructiei pe parcela**
- ☐ **pastrarea fatadei**
- ☐ **posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii**
- ☐ **se recomanda imbunatatirea constructiei**
- ☐ **posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)**
- ☐ **se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil**
- ☐ **conservarea functiunilor actuale oblig.**
- ☐ **schimbarea functiunilor actuale obligatorie**
- ☐ **posibilitatea schimbarii functiunilor actuale**

F. OBSERVAȚII:

REPER

A. 1. ADRESA:	VASILE LUCACIU nr.12
2. PROPRIETAR:	DALLOS VASILE și MARIA
3. C.F. NR. TOPO:	C.F. NR. TOPO.



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ locuinta
- ☐ comert
- ☐ servicii
- ☐ mica productie
- ☐ alte functiuni
 - ☐ compatibila
 - ☐ necompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

- 1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol parțial + parter
- 2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + învelitoare țiglă
- 3. STAREA CLĂDIRII: medie

4. VECHEIMEA CONSTRUCȚIEI:

- ☐ înainte de 1880
- ☐ 1880 - 1916 probabil refacere
- ☐ 1916 - 1948
- ☐ după 1948

5. STILUL CONSTRUCȚIEI:

- ☐ clasicism
- ☐ eclectism
- ☐ art-nouveau
- ☐ alte stiluri
- ☐ astilistic

6. ELEMENTE DECORATIVE:

- ☐ cu elemente decorative
- ☐ fara elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mica

2. VALOARE ARHITECTURALA:

- ☐ mare
- ☐ medie
- ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ **reper**
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ **element care se integreaza in ansamblu**
- ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ restaurare
- ☐ **pastrarea volumetriei**
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ **posibila schimbare a arhit.cu pastrarea unor detalii**
- ☐ **se recomanda imbunatatirea constructiei**
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ **posibilitatea schimbarii functiunilor actuale**

F. OBSERVAȚII:

REPER

A. 1. ADRESA:

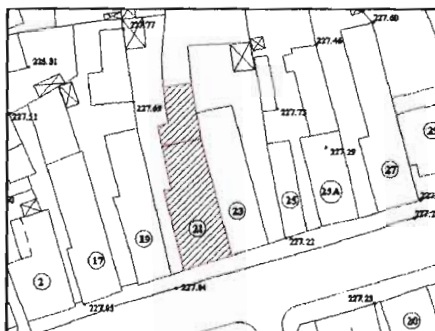
VASILE LUCACIU nr.21

2. PROPRIETAR:

VAIDA NICOLAE

3. C.F. NR. TOPO:

POTÂNC



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ locuinta
- ☐ comerț, servicii
- ☐ mica producție
- ☐ alte funcțiuni
 - ☐ compatibilă
 - ☐ incompatibilă

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol parțial + parter
2. STRUCTURA CLĂDIRII: piatră + învelitoare tablă
3. STAREA CLĂDIRII: medie
4. VECHEIMEA CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ înainte de 1880
 - ☐ 1880 - 1916 probabil refacere
 - ☐ 1916 - 1948
 - ☐ după 1948
5. STILUL CONSTRUCȚIEI:
 - ☐ clasicism
 - ☐ eclectism
 - ☐ art-nouveau
 - ☐ alte stiluri
 - ☐ astilistic
6. ELEMENTE DECORATIVE:
 - ☐ cu elemente decorative
 - ☐ fără elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICĂ:
 - ☐ mare
 - ☐ medie
 - ☐ mică
2. VALOARE ARHITECTURALĂ:
 - ☐ mare
 - ☐ medie
 - ☐ mică

3. VALOARE URBANISTICA (raportata la context)

- ☐ **reper**
- ☐ element care determina ansamblul
- ☐ **element care se integreaza in ansamblu**
- ☐ element in contrast pozitiv cu ansamblul

E. RECOMANDARI ASUPRA INTERVENTIEI:

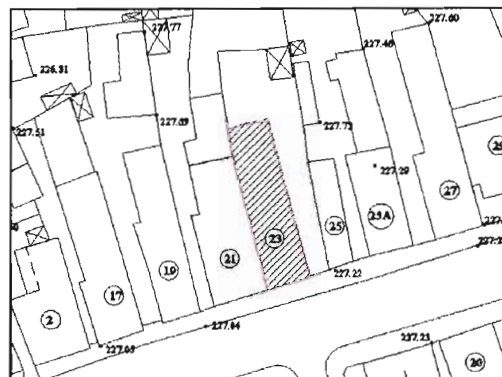
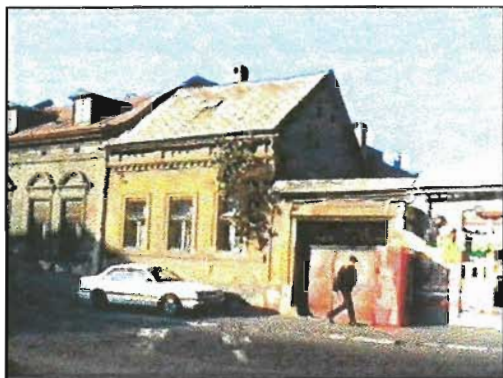
- ☐ cercetare arheologica in cazul demolarii
- ☐ cercetare arhitecturala pt. stabilirea necesit.rest.
- ☐ **restaurare**
- ☐ pastrarea volumetriei
- ☐ posibila suprainaltare a constructiilor
- ☐ posibila extindere a constructiei pe parcela
- ☐ pastrarea fatadei
- ☐ **posibila schimbare a arbit.cu pastrarea unor detalii**
- ☐ **se recomanda imbunatatirea constructiei**
- ☐ posibila demolare dupa inregistrare (relevu foto)
- ☐ se recomanda imbunatatirea intreg. Imobil
- ☐ conservarea functiunilor actuale oblig.
- ☐ schimbarea functiunilor actuale obligatorie
- ☐ **posibilitatea schimbarii functiunilor actuale**

