

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
www.baiamare.ro

HOTĂRÂREA NR. 406/2015

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul - "P.U.Z.- PIAȚA IZVOARELE", în localitatea Baia Mare, inițiator Primăria Municipiului Baia Mare, conform proiectului 727/ 2014, întocmit de S.C. STUDIORING S.R.L. Baia Mare - arhitect Jakab Rita

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ EXTRAORDINARĂ, LUNI 7 SEPTEMBRIE 2015

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 469/2015;
- Raportul de specialitate promovat de Arhitect șef- Direcția Urbanism - Serviciul Dezvoltare Urbană înregistrat sub nr. 20506 din 22.07.2015, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul " P.U.Z.- PIAȚA IZVOARELE", în localitatea Baia Mare, inițiator Primăria Municipiului Baia Mare, conform proiectului 727/ 2014, întocmit de S.C. STUDIORING S.R.L.;

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 47 și 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Consultarea publicului prin anunțul din data de 12.12.2014, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din ședința din 26.02.2015;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art. 36 alin. 2 lit.c, alin. 5 lit. c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 45 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul - "P.U.Z.- PIAȚA IZVOARELE", în localitatea Baia Mare, inițiator Primăria Municipiului Baia Mare, conform proiectului nr. 727/2014, întocmit de S.C. STUDIORING S.R.L. Baia Mare - arhitect Jakab Rita.

Art. 2 Arhitect șef prin structurile de specialitate, va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art.1 din prezenta, în Planul Urbanistic General.

Art. 3 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

Art. 4 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitect Șef;
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.

Moga Liliana
Președinte de ședință

Contrasemnat
Todoran Aurica
Secretar

Total consilieri	23
Prezenți	16
Pentru	16
Impotrivă	-
Abțineri	-

PLAN URBANISTIC ZONAL
PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIA MARE

Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL RLU - Regulamentul Local de Urbanism - aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în limitele zonei studiate, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.. Regulamentul local de urbanism – RLU- explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal și sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

1.2. Regulamentul local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică specific și detaliază prevederile din Regulamentul General de Urbanism (HGR 525 / 1996).

1.3. Regulamentul local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației publice locale, stabilește condițiile urbanistice în care se vor construi imobile pe terenul studiat, precizeaza toate elementele urbanistice necesare eliberării certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire.

1.4. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ a fost generat de solicitarea realizării Planului Urbanistic Zonal **PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIA MARE.**

2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525 / 1996.
- Legea 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 176 / N / 16. 08. 2000.
- H.G. 267 / 2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 184 / 2001.
- Hotărârea nr. 1519 / 2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.
- Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Ord. 91 / 1991 Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- Alte acte legislative și / sau complementare domeniului urbanismului.

3.DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică la terenul studiat, în suprafaţă de 41.596 mp, zona centrală aferentă pieţei agroalimentare Izvoarele din Baia Mare.

Terenul delimitat în partea desenată cu contur roşu, are următorii vecini:

- la nord – parcele de teren, aliniate străzii Cloşca, proprietăţi private ale persoanelor fizice şi juridice .
- la est aliniamentul clădirilor situate pe str.M.Eminescu şi Pinte Viteazu şi terenurile aferente - proprietăţi private ale persoanelor fizice şi juridice.
- la sud de parcele proprietăţi private aliniate străzii Reconstrucţiei.
- la vest – parcele de teren proprietăţi private aliniate străzilor 22 Decembrie şi str.Romană.

Regulamentul local de urbanism se va aplica de către :

- Autorităţile publice la emiterea avizelor, acordurilor, certificatelor de urbanism, autorizaţiilor de construire pentru obiective din zonă.
- Investitori / Dezvoltatori / Manageri de proiect la elaborarea studiilor de fezabilitate, la contractarea proiectanţilor şi firmelor de execuţie ;
- Proiectanţi la întocmirea documentaţiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T., D.D.E.;
- In cazul fundamentării solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- la respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile studiului;
- la declanşarea unor P.U.D.-uri necesare de detaliere a amplasamentelor.

4.CORELAREA CU DOCUMENTAŢII ELABORATE ANTERIOR :

1.P.U.G.Municipiul Baia Mare, elaborat de SC ARHITEXT INTELSTOFT SRL, aprobat cu HCL nr.349/1999

2.P.U.Z.Centrul istoric al municipiului Baia Mare , elaborat de SC 9 OPTIUNE SRL, aprobat prin HCL nr.240/2001

Totodată s-a ținut cont de concluziile studiilor de fundamentare elaborate concomitent cu elaborarea prezentei documentaţii :

- Studiu istorico-arhitectural – P-ţa Izvoarele Baia Mare
- Studiu de fundamentare – accesibilitate şi circulaţii în zona Pieţei Izvoarele Baia Mare.

4.ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ – diviziunea teritoriului in unităţi teritoriale de referinţă

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor şi de realizare a construcţiilor, teritoriul studiat s-a constituit in unitati teritoriale de referinta, delimitate conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi sau limite cadastrale, pe baza functiunii dominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie. Zonele şi subzonele sunt preluate din Planul Urbanistic General şi Planul Urbanistic zonal-Centru istoric, detaliate pe unităţi mai mici.

Astfel sunt identificate următoarele unități teritoriale de referință :

CC1 (din PUZ)	ZONA CENTRELOR DE CARTIER EXISTENTE - PIATA ALIMENTARĂ IZVOARELE	
	CC1/1	Subzona ocupată de piața agro-alimentară propriu-zisă
CP1a	ZONA CENTRALA IN CARE SE MENTINE CONFIGURATIA TESUTULUI URBAN	
	CP1a/M3 (CP1a-M3 in PUZ)	Subzona ocupată de Turnul Măcelarilor – monument istoric
	CP1a/C1 (CP1a-C in PUZ)	P-ța Izvoarele – NORD – front stradal situat în zona de protecție a monumentului istoric (T.Măcelarilor). Subzona suprapusă peste nucleul istoric delimitat de traseul incintei fortificate – țesut urban tradițional, clădiri preponderent S+P, S+P+1,cu front relativ continuu, dispuse pe aliniament
	CP1a/C2 (CP1a-C în PUZ)	Intersecția străzilor P-ța Izvoarele, A.Mureșanu, Cloșca sens GIRATORIU (partea estică) Subzona suprapusă peste nucleul istoric delimitat de traseul incintei fortificate- țesut urban tradițional, clădiri preponderent S+P, S+P1(2), cu front relativ continuu, dispuse pe aliniament
	CP1a/C3 (CP4 în PUG)	P-ța Izvoarele – VEST - front stradal situat în zona de protecție a monumentului istoric (T.Măcelarilor). Subzona având configurația țesutului urban tradițional, clădiri preponderent S+P, dispuse pe aliniament,cu front relativ continuu, dispuse pe aliniament, funcțiuni mixte- locuire și comert, preponderent comercială.
CP1c	ZONA CENTRALĂ ADIACENTĂ NUCLEULUI ISTORIC, CLĂDIRI CU PUTINE NIVELURI, DISPUSE PE ALINIAMENT – IZOLAT SAU GRUPAT	
	CP1c/2a (CP1c-2 în PUG)	Clădirea P+3 din intersecția - GIRATORIU Subzona având configurația țesutului urban tradițional , clădirea P+3, comercială, situată în zona de protecție a monumentului istoric
CP4	ZONA CENTRALA FORMATA DIN INSERȚII DE CLĂDIRI REALIZATE IN ULTIMELE DECENII	
	CP4/1 (CP4 în PUG)	P-ța Izvoarele – VEST Subzona având configurația țesutului urban tradițional, clădiri cu puține niveluri P,P+1,P+2, dispuse pe aliniament, izolat sau grupat, preponderent rezidențiale cu inserții de spații comerciale.

II.PRESCRIȚII LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

- construcțiile supraterane se vor realiza cu respectarea normelor și prescripțiilor tehnice în vigoare referitoare la calitatea construcțiilor, la calitatea materialelor de construcții. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase și nocive.

- construcțiile de drumuri și utilități se vor realiza cu respectarea normelor de protecție a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agresează mediul)

-având în vedere că zona studiată se suprapune cu zona istorică a orașului , nu numai partea de centru istoric dar și vecinătatea acesteia, toate intervențiile în zonă – obiective noi, extinderi – vor fi precedate de cercetare arheologică sau supraveghere pe timpul lucrărilor sub nivelul terenurilor.

III.PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE, UTR.:

CC1/1	ZONA CENTRELOR DE CARTIER EXISTENTE - PIATA ALIMENTARĂ IZVOARELE SUBZONA OCUPATĂ DE PIAȚA AGRO-ALIMENTARĂ PROPRIU-ZISĂ
--------------	---

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată în prezent de piața agro-alimentară Piața Izvoarele , amplasată și configurată după 1931, după mutarea din zona Centrului vechi pe acest amplasament. Este piața cea mai importantă din municipiu, generatoare de disfuncții din cauza circulației intense din zonă. **Se va menține caracterul de piață agro-alimentară, asigurând spațiul pentru pentru comerțul cu produse agro-alimentare ale producătorilor autohtoni.**

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de bază : construcții pentru comerț cu amănuntul, piață agro-alimentară

Funcțiuni complementare : parcare-garare subterană, amenajări specifice funcțiunii, echipare edilitară.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- prestări servicii compatibile cu funcțiunea de bază : alimentare publică, infopoint, comerț cu produse florale, birouri, administrație – suprafața maximă ocupată de acestea : max.20% din suprafața totală.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE :

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la art.1 și 2.; orice alt tip de comerț în afara celor specificate la art.1., și 2.
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile; depozitare de deșeuri;
- orice activități generatoare de poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții provizorii de orice natură;
- servicii generatoare de trafic sau zgomot ;
- activități de producție
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

SECȚIUNEA III.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

4.1.Caracteristici parcele, regim de construire

- parcela desemnată pentru amenajare unei noi piețe agro-alimentare va fi destinată exclusiv pentru amplasarea clădirilor ce vor cuprinde această funcțiune.
- nu sunt permise parcelările și dezmembrările terenului destinat pieței.
- construcțiile se vor realiza în sistem pavilionar cu module dimensionate unitar.
- grupurile de module vor avea lungimea max. de 36 m, orientate longitudinal pe axa E-V.
- se vor păstra cele trei axe de circulație pietonală - pe o lățime minimă de 6,00 m, menționate în pl. nr.12m/16 :
 - o Ax 1. : intrarea dinspre S-V , spre bastionul Măcelarilor (cap de perspectivă)
 - o Ax 2. : intrarea dinspre S-E, spre intersecția cu str.22 Decembrie (intrarea principala în incinta pieței)
 - o Ax 3. : ax transversal pe direcția nord – sud , spre Bastionul Măcelarilor

▪ **4.2.Inaltimea construcţiilor, regim de înălţime**

- regimul maxim de înălţime P;P+1 – cu respectarea POT si CUT maxim.
- înălţimea clădirilor : înălţimea la cornişă-max. 5,50m; înălţimea la coamă max. 8,00m.
- În zona Zona CC1/1a – regimul de înălţime va fi parter; recomandat a fi o zonă atractivă din punc de vedere estetic (expl.comerţ floral) care să nu obtureze vizibilitatea către Bastionul Măcelarilor

▪ **4.3.Aspectul exterior al cladirilor**

- construcţiile vor fi realizate cu o suprafaţă vitrată de min.80% (la faţade) , din structuri uşoare – lemn, metal, cu acoperiş şarpantă.
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni, dar respectând condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să țină seama de rolul, şi particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- se va urmări ca prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, clădirile noi să nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii;
- clădiri pavilionare se vor amplasa desfăşurat în zona construibilă, grupurile pavilionare nu pot prezenta retrageri faţă de aliniament pe direcţia est-vest, dispunerea liniară este obligatorie;
- se interzice realizarea de calcane; se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor;
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare;se va permite amplasarea la scară umană, autorizate pe baza documentaţiilor care să studieze modul de integrare în peisajul arhitectural;
- se interzice folosirea culorilor stridente, puternice, pentru finisarea faţadelor : portocaliu, mov,verde, roşu, vişiniu. Se vor utiliza culori pale, calde, tonalitatea permisă este de gri-alb.
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea tuturor construcţiilor.
- se interzice folosirea tâmplăriei din pvc ;
- se permite utilizarea tamplariei de lemn şi metal de calitate superioară.
- se permite utilizarea materialelor naturale : piatră, lemn.
- tratarea intrării principale se va face în aşa fel încă să nu obtureze vizibilitatea spre monument dinspre str.V.Alecsandri.
- se recomandă consultarea PUZ-ului în cazul unor intervenţii în zona pieţei.

Art.5. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

▪ **5.1. amplasarea clădirilor faţă de aliniament**

- Construcţiile se vor alinia limitelor de aliniere create pe conturul terenului destinat pieţei. Nu se permit retrageri faţă de limita de aliniere.

▪ **5.2. amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei**

- Nu este cazul

▪ **5.3. amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă**

- adoptarea unui sistem pavilionar cu legături între ele prin copertine, va elimina posibilitatea realizării unui obiectiv agresiv ca şi volumetrie .
- modulele se vor grupa în grupuri pavilionare late de 6,00 m şi lungime max. de 36,00 m (max 6 pavioane)
- grupurile pavilionare (NU modulele!!) vor fi amplasate la min 6,00 m unele de altele, păstrându-se constantă distanţa constantă dintre acestea – pe axele de circulaţie .
- se recomandă crearea a minim 5 alveole de tip spaţiu public(atrium) în interiorul pieţei care să pună în valoare axele anterior menţionate.

Art.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR, CIRCULAȚII, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

▪ **accese , circulații :**

- eliminarea circulației auto de pe latura nordică , și păstrarea exclusivă a circulației transportului în comun facilitează accesul pietonal , ce devine astfel prioritar în zonă , cu legătură mult mai facilă către Turnul Măcelarilor și către zona centrului istoric a municipiului.
- fluiditatea circulației în zona pieței se va asigura prin uniformizarea suprafeței carosabile cu cea pietonală, ridicând nivelul carosabilului la nivelul pietonalului pe întreaga suprafață carosabilă ce anturează piața; legătura cu străzile învecinate se va realiza cu rampe de urcare – coborâre .
- accesul principal se păstrează în colțul nord-vestic al parcelei, cu posibilitatea accesului din **toate** direcțiile.
- amenajările vor respecta axele principale de circulație (ax 1.,2.,3).
- aprovizionarea se va rezolva numai prin accese pe latura sudică.
- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

▪ **stationarea autovehiculelor :**

- nu se permite parcare autovehiculelor în zona monumentului istoric;
- nu se permite parcare și staționarea pe str.Izvoarele- latura nordică.
- parcare, staționarea vehiculelor de aprovizionare nu se permite numai în zonele special amenajate – pe latura sudică a pieței .
- vizitatorii vor putea staționa numai în zonele special amenajate – parcuri pe latura sudică și vestică.
- se vor amplasa bolarzi de granit 35/35/45 cm care să nu permită utilizarea parazitară a spațiului public pentru parcuri abuzive.
- Amenajările se vor realiza ținând cont de detaliile privind secțiunile transversale ale circulației perimetrului pieței – Anexa 1. – secțiuni gabaritice

Art.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- este interzisă autorizarea construcțiilor în zonă fără asigurarea echipării cu toate unitățile, din rețelele publice sau din surse proprii;
- echiparea cu utilități publice se va face prin branșare la rețelele existente în zonă, pe măsura realizării acestora;
- se interzice dispunerea de antene TV-satelit a cablurilor în locuri vizibile din spațiul public
- reguli privind colectarea deșeurilor : la amenajarea spațiului pieței se vor stabili amplasamentele punctelor de colectare a deșeurilor – puncte de colectare mecanizate.

Art.8. SPAȚII LIBERE , SPAȚII PLANTATE

- se vor amenaja suprafețe cu plante, flori și arbuști de joasă înălțime în zone bine definite și întreținute.

Art.9. IMPREJMUIRI - se interzice realizarea de împrejurimi în zonă;

Art.10. INDICI ADMISIBILI – POT ; CUT

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : POT maxim = 40,0 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI (CUT) : CUT maxim = 0,5 mp A_{dc}/S_{tere}

CC1/2

**ZONA CENTRELOR DE CARTIER EXISTENTE - PIATA ALIMENTARĂ IZVOARELE
SUBZONA OCUPATĂ DE SPAȚIUL DESTINAT PT. PIAȚA DE FLORI**

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată în prezent de piața agro-alimentară Piața Izvoarele , amplasată și configurată după 1931, după mutarea din zona Centrului vechi pe acest amplasament. Este piața cea mai importantă din municipiu, generatoare de disfuncții din cauza circulației intense din zonă.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

- **construcții comerciale** pentru comerț cu amănuntul, piață pentru flori

Funcțiuni complementare : amenajări specifice funcțiunii, echipare edilitară.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- prestări servicii compatibile cu funcțiunea de bază .

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE :

- Orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la art.1 și 2.;
- Depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- Depozitare de deșeuri;
- Orice activități generatoare de poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Servicii generatoare de trafic sau zgomot ;
- Activități care utilizează pentru depozitare și eventual producție, terenul vizibil din arterele de circulație publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

SECȚIUNEA III.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

▪ 4.1.Caracteristici parcele, regim de construire

- Parcela desemnată pentru amenajare pieței pentru flori va fi destinată exclusiv pentru amplasarea clădirilor ce vor cuprinde această funcțiune.
- Construcția se va realiza în sistem pavilionar cu module de dimensiuni max 12x12 m, dar care să cuprindă o zonă numai acoperită cu copertină, cu amenajări pentru expunere în aer liber.

▪ 4.2.Inaltimea construcțiilor, regim de înălțime

- Regimul de înălțime : parter
- Se va respecta amplasamentul și regimul de înălțime specificat în planșa de Reglementări urbanistice, pla.nr.12/16
- Înălțimea clădirilor : înălțimea la cornișă – max 3,00 m

▪ 4.3.Aspectul exterior al cladirilor

- Se va urmări ca prin conformare, volumetrie și aspect exterior, clădirile noi să nu deprecieze valorile existente în zonă sau cele general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Se vor utiliza materiale naturale sau compatibile cu acestea.
- Clădirile se vor realiza din materiale care sa ofere transparență către ansamblul pieței, și către monument, să constituie mici obiective foarte valoroase va aspect arhitectural, cu finisaje de înaltă calitate.

- Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare;
- Se interzice folosirea culorilor stridente – puternice pentru finisarea faţadelor : portocaliu, mov,verde, roşu, vişiniu. Se vor utiliza culori pale, calde, naturale .
- Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea tuturor construcţiilor.
- Se va evita folosirea tămplăriei din pvc– alb, mai ales la faţadele spre arterele de circulaţie.
- Se recomandă utilizarea materialelor naturale : piatră, lemn.
- Se recomandă consultarea PUZ-ului în cazul unor intervenţii ample în amenajarea pieţei.

Art.5. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se respecta prevederile Codului Civil si ale Regulamentului aferent P.U.Z. privind distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a terenului.

▪ 5.1. amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- Grupul de clădiri propuse se va amplasa aliniat limitei estice a parcelei destinate acestui scop ;

▪ 5.2. amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Nu este cazul

▪ 5.3. amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- adoptarea unui sistem pavilionar cu aceeaşi funcţiuni nu impune respectarea unei anumite distanţe între corpurile de clădire.

Art.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

- accesul se va face din trotuarul prevăzut în zonă; autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
- este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;
- **staţionarea autovehiculelor**
- nu se permite parcare autovehiculelor în zona monumentului istoric.
- parcare mijloacelor de transport se va asigura în zonele special amenajate.

Art.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- este interzisă autorizarea construcţiilor în zonă fără asigurarea echipării cu toate utilităţile, din reţelele publice sau din surse proprii;
- echiparea cu utilităţi publice se va face prin branşare la reţelele existente în zonă, pe măsura realizării acestora;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi
- se recomandă dispunerea cablurilor în afara vizibilităţii din drumurile publice;

Art.8. SPAȚII LIBERE , SPAȚII PLANTATE

- se vor amenaja suprafețe cu plante, flori și arbuști de joasă înălțime în zone bine definite;

Art.9. ÎMPREJMUIRI

- nu se recomandă împrejmuiri în zonă;

Art.10. INDICI ADMISIBILI – POT ; CUT

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : POT maxim = 55,0 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI (CUT) : CUT maxim = 0,8 mp A_{dc}/S_{teren}

CP1a/M3

**ZONA CENTRALA IN CARE SE MENTINE CONFIGURATIA TESUTULUI URBAN
SUBZONA OCUPATĂ DE TURNUL MĂCELARILOR –
MONUMENT ISTORIC**

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată de monumentul istoric de importanță națională, restaurată în anii 2010-2011 iar după reconversie a devenit spațiu pentru diferite activități culturale, expoziții.

În urma restaurării s-a amenajat întreaga incintă a turnului, astfel s-a realizat un ansamblu care cuprinde spații expozitionale, mici ateliere meșteșugărești cu posibilitate de vânzare a obiectelor realizate.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții și spații muzeale, expoziții

Funcțiuni complementare : amenajări specifice funcțiunii, echipare edilitară.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- funcțiuni compatibile cu cea a monumentului istoric, activități culturale;

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE :

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la art.1 și 2.;
- depozitare de orice fel, activități comerciale;
- orice activități generatoare de poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții provizorii de orice natură;
- servicii generatoare de trafic sau zgomot ;

SECȚIUNEA III.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

- **4.1.Caracteristici parcele, regim de construire**
 - Se va menține parcela în limitele actuale.
- **4.2.Inaltimea construcțiilor, regim de înălțime**
 - Se va menține situația existentă
- **4.3.Aspectul exterior al clădirilor**
 - Orice intervenție asupra clădirilor din cadrul ansamblului monumentului, necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare , în care documentul istoric va sta la baza soluțiilor adoptate;

Art.5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- **5.1. amplasarea clădirilor față de aliniament**
 - se va păstra situația existentă;
 - în cazul modificărilor, necesitatea acestora va fi foarte bine justificată
- **5.2. amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**
 - Nu este cazul
- **5.3. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- se menţine situaţia neschimbată, orice intervenţie trebuie foarte bine justificată, avizată conform legii.

