CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BAIA MARE

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

HOTĂRÂREA NR. 87/2024
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare", iniţiator: MUNICIPIUL BAIA MARE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ŞEDINŢĂ ORDINARĂ, JOI 29 FEBRUARIE 2024

Examinând:

- Proiectul de hotărâre iniţiat de către Primarul Municipiului Baia Mare prin viceprimar desemnat, înregistrat cu nr. 86/2024;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare prin viceprimar desemnat cu nr. 86/2024;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Şef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 122 din 12.12.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare", iniţiator: MUNICIPIUL BAIA MARE, proiect nr. 33/2019 elaborat de SC 9 OPȚIUNE SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. Mitru Ildiko
- Hotărârea Consiliului Local nr. 418/2020 privind desemnarea viceprimarului care exercită primul calitatea de înlocuitor de drept al Primarului Municipiului Baia Mare;

Având în vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Articolele 47 şi 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Faptul că informarea si consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";
- Avizul Arhitectului Şef nr. 14 din 21.11.2023
- Raportul de informare şi consultare a publicului întocmit pentru documentaţia de urbanism - Plan Urbanistic Zonal „Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare", iniţiator: MUNICIPIUL BAIA MARE.
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparenţa decizională in administraţia publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit. c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Amendamentul adus în plenul şedinţei de dl. Cirșan Romeo și anume: "La art 10. din toate UTR-urile reglementate se va preciza ca la realizarea acoperisurilor cladirilor sa se foloseasca invelitori de culoare potocaliu - caramiziu cu exceptia monumentelor istorice care au reglementari speciale."

- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. 1 , art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări şi completări;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Reactualizare Plan Urbanistic Zonal Centrul Istoric Baia Mare" pentru zona construită protejată care cuprinde ansamblul Centrul istoric al municipiului Baia Mare, monumentele istorice din acest perimetru şi adiacente acestuia, precum şi zona de protecţie a acestora, proiect nr. 33/2019 elaborat de SC 9 OPŢIUNE SRL, specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Urb. Mitru Ildiko, în conformitate cu anexele 1, 2 şi 3, părţi componente ale documentaţiei de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Şef, Planul de reglementări urbanistice şi Regulamentul Local de Urbanism.

Art. 2 Se aprobă Raportul de informarea şi consultarea publicului.

Art. 3 Prezenta documentaţie are caracter de reglementare specifică şi nu dă dreptul la construire până la obţinerea autorizaţiei de construire.

Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.

Art. 5 Anexele nr. 1, 2 şi 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6 Arhitectul Şef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.

Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituţia Prefectului Judeţului Maramureş
- Primarul Municipiului Baia Mare, prin viceprimar desemnat;
- Arhitectul Şef;
- Direcţia Generală Dezvoltare Publică;
- Serviciul Administraţie Publică Locală.

ROMÂNIA JUD. MARAMUREŞ MUN. BAIA MARE CONSILIUL LOCAL

Preşedinte de şedinţă

Contrasemnat pentru legalitate

Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenţi	16
Pentru	14
Impotrivă	-
Abţineri	2

ANEXA 2 LA H.C.L.M. 87/2024

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREȘ MUN. BAIA MARE
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 L. - AVIZ TEHNIC,

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
ANEXĂ LA
AL ARHITECTULUI ȘEF
14 / 21.11.2023

1

PLANUL URBANISTIC ZONAL

"CENTRUL ISTORIC BAIA MARE"

ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

VOLUMUL 3
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării	*PLANUL URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CENTRUL ISTORIC BAIA MARE*
Beneficiar	*MUNICIPIUL BAIA MARE* *Baia Mare, str. Gheorghe Sincai nr. 37;*
Faza de proiect	*PLANUL URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ P.U.Z.- C.P.*
Proiectant general	*S.C. 9 OPŢIUNE S.R.L. BAIA MARE* *Piaţa Cetăţii nr.2/2*
Numar contract	*26816/05.07.2019*
Data	*REVIZUIT OCTOMBRIE 2022*

LISTA DE SEMNATURI

Proiectant general	*S.C. 9 OPŢIUNE S.R.L. BAIA*
Sef proiect urbanism, monumente	*arh. Mitru Ildiko* — *expert M.C.102, specialist RUR*
urbanism, monumente	*arh. Paskucz Stefan* *specialist M.C.250, specialist RUR*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 37 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 /2024

CUPRINS

FOAIE DE GARDĂ 2
LISTA DE SEMNATURI 3
CAPITOL I. DISPOZITII GENERALE 6
ARTICOL I.1. Rolul regulamentului local de urbanism 6
ARTICOL I.2. Baza legală a regulamentului local de urbanism 7
ARTICOL I.3. Domeniul de aplicare 7
ARTICOL I.4. Regimul de derogari si documentatii de urbanism 8
ARTICOL I.5. Alte prescriptii complementare care pot actiona simultan cu RLU 9
ARTICOL I.6. Intrarea în vigoare a RLU si situatii tranzitorii 9
ARTICOL I.7. Delimitarea zonei protejate 10
ARTICOL I.8. Zone, subzone istorice de referinta, unităţi teritoriale de referinţă 13
ARTICOL I.9. Definirea unitatilor de referinta 14
ARTICOL I.10. Definire POT, CUT 16
ARTICOL I.11. Structura continutului regulamentului 17
CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ APLICABILE IN ZONA 19
ARTICOL II.1. Resurse de apă şi platforme meteorologice 19
ARTICOL II.2. Zone expuse la riscuri naturale 19
ARTICOL II.3. Asigurarea compatibilităţii functionale 20
ARTICOL II.4. Orientarea fată de punctele cardinale 20
ARTICOL II.5. Patrimoniul prezent in zona istorica 21
ARTICOL II.6. Lucrări de intervenţii permise. Autorizarea lucrărilor. Servituţi. Interdicţii construire 26
ARTICOL II.7. Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate 36
ARTICOL II.8. Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic 37
ARTICOL II.9. Prevederi legislative asupra monumentelor istorice 39
ARTICOL II.10. Prevederi legislative asupra zonelor de protectie a monumentelor istorice 54
ARTICOL II.11. Reglementari asupra spatiului public -strazi si piete 67
CAPITOL III. DISPOZITII APLICABILE IN ZONA 77
SIR I.1. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS PIATA LIBERTATII 78
SIR I.2. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS PODUL VIILOR 87
SIR I.3. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS VASILE LUCACIU 97
SIR I.4 SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS 1 MAI 109
SIR I.5. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS CRISAN 120
SIR I.6. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUNTOS GHEORGHE SINCAI 130
SIR I.7 SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS OCUPATA PREPONDERENT DE LOCUINTE 141

SIR I.8	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS OCUPATA DE LOCUINTE SI SERVICII	153
SIR E.1	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA NORD SI SUD DE RAUL SASAR CONSTITUITA IN A DOUA JUMATATE A SECOLULUI AL-XX-LEA	163
SIR E.2	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA NORD DE RAUL SASAR CONSTITUITA LA SFARSITUL SECOLULUI AL -XIX-LEA	169
SIR E.3	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS, ADIACENTA SISTEMULUI DE FORTIFICATIE (STRADA MONETARIEI, STR. OLARILOR, STR. PINTEA VITEAZUL STRADA STEAMPULUI, STRADA RODNEI)	176
SIR E.4	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS ,STRADA NISIPARILOR, HOREA SI PARTIAL SIMION BARNUTIU	187
SIR E.5	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA SUD SI VEST, ADIACENTA SISTEMULUI DE FORTIFICATIE, OCUPATA DE LOCUINTE SI SERVICII	194
SIR E.6	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA SUD VEST	204
SIR E.7	SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA NORD VEST	213
Isa	SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV SI FINANCIAR BANCAR	222
Ise	SUBZONA CONSTRUCŢIILOR PENTRU ÎNVĂŢĂMÂNT	230
Isc	SUBZONA CONSTRUCŢIILOR PENTRU CULTURĂ	237
Isb	SUBZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE	244
Vpm	SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU COMPONENTA MINERALA PREPONDERENTA	251
Vpv	SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU COMPONENTA PLANTATA	257
	PREPONDERENTA	257
Vpp	SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU PARCAJE SUBTERANE (etapa II)	261
Vpa	SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI AMENAJATE PENTRU PROMENADA	265
Tr	ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	270
Trp	SUBZONA PARCAJELOR PUBLICE COLECTIVE SUPRATERANE (etapa II)	276
DS	SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA	280

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 27 / 2023
Arhitect Șef
PUZ 1021/2023

CAPITOL I. DISPOZITII GENERALE

ARTICOL I.1. Rolul regulamentului local de urbanism

(1) *Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent P.U.Z. ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CENTRUL ISTORIC BAIA MARE care cuprinde Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Oraşul medieval Rivulus Dominarum), ansamblu înregistrat în LMI , cod MM-II-a-A-04432. Prin PUZCP Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare va fi reglementată zona construită protejată care cuprinde şi zonele de protecţie şi patrimoniul imobiliar cuprins în lista monumentelor istorice. Concentrarea de monumente a încadrat municipiul Baia Mare în Legea 5/2000 la Secţiunea III Arii protejate, la capitolul II, la unităţi administrativ-teritoriale cu concentrare foarte mare a patrimoniului construit cu valoare culturală de interes naţional. Zona construită protejată se suprapune parţial cu zona Centrală protejată din PUG 2000 şi cu zona din PUZ "Centrul istoric Baia Mare" elaborate în anul 2000. Prezenta documentaţie este o reactualizare a acestuia.*

(2) *Regulamentul Local de Urbanism este un set de reglementări aferent unităţii teritoriale administrative, având rolul de a asigura aplicarea principiilor directoare în urbanism, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei studiate, corelat cu resursele localităţii, în interesul acesteia, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat corelat cu funcţiunile urbanistice adecvate.*

(3) *Regulamentul local de urbanism pentru ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CENTRUL ISTORIC BAIA MARE împreună cu Reglementările grafic exprimate detaliază sub forma de prescripţii prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 /1996, respectiv ale R.L.G. aferent P.U.G. Baia Mare, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, precum şi prevederi legale privind folosinţa monumentelor istorice; El oferă cadrul pentru implementarea etapizată a prolectelor în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z. -ului.*

(4) *Conform Art.5. din Ordinul MTCT nr. 562/2003, documentaţia PUZCP şi prezentul RLU aferent, au în vedere, pe lângă rolul principal de protecţie şi conservare:*

- *stabilirea direcţiilor şi priorităţilor de dezvoltare logică a centrului istoric, raportate la dezvoltările Municipiului Baia Mare în ansamblul său;*
- *reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrul centrului istoric;*
- *stabilirea condiţiilor de realizare şi conformare a*

construcţiilor şi amenajărilor urbanistice în cadrul centrului istoric

(5) *Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetăţeanului cu cele ale colectivităţii, respectiv protecţia proprietăţii private şi apărarea interesului public. (alin. 4, art.1, L 350/2001). Autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile Regulamentului Local de Urbanism în scopul asigurării calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat, pentru îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă şi dezvoltarea echilibrată a localităţii şi pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunităţii locale.*

ARTICOL I.2. Baza legală a regulamentului local de urbanism

(1) *Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în baza următoarelor acte legislative:*

- *Legea 350/2001- privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare*
- *Legea 242/03.07.2009- privind aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 27/2008*
- *Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului Naţional- Secţiunea a III-a zone protejate*
- *Legea 422/18.07.2001- privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006, cu modificările şi completările ulterioare*
- *HG 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările şi completările ulterioare*
- *Legea 50/1991 republicată în 13.10.2004 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare ultima modificare şi completare fiind Legea 269/2011*
- *Codul Civil*
- *Ordinul MLPAT 21/N/2000 - pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism" Indicativ: GM-007-2000*
- *Ordinul 562 din 20.10.2003 - emis de către M.T.C.T. - pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"- publicat în M.Of., Partea I, nr. 125 bis/11.II.2004*
- *Ordonanţa Guvernului 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional, aprobată prin Legea 378/2001 şi republicată în 2006 cu modificările şi completările ulterioare, ultima fiind Ordonanţa de urgenţă nr. 12/2011 (lista exhaustivă este prezentată în ANEXA nr.5)*

ARTICOL I.3. Domeniul de aplicare

(1) *Prezentului Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de teren aflată în zona de studiu*

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 / 2024

(2) *La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.*

(3) *Autorizaţiile de construire se vor elibera cu respectarea documentaţiei de urbanism şi a prezentului regulament şi a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. Ele se vor emite în baza prevederilor prezentei documentaţii de urbanism în acele zone pentru care sunt reglementări privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor şi un P.U.Z. sau un P.U.D. nu este prevăzut ca obligatoriu în regulament.*

(4) *Fac excepţie de la prevederile alin. (3) acele zone unde administraţia publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de P.U.Z. sau un P.U.D.*

(5) *Se exceptează de la prevederile alin.1 construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.*

ARTICOL I.4. Regimul de derogari si documentatii de urbanism

(1) *Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situaţii:*

- *obiective cu destinaţii semnificative, oportune pentru municipiul Baia Mare ; (obiectivele publice care fac obiectul derogărilor sunt cele care aduc îmbunătăţiri asupra circulaţiei în zona istorică, care asigură protejarea patrimoniului istoric clasat si asigură accesul la finanţări care degrevează bugetul local de cheltuieli pentru realizarea acestor investiţii.)*
- *dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament; (prevederea se referă la cazurile excepţionale în care prevederile de la secţiunea II nu pot fi respectate dat fiind forma parcelei chiar istorică fiind , stiind că ne aflăm într-o arie unde sistemul de fortificaţie medieval mai întâi, reţeaua stradală mai târziu au determinat forme speciale de parcele.)*
- *condiţii dificile de fundare;*
- *Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare; (ne referim la acte normative care vor fi adoptate după avizarea si aprobarea PUZ CP)*

(2) *In situaţiile în care se solicită derogări de la prevederile prezentului regulament se elaborează următoarea documentaţie de urbanism:*

- *PUZ CP în cazurile în care se construieste pe mai multe parcele, se solicită derogări de la regulile de construire referitoare la regimul de înălţime, procentul de ocupare al*

terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și suprafață maximă a unui corp de cladire; (suprafata PUZ-CP-ului se va limita la SIR-ul în care sunt amplasate parcelele)

(3) Pentru asigurarea protejării integrității ansamblului centrului istoric, în zona protejată se solicită elaborarea de documentații de urbanism de tip PUD în urmatoarele situații:

- In cazul demolării integrale a clădirii/a clădirilor de pe parcelă
- In cazul în care pe o parcelă mai mare de 2.000 mp se modifică fondul construit într-un procent mai mare de 50%
- In cazul în care se realizează pe parcelă peste 4 unități de locuit

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

ARTICOL I.5. Alte prescriptii complementare care pot actiona simultan cu RLU

(1) Prezentul Regulament local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.

(2) Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

(3) Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții, prevăzute în legislație, preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

ARTICOL I.6. Intrarea în vigoare a RLU si situatii tranzitorii

(1) Prezentul regulament înlocuieste Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal al CENTRUL ISTORIC BAIA MARE din 2000 aprobat prin H.C.L 240/2001.

(2) După obținerea avizelor prevazute de lege și aprobarea de către Consiliul Local prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu.

(3) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 2021/2024

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

- *PLAN URBANISTIC ZONAL „PIATA IZVOARELE DIN MUNICIPIUL BAIA MARE Proiect nr.727 / 2014 Elaborator: SC STUDIORING SRL*
- *PLAN URBANISTIC ZONAL „MALURILE RÂULUI SĂSAR SI ZONA UNIVERSITATII" Proiect nr. / 2017 Elaborator: RE-ACT NOW ARCHITECTURE*

(4) *Odată cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou P.U.Z. sau un P.U.D. decât cu respectarea prevederilor prezentului PUZCP.*

(5) *Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. După expirarea perioadei de valabilitate, Certificatele de Urbanism nu vor putea fi prelungite. Emiterea unui nou Certificat de Urbanism pentru terenul în cauză se va face numai în conformitate cu prevederile prezentului regulament.*

(6) *Autorizaţiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizaţiei respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilităţii autorizaţiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluţionarea unei astfel de cereri, concordanţă cu prescripţiile prezentului regulament.*

(7) *Planurile Urbanistice Zonale şi Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament şi pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local rămân în vigoare , în următoarele situaţii :*
a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condiţiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desfiinţare;
b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulaţia juridică a terenurilor, stabilirea şi (delimitarea teritoriului intravilan sau) delimitarea zonelor afectate de servituţi publice;
c) dacă au fost iniţiate obiective de investiţii de modernizare şi/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico - edilitare.

ARTICOL I.7. Delimitarea zonei protejate

(1) *Prin PUZCP Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare va fi reglementată zona construită protejată care cuprinde ansamblul Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Oraşul medieval Rivulus Dominarum, cod LMI MM-II-a-A-04432), monumentele istorice din acest perimetru şi adiacente acestuia, cuprinse în lista monumentelor istorice LMI 2015, aprobată cu nr. 2.828/2015 şi OMCC 2182/2005 precum şi zona de protecţie a acestora. Zona construită protejată se suprapune parţial peste zona Centrală protejată din PUG 1999 şi cu zona din PUZ "Centrul istoric Baia Mare" elaborat în anul 2000, cea din urma fiind preluată de*

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREȘ MUN. BAIA MARE
CONSILIUL LOCAL

P.U.G. Municipiul Baia Mare 2013 în curs de avizar, elaborator S.C. MINA-M-COM S.R.L. S.C. ALPHA STUDIO S.R.L.

(2) *Potrivit studiului istoric de fundamentare şi a Studiului de delimitare, zona construită protejată în suprafaţa de **71.70032** ha, este aria delimitată astfel :*

de strada Industriei, strada Bujorului (tronsonul de la nr.1 până la nr. 7, limita estică a imobilului Vasile Lucaciu nr.61, strada Vasile Lucaciu, limita estică a imobilului situat pe strada Vasile Lucaciu nr. 58, limita sudică a imobilelor nr.58 si 56 de pe strada Vasile Lucaciu, limita nordică a imobilului de pe strada Potcoavei nr. 13, şi a imobilelor de pe strada Nisiparilor nr.17, 19, 21, 25, strada Nisiparilor de la nr.1 la nr. 25, strada Simion Barnuţiu, de la nr. 41 la nr. 59, strada Horea, de la nr. 4 la nr. 22, estul proprietăţii Horea nr. 4, şi Pintea Viteazul nr. 1, 3, 5, 7, 9, strada Pintea Viteazu de la nr. 4 la nr. 6, estul cimitirului romano catolic, strada Izvoarelor, strada 22 Decembrie de la nr. 1 la nr. 27, strada Nicolae Titulescu, strada Gheorge Sincai de la nr. 25 la nr. 29, strada Tineretului, raul Săsar, strada Minerilor de la nr. 1 la nr. 35, strada Busuiocului nr.2, strada Griviţei de la nr. 4 la nr. 28 şi se închide în strada Industriei. Ea se suprapune cu Oraşul medieval şi primul inel compact care s-a dezvoltat în jurul nucleului iniţial după demantelarea sistemului de fortificaţie.

(3) *In interiorul acestei zone este situată zona intramuros, în suprafaţa de **35,9721 ha.**, care se suprapune peste nucleul istoric din interiorul zidului de apărare al cărui traseu a fost stabilit după consultarea documentele cartografice, a informaţiilor de arhiva şi în urma cercetărilor arheologice pană la această dată. Traseul, situat la sud de raul Săsar, urmăreste limita nordică a proprietăţii de pe strada Podul*

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2025
Arhitect Șef
PUZ 1021 /2025

Viilor nr. 14, se continuă cu zidul înregistrat în Lista monumentelor istorice cu codul MM-II-m-A- 4431.01, urmăreste limita nordică a incintei Muzelui Judetean de Istorie şi Arheologie, urmăreste limita nordică a proprietăţilor situate pe strada Nuferilor nr. 1,2,3,4,5,5A, traversează strada Mioritei, trece prin zona mediană a proprietăţii situate pe strada Nuferilor nr. 6, se continuă pe limita nordică a proprietăţilor de pe strada Monetăriei nr. 23,25,27,29,31, se suprapune pe limita vestică a proprietăţii nr, 33 de pe strada Monetăriei, se continuă pe aliniamentul nordic, respectiv estic al străzii Monetariei, traversează strada Vasile Lucaciu, se continuă pe strada Olarilor, (aliniamentul estic), până la strada Horea, traversează strada Horea şi proprietăţile situate la nr. 4 respectiv nr.2 şi proprietaţile nr. 1 şi nr. 5 de pe strada Pintea Viteazul, traversează strada în dreptul proprietăţilor nr. 7 şi nr. 9 şi se continuă pe limita sudică a parcelelor de pe strada Cloşca de la nr.11, nr. 13, nr. 15, nr. 17, nr. 19, nr. 21, nr. 23, include Bastionul Măcelarilor (înregistrat în LMI. cu codul MM-II-m-A-04431. 02, din ansamblul Sistemul de fortificaţii al orasului medieval Baia Mare) şi se continuă pe limita vestică a proprietăţii situate pe strada Cloşca nr. 27, traversează strada Cloşca şi urmează latura vestică a străzii Carpaţi până la proprietatea nr. 12A, dupa care urmăreste aliniamentul vestic al străzii Argesului, traversează Piaţa Păcii şi trece prin incinta societăţii Vital S.A., traversează strada Gheorghe Sincai şi urmează traseul străzii Steampului până la proprietatea de la nr. 22, urmăreste latura vestică a acestei proprietăţi şi a celei de la nr. 20, traversează strada Pietrosului, după care urmăreste aliniamentul estic, respectiv sudic al străzii Rodnei până la incinta Liceului Nemeth Laszlo (unde se află un fragment de zid din sistemul de fortificaţii medievale ale oraşului, înregistrat în LMI cu codul MM-II-m-A- 4431.03), după care se închide pe strada Podul Viilor pe care îl traversează în dreptul podului pester raul Săsar.

(4) *Sistemului de fortificaţii şi-a pus amprenta decisiv asupra configurării localităţii ca urmare în stabilirea zonelor şi subzonelor istorice de referinţă l-am considerat ca un element principal sub două aspect:*

-în primul rând, generator într-un sens restrictiv ca limita a dezvoltării aşezării, ca urmare intra-muros reţeaua stradală, parcelarul, deci tesutul urban timp de patru secole, până la începutul secolului al -XVIII-lea, a avut o evoluţie, deci configuraţie distinctă fată de cea extra-muros.

-pe de altă parte, zona imediat adiacentă este martor al componentelor sistemului de fortificaţii , canalul de apa / şanţul de apărare, turnurile de apărare şi portile de intrare în oraş, care parţial ca zidul au fost demantelate sau înglobate în structurarea urbană post medievală, denumită în prezenţa documentaţie, extramuros, evident structurată distinct faţă de zona din interiorul zidului de apărare.

Dat fiind importantă acestui obiect de patrimoniu păstrat fizic în mică masură, dar esenţial în definirea aşezării medievale Rivulus Dominarum, ansamblu înregistrat în LMI , cod MM-II-a-A-04432, zidul fortificaţiei cu toate componentele sale dorim să constituie obiect de cercetare, subiect al oricărei intervenţii în zonele prezumate a fi ocupate de acestea.

ROMANIA
JUD. MARAMUREŞ MUN. BAIA MARE
CONSILIUL LOCAL

In sensul aspectelor semnalate, supravegherea şi cercetarea arheologică, obligatorie în toată zona protejată, va avea, în aria desemnată ca posibilă existenţa sistemului de fortificaţie o importantă deosebită pentru descoperirea oricărui martor care va clarifica teoretic acest subiect, important pentru istoria oraşului şi pentru a furniza informaţii pentru semnalarea, marcarea şi punerea în valoare a acestui obiect de patrimoniu, component al ansamblului medieval Rivulus Dominarum.

ARTICOL I.8. Zone, subzone istorice de referinta, unităţi teritoriale de referinţă

(1) ***ZIR, zona istorică de referinţă*** *este o zonă din teritoriul administrativ care se defineşte şi delimitează prin studiul istoric general şi care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural şi istoric, şi care sunt preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUG şi RL. (Anexei 2 din Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare)*

(2) ***SIR, subzona istorică de referinţă*** *este o zonă din teritoriul administrativ care se defineşte şi delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referinţă şi care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural şi istoric care sunt preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ + RLU. (Anexei 2 din Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare)*

(3) ***Zona funcţională*** *reprezintă o parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi, zona instituţiilor, etc.) (anexa la L350/2001).*

(4) ***Unitatea teritorială de referinţă (UTR)*** *reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan al municipiului Baia Mare, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).*

(5) *In cadrul prezentei documentaţii unităţile teritoriale de referinţă (UTR) au fost delimitate pe baza zonelor şi subzonelor istorice şi a subzonelor funcţionale existente.*

(6) ***Zona construită protejată,*** *denumită zona istorică de referinţă "Centrul Vechi" a fost zonificată în 15 subzone istorice de referinţă (care*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 37 / 2025
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

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

ARTICOL I.9. Definirea unitatilor de referinta

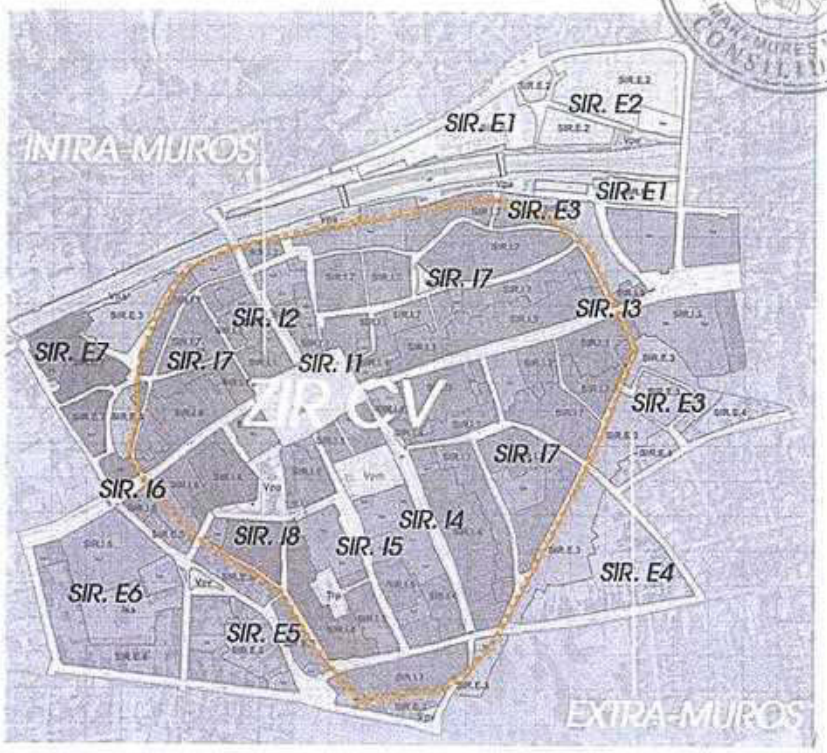
(1) *Zona construită protejată este parte a zonei centrale care se suprapune peste nucleul istoric al oraşului şi cuprinde ansamblul Centrul istoric al municipiului Baia Mare - Oraşul medieval Rivulus Dominarum, cod LMI MM-II-a-A-04432, monumentele istorice din acest perimetru şi adiacente acestuia, cuprinse în lista monumentelor istorice LMI 2015, aprobată cu nr. 2.828/2015 şi OMCC 2182/2005 precum şi zona de protecţie a acestora. Zona construită protejată se suprapune parţial cu zona Centrală protejată din PUG 1999, cu zona reglementată prin PUZ "Centrul istoric Baia Mare" elaborat în anul 2000, cea din urmă fiind preluată de P.U.G. Municipiul Baia Mare 2013 în curs de avizare, elaborator S.C. MINA-M-COM S.R.L. S.C. ALPHA STUDIO S.R.L. Zona protejată în această documentatie este inclusă în primele două din cele 4 categorii de subzone centrale din PUG, din care două au relevanţa pentru zona istorică protejată.*

Cv -Subzona centrului istoric, rezervaţie de arhitectură, cu concentrare mare de monumente istorice şi clădiri cu valoare ambientală;

Cp - Subzona centrală adiacentă centrului istoric, protejată datorită valorilor arhitecturale şi urbanistice, având configuraţia ţesutului urban tradiţional, formată în general din clădiri cu puţine niveluri (P-P+1), dispuse pe aliniament şi alcătuind un front relativ continuu la stradă sau retrase de la aliniament şi dispuse izolat sau grupat;

(2) *Cele două subzone, Cv si Cp au fost reconfigurate şi redenumite în prezenta documentaţie prin raportarea la sistemul de fortificaţie care evident ca a determinat structurarea diferenţiată între şi extra-muros. Ca urmare s-au instituit în zona istorică de referinţă CV "Centrul Vechi", denumită ZIR CV 15 subzone istorice, 8 intra-muros şi 7 extra-muros.*

Zona intramuros este teritoriul în care s-a configurat reţeaua stradală şi parcelarea în perioada medievală şi este aria în care în piaţa centrală Circulus Fori, s-au deschis strazile principale, Podul Viilor, Strada Crişan, strada Vasile Lucaciu şi strada Gheorghe Sincai. Ele făceau legatura cu cele 4 porţi de intrare în oraş (spre minele şi viile oraşului la nord de raul Săsar, spre Cetatea Chioarului la sud, spre Satu Mare (Szatmar Nemethi) la vest şi Baia Sprie (Mons Medius) la est. Din aceste străzi s-a deschis al doilea inel de circulaţie. Zona intramuros cuprinde o parte din subzona Cv până la traseul zidului de aparare.