-
- F. OBSERVAȚII:** Accesul în clădire se va realiza fără depășirea frontului clădirii sau din curte.
Se va reface poarta de lemn.

REPER

- A. 1. ADRESA:
2. PROPRIETAR:
3. C.F. NR. TOPO:

VASILE LUCACIU nr.23



B. FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

- ☐ locuinta
☐ comerț, servicii
☐ mica producție
☐ alte funcțiuni
☐ compatibila
☐ necompatibila

C. DATE ASUPRA CLĂDIRII:

1. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: subsol + parter
2. STRUCTURA CLĂDIRII: cărămidă + învelitoare tablă
3. STAREA CLĂDIRII: medie
4. VECHEMEA CONSTRUCȚIEI:
☐ înainte de 1880
☐ 1880 - 1916
☐ 1916 - 1948
☐ după 1948
5. STILUL CONSTRUCȚIEI:
☐ clasicism
☐ eclectism
☐ art-nouveau
☐ alte stiluri
☐ astilistic
6. ELEMENTE DECORATIVE:
☐ cu elemente decorative
☐ fără elemente decorative

D. VALOAREA CONSTRUCȚIEI:

1. VALOARE ISTORICĂ:
☐ mare
☐ medie
☐ mică
2. VALOARE ARHITECTURALĂ:
☐ mare
☐ medie
☐ mică

CUPRINS

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	pag 1
BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	pag 1
DOMENIUL DE APLICARE	pag 1
CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	pag 1
SCOPUL REGULAMENTULUI ESTE PUNEREA ÎN APLICARE A INTENȚIEI PRIMĂRIEI DE A PROTEJA ȘI REABILITA ZONA ISTORICĂ A ORĂȘULUI BAI A MARE.	pag 2
DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	pag 2
STRUCTURA REGULAMENTULUI	pag 5

TITLU II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

CP1a.P –zona centrală cu regim S+P+1, cu front compact de monumente istorice grupate în jurul Pieții Circulus Fori (P-ța Libertății)	pag 8
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	pag 12
CP1a.RA –zona centrală suprapusă peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortificate având configurația țesutului urban tradițional	pag 19
CP1a.M/T. - Zone situate în zona protejată care cuprind instituții de importanță supramunicipală și municipală	pag 26
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.	pag 30
CP2 –zona centrală adiacentă nucleului istoric, situată de-a lungul malurilor râului Săsar.	pag 38
CP3 –zona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate.	pag 44
CP4 –zona centrală situată în interiorul distanței de protecție de 100 m de la monument(zona de rezervație).	pag 48
CC1. –zona centrelor de cartier existente-Piața Agro-alimentară.	pag 54
E1 –zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial.	pag 56
F. Zona activităților legate de culte.	pag 59
G.2. zona cimitirelor.	pag 63
S. Zona cu destinație specială.	pag 65
T.1. zona transporturilor rutiere.	pag 66
V1a. Scuaruri în ansambluri rezidențiale.	pag 68
FISELE CLĂDIRILOR REPER ȘI MONUMENTE ISTORICE	pag 71
DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - PLAN	

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CENTRUL ISTORIC BAIAMARE

4.1 REGLEMENTARI: ZONIFICARE FUNCTIUNI

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICA
- LIMITA SUBZONELOR SI UNITATILOR TERITORIALE DE RERERINTA
- ZONA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE SI PRIVATE
- ZONA LOCUINTELOR F, P+1
- LOCUINTE CU FUNCTIUNI MIXTE (SERVICII, COMERT PUBLIC SI PRIVAT)
- ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA
- PARCAJE
- ZONA DE CIRCULATIE PIETONALA MAJORA CU AMENAJARI DIVERSE
- ACCESSE ALEI CAROSABILE INTERIOARE, GARAJE
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
- PROPUNERE ALINIAMENT, CONSTRUCTII
- REGIM DE INALTIME REGIM DE INALTIME MAXIM
- NUMAR COD POSTAL
- INDICATIV U.T.R. SI FISE REGULAMENT AFERENT PUZ
- CURSURI DE APA