Art.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

- se păstrează accesele existente.
- este obligatorie asigurarea accesului in spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;
- **staţionarea autovehiculelor**
 - nu se permite parcare autovehiculelor în faţa monumentului istoric.
 - parcare mijloacelor de transport se va asigura în zonele special amenajate.

Art.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- toate obiectivele ansamblului sunt racordate la utilităţile existente în zonă ;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă dispunerea cablurilor în afara vizibilităţii din drumurile publice;

Art.8. SPAȚII LIBERE , SPAȚII PLANTATE

- amenajările existente se vor întreține, se vor proteja.
- se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în favoarea gazonului.
- orice intervenții se vor supune autorizării și avizării.
-

Art.9. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile existente, realizate cu ocazia lucrărilor de restaurare se mențin în continuare.
- În viitor , dacă reabilitarea întregii zone a pieței Izvoarele se va încheia , rezultând spații și amenajări de un înalt nivel calitativ , se va putea reveni asupra împrejmuirii, deschizând mult mai mult accesul către turn și integrându-l mai pregnant în cotidianul pieței.

Art.10. INDICI ADMISIBILI – POT ; CUT

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : POT maxim = 35,0 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI (CUT) : CUT maxim = 0,6 mp A_{dc}/S_{teren}

CP1a/C1	ZONA CENTRALA IN CARE SE MENTINE CONFIGURATIA TESUTULUI URBAN SUBZONA P-TA IZVOARELE - NORD
----------------	--

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI – GENERALITĂȚI

Front stradal situat în zona de protecție a monumentului istoric (T.Măcelarilor).

Subzona suprapusă peste nucleul istoric delimitat de traseul incintei fortificate – țesut urban tradițional, parcellar medieval păstrat, clădiri cu regim de înălțime S+P, S+P+1, cu front relativ continuu, dispuse pe aliniament. Funcțiunea dominantă a fost cea de locuire; prin fenomenul de conversie mai mult sau mai puțin accentuat s-a transformat într-o funcțiune mixtă : locuire și comerț și servicii.

Fondul construit existent este în stare mediocră și bună. S-au realizat intervenții de cele mai multe ori inadecvate , impuse de cerințele de spații comerciale în vecinătatea pieței. A avut loc o schimbare amplă a fațadelor clădirilor – deschideri de goluri, schimbări ale dimensiunilor acestora, reparații ale clădirilor cu materiale de calitate redusă, extinderi cu spații improvizate din diverse materiale.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe,
- servicii comerciale și comerț cu produse compatibile funcțiunii dominate a zonei , cea de piață agro-alimentară- mici magazine de artizanat, și obiecte meșteșugărești, cafenea, cofetărie, ceainărie, mici restaurante, etc.
- activități manufacturiere, nepoluante, care generează flux redus de persoane și transport;
- în cazul intervențiilor ce vizează introducerea de funcțiuni noi, acestea să se realizeze la parterul clădirilor , iar acolo unde este posibil să se extindă în curți deschizând accesul spre aceste spații a locuitorilor, al turiștilor.
- În cazul intervențiilor ce presupun săpături se va solicita descărcare de sarcină arheologică, descoperirea de fragmente de arhitectură veche, (bolți , elemente de piatră , sculpturi, etc) vor fi declarate emitentului autorizației.

Funcțiuni complementare : amenajări specifice funcțiunii, echipare edilitară.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- se vor autoriza intervenții la nivelul clădirilor ce formează frontul stradal cu condiția studierii refațadizării acestora, mai ales în ceea ce privește raportul plin-gol, reșezarea acestora în limitele inițiale , chiar dacă la parter sunt practicate goluri pentru accese din exterior, acestea se vor încadra în deschiderile inițiale.
- Se va condiționa utilizarea materialelor de finisaje de calitate, adecvate zonei

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE :

- orice alte activități care nu corespund cu statutul de zonă protejată ; sau altele decât cele precizate la art.1;
- depozitare de orice fel, activități comerciale ce generează trafic greu sau zgomot ;
- orice activități generatoare de poluare, sau aglomerări importante (mai mult de 100 de persoane);
- construcții provizorii de orice natură;
- lucrări de terasamente care să afecteze amenajările existente în zona în cauză sau cele din zonele adiacente;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.

SECȚIUNEA III.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

▪ 4.1.Caracteristici parcele, regim de construire

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,00m între două calcane în cazul construcțiilor înșiruite, și 12,00 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului.
- se va menține parcelarul existent, evitând comasări sau divizări ale acestora.
- în cazul în care, din motive foarte bine întemeiate, se face totuși comasare de parcele, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.Dimensiunea maximă a frontului va fi de 24,00 m în cazul construcțiilor înșiruite , și de 36,00 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Nu sunt permise clădiri cu acoperiș terasă.
- Se vor demola extinderile-anexe construite pe aliniament, care au un caracter provizoriu și care constituie elemente poluante ale spațiului.

▪ 4.2.Inaltimea construcțiilor, regim de înălțime

- Se va menține obligatoriu situația de aliniere a cornişelor clădirilor;
- Regimul de înălțime amaxim admis : P+1+M
- Justificarea înălțimii clădirilor aflate în raza de protecție de 100 m a unui monument ,se va face raportându-se față de monument.

– 4.3.Aspectul exterior al cladirilor

- Orice intervenție asupra fațadelor ca și modul de realizare a acestora , sau intervenții sub forma unor completări sau extinderi, necesită studiu de specialitate, documentații de specialitate, avizate conform legii.
- Ca aspect, clădirile trebuie să se încadreze în ambientul arhitectural impus de prezența monumentului, și să-l pună în valoare. Arhitectura și plastica clădirilor trebuie să se armonizeze cu caracterul zonei atât ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcții, firme, afișaj .
- Sunt interzise imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
- Nu se va utiliza tâmplărie metalică - la uși, ferestre, porti de intrare.
- Nu se vor utiliza materiale de construcții specifice pentru construcții provizorii : azbociment, materiale plastice,etc.
- Intervențiile, la clădirile ce formează frontul stradal, se vor face prin analiza unitară a întregii clădiri, și propuneri pentru întreaga clădire, chiar dacă intervențiile vizează numai părți de clădire.
- Se vor lua în considerare propunerile preliminare făcute în prezenta documentație – planșa nr.14/16

Materiale de construcții :

- Zugrăvelile se vor face – cel puțin ca aspect - cu materiale asemănătoare materialelor folosite în trecut, și vor respecta cromatica propusă în proiecte întocmite de specialiști în domeniu.
- Se interzice folosirea culorilor stridente – puternice pentru finisarea fațadelor : portocaliu, mov,verde, roșu, vișiniu. Se vor utiliza culori pale, calde, naturale din gama de culori ocru, bej, gri, vernil cu granulații mici ale tencuielilor.
- Dacă se descoperă elemente de piatră, la soclu sau fragmente de ancadrame, se vor curăța și se vor reaseza în starea inițială,putând face și înlocuiri sau completări ale acestora.

Goluri (uşi, ferestre):

- Golurile vor fi readuse la forma şi dimensiunile iniţiale.
- Deschideri de noi goluri se acceptă numai în cazuri foarte bine motivate cu respectarea dimensiunilor şi proporţiilor celor existente. Se vor limita acordurile pentru deschiderea de noi accese. Dacă acestea sunt necesare se va căuta rezolvarea acestora pe gangurile de intrare sau din incinta proprietăţilor. Astfel se vor deschide accesele spre gangurile şi curţile interioare, cel puţin până la accesul la spaţiul parterului.
- Nu se vor permite accese care necesită trepte ce depăşesc frontul clădirii.
- Din punct de vedere al porţilor de intrare , în cazul în care acestea nu s-au păstrat, vor fi refăcute pe modelul celor tradiţionale.

Tâmplăria exterioară

- Refacerea tâmplăriei se va face identic cu cea existentă , păstrând acelaşi material, aceleaşi elemente decorative, dimensiuni şi proporţii. Nu se acceptă schimbarea tâmplăriei şi schimbarea numărului de canate, sau mărirea golului.
- Dacă tâmplăria este distrusă în aşa măsură încât nu poate fi utilizată , noua tâmplărie se va face pe modelul relevant al celei iniţiale.
- Nu se vor accepta înlocuiri ale tâmplăriei de lemn cu altele din pvc, aluminiu sau alt material.

Acoperişuri

- Acoperişurile trebuie să-şi menţină forma originală a şarpantelor din lemn cu învelitori din materiale ceramice.
- Nu se vor utiliza ca şi învelitori : azbociment, placi bituminoase, tablă . Nu se vor înlocui şarpantele cu învelitori tip terasă.
- Crearea de noi lucarne se va face asemenea celor existente sau după modele semnalate ca reper.

Faţade

- În cazul conversiilor funcţiunilor spaţiilor de la parter, sau intervenţii la cele existente deja se vor reface faţadele respectând ritmul şi proporţiile golurilor iniţiale, păstrând decoraţiile faţadelor, ale tâmplăriei dacă acestea există. Documentaţiile pentru autorizarea şi avizarea deschiderii de noi accese precum şi pentru amenajarea de spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuit, vor cuprinde releveul faţadei în contextul vecinătăţilor existente, propunerile de amenajare, detalierea elementelor valoroase existente şi modul de punere în valoare a acestora faţadei.
- Se interzice comasarea de golurilor, desfiinţarea reazemelor dintre goluri, lărgirea golurilor. În cazul convesiei parterului clădirilor în spaţii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al golului.

Art.5. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

5.1. amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- se va păstra situaţia existentă, cu clădirile amplasate majoritatea pe aliniament.
- în cazul clădirilor noi, se recomandă a amplasarea pe aliniament , cu respectarea nivelului cornişelor existente. Modificarea regimului de înălţime a clădirilor existente se poate face astfel ca nivelul cornişei clădirii celei mai înalte (nr.3) să constituie cota de înălţime maximă posibilă.

5.2. amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Se va menţine actualul regim de construire relativ continuu , cu alipirea calcanelor pe una din limitele laterale de proprietate.

- În cazul clădirilor noi sau a extinderilor clădirilor existente se recomandă amplasarea pe aliniament, asigurând acces carosabil spre curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 m pentru accesul vehiculelor de intervenţie la nevoie.
- **5.3. amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă**
- Se menţin caracteristicile ţesutului urban existent , intervenţiile necesare se vor face ţinând cont de particularităţile fiecărei situaţii în parte, .

Art.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

- Se păstrează accesele existente.
- Este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;
- **Staţionarea autovehiculelor**
- Nu se permite parcare, staţionarea autovehiculelor în faţa clădirilor, numai în incinta proprietăţii.
- Parcare mijloacelor de transport se va asigura în zonele special amenajate.

Art.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- Toate obiectivele ansamblului sunt şi vor fi racordate la utilităţile publice existente în zonă ;
- Racordarea burlanelor construcţiilor situate pe aliniament în canalizarea pluvială este obligatorie şi se va face pe sub trotuar.
- Branşamentele de electricitate,telefonie se vor realiza îngropat
- Se interzice dispunerea de antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă dispunerea cablurilor în afara vizibilităţii din drumurile publice;

Art.8. SPAȚII LIBERE , SPAȚII PLANTATE

- Amenajările existente se vor întreține, se vor proteja.
- Curţile interioare accesibile se vor amenaja limitând şi aici suprafeţele dalate şi pavate în favoarea zonelor verzi amenajate (plantaţii, gazon,iardiniere).

Art.9. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile de pe aliniament, datorită fronturilor dens construite se limitează la dimensiunea unei porţi . Acestea se vor realiza pe modelul porţilor tradiţionale, din lemn, sau înlocuitor compatibil, eventual porti metalice din fier forjat sau profile metalice.

Înălţimea max.2,20m , min.1,80 m.

Pe limitele laterale, şi posterioare împrejmuirile vor fi opace, din zidărie sau lemn, cu înălţimea de 2,20 m, cu panta de scurgere spre proprietarul gardului.

Art.10. INDICI ADMISIBILI – POT ; CUT

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : POT maxim = 70,0 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI (CUT) : CUT maxim = 1,7 mp A_{dc}/S_{teren}

CP1a/C2	ZONA CENTRALA IN CARE SE MENTINE CONFIGURATIA TESUTULUI URBAN SUBZONA din intersecția străzilor A.Mureşanu, Cloşca, P-ța Izvoarele - sens GIRATORIU- (partea estică)
----------------	---

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI – GENERALITĂȚI

Front stradal compus din clădirile din partea estică a sensului giratoriu, situat în zona de protecție a monumentului istoric (T.Măcelarilor).

Subzona suprapusă peste nucleul istoric delimitat de traseul incintei fortificate- țesut urban tradițional, clădiri preponderent S+P, S+P1(2), cu front relativ continuu, dispuse pe aliniament, la intersecții de străzi.

Aici se observă că parcele sunt mai mari , rezultate probabil în urma comasărilor terenurilor alăturat, pe care s-au construit clădiri având funcțiuni diverse : comerț, servicii, birouri.

Fondul construit existent este în stare bună, se caracterizează printr-o arhitectură caracteristică sfârșitului secolului al XX-lea și începutul secolului al XXI-lea . Datorită unei atitudini permissive din partea autorităților, aceste clădiri s-au realizat fără a ține cont de natura amplasamentului, de faptul că ne găsim într-o zonă istorică, în interiorul incintei Centrului istoric, pe terenuri situate în vecinătatea monumentului istoric de importanță națională, Turnul Măcelarilor. Volumul, relativ mare a clădirii din imediata vecinătate a Tunului în raport cu celelalte clădiri din zonă, domină ansamblul monumentului.

Cealaltă clădire situată în această intersecție , pe str.A.Mureşanu este o construcție ce se dezvoltă treptat pe verticală, obturând perspectiva valoroasă a siluetei oraşului medieval caracterizat prin turnurile bisericilor ce se conturează pe fundalul versantului din nordul municipiului Baia Mare. În prezent se mai pot percepe doar vârfurile turnurilor bisericilor , care vor dispărea total din câmpul vizual după terminarea construcției.

Are loc o evoluție a situației greu sau aproape deloc controlată.

Dacă se face abstracție de amplasamentul atât de pretențios din punct de vedere arhitectural și istoric , atunci am putea spune că intersecția se conturează prin amplasarea de clădiri cu regim de înălțime superior celei generale, corect din punct de vedere urbanistic. S-a neglijat total faptul că această intersecție este într-o zonă cu potențial istoric și arhitectural accentuat.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe,
- Comerț și servicii, birouri, producție de mici dimensiuni (brutărie) - funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominată a zonei , cea de piață agro-alimentară
- activități manufacturiere, nepoluante, care generează flux redus de persoane și transport;
- In cazul intervențiilor ce presupun săpături se va solicita descărcare de sarcină arheologică, descoperirea de fragmente de arhitectură veche, (bolți , elemente de piatră , sculpturi, etc) vor fi declarate emitentului autorizației.

Funcțiuni complementare : amenajări specifice funcțiunilor, echipare edilitară.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- se vor autoriza noi intervenții care să se încadreze în ambientul arhitectural existent, cu condiția încadrării acestora în regulile și regulamentele specifice unei zone de protecție a monumentelor istorice
- Se va condiționa utilizarea materialelor de finisaje de calitate, adecvate zonei.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE :

- orice alte activități care nu corespund cu statutul de zonă protejată ; sau altele decât cele precizate la art.1;
- depozitare de orice fel, activități comerciale ce generează trafic greu sau zgomot ;
- orice activități generatoare de poluare, sau aglomerări importante (mai mult de 100 de persoane);
- construcții provizorii de orice natură;
- lucrări de terasamente care să afecteze amenajările existente în zona în cauză sau cele din zonele adiacente;
- activități care utilizează pentru depozitare depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.

SECȚIUNEA III.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

▪ **4.1.Caracteristici parcele, regim de construire**

- Se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,00m între două calcane în cazul construcțiilor înșiruite, și 12,00 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului.
- Se va menține parcelarul existent, evitând alte comasări sau divizări ale acestora.
- Nu sunt permise clădiri cu acoperiș terasă.
- Procentul de ocupare a terenurilor din această zonă (> 80%; >90%) este mult superioară celei maxim prevăzute în documentațiile anterioare.
- Se va păstra aceeași valoare POT și CUT (70% , 1,7 mpAdc/mp teren) prevăzut în documentațiile anterioare , oricum valori foarte ridicate, care să se impună obligatoriu în viitor.

▪ **4.2.Înălțimea construcțiilor, regim de înălțime**

- Regimul de înălțime a maxim admis : P+1+M
- Justificarea înălțimii clădirilor aflate în raza de protecție de 100 m a unui monument ,se va face raportându-se față de monument.

– **4.3.Aspectul exterior al cladirilor**

- Orice intervenție asupra fațadelor ca și modul de realizare a acestora , sau intervenții sub forma unor completări sau extinderi, necesită studiu de specialitate, documentații de specialitate, avizate conform legii.
- Ca aspect, clădirile trebuie să se încadreze în ambientul arhitectural impus de prezența monumentului, pe care să-l pună în valoare. Arhitectura și plastica clădirilor trebuie să se armonizeze cu caracterul zonei atât ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcții, firme, afișaj .
- Sunt interzise imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
- Nu se va utiliza tâmplărie metalică - la uși, ferestre, porți de intrare.
- Nu se vor utiliza materiale de construcții specifice pentru construcții provizorii : azbociment, materiale plastice,etc.
- Intervențiile, la clădirile ce formează frontul stradal, se vor face prin analiza unitară a întregii clădiri, și propuneri pentru întreaga clădire, chiar dacă intervențiile vizează numai părți de clădire.

Materiale de construcții :

- Zugrăvelile se vor face – cel puțin ca aspect - cu materiale asemănătoare materialelor folosite în trecut, și vor respecta cromatica propusă în proiecte întocmite de specialiști în domeniu.
- Se interzice folosirea culorilor stridente – puternice pentru finisarea fațadelor : portocaliu, mov,verde, roșu, vișiniu. Se vor utiliza culori pale, calde, naturale din gama de culori ocru, bej, gri, vernil cu granulații mici ale tencuielilor.
- În cazul acțiunilor de reparații, zugrăveli ale fațadelor se vor studia posibilitățile de schimbare a culorilor stridente , foarte vii, în culori pale, calde, neagresive vizual (nuanțe de ocru, galben pai,alb, gri , vernil.).

Goluri (uși, ferestre):

- Golurile de ferestre se vor adapta în așa fel încât să se regăsească proporțiile specifice clădirilor învecinate, care mai păstrează elemente ale arhitecturii eclectice , proporții ale golurilor , proporțiile plin-gol ale fațadelor.

Tâmplăria exterioară

- În ultimele două decenii are loc o invazie a tâmplăriei pvc, care s-a utilizat și se utilizează în continuare mai ales în cazul amenajărilor de spații comerciale – fie că este vorba de clădiri noi sau vechi.
- Se va impune schimbarea tâmplăriei din pvc, aluminiu, etc. în tâmplărie de lemn și pe cât este posibil , să se revină asupra dimensiunilor golurilor luând în considerare proporțiile tradiționale, raportul plin-gol al fațadelor, culorile zugrăvelilor.

Acoperișuri

- Acoperișurile trebuie să-și mențină forma originală a șarpantelor din lemn cu învelitori din materiale ceramice.
- Nu se vor utiliza ca și învelitori : azbociment, placi bituminoase, tablă . Nu se vor înlocui șarpantele cu învelitori tip terasă.

Art.5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

▪ **5.1. amplasarea clădirilor față de aliniament**

- se va păstra situația existentă, cu clădirile amplasate majoritatea pe aliniament.
- În cazul clădirilor noi, se recomandă a amplasarea pe aliniament , cu respectarea nivelului cornișelor existente. Modificarea regimului de înălțime a clădirilor existente se poate face astfel ca nivelul cornișei clădirii celei mai înalte să constituie cota de înălțime maximă posibilă.

▪ **5.2. amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- Se va menține actualul regim de construire relativ continuu , cu alipirea calcanelor pe limitele laterale de proprietate.
- În cazul clădirilor noi sau a extinderilor clădirilor existente se recomandă amplasarea pe aliniament, asigurând acces carosabil spre curtea interioară prin pasaje sau accese de minim 3,0 m pentru vehiculele de intervenție la nevoie.

▪ **5.3. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Se mențin caracteristicile țesutului urban existent , intervențiile necesare se vor face ținând cont de particularitățile fiecărei situații în parte, .

Art.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

- Se păstrează accesele existente.
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

▪ **Staţionarea autovehiculelor**

- Nu se permite parcare, staţionarea autovehiculelor în faţa clădirilor, numai în incinta proprietăţii sau în zone special amenajate.

Art.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- Toate obiectivele ansamblului sunt şi vor fi racordate la utilităţile publice existente în zonă ;
- Racordarea burlanelor construcţiilor situate pe aliniament în canalizarea pluvială este obligatorie şi se va face pe sub trotuar.
- Branşamentele de electricitate,telefonie se vor realiza îngropat
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă dispunerea cablurilor în afara vizibilităţii din drumurile publice;

Art.8. SPAȚII LIBERE , SPAȚII PLANTATE

- Amenajările existente se vor întreține, se vor proteja.
- Curțile interioare accesibile se vor amenaja limitând şi aici suprafeţele dalate şi pavate în favoarea zonelor verzi amenajate (plantaţii, gazon,iardinere).

Art.9. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile de pe aliniament, datorită fronturilor dens construite se limitează la dimensiunea unei porţi . Acestea se vor realiza pe modelul porţilor tradiţionale, din lemn, sau înlocuitor compatibil, eventual porti metalice din fier forjat sau profile metalice.