Zona extramuros a apărut odată cu cresterea demografică care a generat apariţia suburbiilor, în prima etapă de-a lungul străzilor principale, mai târziu suprapuse peste componentele extra-muros ale sistemului de fortificaţie din 1469, bastioanele şi porţile demantelate alături de sanţul de apărare, continuând cu ocuparea terenurilor libere situate, perimetral, în jurul asezării medievale şi la nord de râul Săsar. In urma analizei genezei şi a evoluţiei zonei pe baza criteriilor de evaluare, urbanistică (parcelar, ocuparea terenului), arhitecturală (stil, regim de înalţime), ambientală (reper, perspective), funcţională (omogenitate, compatibilitate) au fost definite opt subzone istorice intra- muros şi şapte extra-muros care prin reglementări specifice vor asigură concomitent protejarea patrimoniului şi dezvoltarea zonei.

(3) *ZIR CV Zona istorică de referintă "Centrul Vechi"compusă din 8 subzone istorice de referinţă intra-muros şi 7 subzone istorice de referinţă extra-muros astfel :*

- *1.SIR I.1 - Subzona istorică de referinţă intra-muros Piaţa Libertăţii*
- *2.SIR I.2 - Subzona istorică de referintă intra-muros Podul Viilor*
- *3.SIR I.3 - Subzona istorică de referinţă intra-muros Vasile Lucaciu*
- *4.SIR I.4 - Subzona istorică de referinţă intra-muros 1 Mai*
- *5.SIR I.5 - Subzona istorică de referinţă intra-muros Crişan*
- *6.SIR I.6 - Subzona istorică de referinţă intra-muros Gheorghe Sincai*
- *7.SIR I.7 - Subzona istorică de referinţă intra-muros ocupată de preponderent de locuinţe*
- *8.SIR I.8 - Subzona istorică de referinţă intra-muros ocupată de locuinţe şi servicii*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

9.SIR E.1 - Subzona istorică de referinţă extra-muros situată la nord şi sud de raul Săsar constituită în a doua jumatate a secolului al -XX-lea
10.SIR E.2 - Subzona istorică de referinţă extra-muros situată la nord de râul Săsar constituită la sfârsitul secolului al -XIX-lea
11.SIR E.3 - Subzona istorică de referinţă extra-muros, adiacentă sistemului de fortificaţie (str.Monetariei, str. Olarilor, str. Pintea Viteazul, str. Steampului, str. Rodnei)
12.SIR E.4 - Subzona istorică de referinţă extra-muros situată la est ocupată de locuinte, adiacentă străzilor. Nisiparilor, Horea şi parţial Simion Bărnuţiu
13.SIR E.5 - Subzona istorică de referinţă extra-muros situată la sud şi vest, adiacentă sistemului de fortificaţie, ocupată de locuinţe şi servicii
14.SIR E.6 - Subzona istorică de referinţă extra-muros situată la sud vest
15.SIR E.7 - Subzona istorică de referinţă extra-muros situată la nord vest

şi care includ următoarele unităti teritoriale de referinţă stabilite pe criteriul funcţional

Subzona Instituţii :
- Isa – Subzona de echipamente publice în domeniul administrativ şi financiar bancar
- Ise – Subzona construcţiilor pentru învăţământ
- Isc – Subzona construcţiilor pentru cultură
- Isb – Subzona activitaţilor legate de culte

La care se adaugă urmatoarele unităţi teritoriale de referinţă stabilite pe criteriul funcţional :

Subzona cu destinaţie specială
- Ds – Subzona cu destinaţie specială

Subzona verde:
- Vpm – Subzona spaţiilor publice verzi cu componenţa minerală preponderentă
- Vpv – Subzona spaţiilor publice verzi cu componenţa plantată preponderentă
- Vpp – Subzona spaţiilor publice verzi cu parcaje subterane
- Vpa – Subzona spaţiilor publice verzi amenajate pentru promenadă

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

ARTICOL I.10. Definire POT, CUT

ANEXA 2 la Legea 350/2001 defineşte următorii termini astfel:
Indicatori urbanistici

instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:

(1) - coeficient de utilizare a terenului **(CUT)** - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;

(2) - procent de ocupare a terenului **(POT)** - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

(3) Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:
- dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;
- dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii

(4) Autorizarea executării lucrărilor se va face cu condiţia nedepăşirii limitei superioare a procentului de ocupare şi a coeficientului de utilizare a terenului menţionată în prevederile specifice ale articolelor 16 respectiv 17 de la unitatea teritorială în care se află obiectivul.
In cazul în care extinderea are loc în podul existent fără a modifica forma acestuia, suprafaţa nu se ia în calculul coeficientului de utilizare a terenului **(CUT)**

ARTICOL I.11. Structura continutului regulamentului

(1) Fiecare din subzonele istorice de referinţă şi unităţi funcţionale fac obiectul urmatoarelor prevederi organizate conform urmatorului continut :

a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 /2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 - OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spaţii neconstruite protejate)
ARTICOLUL 2 - TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE
ARTICOLUL 3 - TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE
ARTICOLUL 4 - UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI (vestigii arheologice) şi protecţii faţă de poluare şi alte riscuri

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, mărime, dimensiuni)
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ
ARTICOLUL 9 - ÎNĂLTIMEA ADMISĂ LA CLĂDIRI
ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11 - ACCESE SI CIRCULATII
ARTICOLUL 12 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
ARTICOLUL 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

NOTA

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

Pentru identificarea clădirilor în regulamentul de faţă s-au utilizat numerele poştale.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ APLICABILE IN ZONA

ARTICOL II.1. Resurse de apă şi platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepţia lucrărilor de poduri şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodarire a apelor cu asigurarea măsurilor de aparare împotriva inundatiilor şi respectarea zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi captare a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor

ARTICOL II.2. Zone expuse la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăstinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanse de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare judeţ prin hotărâre a consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.
Autorizarea executării lucrărilor de construcţii se face cu respectarea normelor de protecţie anti-seism.

(3) Întreţinerea albiei minore pe zonele neamenajate, de pe teritoriul administrative Baia Mare, revine Administraţiei Nationale "Apele Române" şi, în conformitate cu prevederile art. 7 lit. f) din Ordonanţa Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităţilor urbane şi rurale, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 515/2002, autorităţilor administraţiei publice locale (alin.4, art.34, L107/1996).

4) Pentru realizarea coridorului verde al Săsarului, suplimentar faţă de prevederile alineatului anterior, până la elaborarea studiilor şi proiectelor de specialitate pentru amenajarea albiei şi malurilor Săsarului se instituie o zona de interdicţie temporară NON AEDIFICANDI pe o lăţime de minim 10.0 m de la buza taluzului actual, zona în care sunt interzise inclusiv împrejmuirile cu caracter definitiv. Acolo unde între buza taluzului şi limitele de proprietate este o distanţa mai mare de 10,0 m interdicţia se extinde pe toată lăţimea respectivă. Sunt

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 37 /2025
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

exceptate de la această interdicţie incintele pentru care anterior prezentei documentaţii s-a aprobat o documentaţie de urbanism tip PUZ

ARTICOL II.3. Asigurarea compatibilităţii funcţionale

(1) *Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, conform planului de Reglementări care face parte integrantă din prezentul RLU.*

(2) *Pentru situaţiile în care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcţii sau amenajări care au ca rezultat creşterea suprafeţei utile destinate acestor utilizări.*

(3) *Pentru situaţiile în care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care sunt admise condiţionat prin prezentele reglementări, autorizarea lucrărilor de extindere (pe orizontală sau pe verticală) a spaţiilor destinate respectivelor utilizări se face numai dacă sunt întrunite condiţiile de admisibilitate stabilite prin prezentul regulament.*

ARTICOL II.4. Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) *Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform HGR nr. 525 / 1996 (extras preluat din RGU aprobat prin HGR nr. 525 / 1996 reactualizata)*

- *Se impune orientarea spaţiilor destinate publicului şi a birourilor spre sud, sud-est sau sud-vest;*
- *Spaţiile destinate depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi spaţiilor de preparare vor fi amplasate spre nord;*
- *La construcţiile de cult, condiţiile de orientare sunt date de specificul cultului;*
- *La construcţiile pentru cultură: spaţiile de lectură şi sălile de expunere să fie orientate nord, nord-est sau nord-vest; acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea directă; pentru cinematografe, teatre şi săli polivalente nu se impun condiţii de orientare;*
- *La construcţiile pentru învăţământ: pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est sau sud-vest; bibliotecile, sălile de atelier şi laboratoarele se vor orienta nord; terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud;*
- *La construcţiile pentru sănătate şi asistenţă socială: se vor respecta următoarele condiţii: saloanele şi rezervele vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest, laboratoarele şi serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord, cabinetele vor fi orientate sud, sud-est, dormitoarele, camerele de zi comune şi spaţiile de joacă vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest,*

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREȘ MUNICIPIUL BAIA MARE
CONSILIUL LOCAL

– *La construcţii pentru agrement: sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est;*

(2) *Se vor respecta normativele cuprinse în Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populatiei din Ordinul 119 din 2014. Igiena şi confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire şi iluminat natural, cât şi prin evitarea amplasării la distanţe necorespunzătoare a construcţiilor unele în raport cu altele.*

ARTICOL II.5. Patrimoniul prezent in zona istorica

Zona protejată, constituită de-alungul a şapte secole, este depozitarea unui fond construit complex compus din clădiri şi spaţii libere amenajate, a căror valoare culturală permite o ierarhizare. Ordinul Ministerului Culturii nr. 2260 din 2008 oferă un instrument pentru clasarea monumentelor istorice prin instituirea a patru categorii de analiză raportat la vechime, valoare arhitecturală, artistică, urbanistică, raritatea şi unicitatea şi la valoarea memorial simbolică.
Pe baza acestor categorii au fost clasate monumentele înscrise în Lista monumentelor şi siturilor istorice - LMI 2015. Acestea sunt în număr de 72, dupa cum urmează:

- *1 sit arheologic (clasa B - de interes local)*
- *63 monumente de arhitectură din care 17 monumente clasa A (de interes national) şi 46 monumente clasa B (de interes local) cuprinse în 7 ansambluri de categoria A*
- *3 monumente de for public (1 clasa A - de interes naţional şi 2 clasa B - de interes local)*
- *1 monument memorial (clasa B - de interes local)*

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

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 / 2024

MONUMENTE ISTORICE DE INTERES NATIONAL

	Nr.crt	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	128	MM-II-a-A-04432	Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Orasul medieval Rivulus Dominarum)	municipiului BAIA MARE	Zona delimitată: str. Olarilor, str. Horea, str. Pintea Viteazul, str. Mureşanu Andrei, str. Tineretului, str. Pietrosului, str. Rodnei si râul Săsar	sec. XV - XIX
2.	130	MM-II-m-A-04434	Oficiul Salinelor, azi Muzeul de Artă municipiul	municipiului BAIA MARE	Str. 1 Mai nr 8	1748
3.	132	MM-II-a-A-04436 *	Ansamblul "Turnul Ştefan"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetătii	sec. XIV
4.	133	MM-II-m-A-4436.01	Turnul Stefan	municipiului BAIA MARE	Piata Cetătii	1347
5.	134	MM-II-m-A-4436.02	Fundatiile bisericii gotice	municipiului BAIA MARE	Piata Cetătii	1347
6.	135	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime a fostei mănăstiri iezuite	municipiului BAIA MARE	Piata Cetătii nr 1	1717-1719
7.	144	MM-II-m-A-04431.02	Bastionul Măcelarilor (Turnul de Munitii)- sistemul de fortificatii medievale ale orasului	municipiului BAIA MARE	Str. Izvoarelor nr 2	sec. XIV - XV
8.	150	MM-II-a-A-04451	Claustrul mănăstirii Minoritilor.	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 6 Str. Crişan nr. 2,4,6	1734
9.	151	MM-II-a-A-04452	Complex hotel - restaurant "Minerul", fost St. Stefan	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 7 Piata Pacii nr.7	1911
10.	162	MM-II-m-A-04463	Casa Iancu de Hunedoara	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 18 ,Str. Mihai Viteazu nr. 2A,2C	st. sec. XV - sec. XVIII
11.	163	MM-II-m-A-04464	Casa Schreiber	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 19	sec. XVI - XVIII
12.	164	MM-II-m-A-04465	Casa Bay municipiul	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 20	sec. XVI - XVIII
13.	175	MM-II-a-A-04431*	Sistemul de fortificatii al orasului medieval Baia Mare	municipiului BAIA MARE	Str. Monetăriei Str.Izvoarelor nr 2, Str. Podul Viilor 19	sec. XV
14.	176	MM-II-m-A- 4431.01	Zidul de apărare al cetătii Baia Mare Str. Monetăriei (fragment)+ sistemul de fortificatii medievale ale orasului	municipiului BAIA MARE	Str. Monetăriei	sec. XV
15.	177	MM-II-m-A-04477	Monetăria, azi Muzeul Judetean de Istorie	municipiului BAIA MARE	Str. Monetăriei nr 1-3	1734-1739
16.	179	MM-II-m-A-04479	Biserica "Sf. Anton	municipiului BAIA MARE	Piata Păcii nr 16	1402,cu transf. ulterioare
17.	184	MM-II-m-A-04484	Biserica reformată	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor 1 nr 0	1792
18.	185	MM-II-m-A- 4431.03	Zidul de apărare al cetătii Baia Mare (fragment)- sistemul de fortificatii medievale ale orasului	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr 19	sec. XV
19.	188	MM-II-m-A-04487	Magazinul "Central"	municipiului BAIA MARE	Str. Sincai Gheorghe nr 2	înc. sec. XX

* pozitii care se refera la ansambluri

MONUMENTE ISTORICE DE INTERES LOCAL

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
20.	136	MM-II-m-B-04438	Casa Schönherr	municipiului BAIA MARE	Str. Closca nr 11	sec. XIX
21.	137	MM-II-m-B-04439	Judecătoria de pласă, azi locuintă	municipiului BAIA MARE	Crişan nr 3	1889-1900

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

Prin prezentul PUZCP Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare au fost propuse pentru clasare urmatoarele 6 imobile, situate in aria protejata:

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATARE	CATEGORIE CLASARE
1	Cladire administrativa /Fostul Club Phonix/initial Sediul Cercului cetatenesc de lectura	Str.Tineretului nr. 2	1894	monument de arhitectura de importanta locala
		Str. Vasile Lucaciu nr.7	1910	monument de arhitectura

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021 /2024

2	Casa Dobrican	Str. Vasile Lucaciu nr.9	1890		importanta locala
3	Imobil locuinte				monument de arhitectura de importanta locala
4	Casa	Str. Podul Vilor nr. 9	Sec.XV, sf. sec XVIII		monument de arhitectura de importanta locala
5	Casa Maria	Str. Podul Vilor nr. 9	1890		monument de arhitectura de importanta locala
6	Imobil locuinte	Str. 1 Mai nr. 27	1932		monument de arhitectura de importanta locala

Cladiri propuse pentru clasare, corectie la lista monumentelor istorice

135	MM-II-m-A-04437	Ansamblul fostei mănăstiri iezuite si Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetatii nr. 1 , nr. 4	1830-1885
	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetatii nr. 1	1717-1719
	MM-II-m-A-04437.02	Scoala „Petre Dulfu", fosta manastire Iezuita	municipiului BAIA MARE	Str. Cetatiinr 4	1720-1730
187	MM-II-a-B-04486	Ansamblul „Comunitatea Evreiasca Baia Mare"	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1830-1885
	MM-II-m-B-04486.01	Sinagoga	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1885
	MM-II-m-B-04486.02	Corp 1.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1830
	MM-II-m-B-04486.03	Corp 2.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833
	MM-II-m-B-04486.04	Corp 3.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833
	MM-II-m-B-04486.05	Corp 4	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833

La aceste cladiri se adauga dupa evaluarea vechimii, starii si aspectului estetic urmatoarele edificii carora li s-a atribuit categoria de cladiri cu valoare culturala mare si medie:

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Podul Vilor Nr.12	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Podul Vilor Nr. 14	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830	Str. Monetariei Nr. 1	valoare culturala mare
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Tibleşului Nr. 2	valoare culturala mare
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tibleşului Nr. 6	valoare culturala mare
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tibleşului Nr.12	valoare culturala mare
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tibleşului Nr. 17	valoare culturala mare
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tibleşului Nr. 22	valoare culturala mare
9	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Nufarului Nr. 10	valoare culturala mare
10	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Dacia Nr. 1	valoare culturala mare
11	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 12	valoare culturala mare
12	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 21	valoare culturala mare
13	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Vasile Lucaciu Nr. 23	valoare culturala mare
14	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 53A	valoare culturala mare
15	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1940	Str. Vasile Lucaciu Nr. 55	valoare culturala mare
16	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Clarilor Nr. 20	valoare culturala mare
17	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărnuţiu Nr. 11	valoare culturala mare
18	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărnuţiu Nr. 17	valoare culturala mare
19	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărnuţiu Nr. 20	valoare culturala mare
20	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Simion Bărnuţiu Nr. 21	valoare culturala mare
21	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Somesului Nr. 6	valoare culturala mare
22	Cladire	Municipiul Baia Mare	1865	Str. 1 Mai Nr. 1	valoare culturala mare
23	Cladire	Municipiul Baia Mare	1959	Str. 1 Mai Nr. 8/A	valoare culturala mare
24	Cladire	Municipiul Baia Mare	1810	Str. 1 Mai Nr. 13	valoare culturala mare
25	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. 1 Mai Nr. 18	valoare culturala mare
26	Cladire	Municipiul Baia Mare	1880	Piaţa Cetăţii Nr. 2	valoare culturala mare
27	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crişan Nr. 5	valoare culturala mare
28	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Piaţa Păcii Nr. 12	valoare culturala mare

29	Cladire	Municipiul Baia Mare	1890	Str. Closca Nr. 5	valoare culturala mare
30	Cladire	Municipiul Baia Mare	1859 ref.1890	Str. Closca Nr. 7	valoare culturala mare
31	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Closca Nr. 8	valoare culturala mare
32	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Closca Nr. 13	valoare culturala mare
33	Cladire	Municipiul Baia Mare	1910	Piata Partizanilor Nr. 1	valoare culturala mare
34	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Sincai Nr. 12	valoare culturala mare
35	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Gheorghe Sincai Nr. 15	valoare culturala mare
36	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Gheorghe Sincai Nr. 28	valoare culturala mare
37	Cladire	Municipiul Baia Mare	1890 ref.2010	Str. Steampului Nr. 10	valoare culturala mare
38	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Steampului Nr. 26	valoare culturala mare
39	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Locatus Nr. 4	valoare culturala mare

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1894	Str. Podul Viilor Nr. 13	valoare culturala medie
2.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1895	Str. Podul Viilor Nr. 15	valoare culturala medie
3.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Monetăriei Nr.4-4A	valoare culturala medie
4.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.1965	Str. Monetăriei Nr.22	valoare culturala medie
5.	Cladire	Municipiul Baia Mare	1904-1960 ref.2016	Str. Monetăriei Nr. 25	valoare culturala medie
6.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830 - 1890	Str. Monetăriei Nr. 28	valoare culturala medie
7.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 33	valoare culturala medie
8.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 40	valoare culturala medie
9.	Cladire	Municipiul Baia Mare	1970	Str. Mihai Viteazu Nr. 6	valoare culturala medie
10.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tiblesului Nr. 3	valoare culturala medie
11.	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Tiblesului Nr. 5	valoare culturala medie
12.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.2015	Str. Tiblesului Nr. 29	valoare culturala medie
13.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Tiblesului Nr. 39	valoare culturala medie
14.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tiblesului Nr. 40	valoare culturala medie
15.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crinului Nr. 8	valoare culturala medie
16.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Inchisa Nr. 5	valoare culturala medie
17.	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Nufarului Nr. 8	valoare culturala medie
18.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Dacia Nr. 1A	valoare culturala medie
19.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 -1880	Str. Dacia Nr. 5	valoare culturala medie
20.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 -1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 4	valoare culturala medie
21.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 10	valoare culturala medie
22.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 16	valoare culturala medie
23.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 20	valoare culturala medie
24.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 22	valoare culturala medie
25.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 24	valoare culturala medie
26.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850 ref.1970	Str. Vasile Lucaciu Nr. 39	valoare culturala medie
27.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 41	valoare culturala medie
28.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 188ref. 2020	Str. Vasile Lucaciu Nr. 43	valoare culturala medie
29.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 51	valoare culturala medie
30.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 15	valoare culturala medie
31.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 22	valoare culturala medie
32.	Cladire	Municipiul Baia Mare	2010	Str. Olarilor Nr. 33	valoare culturala medie
33.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Olarilor Nr. 47	valoare culturala medie
34.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1650 ref.2015	Str. Somesului Nr. 8	valoare culturala medie
35.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Somesului Nr. 15 (fatada spre Olarilor)	valoare culturala medie
36.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 7	valoare culturala medie
37.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850	Str. 1 Mai Nr. 11	valoare culturala medie
38.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 12	valoare culturala medie
39.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 15	valoare culturala medie
40.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890 ref.2000	Str. 1 Mai Nr. 23	valoare culturala medie
41.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.2012	Str. 1 Mai Nr. 25	valoare culturala medie
42.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref.1980	Piata Pacii Nr. 10, colt str Argesului	valoare culturala medie
43.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref.2000	Piata Pacii Nr. 13	valoare culturala medie
44.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.2021	Str. Argesului Nr. 13	valoare culturala medie
45.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.1970	Str. Closca Nr. 12	valoare culturala medie
46.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Closca Nr. 15 -17	valoare culturala medie
47.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Andrei Mureșan Nr. 18	valoare culturala medie
48.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pintea Viteazul Nr. 5	valoare culturala medie
49.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pintea Viteazul Nr. 7	valoare culturala medie
50.	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Pintea Viteazul Nr. 9	valoare culturala medie
51.	Cladire	Municipiul Baia Mare	1960	Str. Avram Iancu Nr. 4	valoare culturala medie
52.	Cladire	Municipiul Baia Mare	1960	Str. Avram Iancu Nr. 6	valoare culturala medie

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

ARTICOL II.6. Lucrări de intervenţii permise. Autorizarea lucrărilor. Servituţi. Interdicţii construire

(1) *Clase de valoare*

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

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

In plansa 2.2 şi fisele din ANEXA 1-4 din sunt marcate valorile tuturor clădirilor din zona protejată.

Clădirile, monumente istorice, de interes naţional sau local şi clădirile propuse pentru clasare şi corecţie au valoare culturală foarte mare.

(2) *Gradele de Protectie*

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

1. *grad deosebit de protecţie*
2. *grad mare de protecţie*
2. *grad mediu de protecţie*
3. *grad redus de protecţie*

(3) *Protecţia clădirilor raportată la valoarea imobilelor şi amenajărilor din zona istorică*

Gradele de protecţie aferente claselor de valoare sunt astfel distribuite:

1. *Grad deosebit de protecţie - construcţiile cu valoarea culturală foarte mare (monumente istorice de interes national-categoria A*

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREȘ
CONSILIUL LOCAL

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

(4) **Tipuri de intervenţii admisibile asupra clădirilor raportat la gradul de protecţie**

Lucrările de intervenţie care se pot autoriza în zona protejată pot fi grupate în **patru** categorii:

1. Consolidare, conservare, restaurare
2. Consolidare, reabilitare
3. Reabilitare, modernizare
4. Modificare, extindere, asanare

(5) **1.Consolidarea, conservarea, restaurarea,**

Sunt lucrări specifice monumentelor istorice, precum şi celor propuse pentru clasare, sunt lucrari de protejare, păstrare, reîntregire, reconstituire a valorilor arhitecturale ale construcţiilor şi ale elementelor lor constitutive, precum şi a amenajărilor acestora. Se realizează în baza unor studii şi expertize (releveu, studiu istoric-arhitectural, studiu arheologic, studiu topographic, studiu hidro-geotehnic, studiu dendrocronologic, expertiză tehnică, expertiză biologică, studiu peisagistic, expertiză de componente artistice) şi proiecte de specialitate întocmite de experţi şi respectiv de specialişti atestaţi de MC. În această categorie de intervenţie pot fi cuprinse şi lucrări de desfiinţare a extinderilor parazitare, justificate de studiul istoric. Urmare a acestor lucrări clădirile şi spaţiile amenajate îşi recapătă forma arhitecturală avută pe parcursul perioadelor istorice semnificative şi etapelor constructive ce au produs valori de patrimoniu.
Conservarea maximală a monumentului, imaginii şi a substanţei originale primează la acest tip de intervenţie.
Desfiinţarea construcţiei monument este interzisă prin lege.
Modificarea POT, CUT este nesemnificativă.

(6) **2.Consolidarea şi reabilitarea**

Sunt lucrări specifice clădirilor cu valoare culturală mare ce sunt propuse prin documentaţii elaborate în baza unor studii realizate de specialişti prin care se obţine o creştere a funcţionalităţii realizată prin recompartimentări şi interioare în condiţiile păstrării valorilor arhitecturale ale spaţiului interior şi faţadelor. În această categorie de intervenţie pot fi cuprinse şi lucrări de desfiinţare a părţilor de construcţie sau a amenajărilor cu condiţia de a fi clasate ca lipsite de valoare în studiile istorice obligatorii. Urmare a acestor lucrări clădirile şi spaţiile amenajate îşi menţin principalele caracteristici volumetrice şi decoraţiile arhitecturale. Se accepta **mansardarea** şi extinderea pe orizontală. Această intervenţie permite desfiinţarea în mica măsură a clădirii.
Modificarea POT, CUT pot fi **minore** în acest tip de intervenţie respectând reglementările urbanistice şi specificul şi caracterul zonei.

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

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

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2025
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

ocupării terenului. Supraetajarea, mansardarea, extinderea pe orizontală sunt acceptate, avand ca scop reabilitarea funcţională şi modernizarea clădirii. În aceast tip de intervenţie se poate ajunge la reducerea majora a substanţei originale, ca urmare se impun restricţii pentru integrarea neconflictuală în zona şi elaborare de studii suplimentare pentru justificarea modului de raportare şi integrare.
Modificarea POT, CUT şi INALTIME a construcţiilor de pe parcela pot fi semnificative în acest tip de intervenţie respectând reglementările urbanistice şi specificul şi caracterul zonei.

(8) *4. Modificarea, extinderea, asanarea*

Sunt lucrări specifice clădirilor cu valoare redusă, aspect relevat în studiul istoric şi expertiza tehnică care sunt obligatorii, şi a căror păstrare în integralitatea lor nu se justifică. Această intervenţie permite extinderea pe orizontală şi verticală, modificarea majoră a clădirii. In cazul în care studiile o justifică este permisă chiar desfiinţarea totală a clădirii şi înlocuirea fondului construit existent cu unul nou care însă obligatoriu trebule să respecte caracterul zonei istorice, tipologia clădirilor clasificate cu valoare culturală. Principiul de integrare care va sta la baza soluţiei volumetrice şi plastice adoptate va fi de cel de armonizare şi susţinere a patrimoniului clasat. Modificarea POT, CUT şi INALTIME a construcţiilor de pe parcela pot fi semnificative în acest tip de intervenţie, cu respectarea reglementările urbanistice din S.I.R-ul în care este amplasat imobilul.

(9) ***Intervenţiile permise prin R.L.U. pentru construcţii şi spaţii cu grad deosebit de protecţie sunt următoarele:***

I. Intervenţii de consolidare, conservare, restaurare care respectă legislaţia aferentă monumentelor istorice
II.Intervenţiile se realizează pe baza unor studii şi expertize (releveu, studiu istoric-arhitectural, studiu arheologic, studiu topografic, studiu hidro-geotehnic, studiu dendrocronologic, expertiză tehnică, expertiză biologică, studiu peisagistic, expertiză de componente artistice) întocmite de experţi, respectiv de specialişti atestaţi de MC. Documentaţia tehnică pentru autorizarea construirii şi Proiectul Tehnic şi detaliile de execuţie se vor elabora de specialisti / experţi atestaţi de Ministerul Culturii pentru proiectare intervenţii monumente istorice şi specialităţi conexe, în funcţie de specificul şi complexitatea intervenţiei propuse (ex.: arhitectura, rezistenţa, instalaţii, componente artistice, instalaţii etc.);

(10) ***Intervenţiile permise prin R.L.U. pentru construcţii şi spaţii cu grad mare de protecţie sunt următoarele:***

I.1. Intervenţii de consolidare, reabilitare,
II. R.L.U. stabileşte următoarele reglementări generale privind volumele, faţadele clădirilor şi materialele de finisaj agreate pentru această categorie de protecţie:

II.1 Păstrarea parţială sau totală a volumului originar al clădirilor principale şi secundare – faţadele, calcanele, forma acoperişului şi materialul învelitorii (ţiglă şi tablă), terasele; scările exterioare.