BILANT TERITORIAL:

Zone functionale:	Existent	Modificari	Propus
	Ha	%	Ha
1 ZONA ATERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE	17,38	100	17,38
2 ZONA ATERENTA LOCUINTELOR	34,68	48,00	34,68
3 ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE PE DOMENIUL PUBLIC	2,34	3,18	2,34
4 ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI TROTUARE AFERENTE	14,97	19,90	14,97
5 ZONA CIRCULATIE PIETONALA MAJORA	0,11	0,14	0,11
6 ZONA ATERENTA RAULUI SASAR	2,54	3,38	2,54
7 ZONA ATERENTA CIMETRIULUI HOREA	4,12	5,48	4,12
TOTAL TERITORIUL ZONEI DE STUDIU	75,30	100	75,30

DIN CARE DETALIAT PE ZONA PROTEJATA CU VALOARE ISTORICA:

Zone functionale:	Existent	Modificari	Propus
	Ha	%	Ha
1 ZONA ATERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE	9,98	22,00	9,98
2 ZONA ATERENTA LOCUINTELOR	22,19	50,50	22,19
3 ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE PE DOMENIUL PUBLIC	1,05	2,40	1,05
4 ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI TROTUARE AFERENTE	9,75	22,20	9,75
5 ZONA CIRCULATIE PIETONALA MAJORA	0,11	0,25	0,11
6 ZONA ATERENTA RAULUI SASAR	0,90	2,05	0,90
TOTAL TERITORIUL ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICA	43,96	100	43,96

SCALA 1:1000
CONTRACT NR. 31/2008

9. OPTIUNE
S.C. S.R.L.
100/100/100 BAIAMARE

PROIECTANT GENERAL
SC 9. OPTIUNE SRL

DENUMIRE PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU ISTORIC BAIAMARE	SEF PROIECT	ing. ILDIKO MITRU
BENEFICIAR	PRIMARIA MUNICIPIULUI BAIAMARE	PROIECTAT	ing. STEFAN PASCUKZ ing. VLADIMIR MARINOV
DENUMIRE PLANSE	REGLEMENTARI: ZONIFICARE FUNCTIUNI	INTOCMIT	ing. MITRU ILDIKO ing. STEFAN PASCUKZ ing. VLADIMIR MARINOV ing. RADU POPA ing. CRISTIAN URSU
SCALA	1:1000	DECEMBRIE	2008

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
CENTRUL ISTORIC
BAIA MARE

3.1 REGLEMENTARI:
MONUMENTE
CAI DE COMUNICATIE

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICA
- MONUMENTE ISTORICE
- MONUMENTE ISTORICE PROPUSE A FI INCLUSE PE LISTA
- ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA DE CIRCULATIE CAROSABILA
- PARCAIE
- SENS DE CIRCULATIE IN SUBTERAN
- PROFIELE TRANSVERSALE CARACTERISTICE
- ZONA DE CIRCULATIE PIETONALA MAJORA CU AMENAJARI DIVERSE

BILANT TERITORIAL:

Zone functionale:	Ha	%
1 ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE	16,65	22,11
2 ZONA AFERENTA LOCUINTELOR	34,49	45,80
3 ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE PE DOMENIUL PUBLIC	02,46	03,27
4 ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI TROTUARE AFERENTE	12,54	16,65
5 ZONA CIRCULATIE PIETONALA MAJORA	02,50	03,33
6 ZONA AFERENTA RAULUI SASAR	02,54	03,37
7 ZONA AFERENTA CIMITIRULUI HOREA	04,12	05,47
TOTAL TERITORIUL ZONEI DE STUDIU	75,30	100

DIN CARE DETALIAT PE ZONA PROTEJATA CU VALOARE ISTORICA:

Zone functionale:	Ha	%
1 ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE	10,13	23,06
2 ZONA AFERENTA LOCUINTELOR	22,02	50,09
3 ZONA DE PARCURI SI SPATII VERZI AMENAJATE PE DOMENIUL PUBLIC	01,44	03,27
4 ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI TROTUARE AFERENTE	06,97	15,86
5 ZONA CIRCULATIE PIETONALA MAJORA	02,50	05,68
6 ZONA AFERENTA RAULUI SASAR	00,90	02,05
TOTAL TERITORIUL ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICA	43,96	100

PLAN SUBSOL:



PROIECTANT GENERAL SC 9 OPTIMUS SRL	
CONTRACT NR. 1/2009	PROIECTANT PRIMARIA MUNICIPIULUI BAIA MARE
DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU ISTORIC BAIA MARE	INTOCMITOR ING. ALDORE MITRU
DENUMIRE PLAN REGLEMENTARI: MONUMENTE CAI DE COMUNICATIE	ING. ALDORE MITRU ING. STEFAN PASARICU ING. VALERIU MARINICU ING. PASARICU ING. CRISTIAN IUS
SCALA 1:1000	DECEMBRIE 2009