Înălţimea max.2,20m , min.1,80 m.

Pe limitele laterale, şi posterioare împrejmuirile vor fi opace, din zidărie sau lemn, cu înălţimea de 2,20 m, cu panta de scurgere spre proprietarul gardului.

Art.10. INDICI ADMISIBILI – POT ; CUT

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : $POT_{maxim} = 70,0 \%$

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI (CUT) : $CUT_{maxim} = 1,7 \text{ mp } A_{dc}/S_{teren}$

CP1a/C3

**ZONA CENTRALA IN CARE SE MENTINE CONFIGURATIA TESUTULUI URBAN
SUBZONA P-TA IZVOARELE - VEST**

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI – GENERALITĂȚI

Front stradal situat în zona de protecție a monumentului istoric (T.Măcelarilor).

Subzona delimitată de strada P-ța Izvoarele-Vest și cuprinde șirul de parcele în aliniament, cuprins între str.22 Decembrie și str.Romană,- țesut urban tradițional, parcellar medieval păstrat, clădiri cu regim de înălțime S+P, cu front continuu, dispuse pe aliniament. Funcțiuni mixte – locuire și comerț- dominantă este cea de comerț. Prin fenomenul de conversie mai mult sau mai puțin accentuat funcțiunea comercială a ocupat din ce în ce mai multe spații. In această zonă se găsește unul din puținele amenajări care au pus în valoare spațiul interior al parcelei, accesul este liber spre spații comerciale dinspre curte.

Fondul construit existent este în stare mediocră și bună. S-au realizat intervenții de cele mai multe ori inadecvate , impuse de cerințele de spații comerciale în vecinătatea pieței. A avut loc o schimbare amplă a fațadelor clădirilor – deschideri de goluri, schimbări ale dimensiunilor acestora, reparații ale clădirilor cu materiale de calitate redusă, extinderi cu spații improvizate din diverse materiale. Aceste intervenții au făcut să dispară o serie de elemente decorative ale fațadelor, ornamentele au fost rase de pe fațade. Se mai regăsesc urma ale acestora , urme ce certifică existența unei arhitecturi valoroase cu elemente eclectice a istorismului și cu unele elemente ale arhitecturii secesion.

Se mai găsesc fotografii din perioada de vârf a vieții acestor clădiri, astfel revenirea la fațadele originale nu ar fi o foarte grea problemă de rezolvat.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe,
- servicii comerciale și comerț cu produse compatibile funcțiunii dominate a zonei , cea de piață agro-alimentară - mici magazine de artizanat, și obiecte meșteșugărești, cafenea, cofetărie, ceainărie, mici restaurante, etc.
- activități manufacturiere, nepoluante, care generează flux redus de persoane și transport;
- în cazul intervențiilor ce vizează introducerea de funcțiuni noi, acestea să se realizeze la parterul clădirilor, iar acolo unde este posibil să se extindă în curți deschizând accesul spre aceste spații atât pentru locuitori cât și pentru turiști.
- In cazul intervențiilor ce presupun săpături se va solicita descărcare de sarcină arheologică, descoperirea de fragmente de arhitectură veche, (bolți , elemente de piatră , sculpturi, etc) vor fi declarate emitentului autorizației.
- Se vor propune refațadizări ale clădirilor, având la bază documentele istorice, fotografiile de epocă, studii de fațadă.

Funcțiuni complementare : amenajări specifice funcțiunii, echipare edilitară.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- se vor autoriza intervenții la nivelul clădirilor ce formează frontul stradal cu condiția studierii refațadizării acestora, mai ales în ceea ce privește raportul plin-gol, reșezarea acestora în limitele inițiale , chiar dacă la parter sunt practicate goluri pentru accese din exterior, acestea se vor încadra în deschiderile inițiale.
- Se va condiționa utilizarea materialelor de finisaje de calitate, adecvate zonei

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE :

- orice alte activități care nu corespund cu statutul de zonă protejată ; sau altele decât cele precizate la art.1;
- depozitare de orice fel, activități comerciale ce generează trafic greu sau zgomot ;
- orice activități generatoare de poluare, sau aglomerări importante (mai mult de 100 de persoane);
- construcții provizorii de orice natură;
- lucrări de terasamente care să afecteze amenajările existente în zona în cauză sau cele din zonele adiacente;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.

SECȚIUNEA III.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

▪ **4.1.Caracteristici parcele, regim de construire**

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,00m între două calcane în cazul construcțiilor înșiruite, și 12,00 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului.
- se va menține parcelarul existent în limitele actuale, evitând comasări sau divizări ale acestora.
- în cazul în care, din motive foarte bine întemeiate, se face totuși comasare de parcele, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.Dimensiunea maximă a frontului va fi de 24,00 m în cazul construcțiilor înșiruite , si de 36,00 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- Nu sunt permise clădiri cu acoperiș terasă.
- Se vor demola extinderile-anexe construite pe aliniament, care au un caracter provizoriu și care constituie elemente poluante ale spațiului.

▪ **4.2.Inaltimea construcțiilor, regim de înălțime**

- Se va menține obligatoriu situația de aliniere a cornişelor clădirilor;
- Regimul de înălțime amaxim admis : P+1
- Justificarea înălțimii clădirilor aflate în raza de protecție de 100 m a unui monument ,se va face raportându-se față de monument.

– **4.3.Aspectul exterior al cladirilor**

- Orice intervenție asupra fațadelor ca și modul de realizare a acestora , sau intervenții sub forma unor completări sau extinderi, necesită studiu de specialitate, documentații de specialitate, avizate conform legii.
- Ca aspect, clădirile trebuie să se încadreze în ambientul arhitectural impus de prezența monumentului, și în același timp să-l pună în valoare. Arhitectura și plastica clădirilor trebuie să se armonizeze cu caracterul zonei atât ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcții, firme, afișaj .
- Sunt interzise imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
- Nu se va utiliza tâmplărie metalică - la uși, ferestre, porti de intrare.
- Nu se vor utiliza materiale de construcții specifice pentru construcții provizorii : azbociment, materiale plastice,etc.
- Se vor lua în considerare propunerile preliminare făcute în prezenta documentație – planșa nr.13/16

- Intervenţiile, la clădirile ce formează frontul stradal, se vor face prin analiza unitară a întregii clădiri, şi propuneri pentru întreaga clădire, chiar dacă intervenţiile vizează numai părţi de clădire.

Materiale de construcţii :

- Zugrăvelile se vor face – cel puţin ca aspect - cu materiale asemănătoare materialelor folosite în trecut, şi vor respecta cromatica propusă în proiecte întocmite de specialişti în domeniu. Se interzice folosirea culorilor stridente – puternice pentru finisarea faţadelor : portocaliu, mov,verde, roşu, vişiniu. Se vor utiliza culori pale, calde, naturale din gama de culori ocru, bej, gri, vernil cu granulaţii mici ale tencuielilor.
- Nu sunt permise placări ale faţadelor pe întreaga suprafaţa cu plăci din materiale artificiale , inadecvate ca aspect şi calitate.
- Dacă se descoperă elemente de piatră, la soclu sau fragmente de ancadrame, se vor curăţa şi se vor reaşeza în starea iniţială, putând face şi înlocuiri sau completări ale acestora.

Goluri (uşi, ferestre):

- Golurile vor fi readuse la forma şi dimensiunile iniţiale.
- Deschideri de noi goluri se acceptă numai în cazuri foarte bine motivate cu respectarea dimensiunilor şi proporţiilor celor existente. Se vor limita acordurile pentru deschiderea de noi accese. Dacă acestea sunt necesare se va căuta rezolvarea acestora din gangurile de intrare sau din incinta proprietăţilor. Astfel se vor deschide accesele spre gangurile şi curţile interioare, cel puţin până la accesul la spaţiul parterului.
- Nu se vor permite accese care necesită trepte ce depăşesc frontul clădirii.
- Din punct de vedere al porţilor de intrare , în cazul în care acestea nu s-au păstrat, vor fi refăcute pe modelul celor tradiţionale.

Tâmplăria exterioară

- Refacerea tâmplăriei se va face identic cu cea existentă , păstrând acelaşi material, aceleaşi elemente decorative, dimensiuni şi proporţii. Nu se acceptă schimbarea tâmplăriei şi schimbarea numărului de canate, sau mărirea golului.
- Dacă tâmplăria este distrusă în aşa măsură încât nu poate fi utilizată , noua tâmplărie se va face pe modelul relevat al celei iniţiale.
- Nu se vor accepta înlocuiri ale tâmplăriei de lemn cu altele din pvc, aluminiu,etc.l.

Acoperişuri

- Acoperişurile trebuie să-şi menţină forma originală a şarpantelor din lemn cu învelitori din materiale ceramice.
- Nu se vor utiliza ca şi învelitori : azbociment, placi bituminoase, tablă . Nu se vor înlocui şarpantele cu învelitori tip terasă.
- Crearea de noi lucarne se va face asemenea celor existente sau după modele semnalate ca reper.

Faţade

- În cazul conversiilor funcţiunilor spaţiilor de la parter, sau intervenţii la cele existente deja se vor reface faţadele respectând ritmul şi proporţiile golurilor iniţiale, păstrând decoraţiile şi ornamentele faţadelor, ale tâmplăriei dacă acestea există. Documentaţiile pentru autorizarea şi avizarea deschiderii de noi accese precum şi pentru amenajarea de spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuit, vor cuprinde releveul faţadei în contextul vecinătăţilor existente, propunerile de amenajare, detalierea elementelor valoroase existente şi modul de punere în valoare a acestora faţadei.
- Se interzice comasarea de golurilor, desfiinţarea reazemelor dintre goluri, lărgirea golurilor.
- În cazul convesiei parterului clădirilor în spaţii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al golului.
- Amplasarea firmelor şi reclamelor se va face numai după obţinerea avizelor şi autorizaţiilor.

Art.5. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

▪ 5.1. amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- se va păstra situaţia existentă, cu clădirile amplasate majoritatea pe aliniament.
- În cazul clădirilor noi, se recomandă a amplasarea pe aliniament , cu respectarea nivelului cornişelor existente. Modificarea regimului de înălţime a clădirilor existente se poate face păstrând nivelul cornişei clădirilor, putând fi aliniate la nivelul celei mai înalte.

▪ 5.2. amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Se va menţine actualul regim de construire relativ continuu , cu alipirea calcanelor pe una din limitele laterale de proprietate.
- In cazul clădirilor noi sau a extinderilor cădirilor existente se recomandă amplasarea pe aliniament, asigurând acces carosabil spre curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 m pentru accesul vehiculelor de intervenţie la nevoie.

▪ 5.3. amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Se menţin caracteristicile ţesutului urban existent , intervenţiile necesare se vor face ţinând cont de particularităţile fiecărei situaţii în parte .

Art.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

- Se păstrează accesele existente.
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- **Stationarea autovehiculelor**
- Nu se permite parcare, staţionarea autovehiculelor în faţa clădirilor, numai în incinta proprietăţii.
- Parcare mijloacelor de transport se va asigura în zonele special amenajate.

Art.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- Toate obiectivele ansamblului sunt şi vor fi racordate la utilităţile publice existente în zonă ;
- Racordarea burlanelor construcţiilor situate pe aliniament în canalizarea pluvială este obligatorie şi se va face pe sub trotuar.
- Branşamentele de electricitate,telefonie se vor realiza îngropat
- Se interzice dispunerea de antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă dispunerea cablurilor în afara vizibilităţii din drumurile publice;

Art.8. SPAȚII LIBERE , SPAȚII PLANTATE

- Amenajările existente se vor întreține, se vor proteja.
- Curțile interioare accesibile se vor amenaja limitând suprafețele dalate și pavate în favoarea zonelor verzi amenajate (plantații, gazon,iardiniere).

Art.9. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile de pe aliniament, datorită fronturilor dens construite se limitează în dimensiunea unei porţi. Aceste porţi se vor reface din materiale naturale – lemn, fier forjat, în sistem traditional , cu 2 sau 2+1 canate , în spiritul porţilor tradiţionale care se regăsesc în oraş pe alte amplasmente.

Se vor demola porţile realizate din zidărie cu elemente decorative total inadecvate.

Art.10. INDICI ADMISIBILI – POT ; CUT

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : POT maxim = 40,0 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI (CUT) :CUT maxim = 0,8 mp A_{dc}/S_{teren}

CP4/1

**ZONA CENTRALA IN CARE SE MENTINE CONFIGURATIA TESUTULUI URBAN
SUBZONA P-TA IZVOARELE - SUD**

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI – GENERALITĂȚI

Subzona având configurația țesutului urban tradițional, clădiri cu puține niveluri P,P+1,P+2, dispuse pe aliniament, izolat sau grupat, preponderent rezidențiale cu inserții de spații comerciale. Este delimitată spre nord de strada P-ța Izvoarele-Sud și cuprinde șirul de parcele în aliniament, cuprins între str.V.Alecsandri și str.M.Eminescu.

Prin fenomenul de conversie mai mult sau mai puțin accentuat funcțiunea comercială a ocupat din ce în ce mai multe spații. Spațiile de la stradă s-au transformat în spații comerciale. De asemenea garajele și spațiile anexe au fost ocupate pentru depozitarea marfurilor și produselor ce urmează să fie comercializate în piață.

Fondul construit existent este în stare mediocră și bună. S-au realizat intervenții de cele mai multe ori inadecvate, impuse de cerințele de spații comerciale în vecinătatea pieței.

Clădirile de pe acest front nu au suferit schimbări atât de radicale ca și cele de pe fronturile nord și sud. Fondul construit de aici este mai puțin valoros , clădirile nu au valoare arhitecturală deosebită , chiar dacă starea lor este mai bună față de cele din celelalte zone.

Problema acestor clădiri constă în utilizarea de materiale de calitate redusă la realizarea lor, sau cu ocazia reparațiilor executate. Clădirile relativ noi nu sunt obiective valoroase din punct de vedere arhitectural. Spațiile anexe realizate în ultimii ani, precum și improvizațiile din materiale ieftine și inestetice poluează ambientul acestei străzi.

Pentru a reabilita zona, sunt necesare în primul rând acțiuni de desființare a corpurilor de clădiri ce nu fac parte din corpurile principale de la aliniamentul străzii. Reabilitarea , reparațiile clădirilor trebuie executate pe baza documentațiilor elaborate de specialiști. Prin utilizarea materialelor de calitate, cu intervenții nu prea mari se poate obține o desfășurare a frontului stradal de calitate.

Se recomandă pastrarea funcțiunii dominante – cea de locuire.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

- Se recomandă păstrarea funcțiunii dominante – cea rezidențială.
- Servicii administrative, și comerciale într-o pondere de maxim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul zonei, activități manufacturiere, nepoluante, care generează flux redus de persoane și transport;
- Noile obiective se vor putea realiza în principal în planul doi al parcelelor, retrase de la aliniament în limita încadrării în prescripțiile prezentului regulament. In cazul intervențiilor ce presupun săpături se va solicita descărcare de sarcină arheologică, descoperirea de fragmente de arhitectură veche, (bolți , elemente de piatră , sculpturi, etc) vor fi declarate emitentului autorizației.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- se vor autoriza intervenții la nivelul clădirilor ce formează frontul stradal cu condiția studierii refațadizării acestora,
- Se va condiționa utilizarea materialelor de finisaje de calitate, adecvate zonei

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE :

- orice alte activități care nu corespund cu statutul de zonă rezidențială și funcțiuni complementare, sau altele decât cele precizate la art.1;

- depozitare de orice fel, activităţi comerciale ce generează trafic greu sau zgomot ;
- orice activităţi generatoare de poluare, sau aglomerări importante (mai mult de 100 de persoane);
- construcţii provizorii de orice natură;
- lucrări de terasamente care să afecteze amenajările existente în zona în cauză sau cele din zonele adiacente;

SECȚIUNEA III.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

▪ 4.1.Caracteristici parcele, regim de construire

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,00m între două calcane în cazul construcțiilor înșiruite, și 12,00 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului.
- se va menține parcelarul existent în limitele actuale, evitând comasări sau divizări ale acestora.
- în cazul în care, din motive foarte bine întemeiate, se face totuși comasare de parcele, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.Dimensiunea maximă a frontului va fi de 24,00 m în cazul construcțiilor înșiruite , si de 36,00 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
- sunt permise clădiri cu acoperiș terasă, în clădiri retrase de la aliniament , în planul doi al parcelei.
- Se vor demola extinderile-anexe construite pe aliniament, care au un caracter provizoriu și care constituie elemente poluante ale spațiului.

▪ 4.2.Inaltimea construcțiilor, regim de înălțime

- Regimul de înălțime a maxim admis : P+1 + M
- Pentru clădirile propuse să fie amplasate retras față de aliniament (în planul doi al parcelei) regimul maxim admis : P+2.

– 4.3.Aspectul exterior al cladirilor

- Orice intervenție asupra fațadelor ca și modul de realizare a acestora , sau intervenții sub forma unor completări sau extinderi, necesită studiu de specialitate, documentații de specialitate, avizate conform legii. Sunt permise în limita permisă de prevederile prezentului RLU.
- Arhitectura și plastica clădirilor trebuie să se armonizeze cu caracterul zonei atât ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcții.
- Sunt interzise imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
- Nu se va utiliza tâmplărie metalică - la uși, ferestre, porți de intrare.
- Nu se vor utiliza materiale de construcții specifice pentru construcții provizorii : azbociment, materiale plastice,etc.
- Intervențiile, la clădirile ce formează frontul stradal, se vor face prin analiza unitară a întregii clădiri, și propuneri pentru întreaga clădire, chiar dacă intervențiile vizează numai părți de clădire.

Materiale de construcții :

- Zugrăvelile se vor face – cel puțin ca aspect - cu materiale asemănătoare materialelor folosite în trecut, și vor respecta cromatica propusă în proiecte întocmite de specialiști în domeniu. Se interzice folosirea culorilor stridente – puternice pentru finisarea fațadelor :

portocaliu, mov,verde, roşu, vişiniu. Se vor utiliza culori pale, calde, naturale din gama de culori ocre, bej, gri, vernil cu granulaţii mici ale tencuielilor.

- Nu sunt permise plăcări ale faţadelor pe întreaga suprafaţa cu plăci din materiale artificiale , inadecvate ca aspect şi calitate.
- Pentru finisarea faţadelor, se vor utiliza materiale compatibile cu materialele naturale .

Goluri (uşi, ferestre):

- Se vor limita acordurile pentru deschiderea de noi accese. Dacă acestea sunt necesare se va căuta rezolvarea acestora din incinta proprietăţilor. Astfel se vor deschide accesesele spre gangurile şi curţile interioare, cel puţin până la accesul la spaţiul parterului.
- Nu se vor permite accese care necesită trepte ce depăşesc frontul clădirii.

Tâmplăria exterioară

- Se admite utilizarea tâmplăriilor de lemn, cel puţin pentru închiderile ce sunt percepute din circulaţia publică.
- tâmplărie cu profile pvc-imitatie de lemn numai pentru clădiri care nu sunt ampasate pe aliniamentul străzii .

Acoperişuri

- Acoperişurile trebuie să-şi menţină forma originală a şarpantelor din lemn cu învelitori din materiale ceramice.
- Nu se vor utiliza ca şi învelitori : azbociment, placi bituminoase, tablă . Nu se vor înlocui şarpantele cu învelitori tip terasă.
- Crearea de noi lucarne se va face asemenea celor existente sau după modele semnalate ca reper.

Faţade

- In cazul conversiilor funcţiunilor spaţiilor de la parter, sau intervenţii la cele existente deja se vor reface faţadele respectând ritmul şi proporţiile golurilor iniţiale, păstrând decoraţiile şi ornamentele faţadelor, ale tâmplăriei dacă acestea există. Documentaţiile pentru autorizarea şi avizarea deschiderii de noi accese precum şi pentru amenajarea de spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuit, vor cuprinde releveul faţadei în contextul vecinătăţilor existente, propunerile de amenajare, detalierea elementelor valoroase existente şi modul de punere în valoare a acestora faţadei.
- Se interzice comasarea de golurilor, desfiinţarea reazemelor dintre goluri, lărgirea golurilor.In cazul convesiei parterului clădirilor în spaţii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al golului.
- Amplasarea firmelor şi reclamelor se va face numai după obţinerea avizelor şi autorizaţiilor.

Art.5. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

5.1. amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- se va păstra situaţia existentă, cu clădirile amplasate majoritatea pe aliniament.
- în cazul clădirilor noi, se recomandă amplasarea retras faţă de aliniament, în planul secund al parcelei. Amplasarea de obiective noi pe aliniament , sau extinderea celor existente se vor face respectând prevederile regulamentului, şi asigurând un acces de minim 3,0m pentru vehicule de intervenţie în caz de nevoie;

5.2. amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Se va menţine actualul regim de construire relativ continuu, cu alipirea calcanelor pe una din limitele laterale de proprietate;

5.3. amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Se menţin caracteristicile ţesutului urban existent , intervenţiile necesare se vor face ţinând cont de particularităţile fiecărei situaţii în parte;

Art.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

- Se păstrează accesele existente;
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil de minim 3,0m dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut prin proprietate învecinată;
- **Stationarea autovehiculelor**
- Nu se permite parcare, staționarea autovehiculelor în fața clădirilor, numai în incinta proprietății;
- Parcare mijloacelor de transport se va asigura în zonele special amenajate;

Art.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- Toate obiectivele ansamblului sunt și vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă ;
- Racordarea burlanelor construcțiilor situate pe aliniament în canalizarea pluvială este obligatorie și se va face pe sub trotuar;
- Branșamentele de electricitate,telefonie se vor realiza îngropat;
- Se interzice dispunerea de antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă dispunerea cablurilor în afara vizibilității din drumurile publice;

Art.8. SPAȚII LIBERE , SPAȚII PLANTATE

- Amenajările existente se vor întreține, se vor proteja;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite vor fi înierbate sau plantate.
- Curțile interioare accesibile se vor amenaja limitând suprafețele dalate și pavate în favoarea zonelor verzi amenajate (plantații, gazon,jardiniere).