II.2. Păstrarea parţială sau totală a amenajărilor exterioare – suprafeţele plantate, terase, statui, aleile şi, împrejmuiri.

II.3. Păstrarea aspectului, stilului, materialelor componente şi culorilor în cazul faţadelor şi al tâmplăriilor. Sunt interzise: schimbarea arhitecturii faţadelor, a stilului, eliminarea decoraţiilor, schimbarea materialelor componente şi a tâmplăriilor prin înlocuirea cu materiale diferite de cele originare, folosirea unor culori care nu provin din materialele naturale doar dacă prin studiul istoric-arhitectural se justifică modificarea; se interzice amplasarea pe faţadă a firmelor şi reclamelor de mari dimensiuni, montarea aparatelor de climatizare şi a antenelor.

II.4. In cazul mansardărilor şi extinderilor, acestea trebuie să fie realizate astfel încât să asigure compatibilitatea stilistică şi tehnică cu clădirea iniţială. Se interzice:

- *imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei;*
- *utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în ganguri;*
- *utilizarea acoperişurilor în terasă;*
- *utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat şi tablă amprentată;*
- *adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei;*

III.În cazul construcţiilor şi spaţiilor care au fost alterate prin intervenţii nocive, prin intervenţiile permise se va urmări refacerea integrităţii construcţiilor şi spaţiilor, conform bunelor practici de restaurare şi de dezvoltare a imobilelor.

IV.Intervenţiile se realizează pe baza unor studii şi expertize (releveu, studiu istoric-arhitectural, studiu arheologic, studiu topographic, studiu hidro-geotehnic, expertiză tehnică) Documentaţia tehnică pentru autorizarea construirii şi Proiectul Tehnic şi detaliile de execuţie vor fi verificate de specialisti / experţi atestaţi de Ministerul Culturii.

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

(11) ***Intervenţiile permise prin R.L.U. pentru construcţii şi spaţii cu grad mediu de protecţie sunt următoarele:***

I. Intervenţii de reabilitare şi modernizare

II. R.L.U. stabileşte următoarele reglementări generale privind volumele, faţadele clădirilor şi materialele de finisaj agreate pentru această categorie de protectie:

II.1 Respectarea volumelor rezultate din aplicarea prevederilor R.L.U., care conduc la conformarea volumelor în mod similar celor ale volumelor clădirilor cu grad mare şi mediu de protecţie.

II.2. Refacerea parţială sau totală a amenajărilor exterioare, care conduc la amenajări similare celor cu grad mare de protecţie.

II.3. Sunt permise expresii stilistice şi materiale de finisaj variate, cu următoarele condiţionări:

II.3.1. Respectarea, în cadrul faţadelor vizibile dinspre stradă, a unui raport între suprafeţele vitrate şi total de maximum 1/3, adică suprafeţe vitrate de maximum 30% din suprafaţa fiecărei faţade;

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2024

II.3.2. Respectarea, în cadrul faţadelor vizibile dinspre stradă, a proporţiilor golurilor clădirilor alăturate sau învecinate (adică a raportului dintre lăţimea şi înălţimea golurilor),
II3.3. Respectarea materialelor de finisaj ale clădirilor clasate cu grade de valoare culturală
II.3.4. Sunt interzise faţadele-cortină, învelitorile din materiale plastice.
II.3.5. Este interzisă, pentru faţade şi tâmplării, folosirea unor culori care nu provin din materialele naturale; este interzisă amplasarea pe faţadă a firmelor şi reclamelor de mari dimensiuni, montarea aparatelor de climatizare şi a antenelor.
II.3.6. In cazul mansardărilor sau supraetajărilor, extinderile trebuie să fie realizate într-o expresie stilistică şi cu materiale de finisaj care să asigure compatibilitatea cu clădirea originală. Se interzice:

- *imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei;*
- *utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în gang uri;*
- *utilizarea acoperişurilor în terasă;*
- *utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat şi tablă amprentată;*
- *adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei;*

III.în cazul construcţiilor şi spaţiilor cu grad mediu de protecţie, prin intervenţiile se vor raporta la caracteristicile imobilelor învecinate cu grad foarte mare sau mare de protecţie.
IV.Documentaţia tehnică pentru autorizarea construirii şi Proiectul Tehnic şi detaliile de execuţie vor fi verificate de specialişti / experţi atestaţi de Ministerul Culturii.
V. Stabilirea intervenţiilor permise şi interzise se face prin Studiul istoric de fundamentare, avizat de Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii .

(12) ***Intervenţiile permise prin R.L.U. pentru construcţii şi spaţii cu grad redus de protecţie sunt următoarele:***

I. Intervenţii de modificare, extindere, asanare
II. R.L.U. stabileşte următoarele reglementări generale privind volumele, faţadele clădirilor şi materialele de finisaj agreate pentru această categorie de protecţie:
II.1 Conformarea volumetrică a clădirii/clădirilor în mod similar cu a clădirilor cu grad mare şi mediu de protecţie.
II.2. Refacerea parţială sau totală a amenajărilor exterioare, care conduc la amenajări similare celor cu grad mare şi mediu de protecţie.
II.3. Sunt permise expresii stilistice şi materiale de finisaj variate, cu următoarele condiţionări:
II.3.1. Respectarea, în cadrul faţadelor vizibile dinspre stradă, a unui raport între suprafeţele vitrate şi total de maximum 1/3, adică suprafeţe vitrate de maximum 30% din suprafaţa fiecărei faţade;
II.3.2. Respectarea, în cadrul faţadelor vizibile dinspre stradă, a proporţiilor golurilor clădirilor clasate cu valoare culturală;

II.3.3. Respectarea materialelor de finisaj ale clădirilor clasate cu valoare culturală;
II.3.4. Sunt interzise faţadele-cortină, învelitorile din materiale plastice;
II.3.5. Este interzisă, pentru faţade şi tâmplării, folosirea unor culori care nu provin din materialele naturale; este interzisă amplasarea pe faţadă a firmelor şi reclamelor de mari dimensiuni, montarea aparatelor de climatizare şi a antenelor.
II.3.6. In cazul mansardărilor sau supraetajărilor, extinderile să fie realizate într-o expresie stilistică şi cu materiale de finisaj care să asigure compatibilitatea cu clădirea iniţială. Se interzice:

- *imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei;*
- *utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în ganguri;*
- *utilizarea acoperişurilor în terasă;*
- *utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat şi tablă amprentată;*
- *adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei;*

III.In cazul în care se adoptă desfiinţarea integrală a clădirii se va solicita elaborarea unui PUD pentru asigurarea integrării urbanistice şi arhitecturale corecte în ansamblul istoric protejat, elaborat de specialişti atestaţi RUR si MC
IV.Documentaţia tehnică pentru autorizarea construirii şi Proiectul Tehnic şi detaliile de execuţie vor fi verificate de specialişti / experţi atestaţi de Ministerul Culturii.
V. Stabilirea intervenţiilor permise şi interzise se face prin Studiul istoric de fundamentare, avizat de Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii .

(13) *Intervenţiile permise prin R.L.U. pentru lucrarile de echipare edilitara vor respecta urmatoarele conditii :*

- *toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV.*

Autorizarea
(14) *Autorizarea directă a construirii :*

- *înseamnă autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentaţie de urbanism prealabilă.*
- *este permisă doar în condiţiile respectării integrale a prevederilor prezentului R.L.U. si numai pentru acele amplasamente si situaţii pentru care R.L.U. nu menţionează în mod explicit necesitatea elaborării avizării si aprobării unor documentaţii de urbanism P.U.D. sau P.U.Z.*

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
Pct 1021 /2024

- *se va face cu respectarea dispoziţiilor Legii nr. 50/1991 si a normelor de aplicare ale acesteia; avizele solicitate prin CU vor fi cele conforme cu legislaţia specifică*
- *va ţine seama de toţi factorii implicaţi în gestionarea localităţii , se vor respecta prevederile referitoare la calitatea în construcţii din Legea nr. 10/1995 si de actele normative în vigoare.*
  În cazul în care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile prezentului R.L.U., Primăria are dreptul, după caz, să respingă în mod justificat această cerere sau să solicite elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentaţii de urbanism P.U.D. sau P.U.Z.

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

Imobilele clasate si cele propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice prin prezentul P.U.Z. sunt cele menţionate la CAPITOLUL II REGULI DE BAZA , ARTICOL II.5. , în Anexa 1, Anexa 2 respectiv Anexa 3. Prevederile specifice monumentelor clasate se aplică în mod corespunzător si imobilelor propuse spre clasare prin prezentul P.U.Z., precum si oricărui imobil pentru care s-ar declansa ulterior o procedură de clasare, până în momentul clasării acestuia sau, după caz, respingerii documentaţiei de clasare.
Autorizarea directă a construirii pentru imobilele clasate în L.M.I.(în categoriile „monument"si„ansamblu") este posibilă în condiţiile respectării dispoziţiilor prezentului R.L.U. şi este de competenţa Primăriei cu respectarea :

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

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

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

- Cererea pentru eliberarea Autorizaţiei de Construire (A.C.), bazată pe documentaţia D.T.A.C.care respectă în totalitate condiţiile prezentului R.L.U. si lucrările permise prin gradul de protecţie prevăzut în RLU , la CAPITOLUL II REGULI DE BAZA , ARTICOL II.6.şi ale avizelor favorabile de la de mai sus.

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

Imobilele clasate si cele propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice prin prezentul P.U.Z. sunt cele menţionate la CAPITOLUL II REGULI DE BAZA , ARTICOL II.5. , în Anexa 1, Anexa 2 respectiv Anexa 3, la PUZ CP, iar zona lor de protectie este cea prezentată în plansa A11 si ANEXA 11

Autorizarea directă a construirii pentru imobilele situate în zona de protecţie a monumentelor clasate în L.M.I.(în categoriile „monument"si„ansamblu") este posibilă în condiţiile respectării dispoziţiilor prezentului R.L.U. şi este de competenţa Primăriei cu respectarea :

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

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

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2025
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

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

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

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

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

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

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

(18) *SERVITUTI*

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

1. Servituţi pentru protecţia reţelelor şi dotărilor tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranţă ale altor funcţiuni, precum şi a celor situate în zone de servitute pentru protecţia

sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicaţie (inclusiv cele aparţinătoare MAI) şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare (zone de protecţie, distanţe de siguranţă etc. Anexa 6 la prezentul R.L.U.pag 4-7).

2. Servituţi pentru protecţia patrimoniului cultural şi identităţii urbane

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

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

Zone de protecţie ale monumentelor istorice. " Pentru fiecare monument istoric se instituie **zona sa de protecţie** prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric şi a cadrului său construit său natural."
(art. 8 alin. (1) din Legea nr 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice)

Zona de protecţie, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În **zona de protecţie** se instituie servituţile de utilitate publică şi reglementarile de construire pentru:

- păstrarea şi ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanţi de orice natură;
- păstrarea şi ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea şi supravegherea construirii;
- păstrarea şi valorificarea potenţialului arheologic

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

Zonă protejată – zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic şi/sau topografic, determinată de existenţa unor valori de patrimoniu natural şi/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public şi declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare şi reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituţi de intervenţie legate de desfiinţare, modificare, funcţionalitate, distanţe, înălţime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje,

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

împrejmuiri, mobilier urban, amenajări şi plantaţii şi este stabilit prin documentaţii de urbanism specifice aprobate..
(Legea 350 ANEXA 2)

(19) INTERDICŢII DE CONSTRUIRE

Interdicţie de construire (non aedificandi) – regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din raţiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizaţii de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcţiunea propusă.
(Legea 350 ANEXA 2)
Au fost instituite interdictii temporare de construire pentru :

- *corecţia părţii carosabile si pietonale a doua străzi din zona protejată , strada Crisan si strada Minerilor*
- *Interdictie de construire pe patru parcele adiacente râului Săsar pentru amenajarea malurilor*
- *a fost instituită interdicţie temporară de construire parţial pe terenul situat in Piaţa Păcii si strada 30 Decembrie nr.2 si nr.4 , teren rezervat pentru inchiderea frontului estic din Piata Pacii, si a accesului pietonal si carosabil în parcarea amenajată la subsol.*
- *a fost instituită interdicţie temporară de construire pe parcela situată pe strada Crisan nr.14 , ocupată în prezent de Clubul sportiv Voinţa, teren rezervat pentru realizarea obiectivului de utilitate publică, parcare suprateranâ , supraetajată. Interdicţia se va ridica după realizarea oblectivului.*
- *a fost instituită interdicţie temporară de construire pe parcela de pe strada Izvoarelor si înlocuirea parcării cu un spaţiu verde*

ARTICOL II.7. Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

(1) *Pe teritoriul Municipiului Baia Mare există un număr de 5 arii protejate care nu se află în perimetrul zonei istorice.*
Potrivit studiului de peisaj, întocmit de IRINA CALINESCU B.I.A. pentru fundamentarea Planului Urbanistic General în curs de elaborare (proiectant S.C. MINA M COM S.R.L.) se propun măsuri de protecţie şi punere în valoare a peisajului natural şi de punere în valoare a siturilor care au constituit subiectul „Scolii de la Baia Mare".

(2) *Se prevăd reglementări generale de protejare:*

- *prezervarea culoarelor perspective către peisajul natural.*

(3)

- *Identificarea subiectelor şcolii de pictură de la Baia Mare şi stabilirea unor măsuri de prezervare parţială sau totală a sitului şi de publicitate a semnificaţiei sale culturale (Muzeul de Artă va elabora până la data aprobarii PUZ.CP un catalog cu lucrările care vizează zona istorică şi care va fi un document care va oferii informaţii ce urmează a fi incluse în studiul istoric aferent tuturor documentaţiilor şi care va stabilii intervenţiile recomandate pentru fiecare obiectiv pentru atingerea scopului propus)*

(4) *Se prevăd reglementări specifice de protejare a peisajului pentru domeniul public:*

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

(5) *Se prevăd reglementări specifice de protejare a peisajului pentru domeniul privat:*

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

ARTICOL II.8.Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic

(1) *In centrul istoric emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații,*
lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

(2) *Intervențiile de construire vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.*

ROMÂNIA JUDEȚUL MARAMUREȘ MUN. BAIA MARE CONSILIUL LOCAL

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2025
Arhitect Șef
PUZ 1021 / 2024

(3) *Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafaţa afectată de lucrările de construire şi redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecţie în situ).*

(4) *Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).*

(5) *Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenţei sau absenţei materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuţia lor spaţială, caracterul şi starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiţiei conform Art. 7 din Ordonanţa Guvernului Nr. 43/2000 republicată.*

(6) *Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren şi pe planurile topografice anexate la documentaţia beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiţie şi de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluţiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).*

(7) *Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.*

(8) *Intervenţiile determinate de construirea de locuinţe unifamiliale, anexe gospodăreşti, repararea căilor de comunicaţie, reţele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiţia supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel şi întocmirea unui raport de specialitate.*

(19) *Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezenţa sau absenţa materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire şi demararea unor cercetări arheologice preventive.*

(10) *Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.*

(11) *În perimetrul Centrului istoric săpăturile arheologice se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizaţia de cercetare emisă de Ministerul Culturii.*

(12) *Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii şi înregistrat în Registrul arheologilor.*

(13) *Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive şi obţinerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.*

(14) *Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunţă, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţia pentru Cultură Maramureş), de cel care a făcut descoperirea, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.*

ARTICOL II.9. Prevederi legislative asupra monumentelor istorice

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

Conform legii 422 /2001 se stabilesc următoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran si subacvatic:
a) monument - construcţie sau parte de construcţie, împreună cu instalaţiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum si lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiinţific sau tehnic;
b) ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcţii urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiinţific sau tehnic;
c) sit - teren delimitat topografic cuprinzând acele creaţii umane în cadru natural care sunt mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiinţific, tehnic sau al peisajului cultural.
(Art. 2 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Monumentele istorice se clasează astfel:
a) în grupa A - monumentele istorice de valoare naţională si universală;
b) în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2025
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

(2) Clasarea monumentelor istorice în grupe se face prin ordin al ministrului culturii si patrimoniului naţional, la propunerea Comisiei Naţionale a Monumentelor Istorice, conform procedurii de clasare prevăzute de prezenta lege.
(3) Monumentele istorice clasate în grupele prevăzute la alin. (1) si zonele de protecţie a acestora, aflate în proprietate publică, pot fi declarate, potrivit legii, de interes public naţional sau local, după caz, prin hotărâre a Guvernului iniţiată de Ministerul Culturii si Patrimoniului Naţional, respectiv prin hotărâre a consiliilor locale, judeţene sau a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, cu avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului Naţional.
(Art.8 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.
(2) Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică si de amenajare a teritorlului, la nivel naţional si local.
(3) Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice si a zonelor de protecţie a acestora sau instituirea unor servituţi poate fi iniţiată si aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului Naţional.
(4) Aplicarea de servituţi care au drept consecinţă desfiinţarea, distrugerea parţială sau degradarea monumentelor istorice si a zonelor lor de protecţie este interzisă.
(Art. 10 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Orice intervenţie asupra monumentelor istorice si asupra imobilelor din zona lor de protecţie, precum si orice modificare a situaţiei juridice a monumentelor istorice se fac numai în condiţiile stabilite prin prezenta lege.
(2) Desfiinţarea, distrugerea parţială sau totală, profanarea, precum si degradarea monumentelor istorice sunt interzise si se sancţionează conform legii.
(Art. 11 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Intervenţiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii si Patrimoniului Naţional sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Patrimoniului Naţional.
(2) În sensul prezentei legi, intervenţiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

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

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

c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcţii de protecţie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe si în monumente istorice;

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

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

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

(5) Obligaţia privind folosinţa monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcţiei. În situaţia în care aceasta nu există, Obligaţia privind folosinţa monumentului istoric ţine locul documentaţiei tehnice de utilizare a bunului imobil, în condiţiile legii.
(Art. 23 legea 422 /2001 reactualizată)

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

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

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

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

(5) Protejarea si conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase descoperite se fac, în condiţiile legii,

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 / 2024

de către investitori, sub coordonarea responsabilului ştiinţific al santierului si a instituţiei organizatoare.
(Art. 24 legea 422 /2001 reactualizată)

(1)Comisia Naţională a Monumentelor Istorice are următoarele atribuţii:

.....

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

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

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

i)propune avizul pentru planurile urbanistice generale ale unităţilor administrativteritoriale, planurile urbanistice zonale, precum si pentru planurile urbanistice de detaliu, care au ca obiect monumente istorice clasate în grupa A sau zone construite protejate care cuprind monumente istorice clasate în grupa A;

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

k^1)propune avizul pentru documentaţiile privind soluţiile de intervenţie asupra componentelor artistice ale monumentelor istorice grupa A si B;

(1^1)Ministrul culturii poate emite ordinul de declasare a unui monument istoric sau decide neclasarea numai în cazul în care Comisia Naţională a Monumentelor Istorice a propus declasarea, respectiv neclasarea

(1^2)Avizele necesare pentru situaţiile prevăzute la alin. (1) lit. h)-k1) se pot emite doar cu includerea propunerii Comisiei Naţionale a Monumentelor Istorice, respectiv a comisiilor zonale ale monumentelor istorice.

(1^3)Ministerul Culturii si serviciile sale deconcentrate pot solicita motivat Comisiei Naţionale a Monumentelor Istorice sau, după caz, comisiilor zonale reexaminarea propunerilor formulate de acestea în cazurile prevăzute la alin. (1^1) si (1^2).
(Art. 33 legea 422 /2001 reactualizată)

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

.....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Art.34 legea 422 /2001 reactualizată)

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

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
Puz 102 / 2024

intervenţii si condiţii sunt identificate prin ordin al ministrului culturii, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.
(Art. 34¹ legea 422 /2001 reactualizată)

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

.....

e)să asigure, în condiţiile legii, accesul specialistilor desemnaţi de Ministerul Culturii si Cultelor sau de direcţiile pentru cultură, culte si patrimoniul cultural naţional, în vederea constatării stării de conservare sau pentru efectuarea de cercetări, inclusiv arheologice, de expertizare a monumentelor istorice si pentru operaţiunile de evidenţă;

f)în cazul în care solicită descărcarea imobilului de sarcină arheologică, să finanţeze săpătura, cercetarea arheologică, elaborarea documentaţiei aferente, conservarea si protejarea eventualelor vestigii descoperite cu ocazia efectuării cercetării arheologice;

g)să obţină avizele prevăzute de lege pentru toate intervenţiile prevăzute la art. 23;

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

(2)Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. h), lucrările de construcţie ce fac obiectul autorizării, la monumentele istorice de categorie B, cu excepţia lucrărilor la componentele artistice, pot fi efectuate si de persoane fizice sau juridice neatestate, cu condiţia respectării avizelor de specialitate.
(Art. 36 legea 422 /2001 reactualizată)

(1)Costul lucrărilor de proiectare, expertizare, conservare, reparare, consolidare, restaurare si punere în valoare a monumentelor istorice, indiferent de grupa în care sunt clasate, ori a altor imobile din ansambluri sau situri istorice, aflate în proprietate publică ori privată, incluse în programe de importanţă naţională sau internaţională, stabilite prin hotărâre a Guvernului iniţiată la propunerea ministerelor implicate în realizarea acestora, poate fi acoperit integral ori parţial de la bugetul de stat sau al unităţilor administrativ-teritoriale, prin bugetul ordonatorilor de credite care participă la realizarea programelor.
(2)Pentru acoperirea costului lucrărilor prevăzute la alin. (1) nu este obligatorie constituirea de garanţii de către beneficiarii contribuţiei.
(3)Lucrările prevăzute la alin. (1) sunt lucrări de interes public naţional, pentru care nu se datorează taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism si autorizaţiei de construire.
(Art. 39 legea 422 /2001 reactualizată)

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

restaurare, punere în valoare, precum si programe si proiecte culturale beneficiază, în condiţiile legii, de reducerea cu minimum 50% a cuantumurilor impozitelor si a taxelor aferente acestor lucrări cuvenite bugetelor locale.
(Art. 40 legea 422 /2001 reactualizată)

Proprietarii de monumente istorice sunt scutiţi de plata taxei de autorizare a intervenţiilor executate, în conformitate cu dispoziţiile prezentei legi, asupra monumentelor istorice deţinute, în cazul în care utilizează bunul imobil numai pentru activităţi necomerciale sau, în mod direct, numai pentru locuit.
(Art. 43 legea 422 /2001 reactualizată)

(1)În vederea protejării monumentelor istorice si a respectării prevederilor legale în acest domeniu autorităţile administraţiei publice locale au următoarele atribuţii:

a)cooperează cu organismele de specialitate si cu instituţiile publice cu responsabilităţi în domeniul protejării monumentelor istorice si asigură punerea în aplicare si respectarea deciziilor acestora;

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

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

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

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

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

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

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

(Art. 45 legea 422 /2001 reactualizată)

(1)Pentru protejarea monumentelor istorice din unităţile administrativteritoriale de competenţă consiliile locale au următoarele atribuţii:

a)colaborează cu direcţia pentru cultură, culte si patrimoniul cultural naţional judeţeană, respectiv a municipiului Bucuresti, furnizând acesteia toate informaţiile actualizate din domeniul protejării monumentelor istorice;

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021 /2024

b)în vederea întocmirii sau modificării planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localităţilor, asigură elaborarea documentaţiei pentru delimitarea zonelor de protecţie a monumentelor istorice;

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

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

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

f)la solicitarea direcţiei pentru cultură, culte si patrimoniul cultural naţional judeţene, respectiv a municipiului Bucuresti, împreună cu organele de poliţie, interzic circulaţia vehiculelor grele si transportul de materiale explozive în zona de protecţie a monumentelor istorice;

g)colaborează cu compartimentele specializate ale altor autorităţi ale administraţiei publice locale în cazul în care monumentele istorice si zonele de protecţie a acestora se află pe teritoriul mai multor unităţi administrativ-teritoriale.

(Art. 46 legea 422 /2001 reactualizată)

Primarul are următoarele atribuţii specifice:

a)verifică existenţa tuturor avizelor de specialitate în domeniul monumentelor istorice si conformitatea autorizaţiei cu prevederile acestora, precum si îndeplinirea dispoziţiilor cuprinse în Obligaţia privind folosinţa monumentului istoric, conform prevederilor legale, asigură menţionarea în autorizaţie a tuturor condiţiilor conţinute în avize la autorizarea lucrărilor asupra monumentelor istorice si asupra imobilelor situate în zona lor de protecţie, respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizaţiei de funcţionare;

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

c)dispune oprirea oricăror lucrări de construire sau de desfiinţare în situaţia descoperirii de vestigii arheologice, hotărăste si, după caz, organizează paza acestora si anunţă în cel mai scurt timp direcţia pentru cultură, culte si patrimoniul cultural naţional judeţeană, respectiv a municipiului Bucuresti;

d)asigură prin aportul propriu de specialitate si în colaborare cu direcţia pentru cultură, culte si patrimoniul cultural naţional judeţeană, respectiv a municipiului Bucuresti, aplicarea însemnelor distinctive si a siglelor de monumente istorice si controlează întreţinerea lor de către proprietar;

e)asigură paza si protecţia monumentelor istorice aflate în domeniul public si privat al statului si al unităţilor administrativ-teritoriale, precum

si ale monumentelor istorice abandonate sau aflate în litigiu, semnalând de urgenţă direcţiei pentru cultură, culte si patrimoniul cultural naţional judeţene, respectiv a municipiului Bucuresti, orice caz de nerespectare a legii;
f)asigură efectuarea, împreună cu serviciile publice de pompieri, de acţiuni de prevenire si stingere a incendiilor la monumente istorice.
(Art. 47legea 422 /2001 reactualizată)

Consiliile judeţene si Consiliul General al Municipiului Bucuresti au următoarele atribuţii:
a)cooperează cu direcţia pentru cultură, culte si patrimoniul cultural naţional judeţeană, respectiv a municipiului Bucuresti, comunicând toate informaţiile referitoare la monumentele istorice aflate în teritoriul lor de competenţă; facilitează comunicarea dintre direcţiile pentru cultură, culte si patrimoniul cultural naţional judeţene, respectiv a municipiului Bucuresti, si consiliile locale ale oraselor si comunelor din teritoriul judeţului, respectiv ale sectoarelor în cazul municipiului Bucuresti;
b)iniţiază, cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor, procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică în vederea protejării monumentelor istorice, în situaţiile si cu respectarea condiţiilor prevăzute de lege;
c)sprijină si îndrumă activitatea consiliilor locale ale comunelor sau ale oraselor, care nu au organizate servicii în domeniu sau posturi specializate în aparatul propriu pentru protejarea monumentelor istorice înscrise în Lista monumentelor istorice din grupa B si aflate pe teritoriul administrativ al acestora;
(Art. 48 legea 422 /2001 reactualizată)

(1) În termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi se instituie timbrul monumentelor istorice, care este gestionat, în condiţiile legii, de Ministerul Culturii si Patrimoniului Naţional prin Institutul Naţional al Patrimoniului.
(2)Cuantumul timbrului monumentelor istorice si modalităţile de percepere, încasare, virare, utilizare si evidenţiere a sumelor rezultate din aplicarea acestuia se stabilesc prin norme metodologice elaborate de Ministerul Culturii si Cultelor în colaborare cu Ministerul Finanţelor Publice si aprobate prin hotărâre a Guvernului.
(2) Cuantumul timbrului monumentelor istorice si modalităţile de percepere, încasare, virare, utilizare si evidenţiere a sumelor rezultate din aplicarea acestuia se stabilesc prin norme metodologice elaborate de Ministerul Culturii si Patrimoniului Naţional în colaborare cu Ministerul Finanţelor Publice si aprobate prin hotărâre a Guvernului.
(3) Timbrul monumentelor istorice este obligatoriu pentru:
- *a) cărţile postale ilustrate, plicurile, mărcile postale, hărţile, pliantele, brosurile, revistele, ghidurile turistice, cărţile, albumele, atlasele, enciclopediile, filmele artistice si documentare, casetele video, compact-discurile, diapozitivele, videoclipurile, cardurile bancare si cartelele telefonice comercializate în România, reprezentând monumente istorice individualizate sau în ansambluri, prin imagini fotografice sau reprezentări grafice de interior sau exterior;*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2024

b) biletele de intrare, inclusiv taxele de fotografiere sau de filmare, pentru monumentele istorice puse la dispoziţie publicului, în totalitate ori în parte, aflate în proprietatea sau în folosinţa persoanelor juridice de drept privat care desfăsoară activităţi economice;

c) biletele de intrare la manifestările culturale, sportive sau de agrement, târguri si expoziţii desfăsurate în spaţii situate în zona de protecţie a acestora sau în zonele construite protejate;

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

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

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

(6) Prin derogare de la prevederile alin. (3) si (4), pot fi exceptaţi de la plata taxei timbrului monumentelor istorice operatorii economici care, prin activităţile pe care le desfăsoară, contribuie la protejarea monumentelor istorice cu o sumă cel puţin egală celei pe care o datorează la plata taxei timbrului monumentelor istorice.