Art.9. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile de pe aliniament, datorită fronturilor dens construite se limitează în cele mai multe cazuri la dimensiunea unei porți. Aceste porți se vor reface din materiale naturale – lemn, fier forjat, în sistem traditional , cu 2 sau 2+1 canate , în spiritul porților tradiționale care se regăsesc în oraș pe alte amplasamente.

Înălțimea max.2,20m , min.1,80 m.

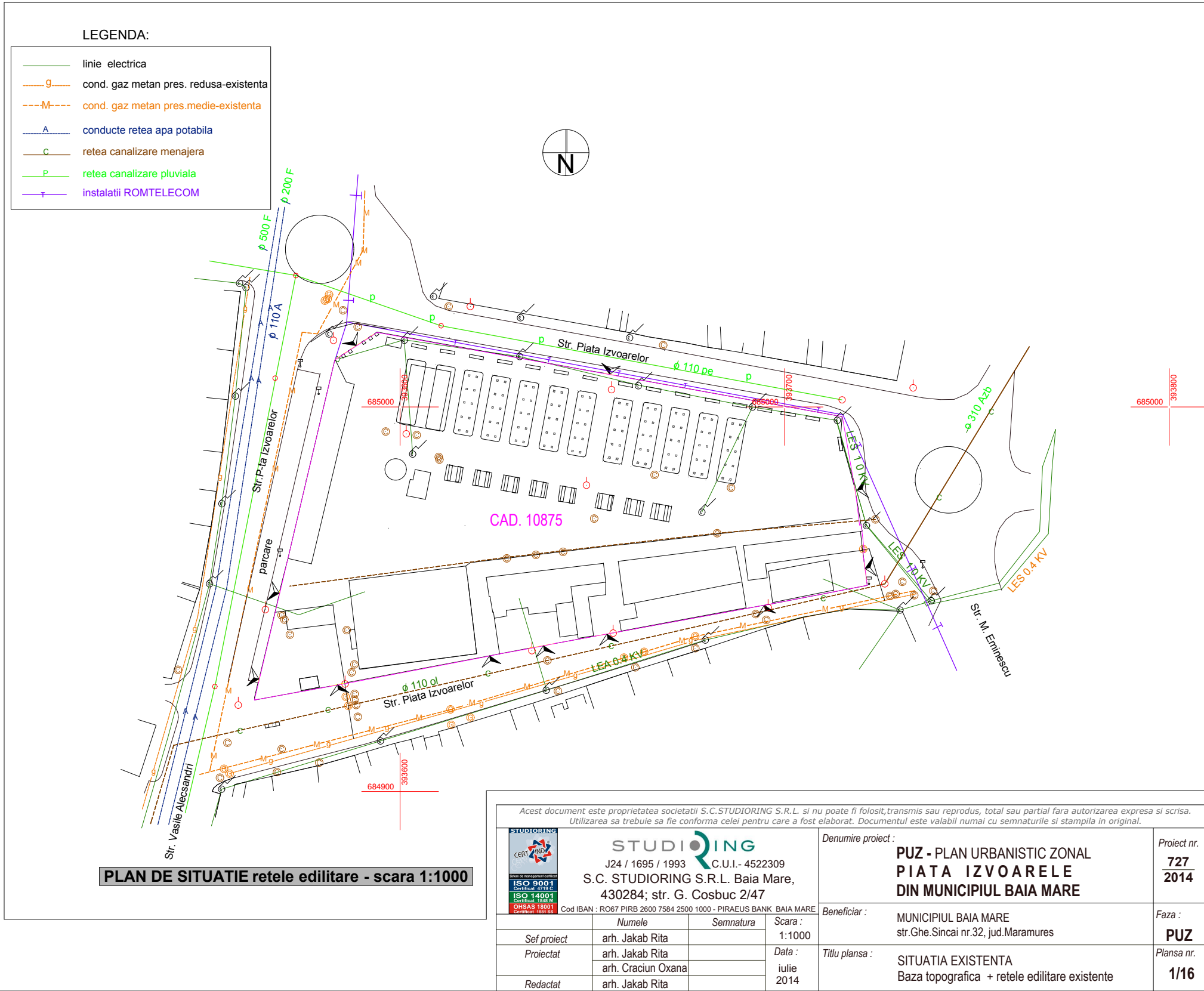
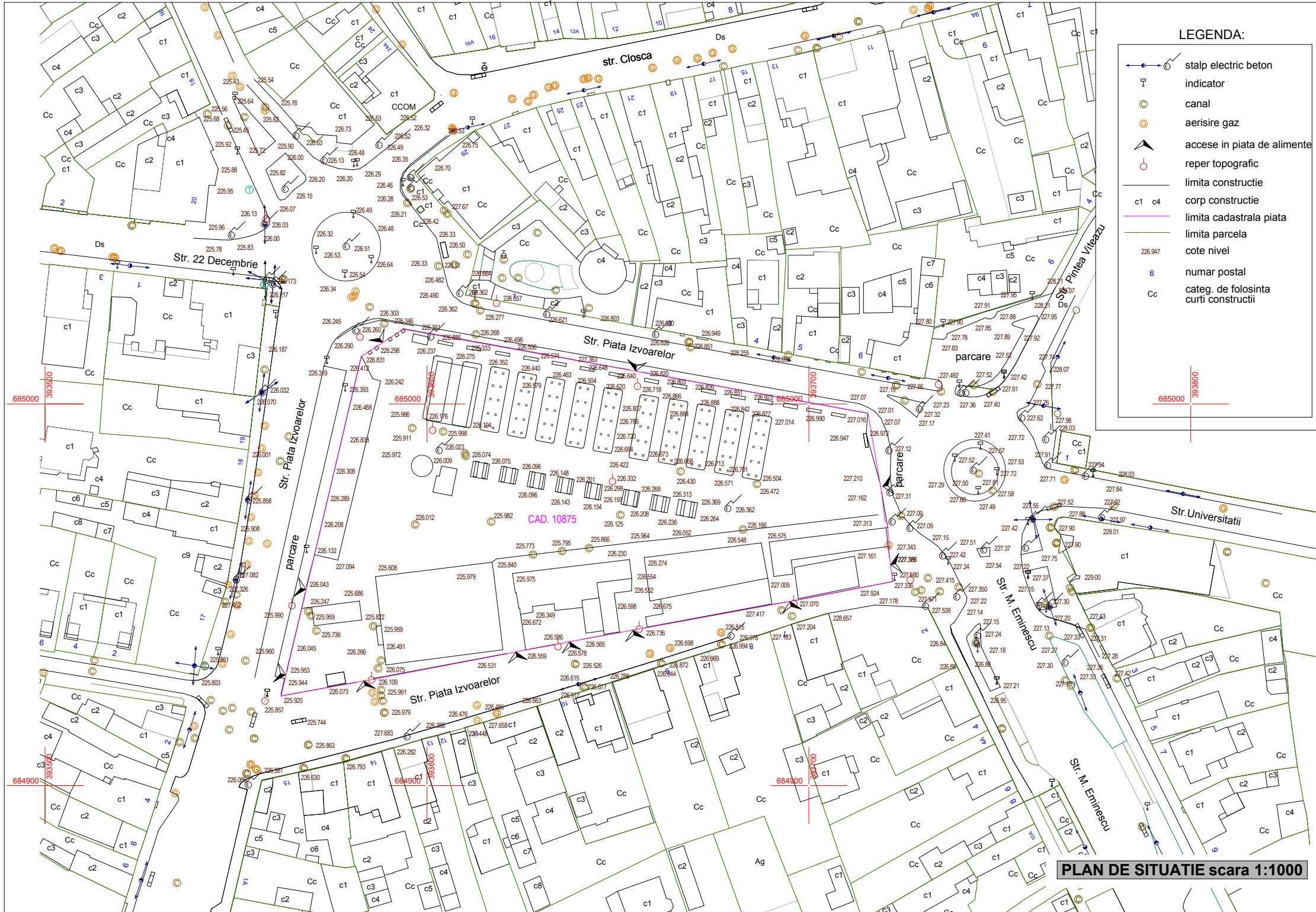
Pe limitele laterale, și posterioare împrejmuirile vor fi opace, din zidărie, lemn sau din elemente metalice dublate cu gard viu, cu înălțimea de 2,20 m, cu panta de scurgere spre proprietarul gardului.

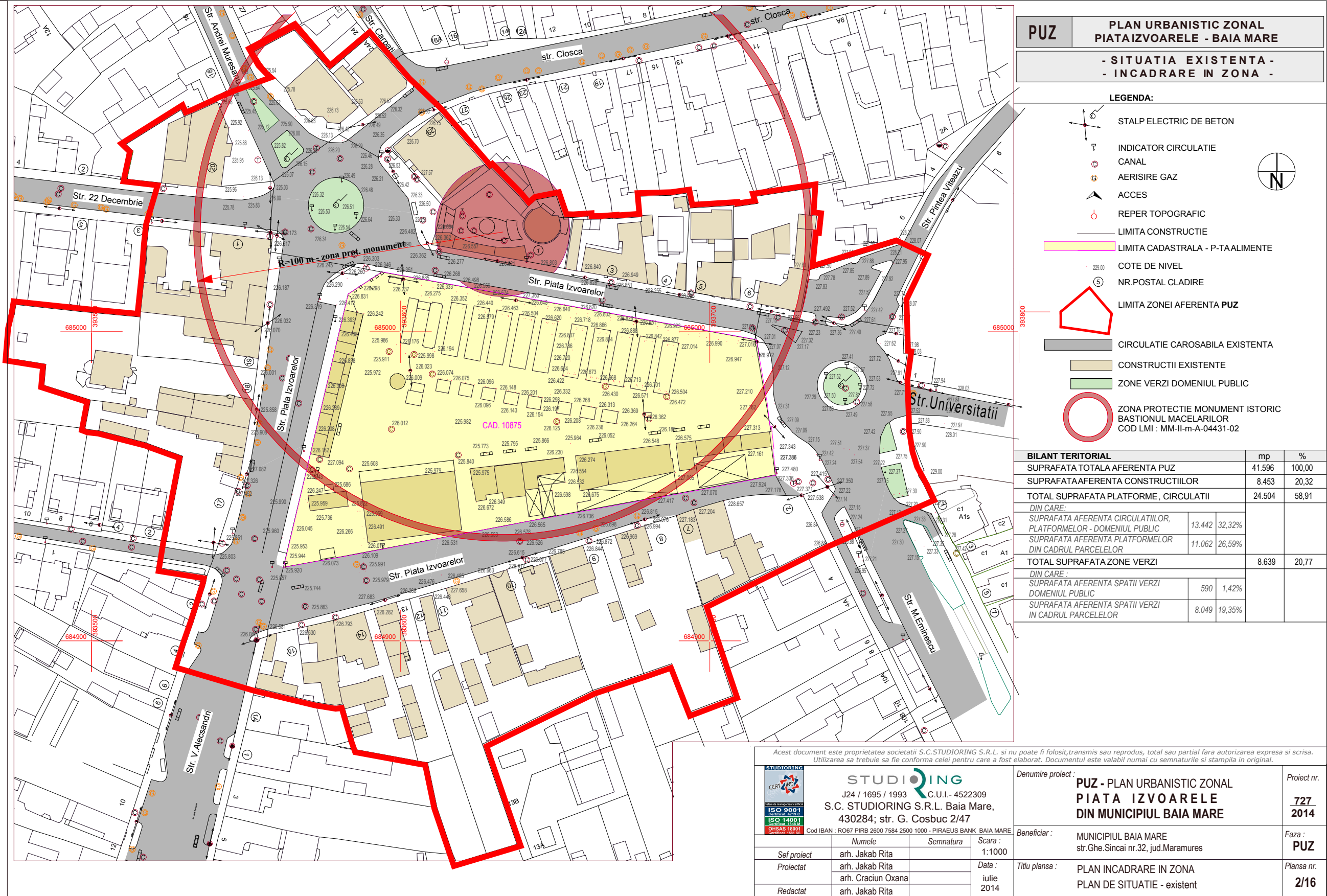
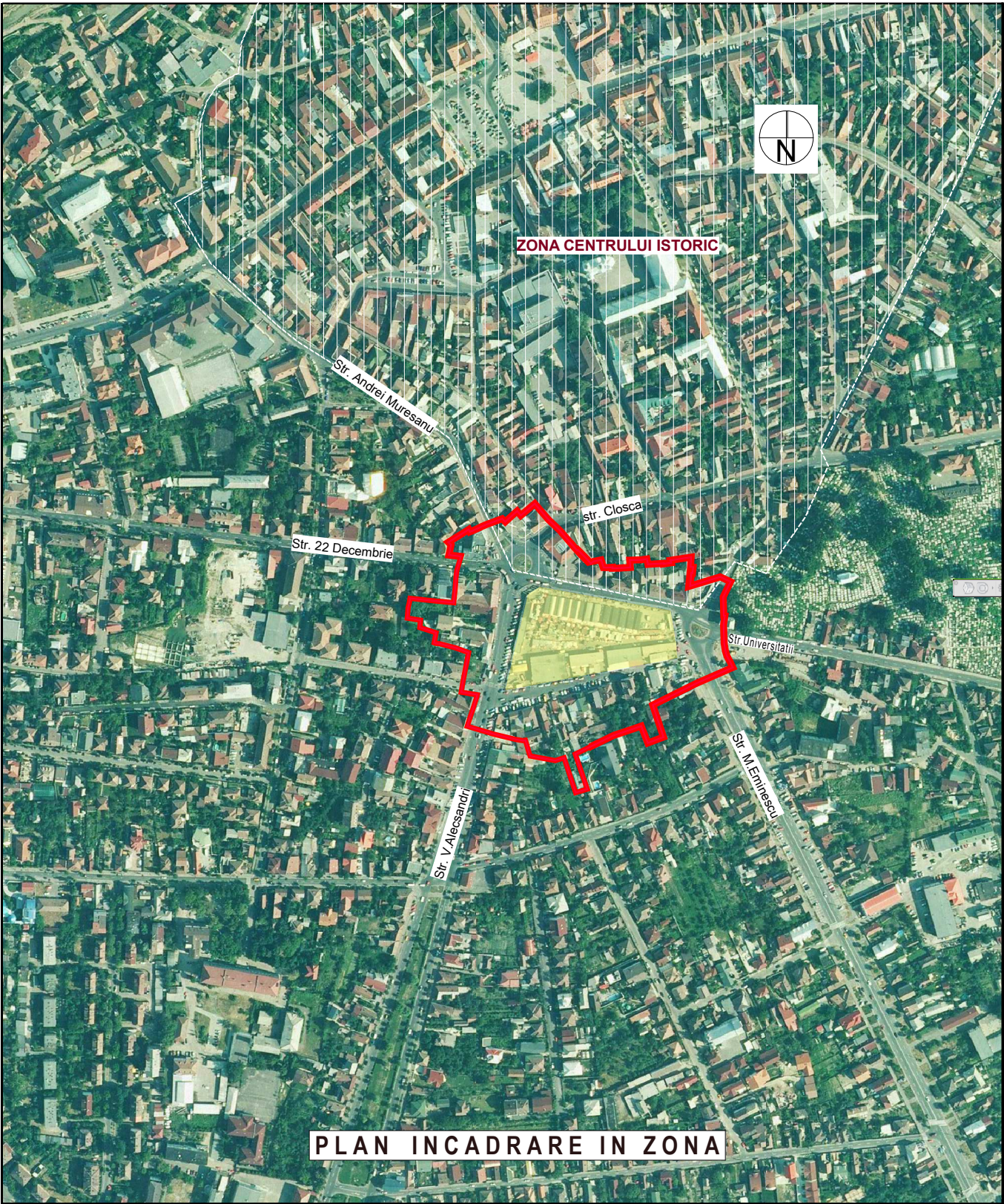
Art.10. INDICI ADMISIBILI – POT ; CUT

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : POT maxim = 40,0 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI (CUT) : CUT maxim = 0,8 mp A_{dc}/S_{teren}

Intocmit
Arh.JAKAB Rita







prima jumătate a sec. XX.



2010



4

2014
BASTIONUL MACELARILOR - monument istoric -
Cod LMI MM-II-m-A 04431.02 - restaurat in 2010-2011



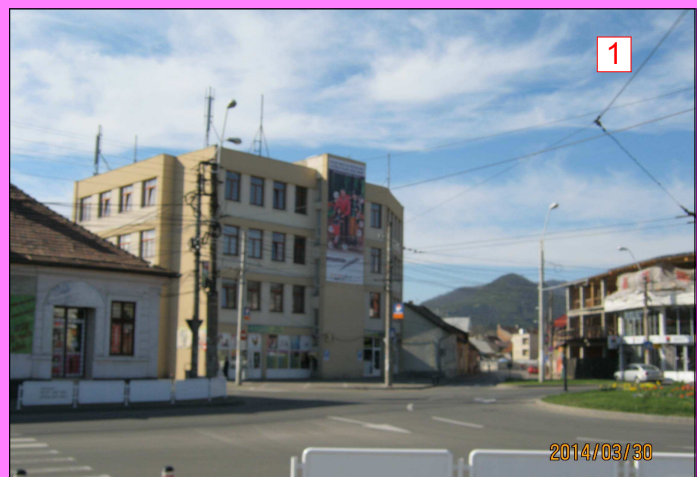
DESFASURARE str.P-TA IZVOARELOR - NORD



Perspectiva valoroasa a ansamblului turnurilor bisericilor, obturata in prezent de extinderile pe verticala a cladirilor noi



5



1

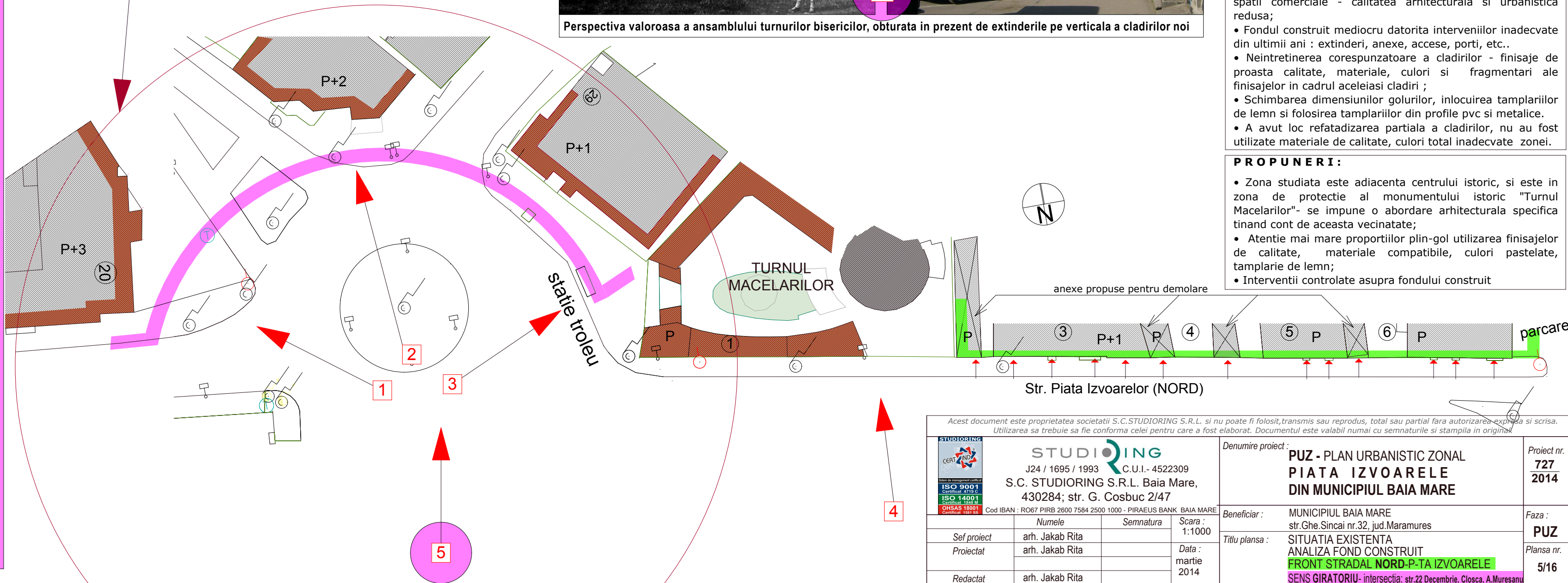


2



3

ZONA IN CARE S-AU REALIZAT N ULTIMII 25-30 DE ANI
CLADIRILE CE CONTUREAZA INTERSECTIA SI OBTUREAZA
VIZIBILITATEA CATRE ANSAMBLUL TURNURILOR BISERICILOR
IN ZONA ISTORICA A MUNICIPIULUI



SITUATIA EXISTENTA - ANALIZA FOND CONSTRUIT
front stradal NORD - str.P-ta Izvoarele ;
giratoriu : intersectia str.22 Decembrie, Andrei Muresanu, Closca

SITUATIA EXISTENTA :

- Front stradal constituit in a doua jumatate a sec.XX, cladiri de locuit, interventii majore dupa 1989 pentru amenajari de spatii comerciale - crearea de accese din trotuar, modificari importante ale golurilor ;
- Realizarea de extinderi sub forma unor anexe alipite cladirilor principale; disfunctionalitati datorita acceselor subdimensionate (pericol in caz de incendiu)
- Sunt realizate deschideri ale curtilor si amenajari pentru spatii comerciale - calitatea arhitecturala si urbanistica redusa;
- Fondul construit mediu datorita interveniilor inadecvate din ultimii ani : extinderi, anexe, accese, porti, etc..
- Neintretinerea corespunzatoare a cladirilor - finisaje de proasta calitate, materiale, culori si fragmentari ale finisajelor in cadrul aceleiasi cladiri ;
- Schimbarea dimensiunilor golurilor, inlocuirea tamplariilor de lemn si folosirea tamplariilor din profile pvc si metalice.
- A avut loc refatadzarea partiala a cladirilor, nu au fost utilizate materiale de calitate, culori total inadecvate zonei.

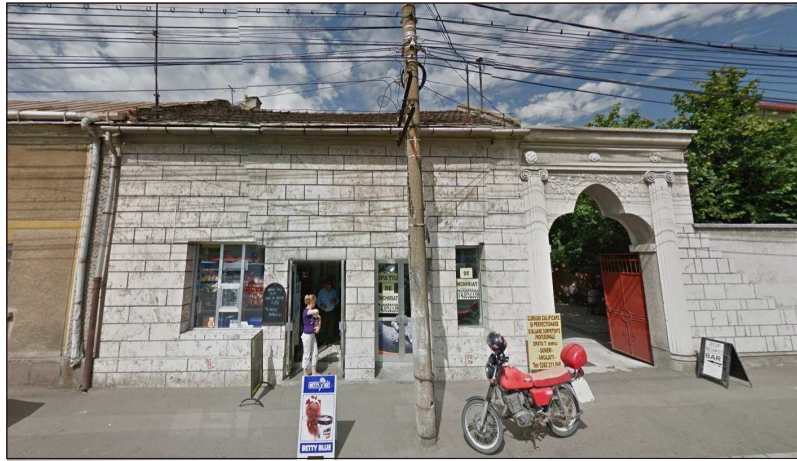
PROPUERI :

- Zona studiata este adiacenta centrului istoric, si este in zona de protectie al monumentului istoric "Turnul Macelarilor"- se impune o abordare arhitecturala specifica tinand cont de aceasta vecinatate;
- Atentie mai mare proportiilor plin-gol utilizarea finisajelor de calitate, materiale compatibile, culori pastelate, tamplarie de lemn;
- Interventii controlate asupra fondului construit

Acest document este proprietatea societatii S.C.STUDIORING S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.			
STUDIORING J24 / 1695 / 1993 C.U.I.- 4522309 S.C. STUDIORING S.R.L. Baia Mare, 430284; str. G. Cosbuc 2/47 Cod IBAN : RO67 PIRB 2600 7584 2500 1000 - PIRAEUS BANK. BAIA MARE			
ISO 9001 CERTIFICAT ISO 14001 CERTIFICAT	Numele arh. Jakab Rita	Semnatura	Scara : 1:1000
Sef proiect Proiectat	arh. Jakab Rita		Data : martie 2014
Redactat	arh. Jakab Rita		
Denumire proiect : PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIA MARE		Beneficiar : MUNICIPIUL BAIA MARE str.Ghe.Sincal nr.32, jud.Maramures	
Titlu plansa : SITUATIA EXISTENTA ANALIZA FOND CONSTRUIT FRONT STRADAL NORD-P-TA IZVOARELE SENS GIRATORIU- intersectia: str.22 Decembrie, Closca, A.Muresanu		Faza : PUZ	
		Plansa nr. 5/16	
		Proiect nr. 727 2014	



P-ta Libertatii nr.17



P-ta Libertatii nr.18



P-ta Libertatii nr.19



Str.22 Decembrie nr.1

SITUATIA EXISTENTA - ANALIZA FOND CONSTRUIT
front stradal VEST - str.P-ta Izvoarele

SITUATIA EXISTENTA:

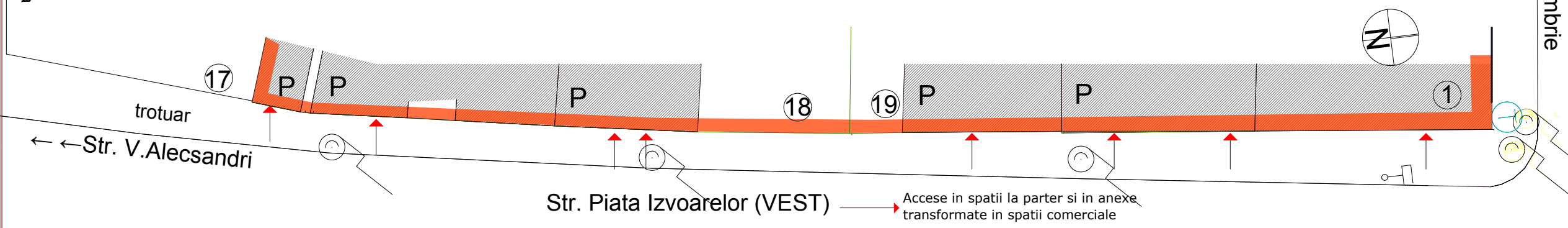
- Cladirile initiale au fost realizate pentru functiuni complexe : spatii comerciale in spatiile situate in aliniamentul strazii si locuinte in planul secund al cladirilor, spre curtile interioare ale incintelor.
- Functiunile complexe se pastreaza si azi, accesul este din strada, exceptie fac spatiile care s-au deschis din curtile interioare ale parcelor.
- Calitatea fondului construit este mediocră datorită intervențiilor inadecvate din ultimii ani : extinderile, anexele, obiective noi (Căminărie), accesul și porțile, etc.
- Finisajele de proastă calitate, materiale, culori și fragmentări ale finisajelor în cadrul aceluiași clădiri (nr1.-str.22 Decembrie).
- Schimbarea dimensiunilor golurilor, înlocuirea tâmplărilor de lemn și folosirea tâmplărilor din profile pvc și metalice.
- Fatadele au fost refăcute renunțându-se aproape în totalitate la ornamentele caracteristice, obținând un front stradal anost, lipsit de personalitate.

PROPUERII:

- Volumetriile actuale păstrează proporțiile, volumele, clădirilor inițiale;
- Acest fapt motivează propunerea pentru revenirea la fatadele inițiale, sau mult apropiate de acestea, crearea astfel al unui cadru arhitectural care să integreze ansamblul monumentului istoric existent în zona (Turnul Macelarilor);
- Zona studiată este adiacentă centrului istoric, astfel se impune o abordare arhitecturală specifică ținând cont de această vecinătate.
- Revenirea la proporțiile plin-gol inițiale.
- Refacerea în măsura posibilităților a ornamentelor, revenirea la accesul inițial.
- Utilizarea finisajelor de calitate , din materiale compatibile, culori pastelate, revenirea la tâmplăria de lemn;
- Rețele pozate aerian - pozarea în canale tehnice subterane



DESFASURARE str.P-TA IZVOARELOR - VEST - (spre str.V.Alecsandri)



Frontul vestic - str.P-ta Izvoarelor & vedere spre Turnul Stefan

Materialul documentar - fotografii - ce poate constitui baza studiilor de fatada si perspective, pentru revenirea la aspectul initial al cladirilor



Sfarsit sec XIX - Inceput sec.XX



Inceput sec.XX

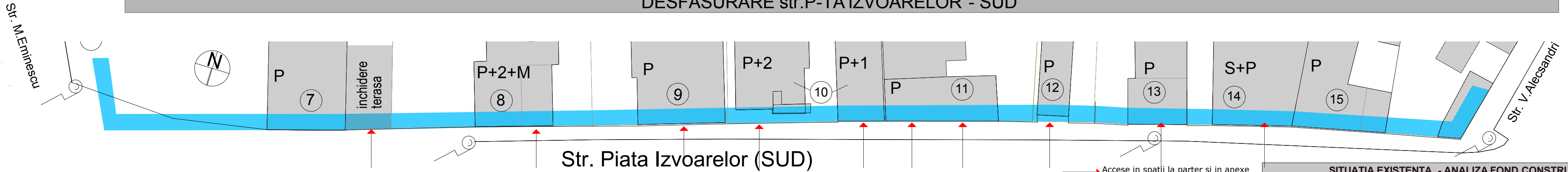


Mijlocul sec.XX

Acest document este proprietatea societății S.C.STUDIORING S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reproduș, total sau parțial fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original.				Denumire proiect :		Proiect nr.
		STUDIORING J24 / 1695 / 1993 C.U.I.- 4522309 S.C. STUDIORING S.R.L. Baia Mare, 430284; str. G. Cosbuc 2/47		PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAI A MARE		727 2014
Beneficiar :		MUNICIPIUL BAI A MARE str.Ghe.Sincăi nr.32, jud.Maramureș		Faza :		PUZ
Titlu planșă :		SITUATIA EXISTENTA ANALIZA FOND CONSTRUIT FRONT STRADAL - VEST- P-TA IZVOARELE		Planșă nr.		6/16
Sef proiect		arh. Jakab Rita		Scara :		1:1000
Proiectat		arh. Jakab Rita		Data :		martie 2014
Redactat		arh. Jakab Rita		Semnatura		



DESFAȘURARE str.P-TA IZVOARELOR - SUD



Accese in spatii la parter si in anexe transformate in spatii comerciale

SITUATIA EXISTENTA - ANALIZA FOND CONSTRUIT front stradal SUD - str.P-ta Izvoarele

SITUATIA EXISTENTA :

- Front stradal constituit la sf.sec.XIX, pana in a doua jumatate a sec.XX, pe structura parcularului existent (eventuale divizari) cu cladiri cladiri de locuit;
- Interventii accentuate dupa 1989 :
 - cladiri noi de locuit ; divizari de parcele sau indesiri;
 - realizarea de accese din trotuar si crearea de spatii de depozitare pentru producatori-comercianti prin modificari ale golurilor existente in cladiri, deschideri de accese noi in constructiile existente, realizarea de anexe pe aliniament;
- Fondul construit mediu - bun; nu are o valoare deosebita din punct de vedere arhitectural, este in afara zonei monumentului istoric.
- Lipsa spatiilor de depozitare, numarul insuficient de parcuri atat pentru vehiculele de transport marfa cat si pentru autoturisme;

PROPUNERI :

- Soluționarea problemelor de aprovizionare-depozitare pentru piata agroalimentara va aduce imbunatatirea considerabila a mediului, al ambiantului acestei zone;
- Prin rezolvarea problemelor de circulatie-accesibilitate-parcare se va degreva zona de presiunea circulatiei autovehiculelor de transport, a stationarii acestora pe parcursul zilei;
- Interventii controlate asupra fondului construit;



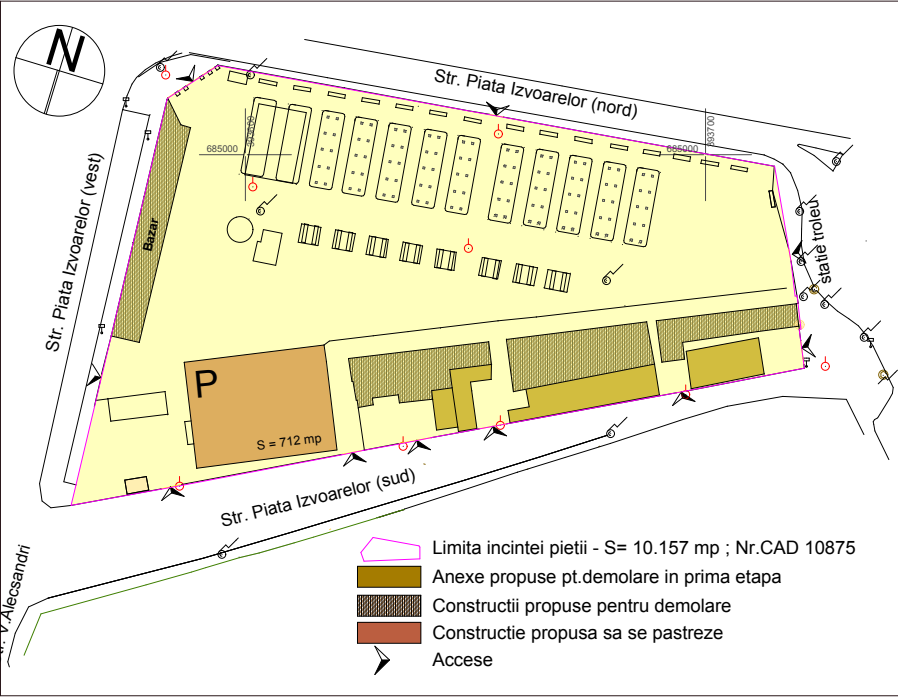
Construcție propusa pt demolare sau pastrare si refatazare



Bazar
Obținerea vizibilitatii spre Bastionul Macelarilor



Incinta piata
Construcții degradate fizic si moral



SITUATIA EXISTENTA - ANALIZA FOND CONSTRUIT incinta piata agroalimentara

SITUATIA EXISTENTA :

- Fond construit realizat in anii 50 (sec XX.) cu reabilitari parțiale sau totale ale cladirilor; cladiri degradate fizic si moral, sunt intretinute,funciunile acestora:spatii comerciale ;
- Corpul de cladire situat in coltul sud-vestic al pietei este o constructie realizata recent, in stare buna; acest corp se va mentine ;
- Corpul de cladire paralel cu latura vistica a incintei (Bazarul), cu accesele din strada P-ta Izvoarele(vest) , aliniat la limita de proprietate, este o cladire realizata in anii 80, cu extinderi recente spre incinta pietei; este in stare relativ buna, spatiile comerciale sunt uzate moral.
- Constructiile nu au valoare arhitecturala deosebita, nu se impune mentinerea si reabilitarea lor.
- Insuficienta spatiilor de depozitare a generat realizarea mai multor anexe, alipiri de constructii cu caracter provizoriu la cele existente, construite din diferite materiale (profile si panouri metalice, inchideri din tamplarie, etc.);

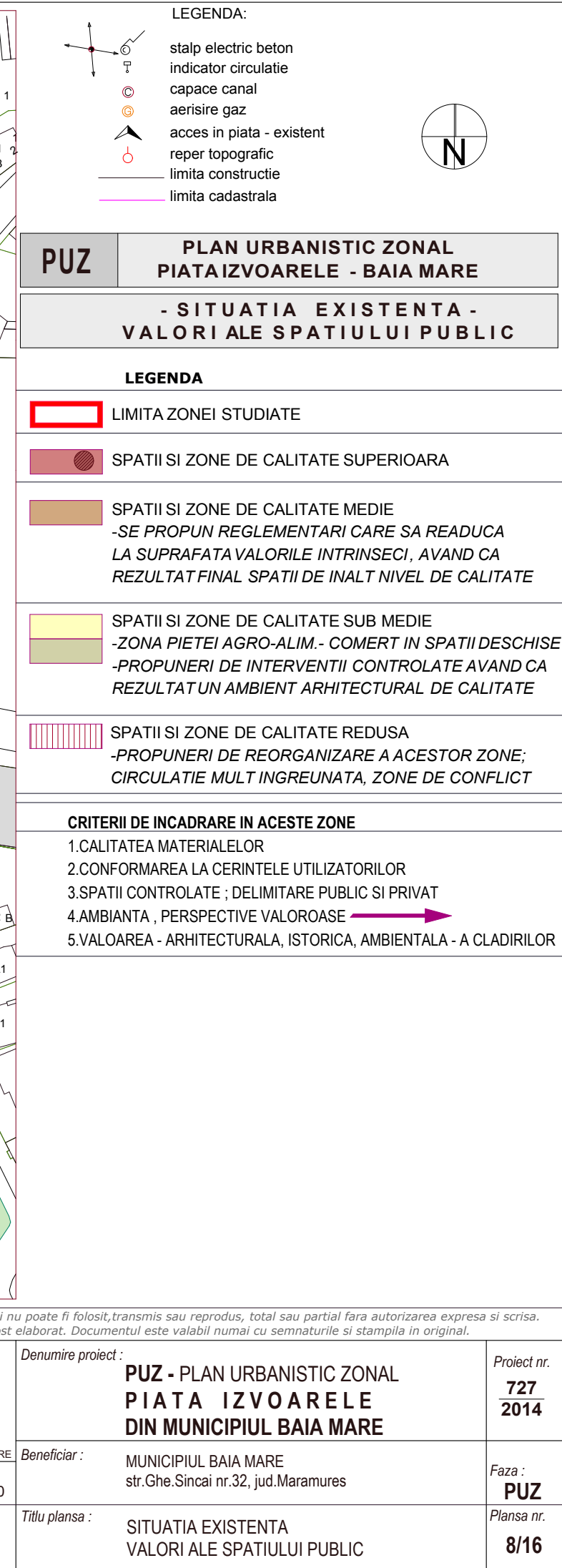
PROPUNERI :

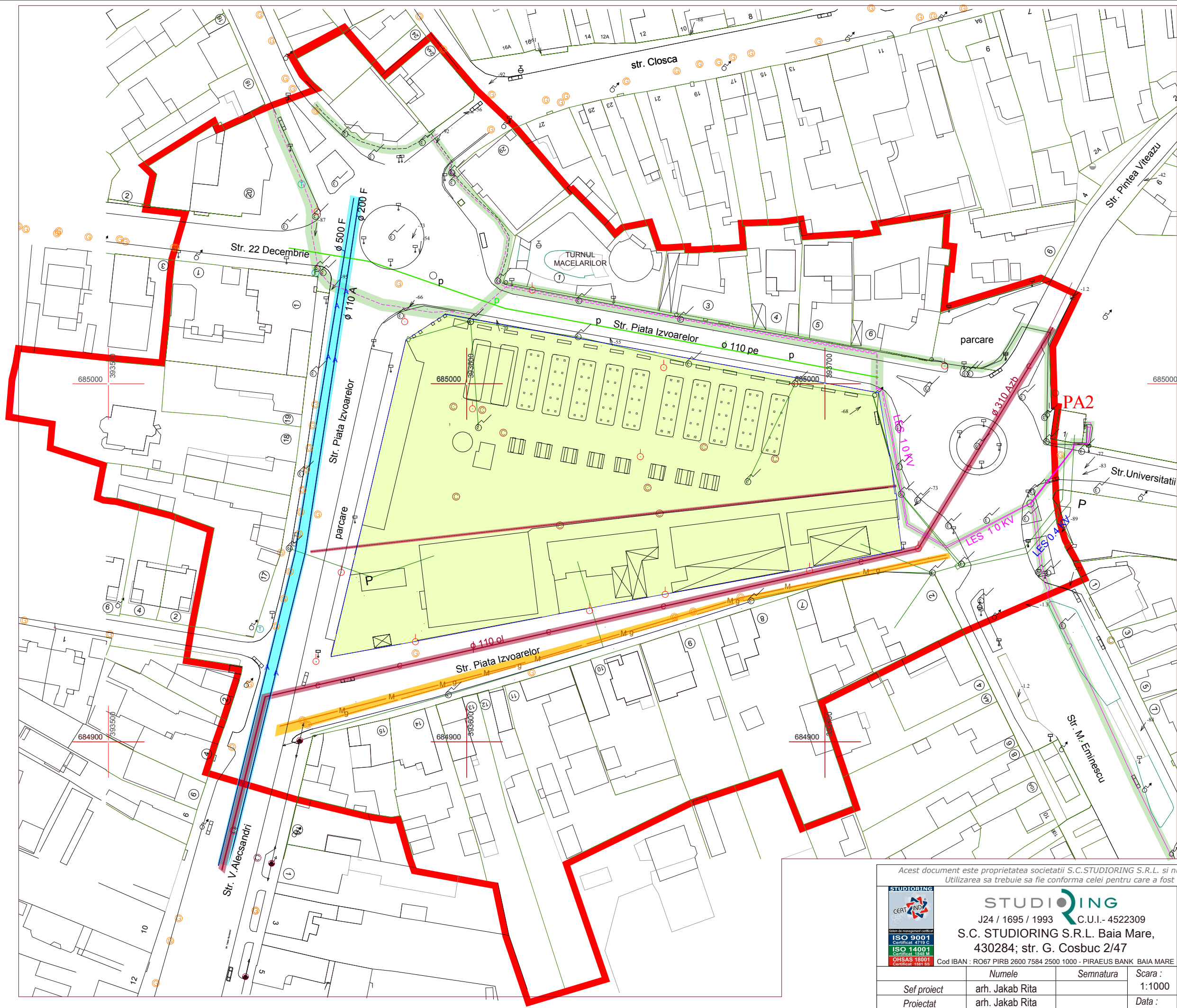
- Realizarea unui complex de cladiri care sa asigure spatiile necesare functionarii unei piete agroalimentare cu respectarea legislatiei si a normativelor in vigoare.
- Nu se propune realizarea unui singur corp de cladire sub forma unei hale agro-alimentare; sistemul adoptat va fi cel pavilionar pe latura nord, est si eventual vest;
- Regimul maxim de inaltime propus P+1+M (eventual P+2 - partial) pe latura sud si est ;
- Retragera limitii vestice a pietei si totodata retragera intrarii in piata, eliberarea amplasamentului pentru realizarea unei parcuri supraterrane;
- Punerea in valoare - din punct de vedere arhitectural si urbanistic al Bastionului Macelarilor.