(Art. 51 legea 422 /2001 reactualizată)

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

a)acordarea de credite în condiţiile art. 28 alin. (3) lit. b) si c), cu prioritate pentru lucrări de intervenţie urgentă la monumente istorice, în funcţie de strategia protejării monumentelor istorice;

b)finanţarea elaborării de reglementări tehnico-economice, de norme si metodologii privind elaborarea de documentaţii specifice, executării de lucrări, realizării de achiziţii, contractării si decontării de lucrări privind monumentele istorice;

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

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

(Art. 52 legea 422 /2001 reactualizată)

Încălcarea dispoziţiilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea civilă, administrativă, materială, disciplinară, contravenţională sau penală.

(Art. 53 legea 422 /2001 reactualizată)

(1)Constituie contravenţii la regimul de protejare a monumentelor istorice, a zonelor lor de protecţie si a zonelor protejate următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracţiuni:

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

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

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

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

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

(2)Contravenţiile prevăzute la alin. (1) lit. a), e) si f) se sancţionează cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei, iar cele menţionate la alin. (1) lit. b)-d) se sancţionează cu amendă de la 4.000 lei la 8.000 lei.

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

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

(Art. 55 legea 422 /2001 reactualizată)

(1)Contravenţiile se constată si amenzile se aplică de specialistii direcţiilor pentru cultură, culte si patrimoniul cultural naţional judeţene, respectiv a municipiului Bucuresti, de împuterniciţii Ministerului Culturii si Cultelor, de inspectorii teritoriali ai Inspectoratului de Stat în Construcţii sau de inspectorii Ministerului Finanţelor Publice, după caz.

(2)Pentru contravenţiile prevăzute la art. 55 alin. (1) lit. a) si b) constatarea si aplicarea amenzilor se pot face si de către primar, presedintele consiliului judeţean si împuterniciţii acestora sau de către organele de poliţie, după caz.

(Art. 57 legea 422 /2001 reactualizată)

Art. 58 Contravenţiilor prevăzute la art. 55 le sunt aplicabile dispoziţiile Ordonanţei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor, aprobată cu modificări si completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările si completările ulterioare.

(Art. 58 legea 422 /2001 reactualizată)

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

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 /2024

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

.....

(2) Autorizaţia de construire se emite în baza documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, elaborată în condiţiile prezentei legi, în temeiul şi cu respectarea prevederilor documentaţiilor de urbanism, avizate şi aprobate potrivit legii.

.....

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

a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare şi de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiţia menţinerii aceleiaşi funcţiuni, a suprafeţei construite la sol şi a volumetriei acestora;

a[1]) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafaţă de maximum 20% din suprafaţa construită desfăşurată a clădirilor, cu condiţia situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecţie a monumentelor, după caz;

a [2]) lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învăţământ, de sănătate, de cultură şi administrative aparţinând domeniului public şi privat al statului şi unităţilor administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

a [3]) schimbarea folosinţei construcţiilor existente, dacă noua folosinţă corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

b) lucrări de reparare privind căi de comunicaţie, dotări tehnico-edilitare şi altele asemenea, fără modificarea traseului şi, după caz, a funcţionalităţii acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi, parcuri şi grădini publice, pieţe pietonale şi celelalte lucrări de amenajare a spaţiilor publice;

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

e) organizarea de tabere de corturi.

(Art. 2 Legea 50 / 1991 reactualizată)

(1) Construcţiile civile, industriale, agricole, cele pentru susţinerea instalaţiilor şi utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizaţiei de construire, precum şi a reglementărilor privind prolectarea şi executarea construcţiilor, pentru:

.....

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

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREŞ MUN. BAIA MARE
CONSILIUL LOCAL

toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - inclusiv la anexele acestora, identificate în acelaşi imobil - teren şi/sau construcţii, la construcţii amplasate în zone de protecţie a monumentelor şi în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcţii cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentaţii de urbanism aprobate;

(Art. 3 Legea 50 / 1991 reactualizată)

Autorizaţiile de construire se emit de preşedinţii consiliilor judeţene, de primarul general al municipiului Bucureşti, de primarii municipiilor, sectoarelor municipiului Bucureşti, ai oraşelor şi comunelor pentru executarea lucrărilor definite la art. 3, după cum urmează:

.....

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

.....

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

(Art. 4 Legea 50 / 1991 reactualizată)

(1) Autorizaţia de construire se emite pentru executarea lucrărilor de baza si a celor aferente organizării executării lucrarilor, în cel mult 30 de zile de la data depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, care cuprinde, în copie, următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

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

c) documentaţia tehnică - D. T;

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului si, după caz, actul administrativ al acesteia;

....

f) dovada privind achitarea taxelor aferente certificatului de urbanism si a autorizaţiei de construire

.....

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 87 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 /2024

(17) Primăriile pot dezafecta construcţiile, proprietate a unităţii administrativ-teritoriale, aflate în stare avansată de degradare si care pun în pericol siguranţa publică, cu excepţia construcţiilor monument istoric, pe baza de autorizaţie de desfiinţare emisă în condiţiile alin. (16) , cu obligaţia de a se întocmi documentaţii specifice în conformitate cu prevederile cuprinse în anexa nr. 1.
(Art. 7 Legea 50 / 1991 reactualizată)

Autorizaţiile de construire/desfiinţare în vederea executării lucrărilor de construcţii în zonele asupra cărora este instituit un anumit regim de protecţie prevăzut în documentaţiile de amenajare a teritoriului sau documentaţiile de urbanism aprobate sau stabilite prin acte normative se emit numai cu condiţia obţinerii în prealabil a avizelor şi acordurilor specifice din partea autorităţilor care au instituit respectivele restricţii, după cum urmează:

a) pentru lucrări de construcţii care se execută la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, conform Listei monumentelor istorice actualizată, inclusiv la anexele acestora identificate în acelaşi imobil - teren şi/sau construcţii, în zona de protecţie a monumentelor istorice şi în zone construite protejate, la construcţii amplasate în zone de protecţie a monumentelor şi în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcţii cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentaţii de urbanism aprobate, autorizaţiile de construire/desfiinţare se emit cu avizul conform al autorităţii administraţiei publice centrale ori judeţene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural;

(Art. 10 Legea 50 / 1991 reactualizată)

.....

(2) Se pot executa fără autorizaţie de construire/desfiinţare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistenţă şi/sau aspectul arhitectural al construcţiilor amplasate în zone de protecţie a monumentelor sau în zone construite protejate, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, ori dacă acestea nu reprezintă construcţii cu valoare arhitecturală sau istorică, stabilite prin documentaţii de urbanism aprobate:

a) lucrări de reparaţii şi/sau întreţinere la construcţii existente, care nu afectează volumul, forma clădirii şi decoraţia faţadelor şi care nu reprezintă extinderi, demolări sau modificări structurale:

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

(ii)lucrări de reparaţii minore la finisaje exterioare cu condiţia să se păstreze materialul, culoarea şi textura finisajului;

(iii)lucrări de uniformizare a culorii şi texturii finisajelor exterioare, în cazul în care aspectul a fost deteriorat prin mai multe intervenţii de reparaţii;

(iv)reparaţii/înlocuiri de tâmplărie exterioară, cu condiţia să se păstreze materialul, forma, dimensiunile golurilor şi tâmplăriei;

b) lucrări de reparaţii interioare la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, precum şi înlocuiri de tâmplărie interioară, cu păstrarea dimensiunii golurilor;

c) lucrări de reparaţii şi înlocuiri la pardoseli;

d) reparaţii sau înlocuiri la instalaţiile interioare;

e) reparaţii şi înlocuiri de sobe de încălzit şi ale coşurilor de fum aferente, păstrându-se forma, dimensiunile şi materialele acestora;

f) reparaţii la împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora şi materialele din care sunt executate;

g) modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale uşoare şi care nu modifică concepţia spaţială interioară;

h) schimbarea de destinaţie, numai în situaţia în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desfiinţare pentru care legea prevede emiterea autorizaţiei de construire/desfiinţare, cu încadrarea în prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate;

i) lucrări de intervenţii în scopul implementării măsurilor necesare conform legislaţiei prevenirii şi stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalaţiilor specifice prevenirii şi stingerii incendiilor, în vederea obţinerii autorizaţiei de securitate la incendiu.

(3) La construcţiile cu caracter special având destinaţia de unităţi sanitare sau unităţi de învăţământ care sunt monumente istorice, amplasate în zone de protecţie a monumentelor şi în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, se pot executa fără autorizaţie de construire lucrări care nu modifică structura de rezistenţă şi/sau aspectul arhitectural al construcţiilor de finisaje interioare şi exterioare, reparaţii şi înlocuiri de tâmplărie interioară şi exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor şi tâmplăriei, reparaţii la acoperişuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora şi materialele din care sunt executate, reparaţii şi înlocuiri la pardoseli şi la instalaţiile interioare. (la data 13-iul-2020 Art. 11, alin. (3) din capitolul I modificat de Actul din Legea 121/2020)

(4) În cazul construcţiilor monument istoric şi al construcţiilor cu valoare arhitecturală sau istorică stabilită prin documentaţii de urbanism aprobate, lucrările prevăzute la alin. (2) se pot executa numai cu notificarea prealabilă a autorităţii administraţiei publice locale şi a serviciului deconcentrat al autorităţii centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural şi în baza acordului scris al acestui serviciu deconcentrat care conţine condiţiile şi termenele de executare ale lucrărilor sau, după caz, necesitatea urmării procedurii de autorizare a respectivelor lucrări.

(Art. 11 Legea 50 / 1991 reactualizată)

Se emit autorizaţii de construire/desfiinţare fără elaborarea, avizarea şi aprobarea, în prealabil, a unei documentaţii de amenajare a teritoriului şi/sau a unei documentaţii de urbanism pentru:

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

a) lucrări de consolidare, reconstruire, modificare, reparare, reabilitare, protejare, restaurare şi/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la împrejmuiri, precum şi a instalaţiilor aferente acestora, cu condiţia menţinerii suprafeţei construite la sol, inclusiv în cazul schimbării folosinţei dacă noua folosinţă corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare;
b) lucrări de amenajare pentru funcţionalizarea podurilor existente, chiar dacă aceasta conduce la depăşirea coeficientului de utilizare a terenului - C.U.T. reglementat în zonă;
c) lucrări de extindere în cazul în care extinderea propusă se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism în vigoare;
(Art. 11 [1] Legea 50 / 1991 reactualizată)

(1) Terenurile aparţinând domeniului privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitaţie publică, potrivit legii, în condiţiile respectării prevederilor documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcţiei.
Prin excepţie de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitaţie publică, cu plata taxei de redevenţă stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosinţă pe termen limitat, după caz, în următoarele situaţii:
(Art. 13 Legea 50 / 1991 reactualizată)
.....
f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii şi Cultelor, pe baza documentaţiilor de urbanism avizate potrivit legii
(Art. 15 Legea 50 / 1991 reactualizată)
.....
Emiterea autorizaţiei de construire/desfiinţare în vederea executării lucrărilor de intervenţie în primă urgenţă pentru punerea în siguranţă a construcţiilor existente, inclusiv a instalaţiilor aferente, care prezintă pericol public, indiferent de destinaţie, precum şi a lucrărilor la lăcaşuri de cult ori la monumente istorice clasate ori aflate în curs de clasare, indiferent de proprietar, cu excepţia celor în care se desfăşoară activităţi comerciale, este scutită de taxa de autorizare.
(CAPITOLUL IV: Dispoziţii finale şi tranzitorii Art. 42 Legea 50 / 1991 reactualizată)

ARTICOL II.10. *Prevederi legislative asupra zonelor de protectie a monumentelor istorice*

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

***Zonele de protecţie** aferente, stabilite prin documentaţiile de urbanism şi componentele lor artistice, elementele lor constitutive şi elementele de mobilare interioară şi exterioară, aşa cum sunt ele definite prin prezenta ordonanţă şi prin regulamentele de aplicare, sunt considerate ca parte integrantă a monumentelor istorice.*

(Art. 1 Ordonanţa 68/1994 actualizată)

Comisia Naţională a Monumentelor Istorice are următoarele atribuţii principale:

.....

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

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

(Art. 10 Ordonanţa 68/1994 actualizată)

Protecţia monumentelor istorice se realizează prin măsuri de protecţie curentă, protecţie specială, protecţie specifică şi, în cazuri bine justificate, prin măsuri deosebite de protecţie.

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

Proprietarii sau titularii altor drepturi reale asupra terenurilor pe care se află monumente istorice şi asupra terenurilor situate în ***zonele de protecţie*** *a monumentelor istorice sunt obligaţi să anunţe Comisiei Naţionale a Monumentelor Istorice cu 12 luni înainte intenţia de folosire a respectivelor terenuri pentru culturi agricole perene.*

(Art. 16 Ordonanţa 68/1994 actualizată)

Protecţia specifică a monumentelor istorice se realizează, în principal, prin instituirea ***zonei de protecţie.*** *Prin instituirea* ***zonei de protecţie*** *a monumentelor istorice se asigură:*

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

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

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

Zonele de protecţie *a monumentelor istorice au forme şi dimensiuni diferite şi sunt delimitate topografic. Ele se stabilesc prin studii de specialitate, întocmite prin grija Direcţiei monumentelor istorice, în colaborare cu organismele specializate din teritoriu ale Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului şi ale autorităţilor administraţiei publice locale .Studiile de specialitate întocmite pentru delimitarea şi folosirea terenurilor şi clădirilor incluse în zonele de protecţie, avizate de organele interesate în modul de gospodărire a suprafeţelor şi imobilelor respective, vor fi analizate şi aprobate de Comisia Naţională*

a Monumentelor Istorice şi vor fi incluse în documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului.
Protecţia specifică a monumentelor istorice se realizează, în principal, prin instituirea **zonel de protecţie**. *Prin instituirea* **zonel de protecţie** *a monumentelor istorice se asigură:a) păstrarea şi ameliorarea cadrului natural şi peisagistic, prin înlăturarea sau diminuarea factorilor nocivi de poluare;b) păstrarea şi ameliorarea cadrului arhitectural şi urbanistic al monumentelor istorice, prin supravegherea şi avizarea tuturor schimbărilor care intervin în zona de protecţie a monumentelor istorice (demolări, construcţii noi, modificări etc.);c) păstrarea potenţialului arheologic, prin cercetarea şi supravegherea tuturor lucrărilor care se efectuează în profunzimea solului.***Zonele de protecţie*** *a monumentelor istorice au forme şi dimensiuni diferite şi sunt delimitate topografic. Ele se stabilesc prin studii de specialitate, întocmite prin grija Direcţiei monumentelor istorice, în colaborare cu organismele specializate din teritoriu ale Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului şi ale autorităţilor administraţiei publice locale.*
Studiile de specialitate întocmite pentru delimitarea şi folosirea terenurilor şi clădirilor incluse în **zonele de protecţie**, *avizate de organele interesate în modul de gospodărire a suprafeţelor şi imobilelor respective, vor fi analizate şi aprobate de Comisia Naţională a Monumentelor Istorice şi vor fi incluse în documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului.*
(Art. 18 Ordonanţa 68/1994 actualizată)

Lucrările de proiectare, conservare, consolidare, reparare, restaurare, de urmărire a comportării în timp, de construcţii de protecţie, de amenajări în **zona de protecţie**, *de reabilitare şi punere în valoare a monumentelor istorice, precum şi lucrările de demontare, restaurare şi reamplasare a unor monumente istorice, respectiv lucrările de evidenţă, expertizare, studii, cercetări aferente acestora pot fi realizate şi executate numai de către specialişti înscrişi în registrele instituite de Ministerul Culturii, potrivit legii, şi numai pe baza normelor de conservare şi restaurare, avizate de Comisia Naţională a Monumentelor Istorice.*

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

Prin lucrări de punere în valoare a monumentelor istorice se înţelege:
a) amenajări de căi de acces, pietonale şi carosabile, la monumente în perimetrul zonei de protecţie a acestora;
b) lucrări de delimitare şi împrejmuire a monumentelor istorice;
c) efectuari de lucrări şi dotări pentru iluminatul interior şi exterior, de siguranţă şi decorativ;
d) lucrări pentru restaurarea şi remodelarea plasticii faţadelor;
e) construcţii de protecţie a monumentelor istorice;
f) amenajări peisagistice;
g) dotări interioare pentru expunerea şi protecţia patrimoniului cultural mobil şi imobil;

h) instalaţii, echipamente şi dotări pentru asigurarea condiţiilor de climatizare - condiţionare, siguranţă la foc, antiefracţie şi urmărirea comportării în timp;
i) instalaţii, echipamente şi dotări pentru asigurarea necesarului de apă şi pentru evacuarea apelor pluviale şi menajere;
j) utilităţi anexe, de natura parcajelor, grupurilor sanitare, reclamelor şi indicatoarelor, spaţiilor comerciale de interes cultural şi altele;
k) spaţii pentru organizarea de manifestări ştiinţifice, spaţii destinate cazării specialiştilor, alte lucrări specifice necesare, stabilite cu avizul Ministerului Culturii.

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

Pentru monumentele istorice aflate în administrarea instituţiilor publice centrale sau locale, finanţarea lucrărilor prevăzute la alin. 1 şi 2 se poate efectua, defalcat, de la bugetul de stat, bugetele locale sau din veniturile extrabugetare constituite potrivit legii.

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

Pentru monumentele istorice aflate în proprietatea sau în folosinţa unor persoane fizice sau juridice, altele decât instituţiile publice, finanţarea lucrărilor prevăzute la alin. 1 şi 2 se poate efectua şi din sume alocate de la bugetul de stat, potrivit criteriilor şi condiţiilor stabilite prin hotărâre a Guvernului.

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

Lucrările de proiectare, conservare şi restaurare a monumentelor istorice se execută numai prin instituţii publice specializate, agenţi economici avizaţi în condiţiile prezentei ordonanţe sau de persoane fizice atestate şi înscrise în Registrul specialiştilor în domeniul conservării şi restaurării monumentelor istorice.

Alin. 2 al art. 22 a devenit alin. 5 al art. 22 conform pct. 3 al art. I din ORDONANŢA nr. 24 din 21 august 1997, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 206 din 25 august 1997.
(Art. 22 Ordonanţa 68/1994 actualizată)

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2025
Arhitect Şef
PUZ 1021/2025

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

*(1) Pentru fiecare monument istoric se instituie **zona sa de protecţie**, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcţie de trama stradală, relief şi caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată şi punerea în valoare a monumentului istoric şi a cadrului său construit sau natural.*
*(2) Delimitarea şi instituirea **zonei de protecţie** se realizează, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condiţiile legii.*
*(3) Autorităţile publice locale competente vor include în planurile urbanistice şi în regulamentele aferente **zonele de protecţie** delimitate conform alin. (2).*
*(4) În **zona de protecţie** pot fi instituite servituţi de utilitate publică şi reglementări speciale de construire prin planurile şi regulamentele de urbanism aprobate şi avizate conform legii.*
*(5) În **zonele de protecţie** a monumentelor istorice care sunt lăcaşuri de cult este interzisă desfăşurarea în aer liber, în perioada în care în cadrul acestora se desfăşoară serviciu religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot impieta asupra desfăşurării serviciului religios.*
(6) Prin excepţie, se pot organiza manifestări de genul celor prevăzute la alin. (5), cu acordul autorităţii religioase care administrează lăcaşul, în condiţii care să nu impieteze asupra desfăşurării serviciului religios.
(Art. 9 Legea 422 /2001 reactualizată)

....
*(3) Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice şi a **zonelor de protecţie** a acestora sau instituirea unor servituţi poate fi iniţiată şi aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor.*
*(4) Aplicarea de servituţi care au drept consecinţă desfiinţarea, distrugerea parţială sau degradarea monumentelor istorice şi a **zonelor lor de protecţie** este interzisă.*
(Art. 10 Legea 422 /2001 reactualizată)

*(1) Orice intervenţie asupra monumentelor istorice şi asupra imobilelor din **zona lor de protecţie**, precum şi orice modificare a situaţiei juridice a monumentelor istorice se fac numai în condiţiile stabilite prin prezenta lege.*
(Art. 10 Legea 422 /2001 reactualizată)

*(1) Monumentele istorice, **zonele de protecţie** şi zonele construite protejate, definite potrivit legii, se evidenţiază în planurile de amenajare a teritoriului şi în planurile urbanistice ale unităţilor administrativ-teritoriale.*
3) Calitatea de monument istoric, precum şi cea de zonă construită protejată, de oras istoric sau de sat istoric se marchează printr-un însemn distinctiv amplasat de reprezentanţii primăriilor pe monumentul istoric, la intrarea în zona construită protejată sau în oraşul istoric ori satul istoric, după caz, în conformitate cu normele metodologice aprobate prin ordin al ministrului culturii şi patrimoniului naţional. Costul însemnelor distinctive se suportă de către autorităţile publice locale.
(Art. 18 Legea 422 /2001 reactualizată)

*(1) Intervenţiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în **zone de protecţie** a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii şi Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii şi Cultelor şi a celorlalte avize, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare*
(Art. 24 Legea 422 /2001 reactualizată)

(1) În vederea protejării monumentelor istorice Ministerul Culturii şi Cultelor îndeplineşte, direct sau prin serviciile sale publice deconcentrate ori prin alte instituţii publice subordonate, următoarele atribuţii:
.....
19. avizează reglementările, normele şi metodologiile elaborate de autorităţile şi instituţiile publice abilitate, privind:
.....
*e) înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanţi la monumente istorice şi în **zonele de protecţie** a acestora;*
(Art. 26 Legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Comisia Naţională a Monumentelor Istorice are următoarele atribuţii:
.....
*k) propune avizul pentru intervenţii asupra imobilelor situate în **zonele de protecţie** a monumentelor istorice şi în zonele construite protejate, pentru care nu există documentaţii de urbanism avizate conform art. 26 alin. (1) pct. 7;*
(Art. 33 Legea 422 /2001 reactualizată)

.....
(5) Comisiile zonale ale monumentelor istorice au următoarele atribuţii:
.....
*f) propun avizarea planurilor urbanistice de detaliu şi a proiectelor de execuţie în **zonele de protecţie** a monumentelor istorice din grupa A şi în zonele protejate cu monumente istorice clasate în grupa A, pentru care există reglementări în vigoare avizate conform art. 26 alin. (1) pct. 7;*
g) propun avizul pentru documentaţiile tehnice care cuprind lucrări de cercetare, investigaţii, expertize tehnice, proiecte

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

*tehnice şi detalii de execuţie pentru monumentele istorice clasate în grupa B, care nu presupun intervenţia pe componentele artistice, pentru documentaţiile privind **zonele de protecţie** a monumentelor istorice şi zonele construite protejate;*

h) propun avizul pentru documentaţiile pentru lucrări de întreţinere şi reparaţii curente la monumentele istorice clasate în grupa A, care nu aduc modificări de arhitectură în condiţiile în care lucrările se execută cu materiale şi tehnici de lucru specifice epocii de edificare a monumentului istoric care nu presupun intervenţia pe componentele artistice.

(Art. 34 Legea 422 /2001 reactualizată)

*Proprietarii imobilelor din **zona de protecţie** a monumentelor istorice beneficiază de reducerea cu 50% a taxelor de autorizare pentru lucrările pe care le finanţează şi care sunt necesare pentru păstrarea integrităţii fizice şi a cadrului 60 construit sau natural al monumentelor istorice, astfel cum sunt ele reglementate prin documentaţia de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată pentru **zona de protecţie** respectivă, sau prin avizul direcţiei pentru cultură, culte şi patrimoniul cultural naţional judeţene, respectiv a municipiului Bucureşti.*

(Art. 44 Legea 422 /2001 reactualizată)

.....

*(2) Autorităţile administraţiei publice locale au obligaţia să realizeze studiile de fundamentare, delimitare şi instituire a **zonelor de protecţie** a monumentelor istorice, folosind numai personal de specialitate atestat.*

(Art. 45 Legea 422 /2001 reactualizată)

(1) Pentru protejarea monumentelor istorice din unităţile administrativ-teritoriale de competenţă consiliile locale au următoarele atribuţii:

.....

*b) în vederea întocmirii sau modificării planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localităţilor, asigură elaborarea documentaţiei pentru delimitarea **zonelor de protecţie** a monumentelor istorice;*

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

f) la solicitarea direcţiei pentru cultură, culte şi patrimoniul cultural naţional judeţene, respectiv a municipiului Bucureşti, împreună cu organele de poliţie, interzic circulaţia vehiculelor grele şi transportul de materiale explozive în zona de protecţie a monumentelor istorice;

*g) colaborează cu compartimentele specializate ale altor autorităţi ale administraţiei publice locale în cazul în care monumentele istorice şi **zonele de protecţie** a acestora se află pe teritoriul mai multor unităţi administrativ-teritoriale.*

(Art. 46 Legea 422 /2001 reactualizată)

Primarul are următoarele atribuţii specifice:

*a) verifică existenţa tuturor avizelor de specialitate în domeniul monumentelor istorice şi conformitatea autorizaţiei cu prevederile acestora, precum şi îndeplinirea dispoziţiilor cuprinse în Obligaţia privind folosinţa monumentului istoric, conform prevederilor legale, asigură menţionarea în autorizaţie a tuturor condiţiilor conţinute în avize la autorizarea lucrărilor asupra monumentelor istorice şi asupra imobilelor situate în **zona lor de protecţie**, respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizaţiei de funcţionare;*

(Art. 47 Legea 422 /2001 reactualizată)

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

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

(3) Timbrul monumentelor istorice este obligatoriu pentru:

.....

*c) biletele de intrare la manifestările culturale, sportive sau de agrement, târguri şi expoziţii desfăşurate în spaţii situate în **zona de protecţie** a acestora sau în zonele construite protejate;*

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

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

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

(6) Prin derogare de la prevederile alin. (3) şi (4), pot fi exceptaţi de la plata taxei timbrului monumentelor istorice operatorii economici care, prin activităţile pe care le desfăşoară, contribuie la protejarea monumentelor istorice cu o sumă cel puţin egală celei pe care o datorează la plata taxei timbrului monumentelor istorice.

(Art. 51 Legea 422 /2001 reactualizată)

Încălcarea dispoziţiilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea civilă, administrativă, materială, disciplinară, contravenţională sau penală.

(Art. 53 Legea 422 /2001 reactualizată)

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

*(1) Constituie contravenţii la regimul de protejare a monumentelor istorice, a **zonelor lor de protecţie** şi a zonelor protejate următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracţiuni:*

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

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

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

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

*e) neprecizarea în certificatul de urbanism a necesităţii obţinerii avizului Ministerului Culturii şi Cultelor sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz, pentru lucrările propuse la monumente istorice în **zona de protecţie** a acestora ori în zonele protejate;*

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

(2) Contravenţiile prevăzute la alin.(1) lit. a), e) şi f) se sancţionează cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei, iar cele menţionate la alin. (1) lit. b)-d) se sancţionează cu amendă de la 4.000 lei la 8.000 lei. (3) Contravenţiile la regimul de protejare a monumentelor istorice se prescriu în termen de 3 ani de la data săvârşirii lor

(Art. 55 Legea 422 /2001 reactualizată)

ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea "Metodologiei de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate

1.3. Relaţionarea planului urbanistic pentru zone construite protejate cu alte documentaţii urbanistice

.....

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

- *În planurile urbanistice generale ale localităţilor se procedează la delimitarea primară a zonelor construite protejate (evidenţiate ca unitaţi teritoriale de referinţă), obligatia elaborării PUZCP fiind inscrisă în regulamentul local de urbanism aferent PUG;*
- *planurile urbanistice pentru zone construite protejate (PUZCP) au la bază planurile de delimitare definitivă a zonelor şi de inventariere a monumentelor istorice;*
- *zonele protejate pot conţine sau nu elemente protejate; în momentul instituirii zonelor protejate care conţin monumente istorice, **zonele de protecţie** ale fiecărui monument se înglobează în acestea;*
- *prevederile unui PUZCP aprobat se preiau în planurile urbanistice generale care se reactualizează ulterior şi se detaliază în planuri urbanistice de detaliu (PUD)*

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

(Aliniat 1.3 Art. 8 ANEXA la ORDINUL 562/2003)

***Zone de protecție** ale monumentelor istorice. Definire.*

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

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

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

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

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

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

.....

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

.....

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

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

*a[1]) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a **zonelor de protecție** a monumentelor, după caz;*

a [2]) lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2025
Arhitect Șef
PUZ 1021/2025

a [3]) schimbarea folosinţei construcţiilor existente, dacă noua folosinţă corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

b) lucrări de reparare privind căi de comunicaţie, dotări tehnico-edilitare şi altele asemenea, fără modificarea traseului şi, după caz, a funcţionalităţii acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi, parcuri şi grădini publice, pieţe pietonale şi celelalte lucrări de amenajare a spaţiilor publice;

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

e) organizarea de tabere de corturi.

(Art. 2 Legea 50 / 1991 reactualizată)

(1) Construcţiile civile, industriale, agricole, cele pentru susţinerea instalaţiilor şi utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizaţiei de construire, precum şi a reglementărilor privind proiectarea şi executarea construcţiilor, pentru:

...

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

(Art. 3 Legea 50 / 1991 reactualizată)

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

.....

*(6) În situaţia neînceperii lucrărilor în termenul de valabilitate al autorizaţiei de construire sau a schimbării de temă şi dacă nu au fost aprobate reglementări urbanistice diferite faţă de cele în temeiul cărora a fost emisă autorizaţia iniţială, se va putea emite o nouă autorizaţie de construire în baza aceleiaşi documentaţii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desfiinţare, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism şi fără obţinerea unor noi avize/acorduri, în măsura în care această nouă autorizaţie de construire este solicitată într-un interval de timp egal cu termenul de valabilitate al autorizaţiei de construire iniţiale. În cazul schimbării **regimului de protecţie** al imobilului sau al zonei în care se află acesta, de la data emiterii autorizaţiei până la noua solicitare de autorizaţie*

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

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

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

(Art. 10 Legea 50 / 1991 reactualizată)

.....

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

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

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

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

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

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

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

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

c) lucrări de reparaţii şi înlocuiri la pardoseli;
d) reparaţii sau înlocuiri la instalaţiile interioare;
e) reparaţii şi înlocuiri de sobe de încălzit şi ale coşurilor de fum aferente, păstrându-se forma, dimensiunile şi materialele acestora;
f) reparaţii la împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora şi materialele din care sunt executate;
g) modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale uşoare şi care nu modifică concepţia spaţială interioară;
h) schimbarea de destinaţie, numai în situaţia în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desfiinţare pentru care legea prevede emiterea autorizaţiei de construire/desfiinţare, cu încadrarea în prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate;
i) lucrări de intervenţii în scopul implementării măsurilor necesare conform legislaţiei prevenirii şi stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalaţiilor specifice prevenirii şi stingerii incendiilor, în vederea obţinerii autorizaţiei de securitate la incendiu.

2) La construcţiile cu caracter special având destinaţia de unităţi sanitare sau unităţi de învăţământ care sunt monumente istorice, amplasate în **zone de protecţie** *a monumentelor şi în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, se pot executa fără autorizaţie de construire lucrări care nu modifică structura de rezistenţă şi/sau aspectul arhitectural al construcţiilor de finisaje interioare şi exterioare, reparaţii şi înlocuiri de tâmplărie interioară şi exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor şi tâmplăriei, reparaţii la acoperişuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora şi materialele din care sunt executate, reparaţii şi înlocuiri la pardoseli şi la instalaţiile interioare.*
(Art. 11 Legea 50 / 1991 reactualizată)

Se emit autorizaţii de construire/desfiinţare fără elaborarea, avizarea şi aprobarea, în prealabil, a unei documentaţii de amenajare a teritoriului şi/sau a unei documentaţii de urbanism pentru:

a) lucrări de consolidare, reconstruire, modificare, reparare, reabilitare, protejare, restaurare şi/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la împrejmuiri, precum şi a instalaţiilor aferente acestora, cu condiţia menţinerii suprafeţei construite la sol, inclusiv în cazul schimbării folosinţei dacă noua folosinţă corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare;

b) lucrări de amenajare pentru funcţionalizarea podurilor existente, chiar dacă aceasta conduce la depăşirea coeficientului de utilizare a terenului - C.U.T. reglementat în zonă;

c) lucrări de extindere în cazul în care extinderea propusă se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism în vigoare;

(Art. 11¹ Legea 50 / 1991 reactualizată)

ARTICOL II.11. Reglementari asupra spatiului public - strazi si piete

(1) *Amenajarea spaţiilor publice se vor face doar pe baza unor proiecte de specialitate fundamentate pe studii istorice si peisagistice cu respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism.*
Obiectivul urmărit prin proiectele de regenerare urbană este acela ca fiecare spaţiu public să aibă un caracter usor de identificat si un rol clar si semnificativ în structura de ansamblu a zonei protejate, de cele mai multe ori respectând funcţiunea dominantă de pe parcursul evoluţiei orasului.
În cazul zonelor construite protejate o evaluare corectă a caracterului, rolului si sensului unui spaţiu este baza unei abordări conceptuale corecte. Definirea naturii unui spaţiu public ar trebui să fie primul lucru abordat atât entitatea contractantă ce stabileste tema, cât si de echipa de proiectanţii implicaţi, întrucât aceasta determină direcţia în care se va îndrepta pe termen mediu si lung aspectul general al spaţiului amenajat si conexiunea actorilor implicaţi în utilizare si mentenanţă.
Aspectul spaţial al spaţiilor publice si al echipării trebuie să fie corelat cu tipurile de utilizare ţinând seama că ele vor fi percepute de la nivelul ochiului, cu o anumită viteză (pedestru, velo, vehicul). În condiţiile în care ritmul, scara si amplasarea obiectelor sunt percepute din viteză, scara umană dispare, spaţiul este deformat, iar gradul de interes în ceea ce priveste utilizarea constientă si globală a spaţiului este pierdut. În cadrul proiectelor de restructurare, reamenajare si refuncţionalizare a străzilor, pieţelor publice, trotuarelor etc se va face în mod obligatoriu o revenire sau o apropiere cât mai apropiată de cota de calcare iniţială. Aceasta se va identifica pe baza cercetărilor arheologice si studiilor.

(2) *REGLEMENTĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU STRĂZI*

a) Străzile vor fi tratate ca element de bază al spaţiului public ce contribuie substanţial la imaginea generală a orasului.
b) Străzile vor fi amenajate astfel încât rolul acestora să nu fie redus la ideea de transport.
c) Străzile vor fi amenajate si ca zone pentru plimbarea pietonală, opriri frecvente si chiar petrecerea unui timp mai îndelungat.
d) Amenajarea străzilor se va face astfel ca, în timp ce satisface cerinţele volumului de trafic, să se maximizeze posibilitatea acestora de a acompania funcţiunea de locuire la capacitate maximă, confortul pietonilor si volumul de trafic nemotorizat fiind cel predominant.
e) Amenajarea străzilor se va face integrând faţadele clădirilor adiacente. Pentru ca străzile să fie sigure si locuibile, clădirile trebuie să comunice cu străzile la nivelul parterului direct sau indirect.
f) Morfologia unei străzi trebuie să formeze o compoziţie armonioasă în tot parcursul acesteia.
g) Proiectele de amenajare a străzilor vor analiza desfăsuratele străzilor ca parte a peisajului urban si a vitezei de trafic si se vor propune măsuri

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 37 /2025
Arhitect Şef
PUZ 1021/2025

ca acestea să fie păstrate, îmbunătăţite, completate sau modificate după caz.
h) Pe străzile cu trafic redus se admit amenajări care nu delimitează culoare dedicate pe tipuri de utilizatori în timp ce pe străzile cu trafic ridicat se recomandă separarea clară a culoarelor dedicate acestora.
i) La amenajarea străzilor se va avea în vedere că pierderea contactului vizual direct, blocarea relaţiilor cu clădirile adiacente la nivelul parterului, dificultatea deplasării pe jos sau sentimentul de nesiguranţă duc la sentimentul parcurgerii unui spaţiu respingător si greu de locuit.
j) La amenajarea străzilor se va avea în vedere că intersecţia a două străzi creează cel mai adesea un loc de o importanţă mai mare decât cea a traseului străzilor. Se va avea în vedere că spaţiului generat de intersecţii si alte disfuncţiuni spaţiale în traseul străzilor poate fi folosit pentru a genera o zonă de interes, de tip reper (de exemplu prin a planta un singur copac într-un loc, mobilier urban, elemente arhitecturale de scară mică si obiecte de artă în spaţiul public).
k) La intersecţii si noduri de trafic importante, unde activităţile şi oamenii se concentrează în mod natural, impactul traficului trebuie minimizat prin modificări corespunzătoare ale spaţiului si profilului stradal, astfel să fie usor de utilizat de toţi participanţii la trafic.

(3) *REGLEMENTĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU PIETELE PUBLICE*

a) Pieţele publice reprezintă un element esenţial în structura orasului fiind noduri importante ale reţelei stradale si vor fi amenajate astfel încât să răspundă rolului de identificare si reprezentare a caracterului specific .
b) Conceptul configurării / revitalizării / refuncţionalizării unei pieţe publice va avea la bază caracterul acesteia în structura si în viaţa orasului si se va maximiza utilizarea ei pedestru :
- *caracter rezidenţial*
- *caracter reprezentativ*
- *caracter comercial*
- *caracter de loisir*

c) Pieţele publice vor fi amenajate astfel încât să răspundă unui rol multifuncţional, însă va prevala obligatoriu prezervarea si punerea în valoare a fondului construit istoric si a altor elemente ce constituie resursa culturală spaţiului respectiv.
d) Proiectul de amenajare a unei pieţe publice va integra fronturile construite si antropizate din jur.
e) Pieţele publice vor trebui să ofere o varietate de activităţi utilizatorilor săi si libertatea de a se misca liber, fără restricţii si vor fi amenajate obligatoriu cu locuri de stat umbrite.
f) Este recomandată amplasarea de fântâni publice si obiecte de artă monumentală.

(4) *REGULI SPECIFICE PENTRU SPATIUL PIETONAL*

a) Mobilitatea pietonilor si facilitatea desfăsurării activităţilor prevăzute în spaţiul respectiv constituie un aspect prioritar în zonele pietonale.

b) Se admite ca trotuarele cu o lățime de minim 2.00 m să fie amenajate cu zone de sedere, vegetație, infrastructură si alte elemente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021 /2024

k) Pentru a îmbunătăţi calitatea spaţiului public se recomandă renunţarea la orice tip de întreruperi ale căilor de trafic pietonal ; accesele în ganguri, curţi vor fi amenajate cu borduri tesite, fără a întrerupe trotuarul.

l) Pentru a accentua prioritatea pietonilor în zonele de trecere, este recomandată, ori de câte ori este posibil, executarea trotuarului si a carosabilului la acelasi nivel.

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

n) Se recomandă marcarea trecerile de pietoni în toate intersecţiile cu trafic crescut sau mediu.

o) Pot exista traversări nesemnalizate în cazul străzilor cu trafic redus, dar trebuie ţinut cont că în acest caz autovehiculele au prioritate.

p) În cazul în care trotuarul este realizat din dalaje, zona de trecere trebuie realizată la rândul ei din dalaje similare, rezistente la rulare.

r) Toate elementele folosite pentru persoanele cu dizabilităţi trebuie să fie certificate.

s) Realizarea corectă a liniilor de ghidare trebuie făcută sub supravegherea unor consultanţi specializaţi în problema persoanelor cu deficienţe de vedere si cu dizabilităţi fizice.

t) Dacă un trotuar este alăturat unor parcări, este necesară amenajarea unor spaţii intercalate mai ample mobilate, pentru a fragmenta imaginea creată de masinile parcate.

u) Utilizarea excesivă a gardurilor de protecţie pentru zonele pietonale nu este recomandată ; acestea incomodează si blochează deplasarea liberă a pietonilor.

(5) *REGULI SPECIFICE PENTRU SPATIUL DEDICAT AUTOVEHICULELOR*

a) Prospectul unei străzi depinde în mare măsură de tipul traficului care se desfăsoară în acel spaţiu ; se vor implementa prospectele prezentate în planşele de circulaţii (etapa 1 respectiv etapa 2).

b) De regulă, benzile auto trebuie să fie definite în parametri minimi, în raport cu traficul , aspect ce facilitează calmarea traficului auto si încurajează traficul pietonal.

c) La amenajarea spaţiului auto se vor avea în vedere lăţimile mijloacelor de transport si lăţimile culoarelor necesare.

d) Pentru calmarea traficului pe culoare lungi se recomandă:

- *-.alternarea poziţionării zonelor de parcaje*
- *- utilizarea aliniamentelor de arbori la marginea străzii*

e) Pe străzile cu spaţiu limitat, unde avem o singură bandă de circulaţie, vor fi create zone de întoarcere ; acestea pot fi situate în intersecţii sau în dreptul accesului auto pe proprietăţi private, acolo unde pot exista lărgiri.

f) Intersecţiile trebuie configurate în asa fel încât să protejeze toţi participanţii la trafic, în special pietonii si bicicliștii.

g) Ca regulă generală trebuie depuse eforturi în direcţia de a reduce pe cât posibil zona carosabilă a intersecţiilor si a oferi cât mai mult spaţiu pietonilor si ciclistilor.

h) Toate intersecţiile trebuie marcate corespunzător, pe toate direcţiile de trecere.

i) Pentru a reduce substanţial viteza în spaţii nepartajate, întreaga suprafaţă a unei intersecţii poate fi ridicată la cota trotuarului.

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

(6) *REGULI SPECIFICE PENTRU SPATIUL DEDICATE TRANSPORTTULUI ÎN COMUN*

a) În zona protejată amenajarea staţiilor de transport în comun se va face în mod obligatoriu pe baza unui concept unitar, care va răspunde cerinţelor de confort, siguranţă si estetică.
b) Concepţia amenajării si echipării staţiilor trebuie făcută ţinând cont de următoarele recomandări:

- adăposturile trebuie să fie realizate din materiale durabile, să fie usor curăţate, inclusiv în jurul si în spatele acestora;
- staţiile trebuie amenajate cu panouri care să informeze pasagerii cel puţin despre ce rute trec prin staţie.
- băncile se recomandă să fie din materiale durabile, stabile termic si plăcute senzorial si vizual.
- staţiile de transport în comun vor fi dotate cu cosuri de gunoi, instalate perimetral în cadrul staţiei
- arhitectura unei staţii de transport în comun trebuie adaptată zonei istorice si sa se armonizeze cu mobilierul urban propus.

(7) *REGULI SPECIFICE PENTRU SPATIUL DEDICAT CIRCULATIEI VELO*

a) Modul de amenajare a infrastructurii velo va fi axată pe sporirea siguranţei utilizatorilor, fie ei ciclisti, soferi sau pietoni.
b) Lăţimea minimă a unei benzi pentru biciclisti realizată în zona carosabilă trebuie întotdeauna respectată. Dacă lăţimea străzii nu permite inserţia unei benzi dedicate, acesta nu va mai fi deloc marcată si va fi din punct de vedere al traficului bandă comună, pentru ambele mijloace de transport.
c) Pistele de biciclete pentru viteză crescută vor fi amenajate în afara trotuarelor. În cazul unor piste de biciclete în comun cu trotuarul viteza maximă de deplasare a bicicletelor va fi reglementată astfel sa nu afecteze traficul pietonal
d) Pistele de biciclete vor fi separate de fluxul auto prin linii de marcaj
e) Pe străzile unde nu se pot amenaja benzi dedicate pentru velo, pentru împărţirea în siguranţă a aceleiasi benzi de circulaţie se recomandă marcarea unor linii de ghidaj de-a lungul marginii drumului.
f) Pentru infrastructura velo pot exista treceri diferenţiate, care nu sunt dedicate si pietonilor. Aceste treceri contribuie la coerenţa unui traseu dedicat biciclistilor.
g) Dacă sunt implementate traversări combinate (pietoni si biciclisti), atunci ele trebuie semnalizate suplimentar.

(8) *REGULI SPECIFICE PENTRU MATERIALE SI SUPRAFETE ÎN SPATIUL PUBLIC*

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

- materialele şi suprafeţele alese trebuie să respecte caracterul local, contextul istoric şi compoziţia generală a spaţiului public pentru care sunt alese.

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 /2024

- toate materialeli suprafeţele folosite în spaţiile publice vor avea o calitate vizuală şi structurală ridicată.

b) Se vor respecta următoarele reguli generale la alegerea materialelor pentru amenajări în spaţiul pietonale si de tip shared space :

- alegerea materialelor si dimensiunea acestora pentru spaţiile publice si a modului de punere în operă se vor face pe baza unor proiecte integrate, se vor încadra în conceptul general al spaţiului si vor ţine cont de contextul urban.
- atunci când sunt folosite modele diferite de pavaj, acestea trebuie să aibă continuitate în intersecţii în funcţie de abordarea de detaliu a proiectului.
- este admisă utilizarea unor materiale diferite ca structură şi culoare în jurul elementelor de mobilare urbană, statui, fântâni etc.
- căile de acces realizate la acelasi nivel cu trotuarul (accesele în curţi, parcări subterane etc.) trebuie proiectate în asa fel încât să fie similare estetic cu trotuarul adiacent ;materialul utilizat ar trebui să fie de aceeasi culoare si textură ca trotuarul, dar cu o capacitate de suport mai mare.
- este admisă combinarea unor materiale diferite cu aceeaşi rezistenţă la uzură.
- trecerile de pietoni la nivel trebuie să fie realizate din materiale cu aceeasi textură, structură si culoare ca trotuarul adiacent, dar cu un grad mai mare de rezistenţă la încărcările mai mari de trafic.
- pentru a păstra calitatea suprafeţelor nepavate din jurul vegetaţiei aflată în zone publice aglomerate este necesar ca acestea să fie protejate cu grătare metalice.

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

- este obligatorie păstrarea si refacerea pavajelor istorice; pentru a le creste confortul, pavajele pot fi completate cu alte suprafeţe adecvate care trebuie însă realizate din elemente de calitate comparabilă, pe baza unor proiecte integrate, ce se vor încadra în conceptul general al spaţiului si vor respecta principiile de protecţie a monumentelor istorice.
- se interzice utilizarea de materiale alunecoase în zonele pietonale si carosabile, cu excepţia unui pavaj istoric.
- se interzice asfaltarea impermeabila a trotuarelor, curţilor, aleilor.
- în zonele cu trafic redus, unde diferenţele dintre trotuar si carosabil au fost eliminate, este admis ca aspectul si modelul materialelor alese să diferenţieze cele două tipuri de rulare.
- pavajele istorice trebuie întreţinute, conservate si reînnoite.
- la reconstrucţia trotuarelor istorice care sunt acoperite în prezent cu asfalt, pavelele descoperite trebuie sortate, refolosite si înlocuite cu unele noi, acolo unde lipsesc, respectând modelele iniţiale.
- la reabilitarea străzilor, lucrările edilitare vor fi executate corelat cu acestea si se va da o atenţie deosebită canalizării apelor pluviale; apa colectată de burlane nu va fi evacuată pe trotuar , va fi dirijată în ţevi îngropate si racordate la reţeua subterană de canalizare.

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

(9) **REGULI SPECIFICE PENTRU MOBILIERUL URBAN SI ARTA ÎN SPATIUL PUBLIC**

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

- este obligatoriu realizarea unui proiect unitar pentru mobilierul urban al zonei construite protejate ce va trebui să fie conceput atât din punct de vedere al dimensiunilor cât si al nivelului de detaliu, astfel încât estetic si funcţional să corespundă caracterului fiecărei zone.
- stâlpii, balustradele, mobilierul urban, toate trebuie să fie subordonate unei imagini unitare.
- materialele alese trebuie să fie de înaltă calitate , durabile , cu valenţe estetice majore (bronz, oţel inoxidabil, oţel Corten, aluminiu, alamă, beton, piatră, lemn de esenţă tare, lemn impregnat în vid, lemn tratat termic etc.).
- o singură culoare folosită pentru toate elementele tehnice similare contribuie la cresterea calităţii estetice a spaţiului ; în cadrul proiectului unitar pentru mobilierul urban pentru zona protejată se recomandă realizarea unui catalog de mobilier stradal standardizat.
- proiectarea mobilierului trebuie să fie întotdeauna subordonată designului arhitectural general al spaţiului, iar alegerea acestuia se va face în cadrul proiectelor integrate de intervenţie.
- mobilierul stradal trebuie să fie suficient de rezistent la vandalism si usor de întreţinut.
- mobilierul pentru odihnă trebuie să fie plasat în zone cu microclimat plăcut (cu protecţie în spate, între copaci, de-a lungul traseelor pietonale, cu vedere frumoasă etc.)
- utilizarea imitaţiilor de mobilier istoric este acceptabilă doar în cazuri justificate, si numai ca replică a mobilierului istoric original.
- nu este admis să se amplaseeze rastelurile de bicicletă care creează obstacole în fluxurile de circulaţie ; suporturile ar trebui să aibă un spaţiu mai amplu în jurul lor, pentru a permite accesul pietonilor pe trotuar.
- numărul rastelurilor trebuie să corespundă cu conformarea si utilizarea spaţiului, dar si cu fluxurile de biciclisti existente în zonă.
- designul rastelurilor va fi parte a proiectului unitar pentru mobilierul urban al zonei construite protejate.
- designul cosurilor de gunoi va face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban.
- numărul cosurilor de gunoi va fi corelat cu gradul de ocupare al unei zone.
- cosurile de gunoi nu vor îngusta trotuarele; vor fi plasate în rând cu copacii plantaţi, sau în rând cu alte elemente de infrastructură ; amplasarea va fi în locuri aglomerate, în apropierea punctelor de trecere , în intersecţii , precum si în apropierea staţiilor de autobuz.
- sacii de gunoi pentru igiena animalelor de companie trebuie integraţi în designul cosului de gunoi, scrumierele de asemenea.
- designul cismelelor va fi standardizat si va face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban ; vor fi ergonomice si vor permite umplerea sticlelor cu apă; se recomandă amplasarea lor în toate spaţiile publice aglomerate;
- suprafeţele si materialele din jurul unei fântâni trebuie să fie proiectate ţinând cont de umiditatea crescută care se creează în jur.

- cismelele cu apă potabilă trebuie să fie accesibile tuturor utilizatorilor, inclusiv persoanelor cu dizabilităţi.
- utilizarea balustradelor este admisă doar în cazuri excepţionale; ele trebuie să aibă un design unic, să fie realizate dintr-un material durabil, să fie cât mai transparente, si să fie corelate cu celelalte culori si materiale din spaţiul respectiv.
- balustradele trebuie amplasate întotdeauna cât mai aproape de marginea carosabilului si a trotuarului, pentru a oferi pietonilor cât mai mult spaţiu de deplasare ; nu sunt admise panourile publicitare atasate balustradelor.
- bolarzii si stâlpisorii trebuie să fie integraţi în cadrul proiectului unitar pentru mobilierul urban pentru spaţiile publice, cu un set dedicat de reguli si principii de amplasare si utilizare pentru o mai usoară mentenanţă.
- designul chioscurilor de vânzare, informare vor face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban; vor fi concepute ca structuri mobile, modulare, ce pot fi conectate la reţelele de utilităţi în spaţiul în care urmează să fie montate.
- designul toaletelor publice vor face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban ; amplasarea lor trebuie să facă obiectul unui studiu dedicat, bazat pe gradul de utilizare al spaţiilor si la distanţele optime de parcurs pe jos, amplasate în special în spaţiile publice importante si aglomerate.
- toaletele publice trebuie să fie proiectate în asa fel încât să poată fi utilizate si de către persoanele cu dizabilităţi, persoane însoţite etc.

(10) REGULI SPECIFICE PENTRU ILUMINATUL PUBLIC SI ARHITECTURAL

a) Iluminatul stradal

- iluminatul stradal este obligatoriu să asigure siguranţa utilizatorilor si siguranţa proprietăţii, să nu perturbe mediul înconjurător si trebuie să creeze condiţii care permit oamenilor să fie activi în spaţiile publice si în afara orelor de zi.
- este obligatoriu ca autoritatea locală să promoveze o politică de iluminat stradal care să cuprindă cerinţe, reguli si principii care să fie raportate la trafic, la siguranţă si la aspectele estetice ale arhitecturii si cadrului urban.
- iluminarea străzilor pentru autovehicule trebuie sa asigure că drumul si împrejurimile sale imediate sunt iluminate la nivel orizontal.
- locurile potenţial periculoase în ceea ce priveste traficul (intersecţii , puncte de trecere, staţii de autobuz) ar trebui să fie diferenţiate faţă de împrejurimi printr-un nivel mai ridicat de iluminare sau prin tonul luminii.
- iluminarea zonelor pietonale trebuie sa asigure atât iluminarea suficientă a suprafeţei de călcare, cât si iluminarea pietonilor (iluminare verticală).
- pe străzile unde trotuarele se racordează cu faţadele clădirilor situate pe aliniament, lumina va ajunge până la primul nivel al clădirilor, fără să creeze disconfort locatarilor din clădiri.
- în zonele rezidenţiale, lumina stradală nu trebuie să afecteze spaţiile de locuit.