Anexe propuse pt.demolare in prima etapa, eliberarea amplasamentului, largirea zonei drumului, deschiderea pentru circulatie a strazii infundate

Acest document este proprietatea societatii S.C.STUDIORING S.R.L. si nu poate fi folosit,transmis sau reprodus, total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.			
	STUDIO RING J24 / 1695 / 1993 C.U.I.- 4522309 S.C. STUDIORING S.R.L. Baia Mare, 430284; str. G. Cosbuc 2/47		Denumire proiect : PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAI A MARE
	Cod IBAN : RO67 PIRB 2600 7584 2500 1000 - PIRAEUS BANK, BAI A MARE		Beneficiar : MUNICIPIUL BAI A MARE str.Ghe.Sincal nr.32, jud.Maramures
	Numele Sef proiect arh. Jakab Rita Proiectat arh. Jakab Rita Redactat arh. Jakab Rita		Scara : 1:1000 Data : martie 2014
	Titlu plansa : SITUATIA EXISTENTA ANALIZA FOND CONSTRUIT FRONT STRADAL SUD - P-TA IZVOARELE, INCINTA PIETE		Proiect nr. 727 2014 Faza : PUZ Plansa nr. 7/16





LEGENDA:

- stalp electric beton
- indicator circulatie
- capace canal
- aerisire gaz
- reper topografic
- limita constructie
- limita cadastrala

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
PIATAIZVOARELE - BAIAMARE

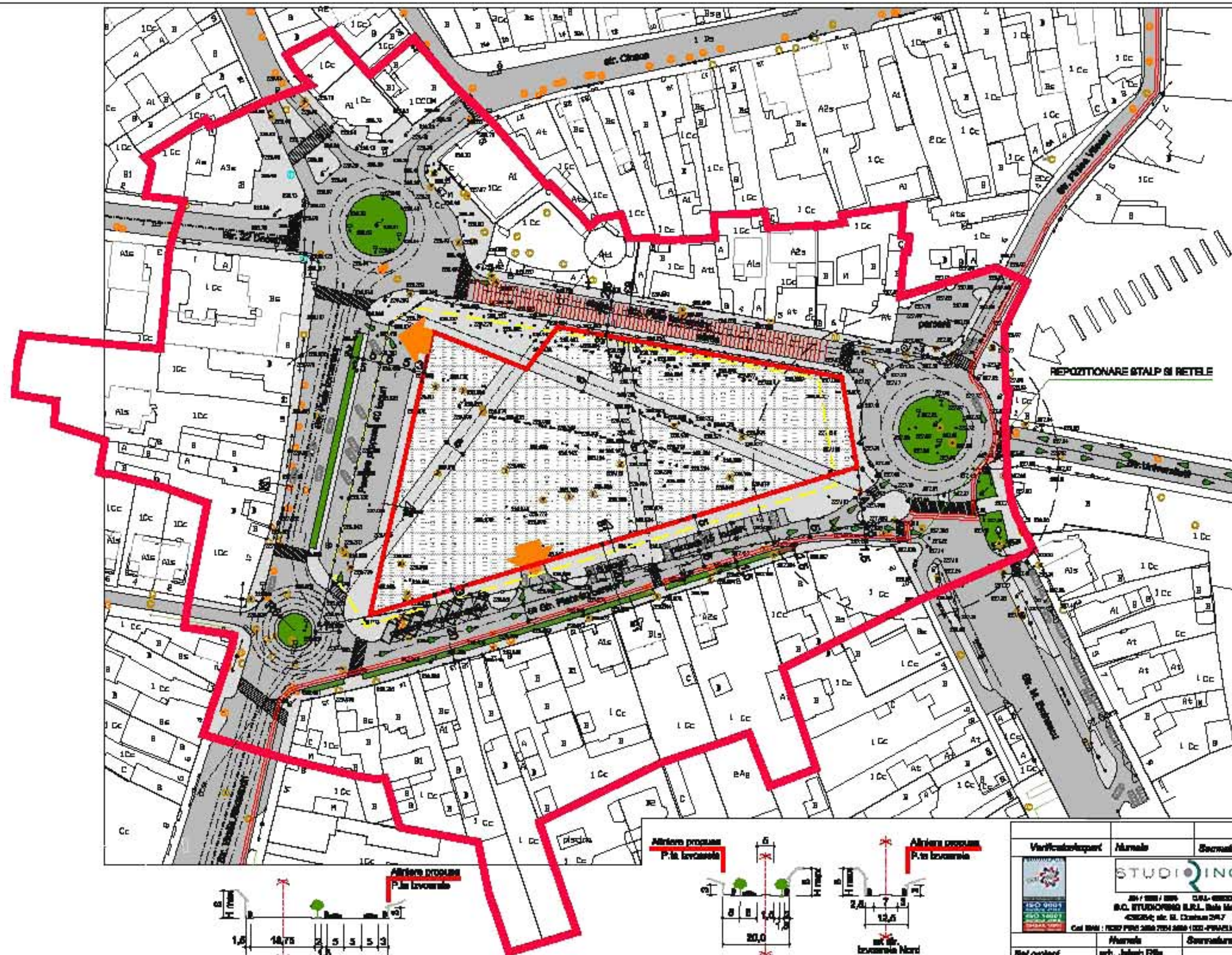
- SITUATIA EXISTENTA -
PLAN COORDONATOR REELE EDILTARE

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- TERENUL AFERENT PIETEI AGRO-ALIMENTARE
- TRASEU RESEA ELECTRICA SUBTERANA EXISTENTA - LES 10KV
- LES 0.4 KV
- RESEA ELECTRICA AERIANA - LEA 0,4 kv
- RESEA CANALIZARE MAJORA
- RESEA MAJORA DE ALIMENTARE CU APA
- CONDUCTA MEDIE TENSIIUNE - GAZ
- CONDUCTA JOASA TENSIIUNE - GAZ
- RESEA CANALIZARE PLUVIALA

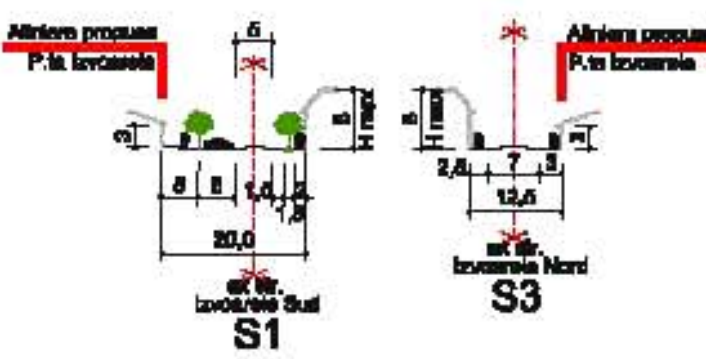
Acest document este proprietatea societatii S.C.STUDIORING S.R.L. si nu poate fi folosit,transmis sau reprodus, total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa.
Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

 STUDIORING J24 / 1695 / 1993 C.U.I.- 4522309 S.C. STUDIORING S.R.L. Baia Mare, 430284; str. G. Cosbuc 2/47 Cod IBAN : RO67 PIRB 2600 7584 2500 1000 - PIRAEUS BANK BAIAMARE				Denumire proiect :	PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIAMARE	Proiect nr. 727 2014
						
	Numele	Semnatura	Scara :	Beneficiar :		Faza :
Self proiect	arh. Jakob Rita		1:1000	MUNICIPIUL BAIAMARE str.Ghe.Sincai nr.32, jud.Maramures		PUZ
Proiectat	arh. Jakob Rita		Data :	Titlu planşa :		Planşa nr.
	arh. Craciun Oxana		martie	SITUATIA EXISTENTA		
Redactat	arh. Jakob Rita		2014	Plan coordonator retele edilitare		10/16

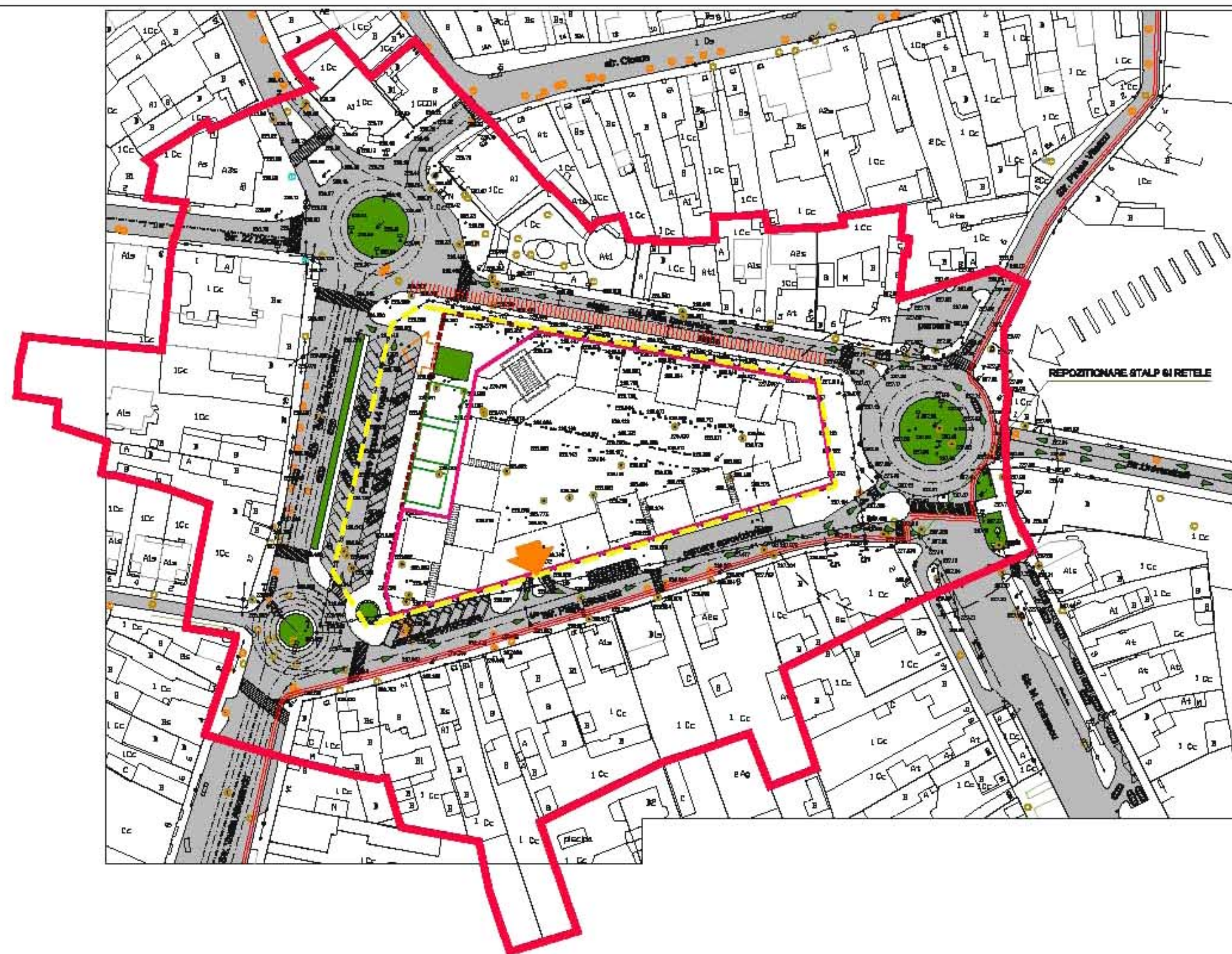


INTERSECȚIE STR. PIATA IZVOARELOR cu STR. M. EMINESCU VARIANTA 2

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - ALIMERE ROPUBA
 - CONTUR INCINTA PROPUISA PIATA
 - RETRAGERE PROPUISA A CLADIRILOR DIN PIATA
 - CONTUR PROPUIS AMPLASAMENT AL PIETEI DE FLORE
 - BIEN DE CIRCULATIE RESTRICTIIONAT - BIEN UNIC
 - ACCES PIERDE DOAR PENTRU TRANSPORT IN COMUN
 - CONTUR PARCARE SUBTERANA
 - TRASEU PROPUIS PENTRU PIATA DE BICICLETE
 - ACCES PRINCIPAL / POSIBIL ACCES SECUNDAR IN PARCARE SUBTERANA
 - CONTUR INITIAL PIATA AGROALIMENTARA
 - CAROSABIL
 - CLADIRI EXISTENTE
 - AX DRUM
 - ZONA VERDE
 - PARCARE PROPUISA
 - PARCARE APROVEZIONARE - > 3,0 km
 - TRACERE pentru PIETONI
 - SUPRAFATA PIETONALA SI TROTUARE
 - SUPRAFATA CAROSABIL
 - STALP ELECTRIC / ILLUMINAT / UMID
 - INDICATOR
 - AERISIRE GAZ
 - CANAL
 - REFER TOPOGRAFIC
 - TELEFON



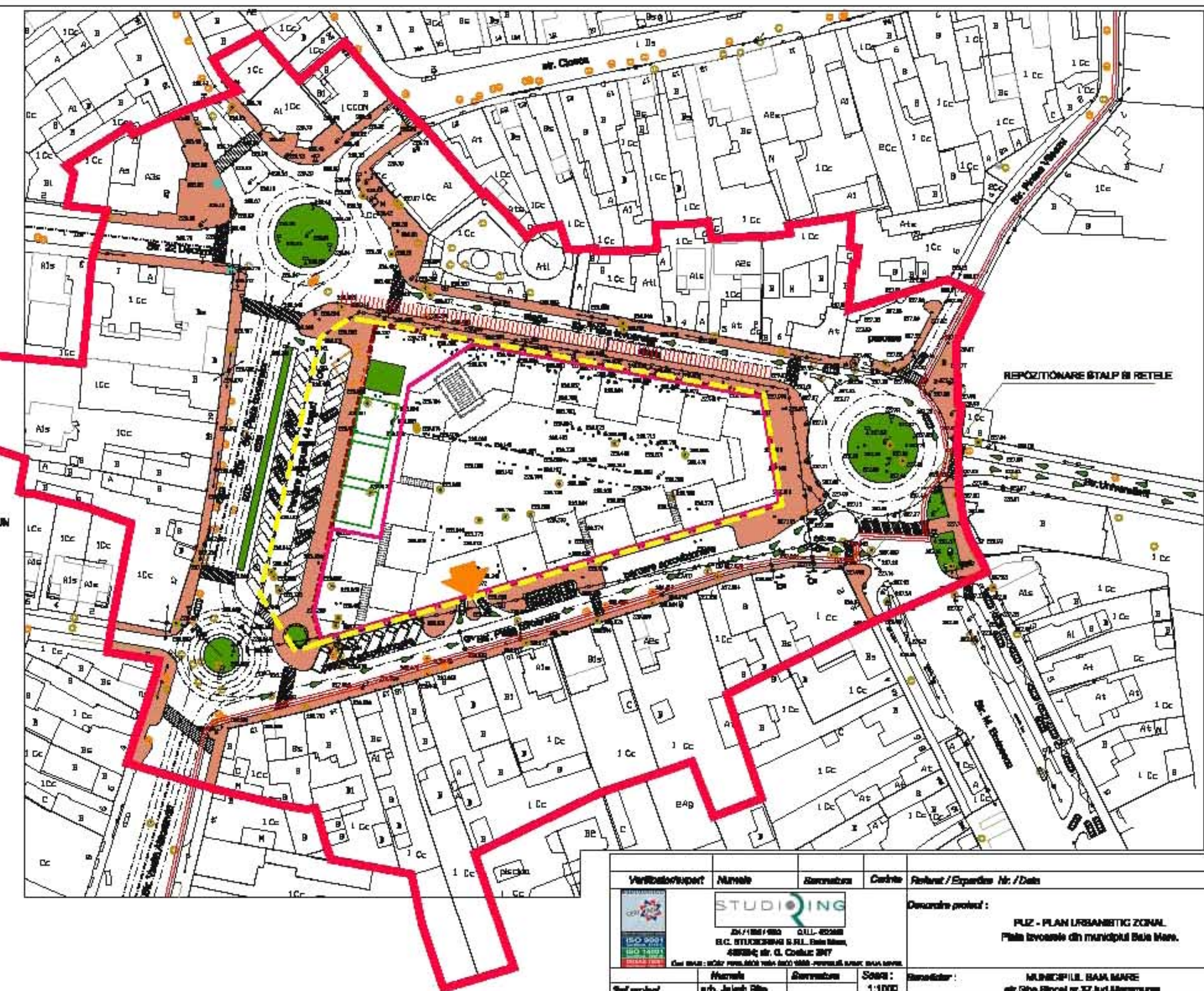
Verificator/autor	Numele	Semnatura	Certifica	Revisit / Expertiza Nr. / Data	Proiect nr.
STUDIO RING	STUDIO RING S.R.L. Bala Mare, 426004, str. M. Eminescu 29-7				737
Scara: 1:4000					2014
Dezvoltat de:	Municipiul Bala Mare				
Proiectat de:	str. Ghe. Ghica nr. 37, jud. Mehedintia				
Proiectat rez.					
Proiectat					
Titlu planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE REORGANIZARE / MODERNIZARE CIRCULATII				12798
Forma:	PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL				
	Piata Izvoarelor din municipiul Bala Mare				



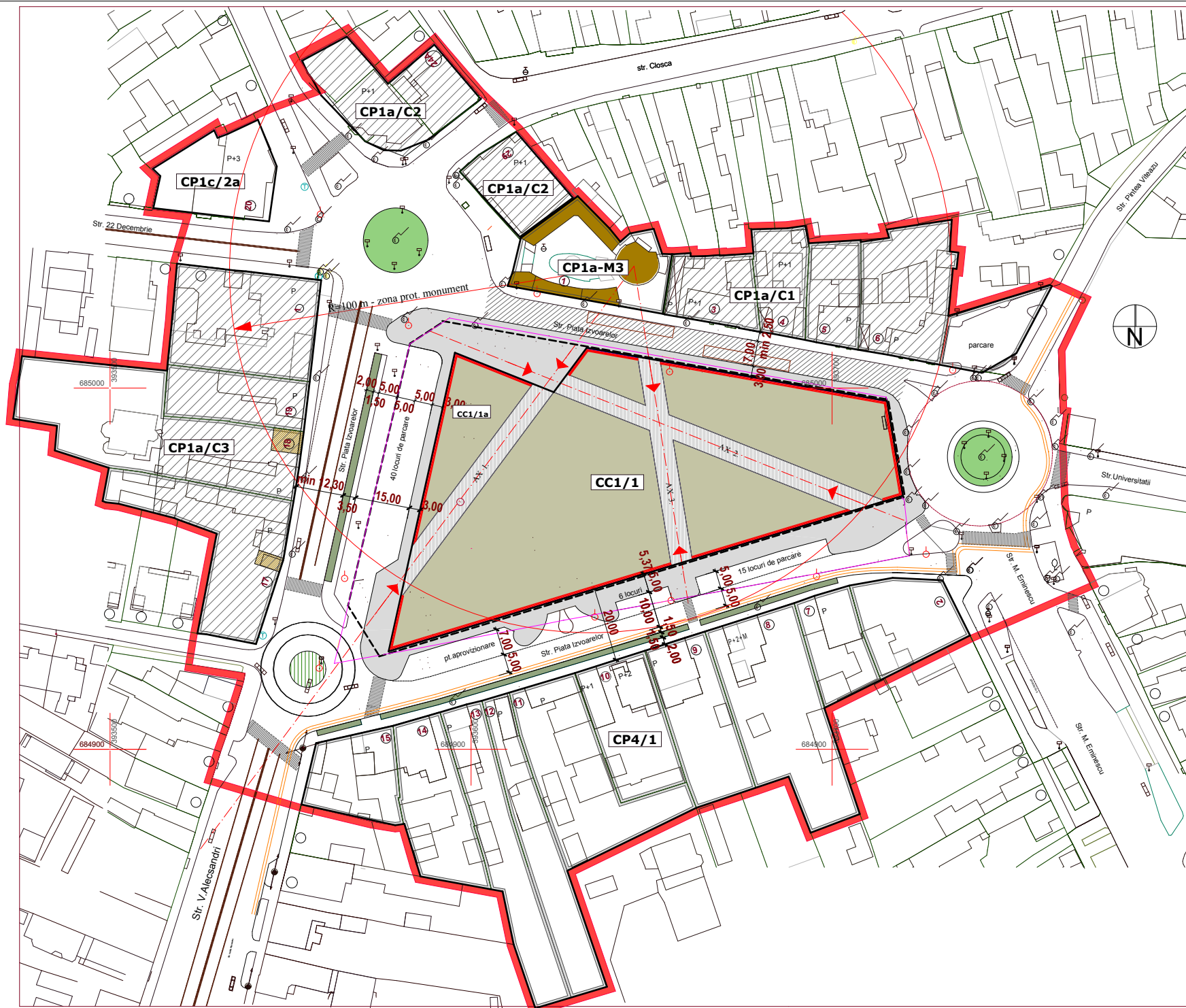
**INTERSECȚIE STR. PIATA IZVOARELOR
cu STR. M. EMINESCU
VARIANTA 2**

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- - - RETRAGERE PROPUSĂ A CLĂDIRILOR DIN PIATĂ
- CONȚUR CLĂDIRI PIATĂ
- CONȚUR PROPUȘ AMPLASAMENT AL PIETEI DE FLORI
- SENȘ DE CIRCULAȚIE RESTRICTIVAT - SENȘ UNIC
- - - ACCES RESTRICTIVAT PENTRU TRANSPORT ÎN COMUN
- - - CONȚUR PARCARE SUBTERANĂ
- - - TRASEU PROPUȘ PENTRU PIȘTA DE BICLETE
- ▲ ACCES PRINCIPAL / POSIBIL ACCES SECUNDAR ÎN PARCARE SUBTERANĂ
- CONȚUR ÎNȚALȚ PIATĂ AGROALIMENTARĂ
- CAROSABIL
- AX DRUM
- CLĂDIRI EXISTENTE
- ZONA VERDE
- PARCARI PROPUSE
- PARCARE APROXIMATIVĂ - > 3.5 km
- TRECERE PENTRU PIETONI
- SUPRAFAȚĂ PIETONALĂ ȘI TROTUAR
- SUPRAFAȚĂ CAROSABIL
- STALP ELECTRIC / ILUMINAT / URZIC
- INDICATOR
- CANAL
- TELEFON
- AEROSIF GAZ
- REPER TOPOGRAFIC



Verificator/Expert	Numele	Funcția	Cadrul	Reșorț / Expansiv Nr. / Data	Proiect nr.
	STUDIO 3ING			Descurte proiect :	727
					2014
Self-proiect	Mr. J. J. J. J.	Descurte	Scara :	Reșorț :	Plan nr.
Proiectat arh.	Mr. J. J. J. J.		1:1000		1218
Proiectat rez.			Date :	Plan nr. :	
Reșorț			2014		