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2023
Arhitect Şef
PUZ 1021/2023

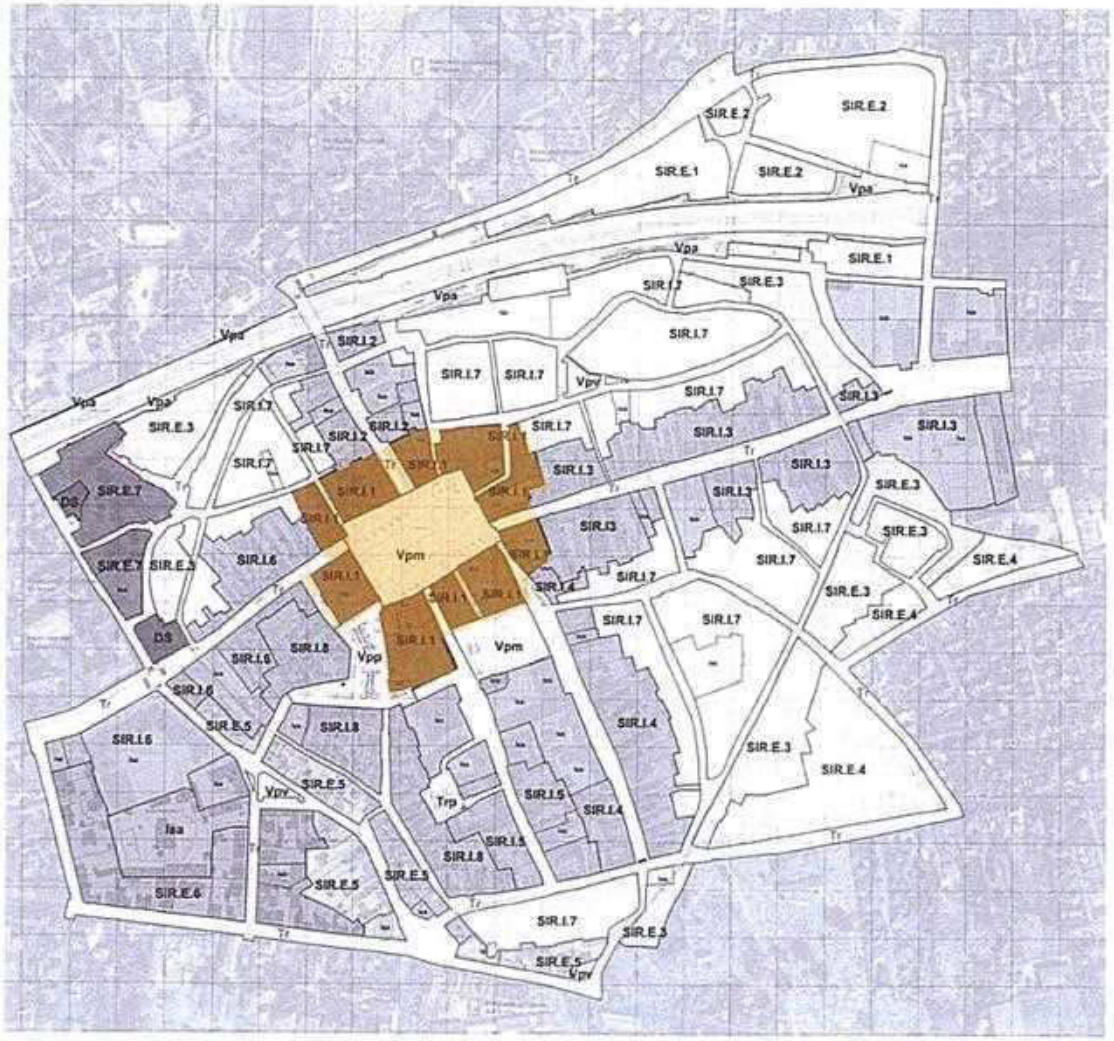
- *pentru a creste sentimentul de siguranţă în zonele verzi si în parcuri, se recomandă iluminarea lor, chiar dacă sunt poziţionate în vecinătatea unor zone pietonale deja iluminate.*
- *este obligatoriu realizarea în cadrul operaţiunilor urbane integrate a unor proiecte de iluminat stradal a căror scop nu este amplasarea stâlpilor de lumina ci iluminatul mediului si crearea aspectului si atmosferei orasului pe timpul nopţii.*
- *parametrii obiectelor surselor de lumină trebuie să fie corelate cu proiectul pentru mobilierul urban , cu un set dedicat de reguli si principii de utilizare pentru o mai usoară mentenanţă .*
- *pentru o orientare mai usoară pe timpul nopţii, este obligatoriu ca iluminarea stradală să lumineze si numele străzilor, numerele caselor, semnele de circulaţie si panourile de informare.*

b) Iluminatul arhitectural

- *iluminatul arhitectural este obligatoriu sa creeze compoziţia unui spaţiu urban si atmosfera pe timp de noapte, relaţionat la importanţa spaţiului.*
- *iluminatul arhitectural în zonele construite protejate se va realiza doar în baza unor proiecte avizate.*
- *scop principal nu este iluminarea propriu-zisă a spaţiului, ci completarea designului compoziţional al spaţiului; o astfel de iluminare poate fi permanentă sau temporară (de exemplu, decoraţiunile de Crăciun).*
- *iluminatul prin compoziţii adecvate ale planurilor luminate si întunecate, trebule să reliefeze valenţele unei clădiri, în conformitate cu aspectul său arhitectural.*
- *nu este admisă în zonele istorice iluminare arhitecturală colorată sau dinamică.*

CAPITOL III. DISPOZITII APLICABILE IN ZONA

SIR I.1. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS PIATA LIBERTATII



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Zona de tip central, organizată pe cele patru laturi ale pieței centrale, Piață Libertății, cu activități de interes general, cu acces public la parter. La etaj predomină instituțiile publice, spațiile de cazare și rar locuințele. Țesutul urban respectă parcelarul istoric care a suferit mai multe faze de comasare, ultima în anul 1910 (Complexul Minerul) cu 22 de imobile față de 40 din perioada medievală. Piața de forma aproximativ dreptunghiulară, are fronturile de nord de 140,50 m, de est de 86,40m, de sud de 143,00m, de vest 96,90 m.
Modul de construire este de tip închis, front continuu, cu clădirile situate pe aliniament, tipologia în forma de L, U, I. Forma parcelelor este dreptunghiulară cu latura mică spre piață, excepție Complexului Minerul. Fronturile spre piață variază între 6,00m (nr.13) și 61,60 m,

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREŞ BAIA MARE
CONSILIUL LOCAL

(Complexul Minerul), cu adâncimeă între 25,50m (nr.11) şi 55,80 m (nr.12). Suprafaţa parcelelor este cuprinsă între 231 mp (nr. 13) şi 3120mp (Complexul Minerul). Regimul de înălţime S+P+1 si S+P+1+M în cazul a 7 clădiri. Caracter omogen este dat de cele 23 de clădiri, toate clasate ca monumente istoric, în general aliniate la cornişa, care delimitează un spaţiu public atractiv cu destinaţie funcţională complexă şi generoasă, de tip central. Inegală ca starea de conservare, 8 clădiri sunt neutilizate, datorită alterării structurale şi arhitecturale, stare datorată şi problemelor juridice, legate de regimul de proprietate. Alături de cele 23 imobile monumente care mobilează Piaţa Libertăţii, în SIR.I.1 au fost incluse, pentru a da coerenţă în evoluţia viitoare, 19 proprietăţi, din care două sunt monumente istorice (Biserica franciscană Sf Nicolae din Piaţa Păcii şi locuinţa de pe strada Turnului nr.3), restul imobilelor fiind situate pe străzile Lăcătuş, Podul Viilor, Dacia, Mihai Viteazul, 1 Mai, Piaţa Cetăţii, Crişan, 30 Decembrie şi Piaţa Păcii.
Funcţiunile prezente sunt administrative, financiar bancare, de cult, de cultură, de educatie, de turism şi locuire.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spaţii neconstruite protejate)

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

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1	150	MM-II-a-A-04451	Claustrul mănăstirii Minoritilor,	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 6 Str. Crişan nr. 2	1734
2	151	MM-II-a-A-04452	Complex hotel - restaurant "Minerul", fost Sf. Stefan	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 7 Piata Pacii nr.7	1911
3	162	MM-II-m-A-04463	Casa Iancu de Hunedoara	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 18 ,Str. Mihai Viteazu nr. 2A,2C	sf. sec. XV - sec. XVIII
4	163	MM-II-m-A-04464	Casa Schreiber	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 19	sec. XVI - VIII
5	164	MM-II-m-A-04465	Casa Bay municipiul	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 20	sec. XVI - XVIII
6	188	MM-II-m-A-04487	Magazinul "Central"	municipiului BAIA MARE	Str. Sincai Gheorghe nr 2	înc. sec. XX
7	145	MM-II-m-B-20248	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 1	sec. XVI - XVIII
8	146	MM-II-m-B-04447	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 2	sec. XVI- XVIII
9	147	MM-II-m-B-04448	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 3	sec. XVI - XVIII
10	148	MM-II-m-B-04449	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 4 Str. Turnului nr.1	sec. XVI - XVIII
11	149	MM-II-m-B-04450	Casa Degenfeld	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 5 Str. Nr.2 Piata Cetatii nr.3, Str. Crişan nr.1	sec. XVI - XVIII
12	152	MM-II-m-B-04453	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 8	sec. XVI - XVIII
13	153	MM-II-m-B-04454	Casa Teleky	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 9	sec. XV - XVIII
14	154	MM-II-m-B-04455	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 10	sec. XVI - XVIII
15	155	MM-II-m-B-04456	Casa "Agricola	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 1 Str. Podul Viilor nr.1	sec. XVI - XVIII

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2025
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2025

16	156	MM-II-m-B-04457	Casa Bay	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 12 Str. Podul Viilor nr.2	sec. XVI - XVIII
17	157	MM-II-m-B-04458	Casa Haràcsek	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 13	sec. XVI - XVIII
18	158	MM-II-m-B-04459	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 14	sec. XVI - XVIII
19	159	MM-II-m-B-04460	Casa Lendvay	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 15	sec. XVI - XVIII
20	160	MM-II-m-B-04461	Casa Husovski - Petrescu	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 16	sec. XVI - XVIII
21	161	MM-II-m-B-04462	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 17	sec. XVI - XVIII
22	165	MM-II-m-B-04466	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Lucociu Vasile nr 1	sec. XVI - XVIII
23	166	MM-II-m-B-04467	Hanul "Vulturul Negru"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucociu Vasile nr 2	sec. XVI
24	179	MM-II-m-A-04479	Biserica "Sf. Anton	municipiului BAIA MARE	Piata Păcii nr 16	1402.cu transf. ulterioare
25	191	MM-II-m-B-04490	Casă	municipiului BAIA MARE	Str. Turnului nr 3	sec. XIX

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	1865	Str. 1 Mai Nr. 1	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	1880	Piaţa Cetăţii Nr. 2	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Docia Nr. 1	valoare culturala mare

ARBORI OCROTITI

nr. crt	Denumire Gen - specie	Localitatea	Adresa	Nrumar exemplare	Varsta aproximativa	Administrator
1	Taxus baccata (tisa)	Municipiul Baia Mare	Str. Gheorghe Sincai nr. 2	1	300	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare

Echipamentele prezente în subzona sunt urmatoarele:

Administraţie; Serviciul de impozite şi taxe
Serviciul de Patrimoniu
Serviciul de Achiziţii
Serviciul de Investiţii
Serviciul de evidenţa populaţiei
Sala Vida Gheza
Banca Transilvania
Instituţii de cultură: Teatrul de Papusi
Centrul de creaţie Liviu Borlan
Culte Biserica franciscană Sf Nicolae

(1)

- *Instituţiile au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinaţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice*

(2) ▪ *Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) şi cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.*

(3) ▪ *Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.*

(4) ▪ *În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)*

(5) ▪ *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).*
În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(6) ▪ *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si plansa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

(7) ▪ *A fost instituită interdicţie temporară de construire parţial pe terenul situat în Piaţa Păcii si strada 30 Decembrie nr.2 si nr.4 , teren rezervat pentru închiderea frontului estic din Piata Pacii, si a accesului pietonal si carosabil în parcarea amenajată la subsol.*

(8) *Sunt necesare câteva corecţii care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:*
- *închiderea colţului Pieţei Cetăţii prin supraetajarea cu un volum P+1+M a garajului ce aparţine Centrului Militar*
- *demolarea clădirii parter alipită de Biserica sf. Nicolae din Piaţa Păcii şi degajarea faţadei acesteia, idem clădirea alipită de Clădirea Minoriţilor, în Piaţa Păcii şi înlocuirea ei cu un fond construit adecvat zonei*

ARTICOLUL 2 *TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *orice funcţiune va trebui să fie compatibilă cu calitatea de monument a clădirilor să nu afecteze starea lui de conservare şi să contribuie la punerea lui în valoare*
- *servicii comerciale adecvate zonei centrale şi protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori şi turişti) cum ar fi comerţ de obiecte de artă, bijuterii şi consignaţii, artizanate;*
- *servicii de alimentaţie publică adaptate unei zone centrale, tip cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;*
- *administraţie, justiţie, cultură, învăţământ, servicii profesionale, tehnice, servicii financiar-bancare şi de asigurări, servicii de consultanţă;*
- *servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;*

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 /2024
Arhitect Şef
PUZ /1021/2024

- *locuinte individuale, semicolective si colective;*
- *în cazul conversiei şi extinderii funcţiunilor din clădirile actuale, ca şi în cazul introducerii unor noi funcţiuni sa se aleagă utilizări compatibile cu monumental care permit accesul liber al publicului;*
- *în cazul executării unor lucrări de construcţie noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolţi, sculpturi, decoraţii) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei;*
- *se vor menţine de preferinţă actualele utilizări publice ale clădirilor şi în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinaţia iniţială a clădirilor;*
- *se vor desfiinţa adăugirile care parazitează clădirea monument;*

ARTICOLUL 3 *TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;*
- *comerţ şi depozitare en-gros;*
- *depozitare de materiale toxice sau inflamabile;*
- *depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;*
- *activităţi productive şi depozitări de orice alt tip;*
- *orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;*
- *construcţii provizorii de orice natură;*
- *activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;*
- *staţionarea şi gararea autovehiculelor în construcţii multietajate supraterane;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI*

- *se admit conversii funcţionale compatibile cu calitatea de monument istoric;*
- *se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor pe terenul eliberat de construcţiile parazitare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:*
  1. *funcţiunea să fie compatibilă cu monumentul şi prestigiul zonei;*
  2. *funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile;*
- *se admite mansardarea clădirilor în şarpantă existentă, cu condiţia conservării şarpantei existente, fără modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric şi biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul şi racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevazute de lege pentru*

elaborarea şi avizarea documentaţiilor asupra monumentelor istorice;

- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii,care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

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

- se menţine configuraţia actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau a zonei sale de protecţie;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- se menţine poziţia actuală a clădirilor, amplasate pe aliniament
- este recomandată menţinerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;

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

- se menţine situaţia actuală;
- se admite modificarea situaţiei actuale cu respectarea procedurilor de elaborare şi avizare a monumentelor istorice;
- amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

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

- se menţine poziţia actuală a clădirilor;

ARTICOLUL 9 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se menţine regimul de înălţime actual în cazul clădirilor monument şi a celor cu valoare culturală mare;
- se admite modificarea înălţimii acoperişului justificată de studiul istoric şi biologic pentru revenirea la o forma dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul şi racordul acestuia la clădirile adiacente;
- In cazul clădirilor altele decât monumentele istorice, înălţimea maximă este dată de cornisă clădirii monument din proximitate;
- regimul de înăltime se raportează la înăltimea cornişei dată ca reper, luându-se în calcul înăltimea nivelului de 3,0 m ;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depaşită de cota coamei/aticului din curte;

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI INVELITORI DE CULOARE PORTOCALIU/CĂRĂMIZIU, CU EXCEPŢIA MONUMENTELOR ISTORICE

OBS: AMENDAMENT LA PHCL IN PLENUL SEDINTEI DE CONSILIU LOCAL

Avizat
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *orice intervenţie asupra clădirilor monumente istorice necesită documentaţii de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluţiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticităţii de imagine şi de substanţă să fie cea care să predomine în cazul oricărei intervenţii;*
- *ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziţia ansamblului din care fac parte şi la punerea în valoarea a acestuia, arhitectura şi plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.*
- *golurile de uşi, ferestre şi porţi vor fi aduse la forma şi dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere*
- *tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere)*
- *se va folosi ca învelitoare ţigla solzi, ţigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar*
- *pentru părţile metalice ale acoperişului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se foloseşte tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.*
- *coşurile de fum şi ventilaţii se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)*
- *lucrările de feronerie se vor conserva şi restaura (grilaje, balcoane, parapeţi metalici, decoraţii,etc)*
- *vitrinele vor respecta caracterul zonei;*
- *firmele, materialele şi culorile vor fi sobre, şi vor respecta caracterul istoric al zonei ;*
- *calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea faţadelor principale;*
- *în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţii asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;*
- *Se interzice:*
  - *imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.*
  - *utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în ganguri.*
  - *utilizarea acoperişurilor terasă*
  - *utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentată*
  - *adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei*
- *pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul si istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul*

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

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

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

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

ARTICOLUL 12 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor, altele decât monumentele istorice și cu valoare culturală mare, cu destinația de locuințe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepțional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zonă;
- în cazul clădirilor, altele decât monumentele istorice și cu valoare culturală mare, cu alta destinație decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zonă la o distantă de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;
- lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în spațiul pietonal;

ARTICOLUL 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

dalată se va limita la maximum în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;
- în cazul arborelui ocrotit din curtea imobilului Central (taxus baccata /tisa), se va asigura regimul de protecţie;

ARTICOLUL 15 ÎMPREJMUIRI
- împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim	80%
POT maxim	90% pentru parcelele de colt

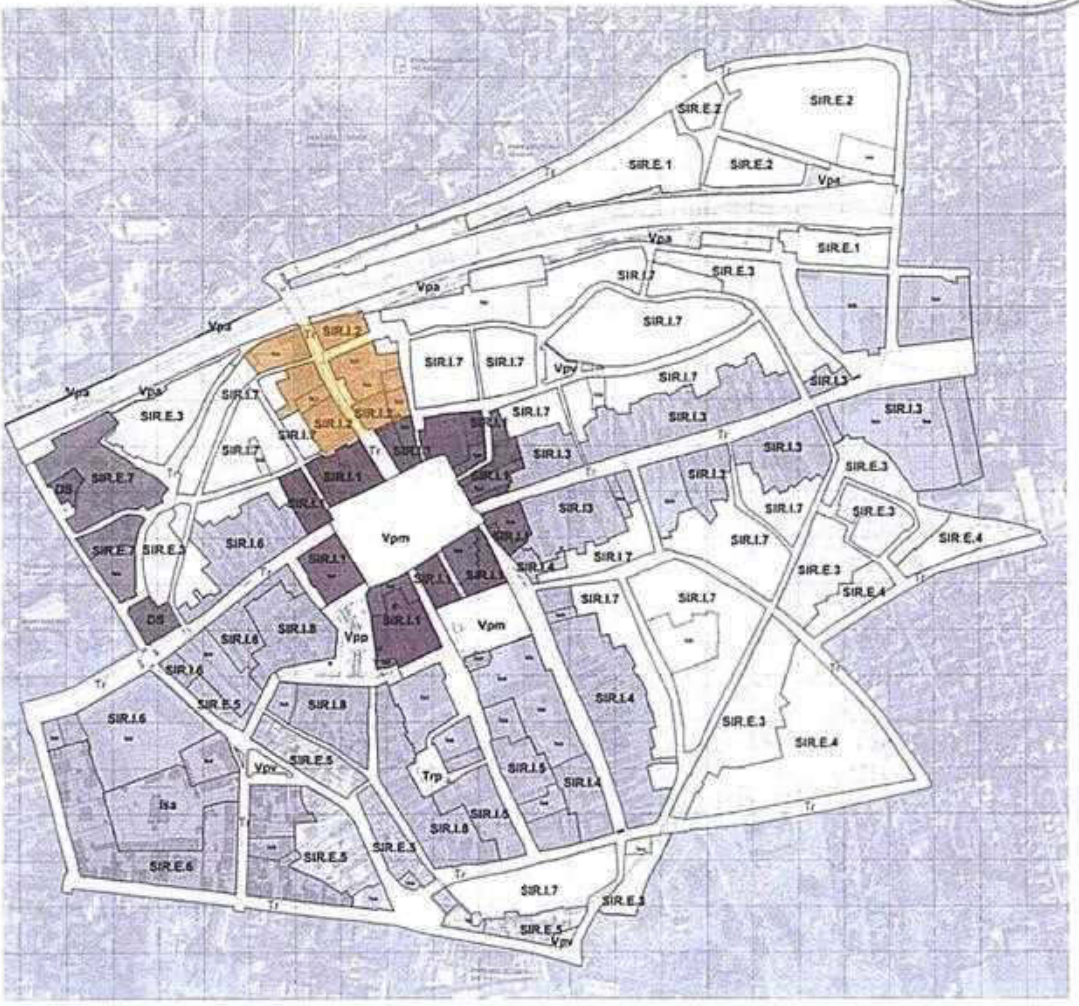
ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim	2,1
CUT maxim	2,3 pentru parcelele de colt

NOTA SECTIUNEA III :

1 Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h $\geq$1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
2 In cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenţi depăsesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menţine indicatorii existenţi. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fisa de inventariere defineste fără echivoc obiectul clasat : clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenţii compatibile cu monumentul si nu sunt intervenţii parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi si la ele)
3 Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia

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



a) GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona de tip mixt, desfasurată de-a lungul străzii Podul Viilor, ocupată de clădiri cu funcţiuni diverse, instituţii administrative, bancare de educaţie şi cult, locuinţe şi servicii, comerciale şi alimentaţie publică. Constituită din prima fază de evoluţie a aşezării Rivulus Dominarum, asigură accesul spre viile oraşului, peste raul Săsar printr-un pod mobil aparat de Poarta Mare, dotată cu hersa. Clădirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate 2 sau trei şi individuale. Excepţie de la această regulă este clădirea nr. 8, retrasă de la aliniament cu 7 metri. Regim de înălţime neomogen, clădiri S+P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2. Lungimea frontului este de 140 m (diferenţa de 80,0 m a străzii Podul Viilor este inclusă în SIRI.I1), distanţa dintre frontul estic şi vestic este de 18,4 m spre Piaţa Libertăţii şi 11m spre raul Sasar. Tesutul urban este caracterizat prin păstrarea parcelarului istoric, cu loturi de formă dreptunghiulară şi trapezoidală,

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL JUD. MARAMUREŞ

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2024

cu frontul îngust spre stradă, cu excepţia clădirilor de colt, cu dimensiunea variabilă cuprinsă între 8,85 m (nr.17) şi 35 m (nr. 19), cu suprafaţă percelelor variind de la 228 mp (nr.3) la 1875 mp, Biserica Reformată (nr. 10), respectiv de 2098 mp, nr. 19 - Scoala Confesională reformată, azi Liceul Nemeth Laszlo.
Structura urbană este martor al unei texturi diferenţiate, justificată de evoluţia istorică, cu o singura clădire inserţie de dată recentă, din anii 60' sediul CNSLR Fraţia Maramures, de fapt o supraetajare a vehiului Oficiu postal regal.Zona este un mixaj echilibrat între funcţiunea de locuire şi funcţiunea de educaţie, de cult, de administraţie de turism şi financiar bancare.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA ACESTUIA (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In subzona sunt situate monumentele istorice clasate, propuse pentru clasare şi clădirile cu valoare culturală medie din tabelele de mai jos

Monumente istorice clasate

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1	184	MM-II-m-A-04484	Biserica reformată	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr 10	1792
2	185	MM-II-m-A- 4431.03	Zidul de apărare al cetăţii Baia Mare (fragment)- sistemul de fortificaţii medievale ale oraşului	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr 19	sec. XV
3	186	MM-II-m-B-04485	Scoala confesională,	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr 19	1860

Cladiri propuse pentru clasare

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

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MARE

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

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MEDIE

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

Echipamentele prezente în subzona sunt urmatoarele:
Administraţie: CNRLS FRATIA
Banca MARFIN

(1) ▪ *Instituţiile au fost cuprinse în subunităţi teritoriale funcţionale corespunzătoare destinaţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice*

(2) ▪ *Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) şi cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.*

(3) ▪ *Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.*

(4) ▪ *În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)*

(5) ▪ *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).Pentru clădirile de la nr. 14 si nr. 19 studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificatie medieval, subiect de urmărit de investigatia arheologică pentru punerea în valoare.În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.*

(6) ▪ *Sunt necesare cateva corecţii care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:*
  – închiderea frontului între clădirile nr.1 si nr. 7 prin supraetajarea celor două clădiri pe parter nr.3 si nr.5

(7) ▪ *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si plansa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *servicii comerciale şi alimentaţie publică adecvate zonei protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori şi turişti) cum ar fi comerţ de obiecte de artă, bijuterii şi consignaţii, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;*
- *locuinţe individuale, semicolective şi colective;*
- *locuinţe de la parter transformate în spaţii comerciale;*
- *servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2025
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2025

- *instituţii, echipamente publice, administraţie, justiţie, cultură, învăţământ, servicii profesionale, servicii financiar-bancare şi de asigurări, servicii de consultanţă;*
- *în cazul conversiei şi extinderii funcţiunilor din clădirile actuale, ca şi în cazul introducerii unor noi funcţiuni şi al reconstrucţiei unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor şi în curţi a acelor funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor;*
- *în cazul extinderilor se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;*
- *se vor menţine de preferinţă actualele utilizări publice ale clădirilor şi în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinaţia iniţială a clădirilor;*
- *orice funcţiune va trebui să fie compatibilă cu zona şi vecinătăţile;*
- *se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu şi se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidenţi;*
- *în cazul executării unor lucrări de construcţie noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolţi, sculpturi, decoraţii) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei;*

ARTICOLUL 3 *TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;*
- *comerţ şi depozitare en-gros;*
- *depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;*
- *activităţi productive şi depozitări de orice alt tip*
- *orice alte activităţi generând poluare, greu sau aglomerări importante;*
- *construcţii provizorii de orice natură;*
- *activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;*
- *staţionarea şi garareа autovehiculelor în construcţii multietajate supraterane;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI*

- *se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei*
- *se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor pe terenul eliberat de construcţiile parazitare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:*
  1.funcţiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
  2.funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile;
- *în cazul clădirilor cu valoare deosebită (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea clădirilor în şarpantă*

existentă, cu conservarea şarpantei existente, fără modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric şi biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul şi racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevăzute de lege pentru elaborarea şi avizarea documentaţiilor asupra monumentelor istorice;

- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

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

- se menţine configuraţia actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o formă dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii vecinătăţilor şi a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menţine neschimbată situaţia existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrase faţa de aliniament (cazul clădirii nr.8 cu condiţia păstrarii terenului în domeniul public şi amenajarea lui ca spaţiu verde.
- în situaţiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă şi vor primi utizări admise, în primul rând de comerţ şi servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;
- în cazul clădirilor la care faţada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieşite din planul faţadei şi care ocupă domeniul public.
- este interzisă realizarea porţilor de garaje în faţadele principale ale clădirilor la care faţada coincide cu aliniamentul parcelei.
- în cazul unei intervenţii ,când tipul de front este mixt, continuu şi discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepţia situaţiei în care valoarea clădirii interzice modificarea situaţiei existente sau studiul istoric o prevede;

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

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

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PuZ 102/2024

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

- *aripa din curte se va dezvolta la o distanţă de 3,00m faţă de cealaltă vecinatate în cazul clădirilor de locuit şi la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinaţii;*
- *în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea şi alipirea la calcanul clădirii vecine, construcţia devenind în formă " L" , urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul pecedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;*
- *în situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi vecinatatile o permit, se pot aplica şi alte tipologii (" U", " C", etc.).*
- *în cazul parcelelor de colţ sau a celor de formă neregulată se pot propune şi alte configuraţii dacă sunt respectate prevederile codului civil şi studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcelă si vecinatăţi o recomandă;*
- *în cazul existenţei unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine;*
- *clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;*
- *în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei , având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornişa sau la atic dar nu cu mai puţin de 3,0 metri. în cazul locuinţelor;*
- *în cazul regimului de construire izolat distanţa faţă de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii dar nu mai puţin de 3,0 metri;*
- *clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 metri; fac excepţie cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;*
- *se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiţia ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spaţiul public şi să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.*
- *este interzisă construirea de calcane distanţate faţă de limita de proprietate, astfel încat să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;*
- *în situaţia în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configuraţiile şi amplasare a clădirii pe parcelă cu condiţia ca aceasta să se integreze în fontul existent şi să nu lezeze drepturile proprietăţilor vecine;*

ROMÂNIA JUDEȚUL MARAMUREȘ CONSILIUL LOCAL BAIA MARE

ARTICOLUL 8 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEA SI PARCELĂ**

- *în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;*
- *se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;*

ARTICOLUL 9 **ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

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

ARTICOLUL 10 **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- *orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomine în cazul oricărei intervenții;*
- *ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoarea a acestuia, arhitectura și plastică să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.*
- *golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere*
- *tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare*

- LA REALIZAREA ACOPERIȘURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE PORTOCALIU/CĂRĂMIZIU, CU EXCEPȚIA MONUMENTELOR ISTORICE.

OBS: AMENDAMENT LA PUCL ÎN TEXTUL SĂNĂTĂȚII DE CONSILIUL LOCAL ÎN 29.02.2024

Județul Maramureș Municipiul Baia Mare Vizat spre neschimbare Anexa la HCL nr. 87 / 2024 Arhitect Șef

PUZ 102/2024

arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere)

- se va folosi ca învelitoare ţigla solzi, ţigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar
- pentru părţile metalice ale acoperişului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se foloseşte tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- coşurile de fum şi ventilaţii se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
- lucrările de feronerie se vor conserva şi restaura (grilaje, balcoane, parapeţi metalici, decoraţii,etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele şi culorile vor fi sobre, şi vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea faţadelor principale;
- Se interzice:
  - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
  - utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în ganguri.
  - utilizarea acoperişurilor terasă
  - utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentată
  - adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenţii asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si cromatica prezentată în ANEXA 9 - Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul şi istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecţie cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie şi redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
  - paletarul de culori din ANEXA 9
  - cromaica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
  - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

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

trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;

- în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;
- se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcţiile fără posibilităţii de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritorilale de pompieri.
- accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.

ARTICOLUL 12 **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- gararea sau staţionarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;
- staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spaţii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice şi cu valoare culturala mare, cu destinaţia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepţional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;
- în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice şi cu valoare culturală mare, cu alta destinaţie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanta de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13 **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;
- lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în spaţiul pietonal;

ARTICOLUL 14 **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafaţa dalată se va limita la maximum în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;*
- *indicele minim de spaţii plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *în cazul în care există împrejmuiri la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectură care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;*
- *porţile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentaţii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porţile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim	*60%*
POT maxim	*70% pentru parcelele de colt*

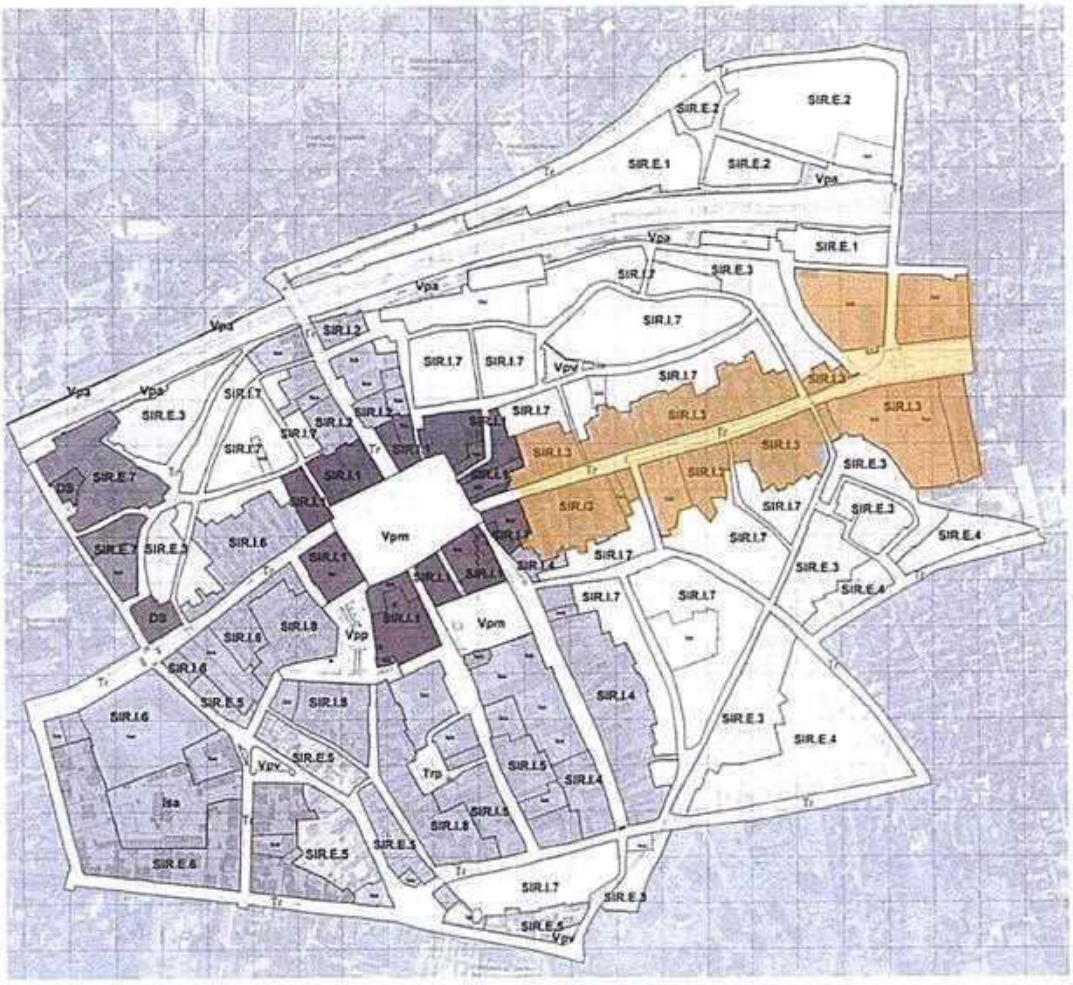
ARTICOLUL 17 *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

CUT maxim	*1,6*
CUT maxim	*1,8 pentru parcelele de colt*

NOTA SECTIUNEA III:

1 *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
2 *In cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenţi depăsesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menţine indicatorii existenţi. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fisa de inventariere defineste fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenţii compatibile cu monumentul si nu sunt intervenţii parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi si la ele)*
3 *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

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



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Zona atractivă desfaşurată de-a lungul străzii Vasile Lucaciu (platea Felsobanya, - Baia Sprie), ocupată de clădiri cu funcţiuni mixte, funcţiunea dominantă fiind cea de locuire, cea complementară fiind cea alcatuită din instituţii administrative, de educaţie, cult, servicii comerciale, alimentaţie publică. Constituită din prima faza de evoluţie a aşezării Rivulus Dominarul, deschisă de pe latura estică a Pieţei Libertăţii, asigură accesul spre cealaltă aşezare minieră Mons Medius (Baia Sprie). Clădirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate 2 sau trei şi individuale. Excepţie de la aceasta regulă este clădirea nr. 29, retrasă de la aliniament cu 4,5metri. Regim de înălţime neomogen, clădiri S+P, P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2 (cu

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 / 2024

aripa spre curte P+4). Lungimea frontului este de 523 m (cele două clădiri, front spre Piaţa Libertăţii nu au fost inclusă), distanţă dintre frontul nordic şi sudic este de 10,8m spre Piaţa Libertăţii şi 43,9 m în zona Colegiului Octavian Goga). Tesutul urban este caracterizat prin pastrarea parcelarului istoric, cu front îngust în zona intra-muros şi în jur de 50 m în zona extra-muros. In zona intra-muros loturile sunt de forma dreptunghiulară alungită cu frontul spre strada au dimensiunea cuprinsă între 7,58 m (nr.28) si 25,21 m (nr. 12), media 12 m, cu suprafaţa percelelor variind de la 217mp (nr. 42) la 1655 mp (nr. 12) cu adancimea parcelelor, cuprinsă între 19 m (nr.5) şi 68 m (nr. 42). In zona extra-muros fronturile variază între 12,60 m (nr. 48) şi 74,80 m (nr. 50-54), adancimea parcelelor este de 15,000 m (nr. 1 str. Inchisă) şi 116 m (nr. 56) iar suprafaţa parcelelor variază între 256 mp (nr. 1 str. Inchisă) şi 7178 mp (nr. 53 parcela Bisericii Ortodoxe-care cuprinde şi cimitirul).
Structura urbană este martor al unei texturi diferenţiate, justificată de evoluţia istorică, cu patru clădiri inserţii de dată recentă, din anul 1970 şi una din 1995 două imobile de locuinţe, P+2 (nr.6) şi P+4 (nr.8), o clădire cu ateliere de confecţii P+2 (nr.7) recent transformată în hotel şi o clădire de birouri P+2 (nr.44) în curs de reconversie în hotel şi clădirea Administraţiei financiare P+2 (nr.14) ridicată în 1995 şi azi neutilizată. Starea celor 58 de imobile situate de-a lungul străzii Vasile Lucaciu este în general precară, au fost restaurate/reparate un procent redus dintre ele. Inchiderea circulaţiei în schimb a avut consecinţe pozitive, extremitatea vestică a străzii fiind cea mai evoluată şi atractivă. Alături de starea de conservare mediocră atât ca substanţă şi imagine a fondului construit, zona este invadată de maşini parcate care distrug caracterul istoric al zonei, aspect care urmează să fie remediat în viitor.

Funcţiunea dominantă este cea de locuire.
Funcţiunile complementare sunt cea de instituţii şi de servicii.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 - OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In subzona sunt situate monumentele istorice clasate, propuse pentru clasare şi clădirile cu valoare culturală medie din tabelele de mai jos:

Monumente istorice clasate

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	167	MM-II-m-B-04468	Biserica Luterană	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 18	1912
2.	168	MM-II-m-B-04469	Palatul Episcopiei Greco - Catolice	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 50	1905-1911
3.	169	MM-II-m-B-04470	Scoala generală nr.2	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 56	1907-1910
4.	170	MM-II-m-B-04471	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 59	1905-1911
5.	171	MM-II-m-B-04472	Fostul palat episcopal azi Întreprinderea de tricotaje	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 61	1891-1892

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREȘ MUN. BAIA MARE
CONSILIUL LOCAL

Clădiri propuse pentru clasare

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

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Vasile Lucaciu Nr. 12	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 21	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Vasile Lucaciu Nr. 23	valoare culturala mare
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Vasile Lucaciu Nr. 53A	valoare culturala mare
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1940	Str. Vasile Lucaciu Nr. 55	valoare culturala mare

LISTA CLADIRILOR CU VALOARE CULTURALA MEDIE

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

Echipamentele prezente în subzone sunt urmatoarele:
Clădiri de cult:

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

Administratie

- Forumul German

Institutii educative:

- Scoala Gimnazială nr.2 Octavian Goga

(1) ▪ Instituţiile au fost cuprinse în subunităţi teritoriale corespunzătoare destinaţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

(2) ▪ Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) şi cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.

(3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare,

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021 /2024

medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.

(4)
- *În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)*

(5)
- *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă). Pentru clădirile de la nr. 46 ,nr. 48, nr. 50 ,nr. 53, nr.53A.si nr.55 studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificatie medieval, subiect de urmărit de investigatia arheologică pentru punerea în valoare. În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare şi punere în valoare a patrimoniului.*

(6)
- *Sunt necesare cateva corecţii care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:*
  - *Zona destructurată cu inserţii volumetrice agresive de anii '60 si 2000 şi fronturi dezechilibrate faţă de arhitectura majoră realizată aici la sfarşitul secolului al-XIX-lea şi începutul secolului al XX-lea; Intre clădirea nr. 44 si nr. 50 str. Vasile Lucaciu se va ridica regimul de înălţime va respecta alinierea la cornişa Palatului Episcopal.*

(7)
- *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planso 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

ARTICOLUL 2 *TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *locuinţe individuale semicolective şi colective;*
- *servicii comerciale şi alimentaţie publică adecvate zonei protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori şi turişti) cum ar fi comerţ de obiecte de artă, bijuterii şi consignaţii, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;*
- *locuinţe de la parter transformate în spaţii comerciale;*
- *instituţii, echipamente publice, administraţie, justiţie, cultură, învăţamânt, servicii profesionale, servicii financiar--bancare şi de asigurări, servicii de consultanţă;*
- *servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;*
- *în cazul conversiei functionale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor;*
- *în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;*
- *se vor menţine de preferinţă actualele utilizări publice ale clădirilor şi în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinaţia iniţială a clădirilor;*
- *orice funcţiune va trebui să fie compatibilă cu zona şi vecinătăţile;*

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREȘ
CONSILIUL LOCAL

- *se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu şi se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidenţi;*
- *în cazul executării unor lucrări de construcţie noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolţi, sculpturi, decoraţii) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei;*

ARTICOLUL 3 *TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;*
- *comerţ şi depozitare en-gros;*
- *depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;*
- *activităţi productive şi depozitări de orice alt tip*
- *orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;*
- *construcţii provizorii de orice natură;*
- *activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;*
- *staţionarea şi gararea autovehiculelor în construcţii multietajate supraterane;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI*

- *se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei*
- *se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor pe terenul eliberat de construcţiile parazitare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:*
  - *funcţiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;*
  - *funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile;*
- *în cazul clădirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea clădirilor în sarpantă existentă, cu conservarea şarpantei existente, fară modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric şi biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioara care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o forma care favorizeaza monumentul şi racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevazute de lege pentru elaborarea şi avizarea documentaţiilor asupra monumentelor istorice;*
- *în cazul menţinerii funcţiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepţie cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinate accesului public.*
- *se permit lucrări de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiţia asigurării garării vehiculelor în interiorul parcelei;*

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

- *la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

ARTICOLUL 5 *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, mărime, dimensiuni)*

- *se menţine configuraţia actuală a parcelei;*
- *se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor şi a zonei;*

ARTICOLUL 6 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT*

- *se menţine neschimbată situaţia existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasa fata de aliniament;*
- *în situaţiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă şi vor primi utizări admise, în primul rînd de comerţ şi servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;*
- *în cazul clădirilor la care faţada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieşite din planul faţadei şi care ocupă domeniul public.*
- *este interzisă realizarea porţilor de garaje în faţadele principale ale clădirilor la care faţada coincide cu aliniamentul parcelei.*
- *în cazul unei intervenţii ,când tipul de front este mixt, continuu şi discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepţia situaţiei în care valoarea clădirii interzice modificarea situaţiei existente sau studiul istoric o prevede;*

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

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

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

- în situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi vecinatatile o permit, se pot aplica şi alte tipologii (" U", " C", etc.).
- în cazul parcelelor de colţ sau a celor de formă neregulată se pot propune şi alte configuraţii dacă sunt respectate prevederile codului civil şi studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela si vecinatăţi o recomandă;
- în cazul existenţei unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei , având pe faţada laterală terestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornişa sau la atic dar nu cu mai puţin de 3,0 metri. în cazul locuinţelor;
- în cazul regimului de construire izolat distanţa fată de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii dar nu mai puţin de 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 metri; fac excepţie cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;
- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiţia ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spaţiul public şi să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanţate faţă de limita de proprietate, astfel încat să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;
- în situaţia în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configuraţiie şi amplasare a clădirii pe parcelă cu condiţia ca aceasta să se integreze în fontul existent şi să nu lezeze drepturile proprietăţilor vecine;

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

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncţiuni se menţine poziţia actuală a clădirilor;
- dacă din necesităţi funcţionale sau calitatea precară a fondului construit precum şi a condiţionarilor din prezenţa documentaţie sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

construcţiilor se va elabora un studiu istoric şi architectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca şi repere şi se va studia intervenţia raportată şi la clădirile direct învecivate;

- se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;
- orice modificare va constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ARTICOLUL 9 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea clădirilor la frontul de nord al străzii se stabileste astfel:
  - pentru clădirile nr. 3 ,nr.11, nr. 13, nr.15, reper este cornisa de la clădirea nr.1
  - pentru clădirile nr. 17, nr. 19 reper este cornisa de la clădirea nr.23
  - pentru clădirile nr.25, nr. 27, nr.29, nr.29A, reper este cornisa de la clădirea nr.23
  - pentru clădirile cu nr. 31, nr. 33, nr.35, nr. 37, nr.39, nr.41, nr. 45, nr.47, nr. 49 reper este cornisa clădirii nr.43
  - pentru clădirea cu nr. 53 reper este cornisa de la clădirea nr. 51
  - pentru clădirea de colt nr. 1 strada Inchisă reper este cornisa clădirii nr.53A
- înăiţimea clădirilor la frontul de sud al străzii se stabileste astfel:
  - pentru clădirea nr. 4 A , nr.10, nr. 14 si nr.16 reper este cornisa de la clădirea monument-Vulturul Negru
  - pentru clădirile nr. 20, nr. 22, nr.24, nr. 26, nr.28, nr.30, nr. 32, nr.34, nr. 36, nr. 38, nr.40, nr. 42 regimul maxim de înălţime va fi dictata de cornisa Bisericii Luterane, luată ca reper
  - pentru clădirile nr.44, nr. 46, nr.48 reper este cornisă clădirii monument de la nr. 50 Sediul Episcopiei greco-catolice
  - pentru clădirile nr.52, nr. 54, nr.58 reper este cornisa clădirii monument de la nr. 56 Scoala generală nr.2
- se menţine înălţimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare; se admite modificarea înălţimii acoperisului dacă studiul istoric şi biologic o justifică , pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a cladirii sau o formă care favorizează monumentul şi racordarea acestuia la clădirile adiacente;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depăşită de cota coamei/aticului din curte
- regimul de înăltime se raportează la înăltimea cornişei dată ca reper, luându-se în calcul înăltimea nivelului de 3,0 m ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (iniţial cu acoperiş într-o apă) va putea avea acoperişul în două ape pentru a se evita supranălţarea calcanului astfel ca înăltimea la cornişă a noii clădiri să nu depăşeasca cota maximă a coamei clădirii iniţiale , configuraţie admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil şi va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREȘ MUN. BAIA MARE
CONSILIUL LOCAL

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- *orice intervenţie asupra clădirilor monumente istorice necesită documentaţii de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluţiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticităţii de imagine şi de substanţă să fie cea care să predomine în cazul oricărei intervenţii;*
- *ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziţia ansamblului din care fac parte şi la punerea în valoarea a acestuia, arhitectura şi plastică să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.*
- *golurile de uşi, ferestre şi porţi vor fi aduse la forma şi dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere*
- *tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere)*
- *se va folosi ca învelitoare ţigla solzi, ţigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar*
- *pentru părţile metalice ale acoperişului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se foloseşte tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.*
- *coşurile de fum şi ventilaţii se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)*
- *lucrările de feronerie se vor conserva şi restaura (grilaje, balcoane, parapeţi metalici, decoraţii, etc)*
- *vitrinele vor respecta caracterul zonei;*
- *firmele, materialele şi culorile vor fi sobre, şi vor respecta caracterul istoric al zonei ;*
- *calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea faţadelor principale;*
- *Se interzice:*
  - *imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.*
  - *utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în ganguri.*
  - *utilizarea acoperişurilor terasă*
  - *utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentată*
  - *adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei*
- *în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;*
- *pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament,*
- LA REALIZAREA ACOPERIȘURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE PORTOCALIU/ CĂRĂMIZIU, CU EXCEPȚIA MONUMENTELOR ISTORICE.

OBS: AMENDAMENT LA PHCL ÎN TIMPUL ȘEDINȚEI DE CONSILIU LOCAL ÎN 29.02.2024

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 102/2024

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

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

ARTICOLUL 11 *ACCESE SI CIRCULATII*

- *în cazul construcţiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;*
- *în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- *în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;*
- *se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.*
- *construcţiile fără posibilităţii de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritorilale de pompieri.*
- *accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.*

ARTICOLUL 12 *STATIONAREA AUTOVEHICULELOR*

- *gararea sau staţionarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;*
- *staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul clădirilor, altele decât monumentele istorice şi cu valoare culturala mare, cu destinaţia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare in interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepţional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;*
- *în cazul cladirilor, altele decat monumentele istorice şi cu valoare culturala mare, cu alta destinaţie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în*

cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona la o distantă de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;
- lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în spaţiul pietonal;

ARTICOLUL 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafaţa dalată se va limita la maximum în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;
- indicele minim de spaţii plantate pe parcelă (PSP) este de 20 % la parcele sub 500mp şi 30% la parcelele mai mari de 500 mp

ARTICOLUL 15 ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejmuiri la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte disticte de arhitectura care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;
- portile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentaţii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

1. Pentru clădirile cu înăltimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m, conform art. 9
   POT maxim 60%
   POT maxim 70% pentru parcelele de colt
2. Pentru clădirile cu înăltimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,conform art. 9
   POT maxim 55%

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr: 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

POT maxim 65% pentru parcelele de colt

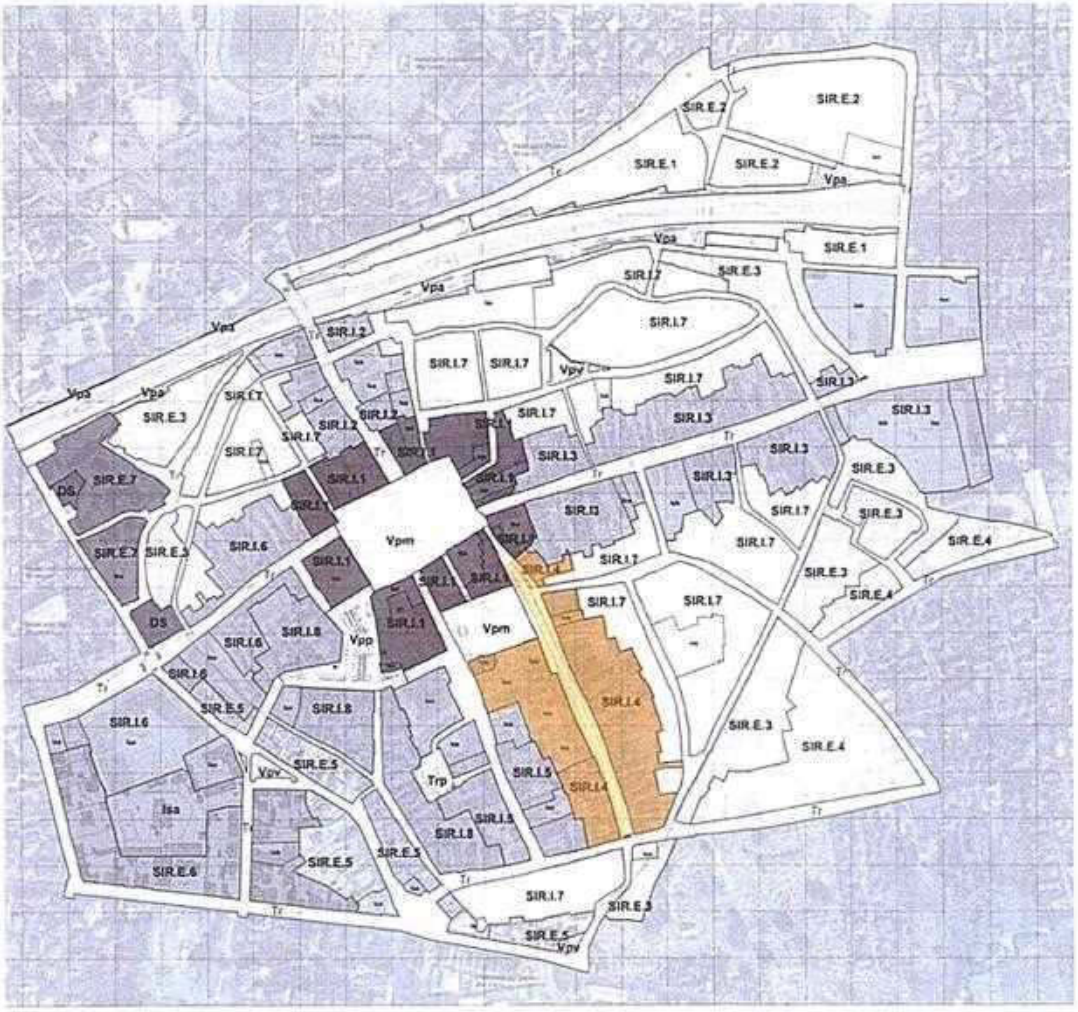
ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

NOTA SECTIUNEA III:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- In cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenţi depăsesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menţine indicatorii existenţi. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fisa de inventariere defineste fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenţii compatibile cu monumentul si nu sunt intervenţii parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi si la ele)
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREȘ MUN. BAIA MARE
CONSILIUL LOCAL



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 102/2024

Menyhért Balassa în 1560. Clădirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate 2 sau trei şi izolate. Regim de înălţime neomogen, clădiri S+P, S+P+M, S+P+1, domina clădirile parter. Lungimea frontului est şi vest este de 300 m, distanţa dintre frontul estic şi vestic este de 4,9 m spre Piaţa Libertăţii unde distanţă între aliniamente este minimă, cea maximă fiind de 24,7m. Tesutul urban este caracterizat prin păstrarea parcelarului istoric, cu loturi de forma dreptunghiulară şi trapezoidală, cu frontul îngust spre stradă, cu excepţia clădirilor de colt, cu dimensiunea variabilă cuprinsă între 8,49 m (nr.31), maxim 45 m (nr. 6), cu suprafaţa percelelor variind de la 237mp (nr.16A) la 2198 mp, parcela Muzeului de artă (nr. 6), respectiv de 4772 mp, Piaţa Cetăţii. Adancimea parcelelor este variabilă, de la 13, 24m (nr.37) minimă, la 65,90 m (nr. 23).
Structura urbană este martor al unei texturi diferenţiate, justificată de evoluţia istorică, tesut medieval, cu două inserţii una din perioadă interbelică, propusă pentru clasare un imobil de locuinţe cu 4 apartamente, o clădire de birouri, azi sediul Parchetului de pe langă Tribunalul Maramures inclusă pe lista clădirilor cu valoare culturală medie, alături de alte şase clădiri;
Zona este de tip mixt, cu funcţiunea de locuire şi cea de culte, cultură, educaţie şi funcţiunini administrative şi tertiare prezente în proporţie echilibrată.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spaţii neconstruite protejate)

In subzona sunt situate monumentele istorice clasate, propuse pentru clasare şi clădirile cu valoare culturală medie din tabelele de mai jos:

Monumente istorice clasate

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	130	MM-II-m-A-04434	Oficiul Salinelor, azi Muzeul de Artă municipiul	municipiului BAIA MARE	Str. 1 Mai nr 8	1748
2.	135	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime" a municipiul a fostei mănăstiri iezuite	municipiului BAIA MARE	Piata Cetătii nr 1	1717-1719

Cladiri propuse pentru clasare

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

Clădiri propuse pentru clasare, corecţie la lista monumentelor istorice

135	MM-II-m-A-04437	Ansamblul fostei mănăstiri iezuite si Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetatii nr. 1 , nr. 4	1830-1885
	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetatii nr. 1	1717-1719

MM-II-m-A-04437.02	Scoala „Petre Dulfu", fosta manastire Iezuita	municipiului BAIA MARE	Str. Cetatiinr 4		1720-1730

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	1865	Str. 1 Mai Nr. 1	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	1959	Str. 1 Mai Nr. 8/A	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	1810	Str. 1 Mai Nr. 13	valoare culturala mare
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. 1 Mai Nr. 18	valoare culturala mare

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 7	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850	Str. 1 Mai Nr. 11	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 12	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. 1 Mai Nr. 15	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890 ref.2000	Str. 1 Mai Nr. 23	valoare culturala medie
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.2012	Str. 1 Mai Nr. 25	valoare culturala medie

ARBORI OCROTITI

nr. crt	Denumire Gen - specie	Localitatea	Adresa	Nrumar exemplare	Varsta aroximativa	Administrator
1	Taxus baccata (tisa)	Municipiul Baia Mare	Str. 1 Mai nr. 8A	1	300	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare

Echipamentele prezente în subzone sunt urmatoarele:
Clădiri de cult:
Biserica Sfanta Treime
Parohia romano-catolică
Clădiri administrative:
Parchetul de pe langă Tribunalul Maramures
Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii / Direcţia judeteană de Cultura Maramures
Instituţii de cultură:
Muzeul de Artă

(1)
- *Instituţiile au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinaţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice*

(2)
- *Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) şi cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.*

(3)
- *Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
conform HCL nr. 87 / 2025
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

(4) ▪ *În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)*

(5) ▪ *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).*
În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(6) ▪ *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

ARTICOLUL 2 *TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *locuinţe individuale şi colective*
- *institutii, echipamente publice, administraţie, justiţie, cultură, învăţamânt, servicii profesionale, servicii financiar--bancare şi de asigurări, servicii de consultanţă;*
- *servicii comerciale şi comerţ adecvate zonei centrale şi protejate, cu atractivitate pentru public (locuitori şi turişti) cum ar fi comerţ de obiecte de artă, bijuterii şi consignaţii, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate a caror functionare sa nu stanjeneasca vecinatatile;*
- *servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;*
- *în cazul conversiei functionale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor;*
- *în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;*
- *se vor menţine de preferinţă actualele utilizări publice ale clădirilor şi în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinaţia iniţială a clădirilor;*
- *orice funcţiune va trebui să fie compatibilă cu zona şi vecinătăţile;*
- *se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu şi se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidenţi;*
- *în cazul executării unor lucrări de construcţie noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolţi, sculpturi, decoraţii) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei;*

ARTICOLUL 3 *TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerţ şi depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activităţi productive şi depozitări de orice alt tip
- orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcţii provizorii de orice natură;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- staţionarea şi gararea autovehiculelor în construcţii multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei;
- se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor pe terenul eliberat de construcţiile parazitare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:
  - funcţiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
  - funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile;
- în cazul mentinerii funcţiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepţie cazul în care nu se poate asigura accesul in curte sau curtea este destinate accesului public.
- se permit lucrari de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiţia asigurării garării vehiculelor in interiorul parcelei;
- la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

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

- se menţine configuraţia actuala a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajează punerea in valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor şi a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menţine neschimbată situaţia existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasă fata de aliniament (cazul clădirii

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

nr.8 cu condiţia păstrării terenului în domeniul public şi amenajarea lui ca spaţiu verde.