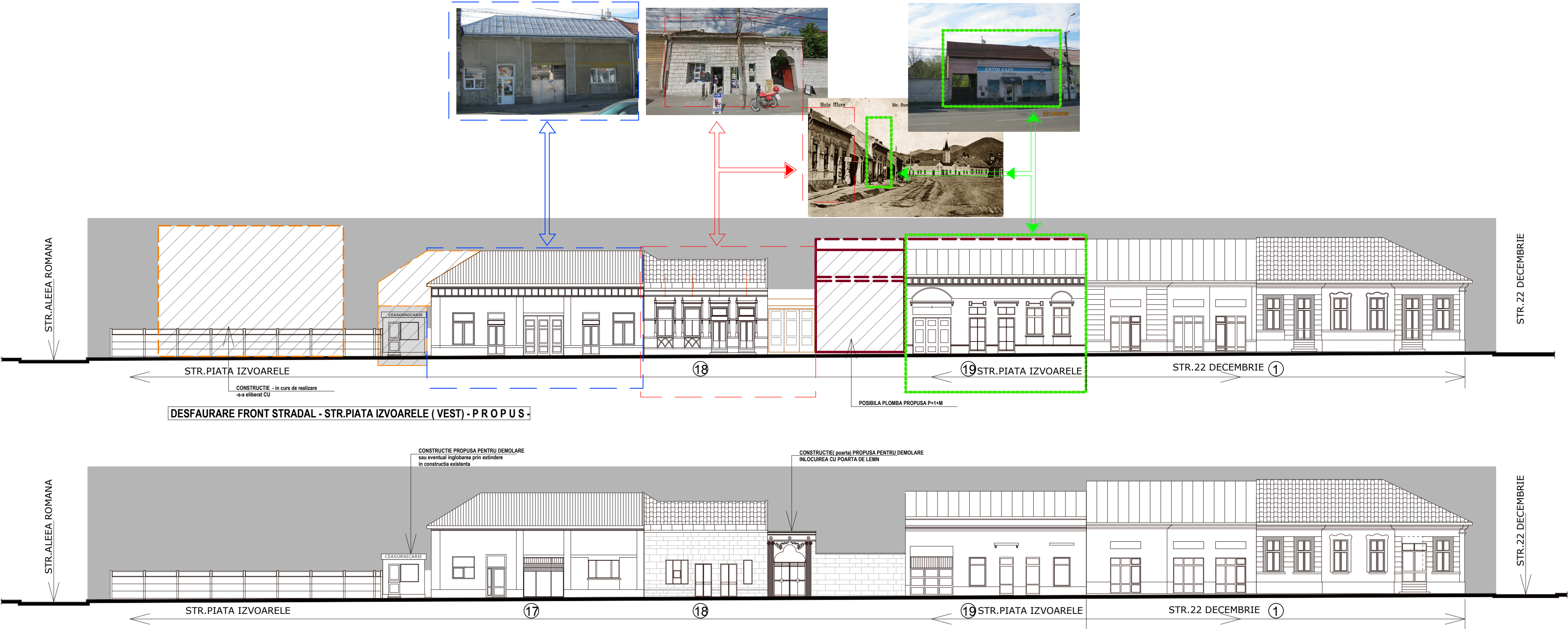
LEGENDA	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	SUPRAFATA ACTUALA A PIETEI AGRO-ALIMENTARE IZVOARELE
	TERENUL DESTINAT REAMENAJARII PIETEI AGRO-ALIMENTARE - ZONA INCLUSA IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC
	ZONA CONSTRUIBILA - SPATIU PROPUIS PENTRU AMENAJARE PIATA AGRO-ALIMENTARA
	ZONA CIRCULATII PIETONALE IN PIATA
	SUPRAFATA DESTINATA PENTRU PARCARE SUBTERANA
	PARCELE EXISTENTE INCLUSE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC - "Turnul Macelarilor"
	MONUMENT ISTORIC - Turnul Macelarilor
	RAZA R=100 M - ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC
	ZONA DESTINATA EXCLUSIV CIRCULATIEI PIETONALE SI TRANSPORT IN COMUN
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	CONTUR PARCELE EXISTENTE
	LIMITA DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

BILANT TERITORIAL - ZONA PIATA AGRO-ALIMENTARA		EXISTENT		PROPUIS	
		mp	%	mp	%
SUPRAFATA AFERENTA PIETEI AGRO-ALIM.		10.157	100,00	7.144	100,00
SUPRAFATA ZONA CONSTRUIBILA		1.680	16,54	5.910	82,72
SUPRAFATA CIRCULATII		8.477	83,46	1.234	17,27
SUPRAFATA ZONE VERZI		0	0	97	1,35
P.O.T.	16,57%				
C.U.T.	0,17 mpAdc/mp teren				
P.O.T. maxim				40,00%	
C.U.T. maxim				0,5 mpAdc/mp teren	

BILANT TERITORIAL - SUPRAFATA TOTALA P.U.Z.		EXISTENT		PROPUIS	
		mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA AFERENTA PUZ		41.596	100,00	41.596	100,00
SUPRAFATA AFERENTA CONSTRUCTIILOR		8.453	20,32	10.553	25,37
TOTAL SUPRAFATA PLATFORME, CIRCULATII		24.504	58,91	22.137	53,22
din care:					
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PLATFORMELOR - DOMENIUL PUBLIC	13.422	32,32%		16.202	32,32%
SUPRAFATA AFERENTA PLATFORMELOR DIN CADRUL PARCELELOR	11.062	26,59%		5.935	26,59%
TOTAL SUPRAFATA ZONE VERZI		8.639	20,77	8.904	21,41
din care:					
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI DOMENIUL PUBLIC	590	1,42%		855	1,42%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI IN CADRUL PARCELELOR	8.049	19,35%		8.049	19,35%
P.O.T. - general	20,32 %			25,37 %	
C.U.T. - general	0,29 mpAdc/mp teren			0,38 mpAdc/mp teren	

Acest document este proprietatea societatii S.C.STUDIORING S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.			
STUDIORING J24 / 1695 / 1993 C.U.I. - 4522309 S.C. STUDIORING S.R.L. Baia Mare, 430284; str. G. Cosbuc 2/47 Cod IBAN : RO67 PIRB 2600 7584 2500 1000 - PIRAEUS BANK BAIA MARE		Denumire proiect : PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIA MARE	
Numele arh. Jakob Rita		Semnatura Scara : 1:1000	
Sef proiect arh. Jakob Rita		Data : febr. 2014	
Proiectat arh. Craciun Oxana		Titlu plansa : REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE -	
Redactat arh. Jakob Rita		INLOCUIESTE PLANSI NR.15/16 - PUZ Faza II.	
		Beneficiar : MUNICIPIUL BAIA MARE str. Ghe.Sincal nr.32, jud.Maramures	
		Faza : PUZ	
		Plansa nr. 12m/16	
		Proiect nr. 727 2014	

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL PIATA IZVOARELE - BAIA MARE	
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA	
CC1	ZONA CENTRELOR DE CARTIER EXISTENTE - PIATA AGRO-ALIMENTARA -
CC1/1	Subzona ocupata de piata agro-alimentara propriu-zisa
CP1a	ZONA CENTRALA IN CARE SE MENTINE CONFIGURATIA TESUTULUI URBAN
CP1a/M3	Subzona ocupata de Turnul Macelarilor
CP1a/C1	P-ta Izvoarelor - NORD - front stradal situat in zona de protectie a monumentului istoric (T. Macelarilor) Subzona suprapusa peste nucleul istoric delimitat de traseul incintei fortificate - tesut urban traditional, cladiri preponderent S+P si S+P+1, cu front relativ continuu, dispuse pe aliniament
CP1a/C2	Subzona suprapusa peste nucleul istoric delimitat de traseul incintei fortificate - tesut urban traditional, cladiri preponderent S+P si S+P+1(2), cu front relativ continuu, dispuse pe aliniament Zona : sens giratoriu - intersectia strazilor: str.Carpati, str.A.Muresanu, str.22 Decembrie
CP1a/C3	P-ta Izvoarelor - VEST - front stradal situat in zona de protectie a monumentului istoric (T. Macelarilor) Subzona avand configuratia tesutului urban traditional, cladiri preponderent S+P, dispuse pe aliniament, front relativ continuu, preponderent comercial;
CP1c	ZONA CENTRALA ADIACENTA NUCLEULUI ISTORIC CLADIRI CU PUTINE NIVELURI, DISPUSE PE ALINIAMENT - IZOLAT SAU GRUPAT
CP1c/2a	Subzona avand configuratia tesutului urban traditional, cladirea P+3, comerciala situata in zona de protectie a monumentului istoric.
CP4	ZONA CENTRALA FORMATA DIN INSERTII DE CLADIRI REALIZATE IN ULTIMELE DECEENII;
CP4/1	Subzona avand configuratia tesutului urban traditional, cladiri cu putine niveluri P, P+1, P+2, dispuse pe aliniament, izolat sau grupat, preponderent rezidentiale.



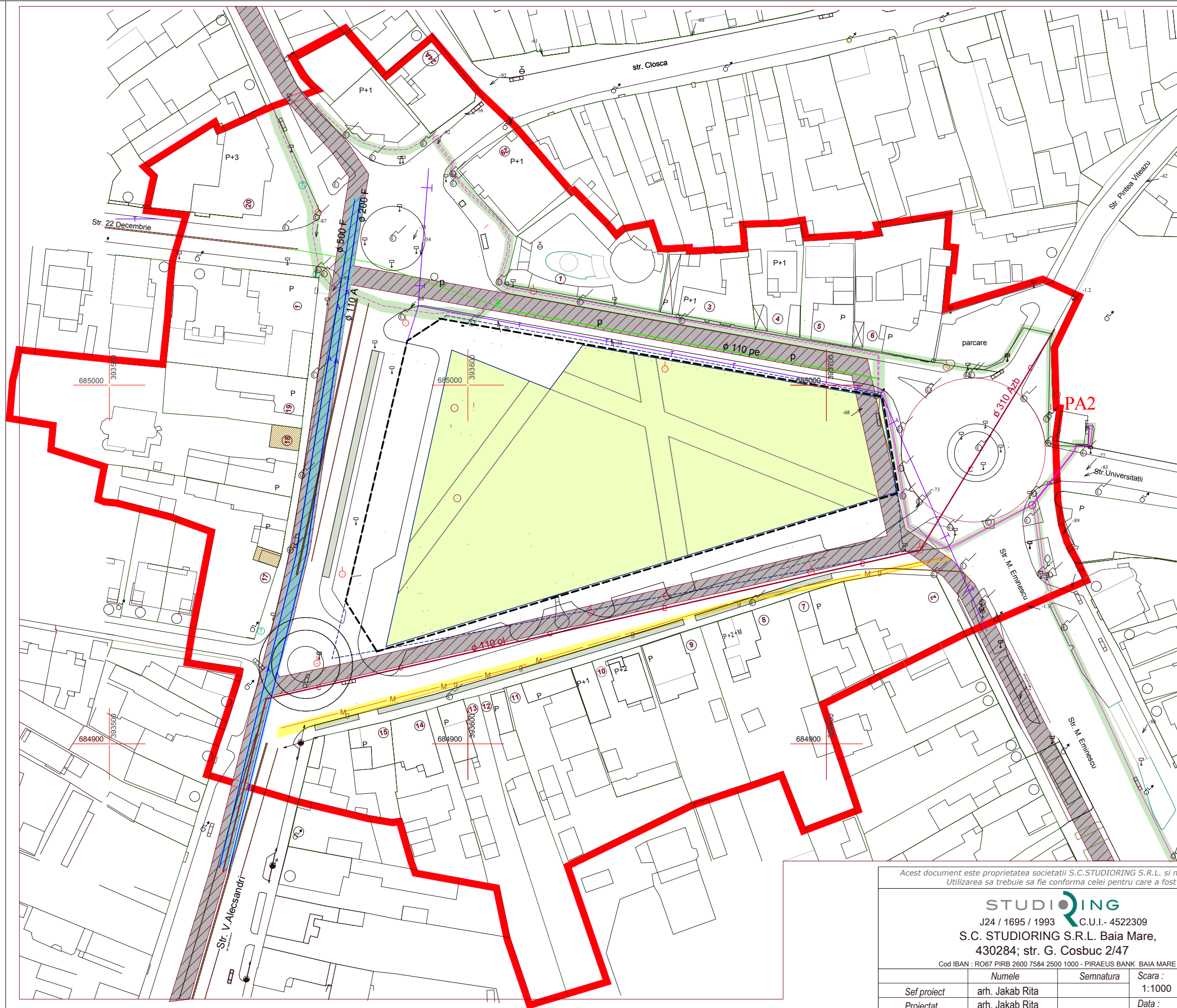
DESFAURARE FRONT STRADAL - STR.PIATA IZVOARELE (VEST) - P R O P U S -

DESFAURARE FRONT STRADAL - STR.PIATA IZVOARELE (VEST) - E X I S T E N T -

Acest document este proprietatea societatii S.C.STUDIORING S.R.L. si nu poate fi folosit,transmis sau reprodus, total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.			
	STUDIORING J24 / 1695 / 1993 C.U.I.- 4522309 S.C. STUDIORING S.R.L. Baia Mare, 430284; str. G. Cosbuc 2/47 Cod IBAN : RO67 1908 2600 7584 2500 1000 - PIRAEUS BANK, BAIA MARE		Denumire proiect : PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIA MARE
	Sef proiect arh. Jakab Rita	Scara : 1:1000	Beneficiar : MUNICIPIUL BAIA MARE str.Ghe.Sincai nr.32, jud.Maramures
	Proiectat arh. Jakab Rita	Data : iulie 2014	Faza : PUZ
	Redactat arh. Jakab Rita		Titlu plansa : DESFAURARE FRONT STRADAL - STR.PIATA IZVOARELE - VEST Existent & Propus
			Planşa nr. 13/16



Acest document este proprietatea societății S.C. STUDIORING S.R.L., și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sau rețineri sa pe termen lung este interzisă pentru care a fost obligat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampla în original.					
 STUDIORING C.U.I. - 4522309		Denumire proiect : PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIJA MARE		Proiect 727 2014	
J24 / 1695 / 1993 S.C. STUDIORING S.R.L. Baia Mare, 430284; str. G. Cosbuc 2/47		Beneficiar : MUNICIPIUL BAIJA MARE str. Ghe. Sincai nr.32, jud.Maramures		Faza : PUZ	
Cod IBAN: RO67 2505 2594 2590 1000 - INGURUL BANK BAIJA MARE		Numele arh. Jakob Rita		Scara : 1:1000	
Semnatura		Data : 10 iulie 2014		Titlu planșă : DESFASURARE FRONT STRADAL - STR.PIATA IZVOARELE - NORD Existent & Propus	
Self proiect		arh. Jakob Rita		Planșă nr. 14/16	
Proiectat		arh. Jakob Rita			
Redactat		arh. Jakob Rita			



PUZ **PLAN URBANISTIC ZONAL**
PIATAIZVOARELE - BAIA MARE

REGLEMENTARI EDILITARE
TRASEE CANALE SUBTERANE

LEGENDA

LIMITA ZONEI STUDIATE

TERENUL AFERENT PIETEI AGRO-ALIMENTARE - EXISTENTE

TERENUL AFERENT PROPOS PIETEI AGRO-ALIMENTARE

RETELE EXISTENTE

TRASEU RESEA ELECTRICA SUBTERANA EXISTENTA - LES 10kV

LES 0.4 KV RETEA ELECTRICA AERIANA - LEA 0,4 kV

ø 110 ol RETEA CANALIZARE MAJORA

ø 310 Azb RETEA MAJORA DE ALIMENTARE CU APA

ø 500 F RETEA MAJORA DE ALIMENTARE CU APA

ø 200 F RETEA MAJORA DE ALIMENTARE CU APA

M CONDUCTA MEDIE TENSIUNE - GAZ

g CONDUCTA JOASA TENSIUNE - GAZ

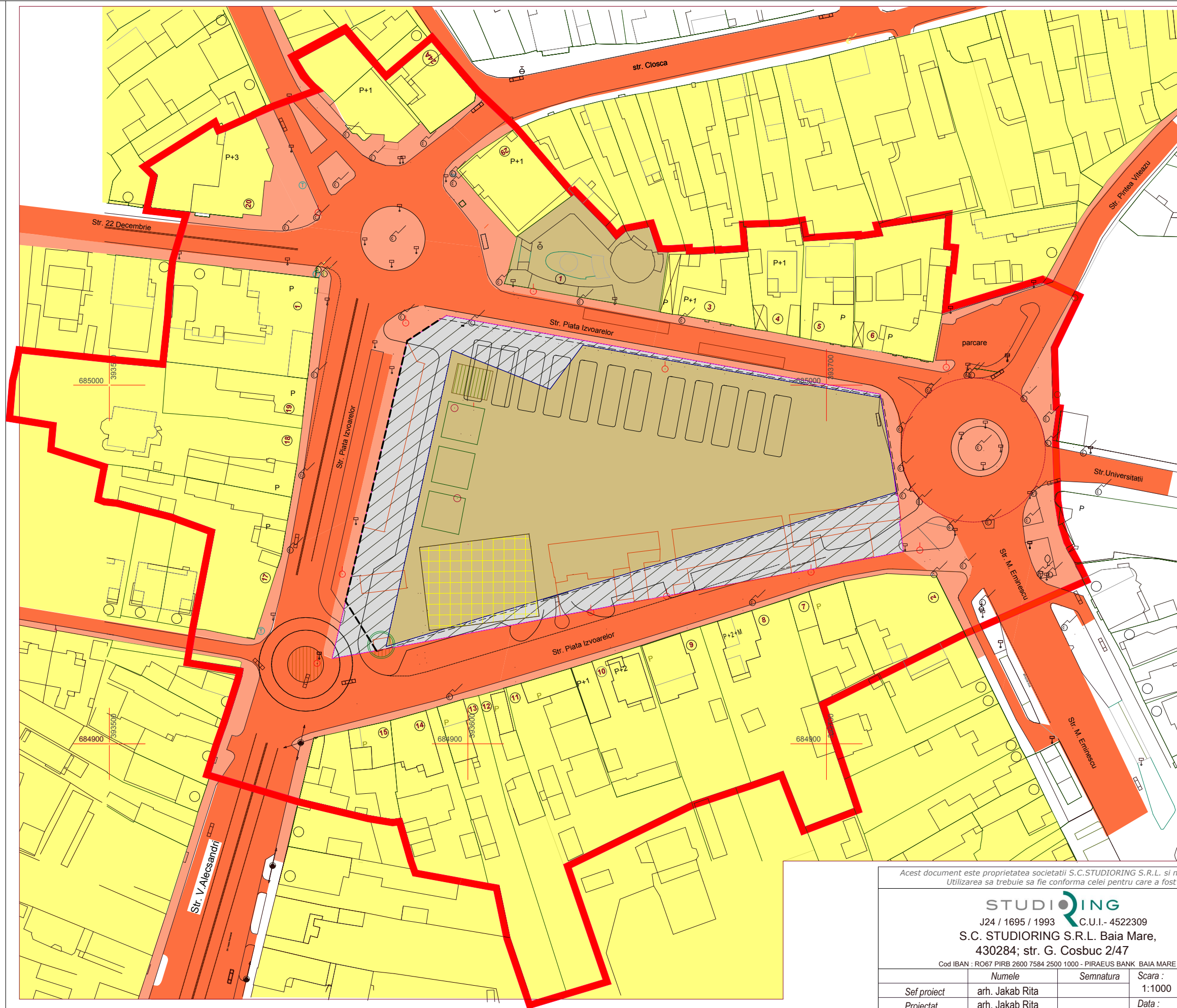
ø 110 pe RETEA CANALIZARE PLUVIALA

—+— INSTALATII ROMTELECOM

RETELE SUBTERANE PROPUSE

TRASEU CANALE RESELE SUBTERANE PROPUSE PENTRU A POZA RESELELE AERIENE IN CANALE SUBTERANE

Acest document este proprietatea societatii S.C.STUDIORING S.R.L. si nu poate fi folosit,transmis sau reprodus, total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.			
STUDIORING J24 / 1695 / 1993 C.U.I.- 4522309 S.C. STUDIORING S.R.L. Baia Mare, 430284; str. G. Cosbuc 2/47 Cod IBAN : RO67 PIRB 2600 7584 2500 1000 - PIRAEUS BANK BAIA MARE		Denumire proiect :	PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIA MARE
Sef proiect arh. Jakab Rita		Scara :	1:1000
Proiectat arh. Jakab Rita		Data :	febr. 2015
Redactat arh. Jakab Rita		Beneficiar :	MUNICIPIUL BAIA MARE str.Ghe.Sincai nr.32, jud.Maramures
		Titlu plansa :	REGLEMENTARI EDILITARE TRASEU INDICATIV - CANALE EDILITARE SUBTERANE INLOCUIESTE PLANSĂ NR.15/16 - PUZ Faza II.
		Proiect nr.	727 2014
		Faza :	PUZ
		Plansa nr.	15m/16



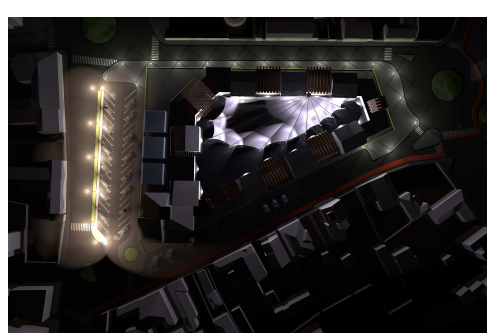
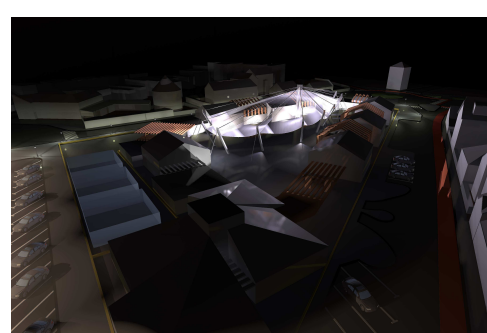
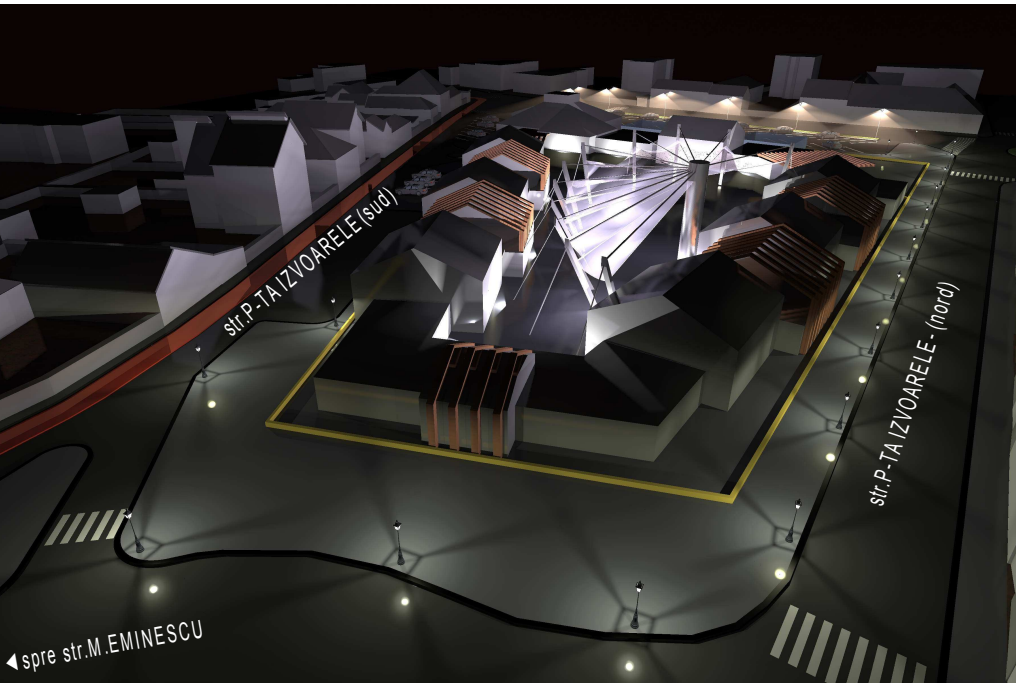
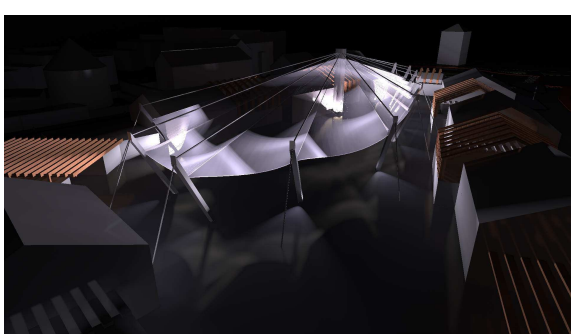
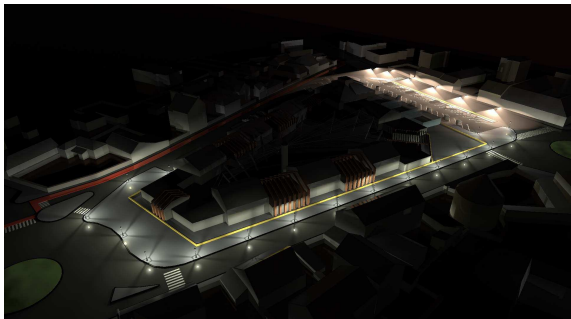
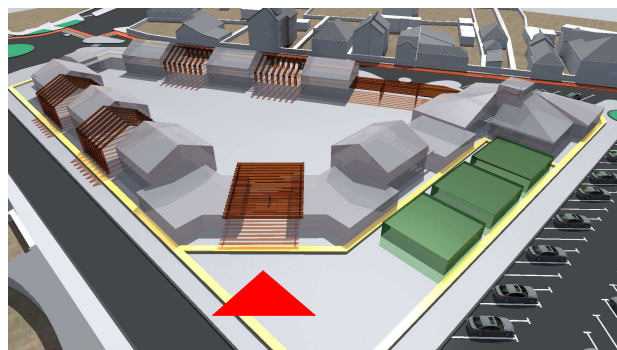
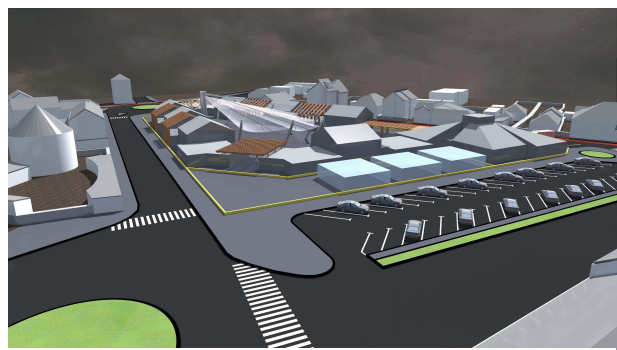
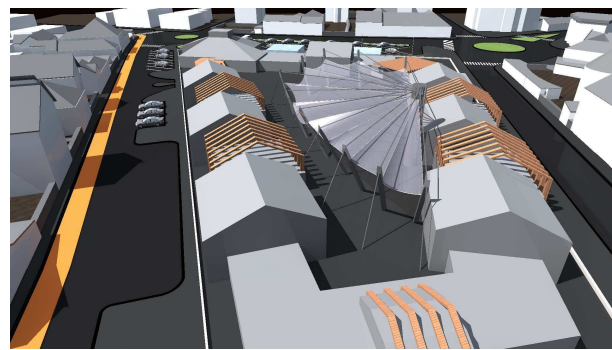
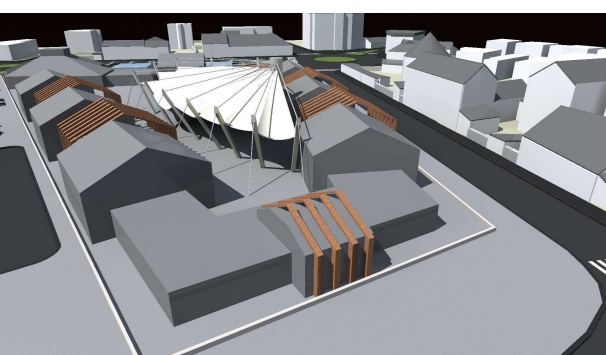
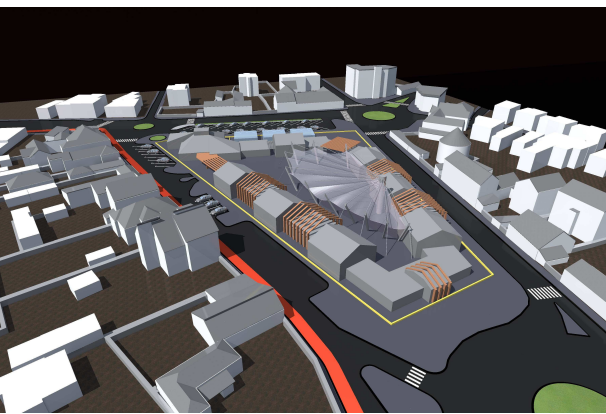
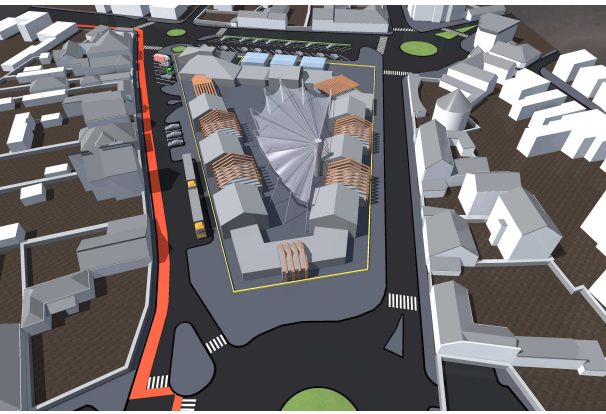
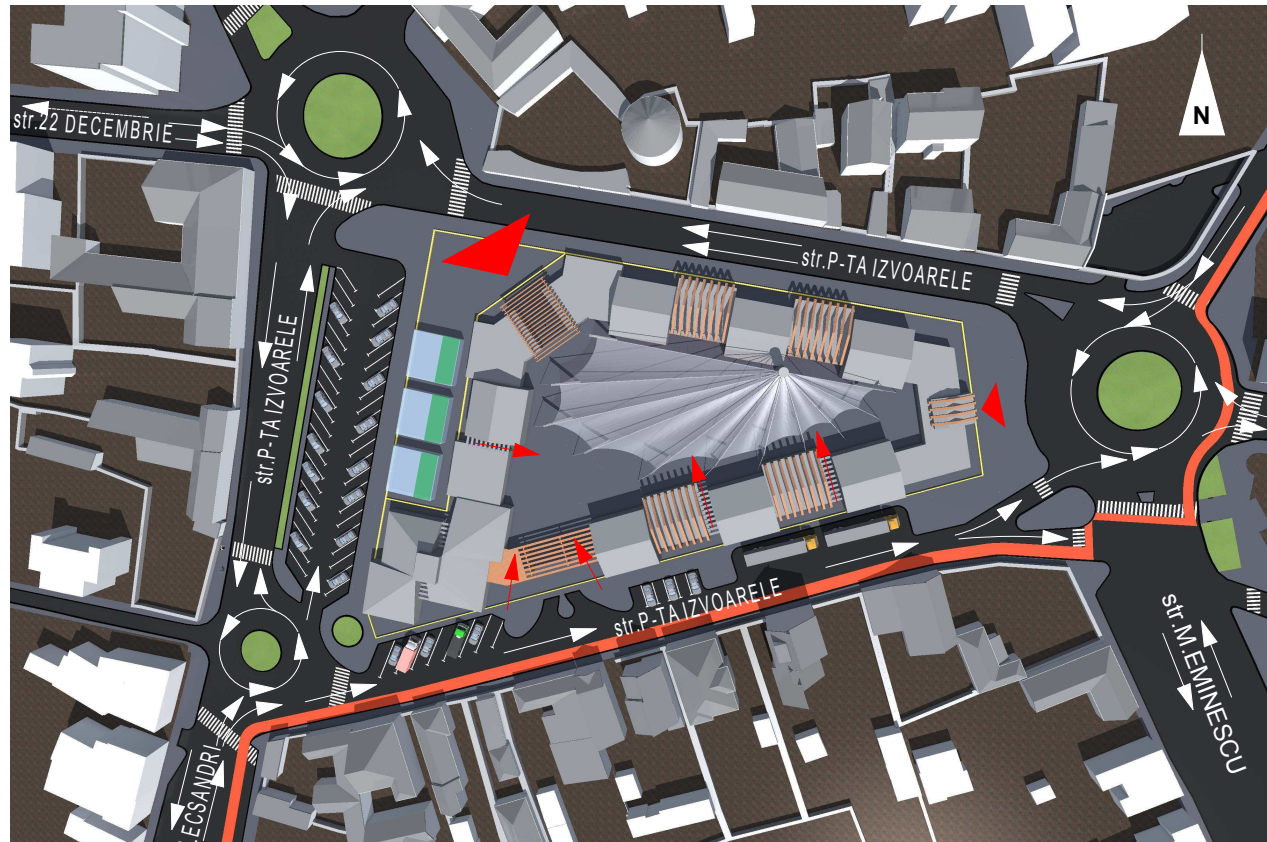
PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL PIATAIZVOARELE - BAIA MARE
	CIRCULATIE TERENURI TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA	
TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
	TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI (carosabil / pietonal)
	TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI SAU AL UNITATII ADMINISTRATIV-TERITORIALE AL MUNICIPIULUI
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
	CLADIRE PROPRIETATE PARTICULARA PE TEREN DOMENIULPUBLIC -MUNICIPIULUI BAIA MARE Proprietar cladire : SC PIATAALIMENT SA - Baia Mare PROPUS PENTRU EXPROPIERE

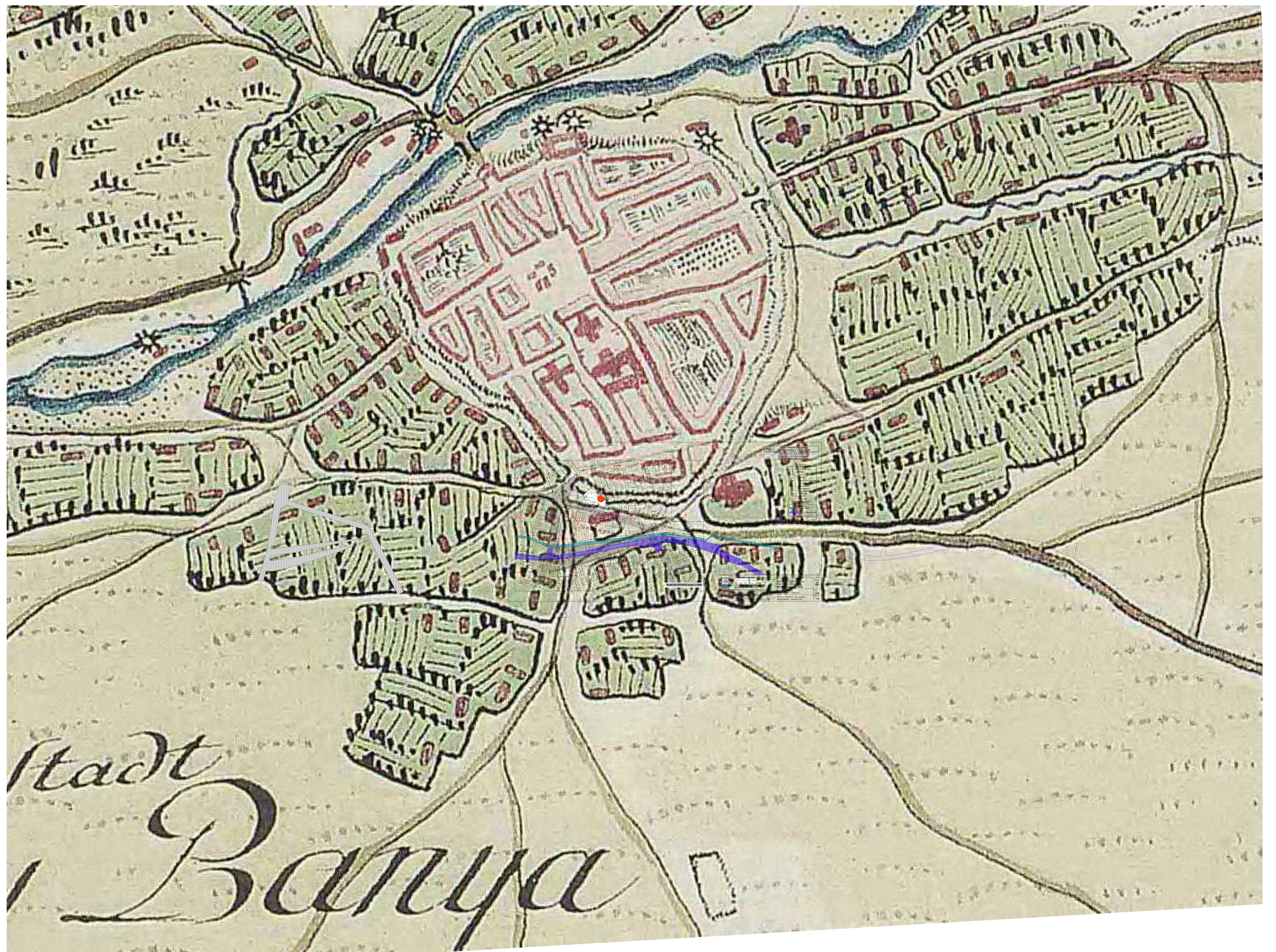
CIRCULATIA TERENURILOR	
	TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC S= 3.015 mp (din domeniul privat al statului sau al unitatii administrativ teritoriale al municipiului)

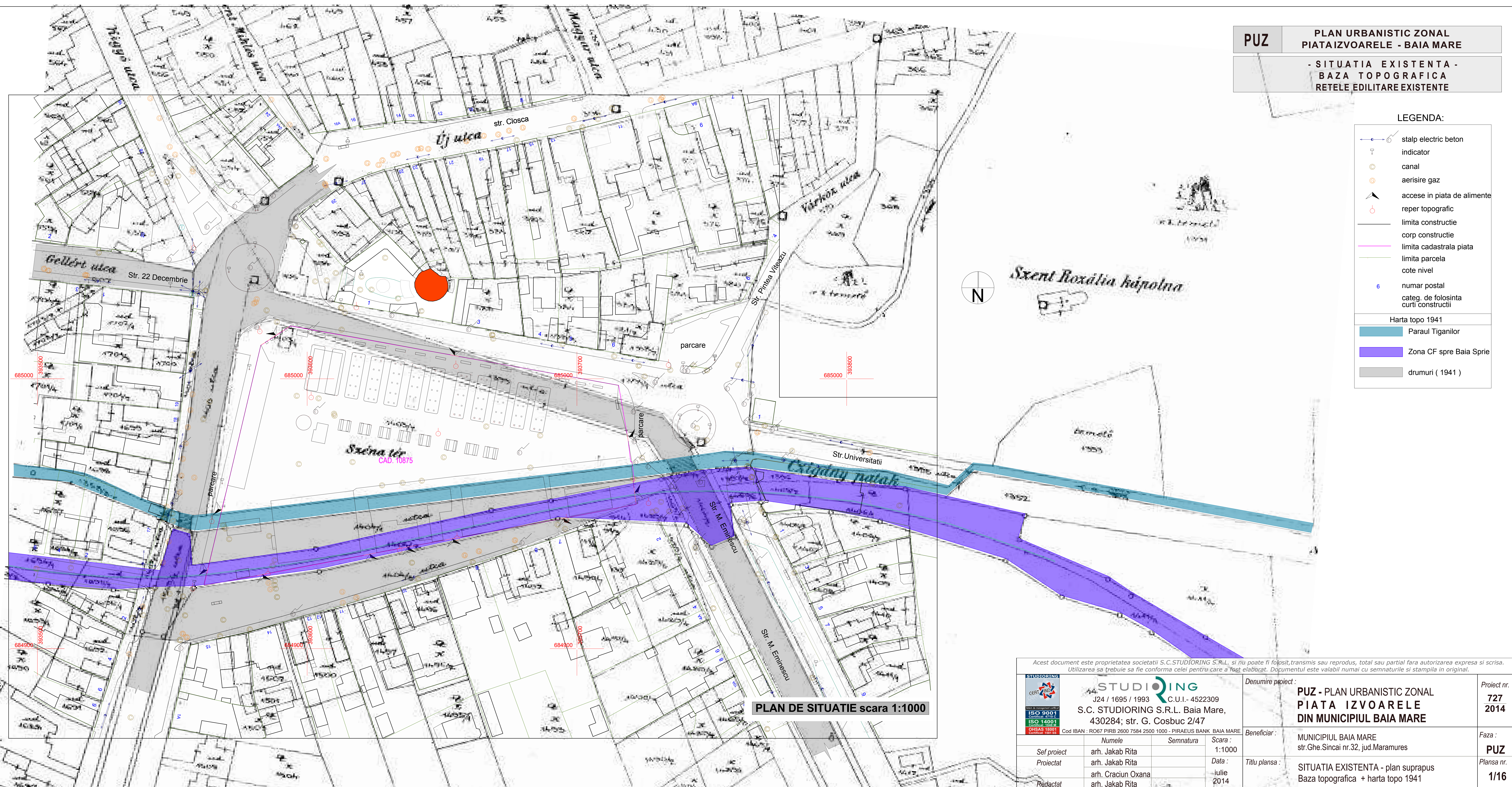
Acest document este proprietatea societatii S.C.STUDIORING S.R.L. si nu poate fi folosit,transmis sau reprodus, total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.			
STUDIORING J24 / 1695 / 1993 C.U.I.- 4522309 S.C. STUDIORING S.R.L. Baia Mare, 430284; str. G. Cosbuc 2/47 Cod IBAN : RO67 PIRB 2600 7584 2500 1000 - PIRAEUS BANK BAIA MARE		Denumire proiect :	PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIA MARE
Sef proiect arh. Jakab Rita		Beneficiar :	MUNICIPIUL BAIA MARE str.Ghe.Sincai nr.32, jud.Maramures
Proiectat arh. Jakab Rita		Titlu plansa :	REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR CIRCULATIE TERENURI - Plan suprapus
Redactat arh. Jakab Rita		INLOCUIESTE PLANSA NR.15/16 - PUZ Faza II.	
Scara : 1:1000		Data : febr. 2014	
		Proiect nr. 727 2014	
		Faza : PUZ	
		Plansa nr. 16m/16	

PUZ - ZONA PIATAIZVOARELE BAI A MARE - PROPUNERI PRELIMINARE



Acest document este proprietatea societatii S.C.STUDIORING S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.						
	STUDIORING J24 / 1695 / 1993 C.U.I.- 4522309 S.C. STUDIORING S.R.L. Baia Mare, 430284; str. G. Cosbuc 2/47 Cod IBAN : RO67 3100 2500 7584 2500 1000 - PIRAEUS BANK, BAI A MARE			Denumire proiect : PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAI A MARE		Proiect nr. 727 2014
	Numele		Semnatura	Scara :	Beneficiar :	Faza :
Sef proiect	arh. Jakob Rita				MUNICIPIUL BAI A MARE str.Ghe.Sincal nr.32, jud.Maramures	PUZ
Proiectat	arh. Jakob Rita			Data : iulie 2014	Titlu plansa :	Plansa nr.
Redactat	arh. Craciun Oxana				PROPUNERI PUZ - 3D	16A/16
	arh. Jakob Rita					





ANEXA 1 SECTIUNI GABARITICE

scara 1:500