- *în situaţiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă şi vor primi utizări admise, în primul rînd de comerţ şi servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;*
- *în cazul clădirilor la care faţada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieşite din planul faţadei şi care ocupă domeniul public.*
- *este interzisă realizarea porţilor de garaje în faţadele principale ale clădirilor la care faţada coincide cu aliniamentul parcele.*
- *în cazul unei intervenţii ,când tipul de front este mixt, continuu şi discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepţia situaţiei în care valoarea clădirii interzice modificarea situaţiei existente sau studiul istoric o prevede;*

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

- *principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) şi alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare;*
- *respectarea cadrului construit se referă şi la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenţie să nu diminueze confortul proprietăţilor limitrofe ;*
- *clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 12,0 metri de la aliniament ; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradiţională în formă de " L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei ;*
- *aripa din curte se va dezvolta la o distanţă de 3,00m faţă de cealaltă vecinatate în cazul clădirilor de locuit şi la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinaţii;*
- *în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va inchide prin extinderea şi alipirea la calcanul clădirii vecine, construcţia devenind în formă " L" , urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul pecedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;*
- *în situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi vecinatatile o permit, se pot aplica şi alte tipologii (" U", " C", etc.).*
- *în cazul parcelelor de colţ sau a celor de formă neregulată se pot propune şi alte configuraţii dacă sunt respectate prevederile codului civil şi studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela si vecinatăţi o recomandă;*
- *în cazul existenţei unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine;*
- *clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;*

- *în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei , având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri. în cazul locuințelor;*
- *în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;*
- *clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;*
- *se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.*
- *este interzisă construirea de calcane distanțate față de limita de proprietate, astfel încat să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;*
- *în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;*

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- *în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;*
- *dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condiționarilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și architectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată și la clădirile direct învecivate;*
- *se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

ARTICOLUL 9 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- *înălțimea clădirilor la frontul de est al străzii se stabileste astfel:*
  - *pentru clădirea nr. 3 nr. 5 și clădirea de colt str. Simion Barnuțiu nr.1 reper este cornisa de la clădirea nr.1 str. Mai*
  - *pentru clădirile nr.7 si nr.11, reper este cornisa clădirii nr. 9*
  - *pentru clădirile cu nr. 15, nr.17, nr. 19 reper este cornisa clădirii nr.13*

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 102/2024

- pentru clădirile cu nr. 27, nr.29, nr. 31, nr. 33, nr. 35, nr.37, nr. 39 şi nr.1 str. Horia reper este cornisa clădirii nr.25

- înălţimea clădirilor la frontul de vest al străzii se stabileste astfel:
  - pentru clădirile cu nr. 12, nr.14, nr. 16, nr. 16A reper este cornisa clădirii nr.18 (cu valoare culturală mare)
- se menţine înălţimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare; se admite modificarea înălţimii acoperisului daca studiul istoric şi biologic o justifica , pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a cladirii sau o formă care favorizează monumentul şi racordarea acestuia la clădirile adiacente;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depaşită de cota coamei/aticului din curte;
- regimul de înăltime se raportează la înăltimea cornişei dată ca reper, luându-se în calcul înăltimea nivelului de 3,0 m ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (iniţial cu acoperiş într-o apă) va putea avea acoperişul în două ape pentru a se evita supranălţarea calcanului astfel ca înăltimea la cornişă a noii clădiri să nu depăşeasca cota maximă a coamei clădirii iniţiale , configuraţie admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil şi va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenţie asupra clădirilor monumente istorice necesită documentaţii de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluţiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticităţii de imagine şi de substanţă să fie cea care să predomine în cazul oricărei intervenţii;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziţia ansamblului din care fac parte şi la punerea în valoarea a acestuia, arhitectura şi plastică să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
- golurile de uşi, ferestre şi porţi vor fi aduse la forma şi dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere)
- se va folosi ca învelitoare ţigla solzi, ţigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar
- pentru părţile metalice ale acoperişului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se foloseşte tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- coşurile de fum şi ventilaţii se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
- LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE TORTOCALIU/CĂRĂMIZIU, CU EXCEPŢIA MONUMENTELOR ISTORICE,

OBS: AMENDAMENT LA PUCL ÎN CADRUL ŞEDINŢEI DE CONSILIU LOCAL ÎN 29.02.2024

- *lucrările de feronerie se vor conserva şi restaura (grilaje, balcoane, parapeţi metalici, decoraţii,etc)*
- *vitrinele vor respecta caracterul zonei;*
- *firmele, materialele şi culorile vor fi sobre, şi vor respecta caracterul istoric al zonei ;*
- *calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea faţadelor principale;*
- *Se interzice:*
  - *imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.*
  - *utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în ganguri.*
  - *utilizarea acoperişurilor terasă*
  - *utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentata*
  - *adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei*
- *în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;*
- *pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul si istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecţie cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie si redusă varianta cromatică va respecta concomitent:*
  - *paletarul de culori din ANEXA 9*
  - *cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)*
  - *armonizarea cu clădirile adiacente*

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

- *în cazul construcţiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;*
- *în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- *în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.*
- *construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritorilale de pompieri.*
- *accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.*

ARTICOLUL 12 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *gararea sau staţionarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;*
- *staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spaţii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice şi cu valoare culturală mare, cu destinatia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz exceptional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zonă;*
- *în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice şi cu valoare culturală mare, cu altă destinatie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigură în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona la o distantă de maxim 250 metri;*

ARTICOLUL 13 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- *toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*
- *racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în spaţiul pietonal;*

ARTICOLUL 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- *se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafaţa dalată se va limita la maximum în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;*
- *indicele minim de spaţii plantate pe parcelă (PSP) este de 20 % la parcele sub 500mp si 30% la parcelele mai mari de 500 mp*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *în cazul în care există împrejmuiri la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectură care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;*
- *porţile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentaţii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porţile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim	*60%*
POT maxim	*70% pentru parcelele de colt*

ARTICOLUL 17 *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

CUT maxim	*1,6*
CUT maxim	*1,8 pentru parcelele de colt*

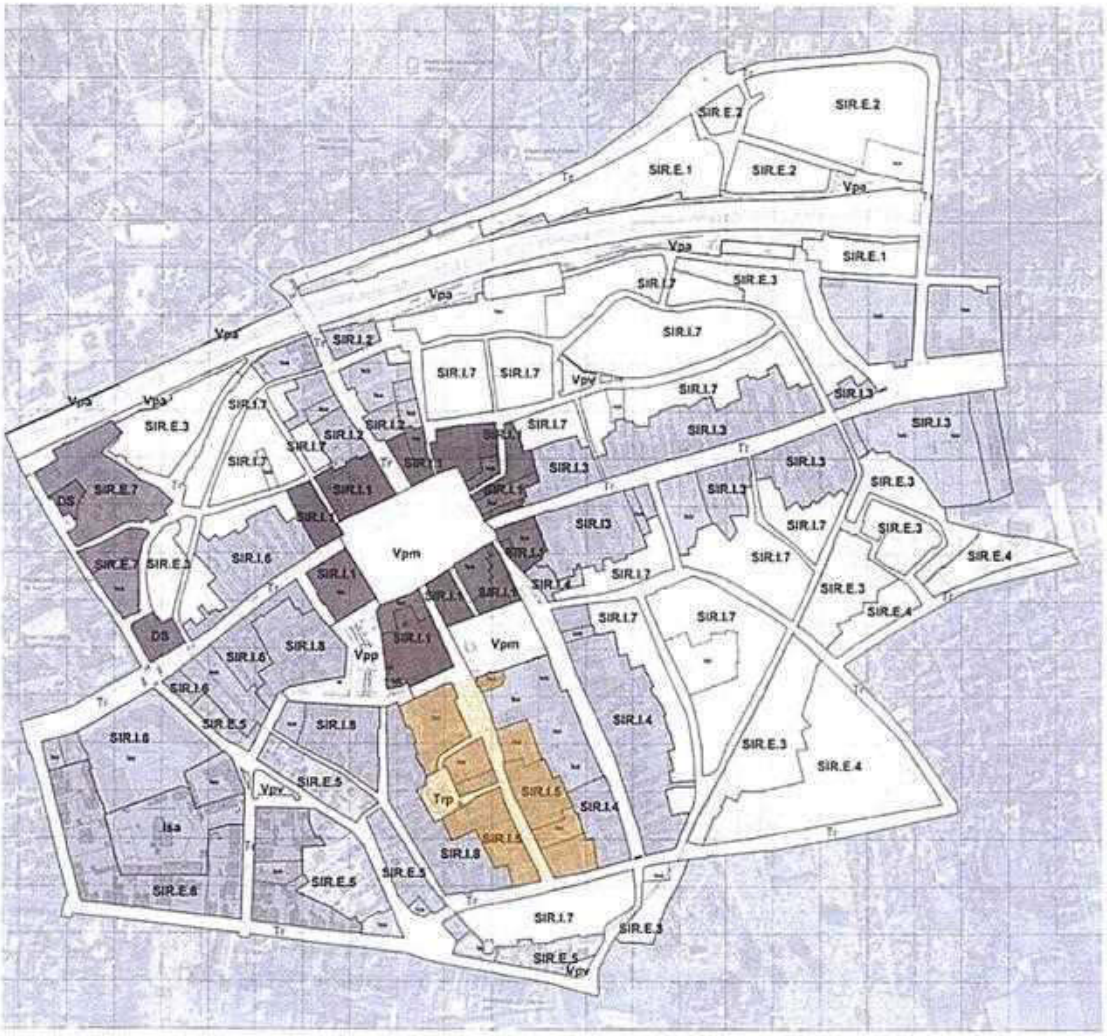
NOTA SECTIUNEA III :

1. *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
2. *In cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenţi depăsesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menţine indicatorii existenţi. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fisa de inventariere defineste fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenţii compatibile cu monumentul si nu sunt intervenţii parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi si la ele)*

- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

SIR I.5. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS CRISAN



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Strada Crişan (Platea Magyar), paralelă cu strada 1 Mai, leagă Piaţa Libertăţii de strada Cloşca Este ocupată de clădiri cu funcţiuni diverse, instituţii administrative, culturale, de educaţie, şi locuinţe, (imobilele adiacente Pietei Cetăţii sunt incluse in SIR.I 1, zona pietonală a străzii). Constituită din prima faza de evoluţie a asezării Rivulus Dominarum, asigura accesul spre cea de a doua poartă mare ce ducea spre Cetatea Chioarului. Zona de tip mixt, cu parcele de mari dimensiuni rezultate în urma comasărilor, regim de construire izolat, excepţie clădirea nr.5 (Tribunalul Maramures) şi clădirea nr.7 care sunt cuplate, amplasate pe aliniament, excepţie de la această regulă sunt clădirile de pe latura vestică a străzii, clădirea nr. 8 (Teatrul municipal), retrasă

de la aliniament cu 7 metri, Centrul Universitar Nord, retras 3,0m, Casele de la nr. 14, 16 retrase la 2,5m, 4,0m, toate clădiri construite după 1960. Regim de înălţime neomogen, de la S+P la S+P+3. Lungimea străzii este de 350m. In această unitate de referinţă lungimea frontului cuprins este de 247m, distanţa dintre frontul estic şi vestic este de 30m în dreptul Teatrului municipal (maxim) şi 11m în zona mediană. Tesutul urban este caracterizat prin păstrarea parcelarului istoric pe latura estică fiind tulburată pe latura vestică unde au avut loc mai multe operaţiuni urbanistice. Parcelele sunt de forma dreptunghiulară şi trapezoidală cu frontul îngust spre stradă, pe latura estică, frontul minim de 9,33m, maxim de 35m, cu parcelele cuprinse între 379mp si 1488mp (Tribunalul Maramures) pe latura vestică frontul minim de 11,90m, maxim 61,60m (Teatrul municipal), suprafaţa parcelelor cuprinsă între 231mp şi 3769mp (Teatrul municipal).

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spaţii neconstruite protejate)

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

MONUMENTE ISTORICE CLASATE

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

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crişan Nr. 5	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1885	Str. Cloşca Nr. 8	valoare culturala mare

Echipamentele prezente în subzone sunt urmatoarele:

Clădiri de cult:

Biserica ortodoxa Sf. Nicolae

Clădiri administrative:

Serviciul de impozite şi taxe din cadrul Primăriei Baia Mare

Tribunalul Maramures

Casa de ajutor reciproc

Institutii educative:

Universitate de Nord

Grădinita Eminescu

Scoala Petre Dulfu

Institutii de cultură:

Teatrul Dramatic

(1) ▪ Instituţiile au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinaţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
conform cu HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/ /2024

să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

(2) ▪ *Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) şi cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.*

(3) ▪ *Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.*

(4) ▪ *În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)*

(5) ▪ *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).*
În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(6) ▪ *Interdicţie temporară de construire instituită pe parcela situată pe strada Crisan nr.14 , ocupată în prezent de Clubul sportiv Voinţa, teren rezervat pentru realizarea obiectivului parcare supraterană , supraetajată. Interdicţia se va ridica după realizarea obiectivului.*

(7) ▪ *A fost instituită interdicţie temporară de construire parcela situată pe strada Crisan nr.19 pentru corectia razei de curbură a străzii.*

(8) ▪ *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si plansa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

ARTICOLUL 2 *TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *Locuinţe individuale , semicolective şi colective;*
- *locuinţe de la parter transformate în spaţii comerciale;*
- *institutii, echipamente publice, administraţie, justiţie, cultură, învăţamânt, servicii profesionale, servicii financiar--bancare şi de asigurări, servicii de consultanţă;*
- *servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;*
- *în cazul conversiei functionale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor;*
- *în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;*
- *în cazul conversiei şi extinderii funcţiunilor din clădirile actuale, ca şi în cazul introducerii unor noi funcţiuni şi al reconstrucţiei unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul*

clădirilor şi în curţi a acelor funcţiuni care permit accesul liber al publicului;

- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticala a clădirilor pe parter, dupa care cea dinspre curte;
- se vor menţine de preferinţă actualele utilizări publice ale clădirilor şi în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinaţia iniţială a clădirilor;
- orice funcţiune va trebui să fie compatibilă cu zona şi vecinatăţile;
- se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu şi se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidenţi;
- parcare publică care sa asigure degajarea străzilor de masinile staţionate pe spaţiul destinate circulaţiei rutiere, pietonale sau bicicletelor;
- în cazul executării unor lucrări de construcţie noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolţi, sculpturi, decoraţii) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei;

ARTICOLUL 3 **TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE**

- orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerţ şi depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activităţi productive şi depozitări de orice alt tip
- orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcţii provizorii de orice natură;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;

ARTICOLUL 4 **UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI**

- se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor pe terenul eliberat de construcţiile parazitare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:
  1.funcţiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
  2.funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile;
- în cazul clădirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea clădirilor în sarpanta existenta, cu conservarea şarpantei existente, fără modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric şi biologic pentru revenirea la o formă

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

dintr-o etapa anterioara care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o forma care favorizeaza monumentul şi racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevazute de lege pentru elaborarea şi avizarea documentaţiilor asupra monumentelor istorice;

- *în cazul menţinerii funcţiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepţie cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinate accesului public.*
- *la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

ARTICOLUL 5 *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, mărime, dimensiuni)*

- *se menţine configuraţia actuală a parcelei;*
- *se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajeaza punerea in valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor si a zonei;*

ARTICOLUL 6 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT*

- *se menţine neschimbată situaţia existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasă fata de aliniament (cazul clădirii nr.8 cu condiţia păstrării terenului în domeniul public şi amenajarea lui ca spaţiu verde.*
- *în situaţiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă şi vor primi utizări admise, în primul rînd de comerţ şi servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;*
- *în cazul clădirilor la care faţada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieşite din planul faţadei şi care ocupă domeniul public.*
- *este interzisă realizarea porţilor de garaje în faţadele principale ale clădirilor la care faţada coincide cu aliniamentul parcelei.*
- *în cazul unei intervenţii ,când tipul de front este mixt, continuu şi discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepţia situaţiei în care valoarea clădirii interzice modificarea situaţiei existente sau studiul istoric o prevede;*

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

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

dezvoltarea în adâncime de-a lungul unela din laturi, după tipologia tradiţională în formă de " L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei ;

- aripa din curte se va dezvolta la o distanţă de 3,00m faţă de cealaltă vecinatate în cazul clădirilor de locuit şi la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinaţii;
- în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea şi alipirea la calcanul clădirii vecine, construcţia devenind în formă " L" , urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul pecedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi vecinatatile o permit, se pot aplica şi alte tipologii (" U", " C", etc.).
- în cazul parcelelor de colţ sau a celor de formă neregulată se pot propune şi alte configuraţii dacă sunt respectate prevederile codului civil şi studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela si vecinatăţi o recomandă;
- în cazul existenţei unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei , având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornişa sau la atic dar nu cu mai puţin de 3,0 metri. în cazul locuinţelor;
- în cazul regimului de construire izolat distanţa faţă de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii dar nu mai puţin de 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 metri; fac excepţie cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;
- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiţia ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spaţiul public şi să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanţate faţă de limita de proprietate, astfel încat să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;
- în situaţia în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configuraţiie şi amplasare a clădirii pe parcelă cu condiţia ca aceasta să se integreze în fontul existent şi să nu lezeze drepturile proprietăţilor vecine;

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

ARTICOLUL 8 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ*

- *în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;*
- *dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condiționărilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric si architectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia interventia raportată și la clădirile direct invecivate;*
- *se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

ARTICOLUL 9 *ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

- *înăltimea clădirilor la frontul de est al străzii se stabileste astfel:*
  - *pentru clădirile nr.7 si nr. 11 reper este clădirea nr. 9, monument istoric , pentru clădirile nr.15 si nr. 17, reper este clădirea nr. 13, monument istoric.*
- *înăltimea clădirilor la frontul de vest al străzii se stabileste astfel:*
  - *pentru clădirile de pe frontul vestic reper pentru înăltime este cornisa de la clădirea monument – Fostul Casino, nr. 18.*
- *se menține înălțimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare; se admite modificarea înălțimii acoperisului dacă studiul istoric și biologic o justifică , pentru revenirea la forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii sau o formă care favorizează monumentul și racordarea acestuia cu clădirile adiacente;*
- *cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte;*
- *regimul de înăltime se raportează la înăltimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înăltimea nivelului de 3,0 m ;*
- *în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (inițial cu acoperiș într-o apă) va putea avea acoperișul în două ape pentru a se evita supranălțarea calcanului astfel ca înăltimea la cornișă a noii clădiri să nu depășeasca cota maximă a coamei clădirii inițiale , configurație admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil și va fi obligatoriu dotată cu opritori de zăpadă ;*

ARTICOLUL 10 *ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

- *orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomine în cazul oricărei intervenții;*
- *ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoarea a acestuia, arhitectura și plastică să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.*

- *golurile de uşi, ferestre şi porţi vor fi aduse la forma şi dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere*
- *tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere)*
- *se va folosi ca învelitoare ţigla solzi, ţigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar*
- *pentru părţile metalice ale acoperişului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se foloseşte tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.*
- *coşurile de fum şi ventilaţii se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)*
- *lucrările de feronerie se vor conserva şi restaura (grilaje, balcoane, parapeţi metalici, decoraţii,etc)*
- *vitrinele vor respecta caracterul zonei;*
- *firmele, materialele şi culorile vor fi sobre, şi vor respecta caracterul istoric al zonei ;*
- *calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea faţadelor principale;*
- *Se interzice:*
  - *imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.*
  - *utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în ganguri.*
  - *utilizarea acoperişurilor terasă*
  - *utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentata*
  - *adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei*
- *în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserţie pentru noile clădiri şi justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţiile asupra clădirilor existente;*
- *pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul si istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecţie cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie şi redusă varianta cromatică va respecta concomitent:*
  - *paletarul de culori din ANEXA 9*
  - *cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)*
  - *armonizarea cu clădirile adiacente*

; LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE ROŞIATICĂ/ CĂRĂMIZIU, CU EXCEPŢIA MONUMENTELOR ISTORICE

OBS: AMENDAMENT LA PUCL ÎN CADRUL ŞEDINŢEI DE CONSILIU LOCAL ÎN 29.02.2024

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 102/1/2024

ARTICOLUL 11 *ACCESE SI CIRCULATII*

- *în cazul construcţiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;*
- *în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- *în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;*
- *se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.*
- *construcţiile fără posibilităţii de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritorilale de pompieri.*
- *accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.*
- *prevederile prevazute de lege pentru elaborarea şi avizarea documentaţiilor asupra monumentelor istorice;*

ARTICOLUL 12 *STATIONAREA AUTOVEHICULELOR*

- *gararea sau staţionarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;*
- *stationarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice şi cu valoare culturală mare, cu destinatia de locuinţe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepţional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona;*
- *în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice si cu valoare culturală mare, cu alta destinaţie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanţa de maxim 250 metri;*

ARTICOLUL 13 *CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

- *toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*

- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*
- *racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în spaţiul pietonal;*

ARTICOLUL 14 **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- *se va asigură amenajarea peisagistică adecvată a curţilor accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafaţa dalată se va limita la maximum în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;*
- *indicele minim de spaţii plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %*

ARTICOLUL 15 **ÎMPREJMUIRI**

- *în cazul în care există împrejmuiri la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;*
- *portile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentatii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim	*60%*
POT maxim	*70% pentru parcelele de colt*

ARTICOLUL 17 **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

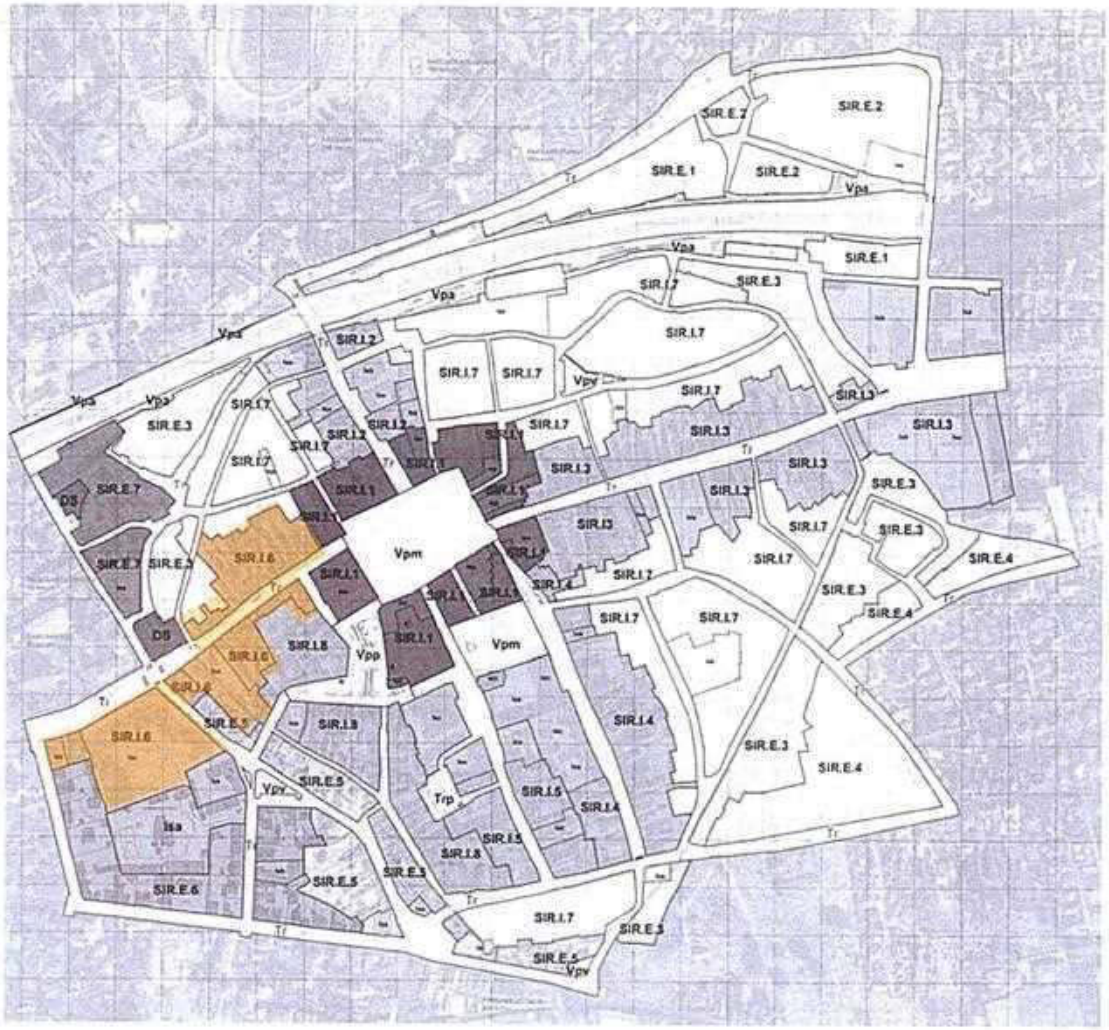
CUT maxim	*1,7*
CUT maxim	*1,8 pentru parcelele de colt*

NOTA SECTIUNEA III :

- *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
- *In cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenţi depăsesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menţine indicatorii existenţi. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fisa de inventariere defineste fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenţii compatibile cu monumentul si nu sunt intervenţii parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi si la ele)*
- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2023
Arhitect Şef
PUZ 102/2023

SIR I.6. SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUNTOS GHEORGHE SINCAI



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Zona atractivă, desfasurată de-a lungul străzii Gheorghe Sincai, ocupată de clădiri cu funcţiuni mixte, instituţii administrative, bancare de educaţie şi, locuinţe şi servicii, comerciale şi alimentaţie publică. Constituită din prima faza de evolutie a asezării Rivulus Dominarul, asigură accesul spre Satu Mare (Szatmar Nemethi). Clădirile sunt amplasate pe aliniament, front continuu şi discontinuu, cu clădiri cuplate 2 sau trei şi izolate. Regim de înălţime neomogen, clădiri S+P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2, S+P+3. Lungimea frontului inclus în zona studiată este de 606 m 32m din strada, respective 50m au fost incluşi în unitatea SIR.I.1. Distanţa dintre frontul nordic şi sudic este de 13,4m spre Piaţa Libertăţii şi 12m în zona mediană, se măreste în dreptul Poliţiei municipal şi a Colegiul Gheorghe Sincai , extra-muros, unde cele două

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

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

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

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

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

MONUMENTE ISTORICE CLASATE

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
5.	189	MM-II-m-B-04488	Colegiul National "Gh.Sincai"	municipiului BAIA MARE	Str. Gheorghe Sincai nr 25	1903-1906
6.	190	MM-II-m-B-04489	Casa Gall	municipiului BAIA MARE	Str. Teatrului nr 2	1920-1930

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Sincai Nr. 12	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Gheorghe Şincai Nr. 15	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Gheorghe Şincai Nr. 28	valoare culturala mare

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930	Str. Gheorghe Sincai Nr. 4	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Gheorghe Sincai Nr. 16	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930 ref.2010	Str. Gheorghe Sincai Nr. 20	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Gheorghe Sincai Nr. 21, corp Piata Pacii	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Gheorghe Sincai Nr. 22	valoare culturala medie
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	2012	Str. Gheorghe Sincai Nr. 24	valoare culturala medie
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	1950	Str. Gheorghe Sincai Nr. 29	valoare culturala medie

ARBORI OCROTITI

nr. crt	Denumire Gen - specie	Localitatea	Adresa	Numar exemplare	Varsta aproximativa	Administrator
1	Taxus baccata (tisa)	Municipiul Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	1		ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
2	Tilia tomentosa argentea(tei alb-argintiu)	Municipiul Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	2	150	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
3	Iuglans nigra (nuc negru.nuc american)	Municipiul Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	grup	150	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
4	Kuelreuteria paniculata	Municipiul Baia Mare	Banca Nationala	1		Consiliul Local Baia Mare
5	Gymnocladus dioca(roscov canadian)	Municipiul Baia Mare	Str. Gheorghe Sincai (Politie)	1		Consiliul Local Baia Mare

Echipamentele prezente în subzone sunt urmatoarele:
Clădiri administrative:

Curtea de conturi Maramures
S.C. Vital S.A.
UniCredit Bank

Instituţii de educaţie:

Colegiul Gheorghe Sincai

(1) *Instituţiile au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinaţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice*

(2) *Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) şi cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.*

(3) *Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.*

(4) *În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)*

(5) *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă). Pentru clădirile de la nr. 19 si nr. 21 studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a*

sistemului de fortificatie medieval, subiect de urmărit de investigatia arheologică pentru punerea în valoare.În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(6)
- Sunt necesare cateva corecţii care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:
  - Pentru atenuarea agresivitatii volumetrice a clădirii nr. 32 ridicarea regimului de înălţime la P+2 +M la clădirile nr.21 şi nr.23, aliniere la înălţimea cornisei Colegiului Sincai

(7)
- Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si plansa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- servicii comerciale şi alimentatie publică adecvate zonei protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori şi turişti) cum ar fi comerţ de obiecte de artă, bijuterii şi consignaţii, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;
- locuinţe individuale semicolective şi colective
- locuinţe de la parter transformate în spaţii comerciale;
- institutii, echipamente publice, administraţie, justiţie, cultură, învăţamânt, servicii profesionale, servicii financiar--bancare şi de asigurări, servicii de consultanţă;
- servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;
- în cazul conversiei functionale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;
- se vor menţine de preferinţă actualele utilizări publice ale clădirilor şi în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinaţia iniţială a clădirilor;
- orice funcţiune va trebui să fie compatibilă cu zona şi vecinatatile;
- se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu şi se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidentilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcţie noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolţi, sculpturi, decoraţii) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei;

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerţ şi depozitare en-gros;

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

- depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activităţi productive şi depozitări de orice tip ;in cazul in care exista se va interzice extinderea acesteia si se va trece la relocare;
- orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcţii provizorii de orice natură;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor pe terenul eliberat de construcţiile parazitare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:
  1.funcţiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
  2.funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile;
- în cazul clădirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea clădirilor în sarpantă existentă, cu conservarea şarpantei existente, fara modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric şi biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul şi racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevazute de lege pentru elaborarea şi avizarea documentaţiilor asupra monumentelor istorice;
- în cazul menţinerii funcţiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepţie cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinata accesului public.
- la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

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

- se menţine configuraţiă actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea in valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor şi a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- *se menţine neschimbată situaţia existentă în care clădirile se situează pe aliniament;*
- *în cazul clădirilor noi se va prefera amplasarea pe aliniament chiar dacă construcţia iniţială era retrasă;*
- *în situaţiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă şi vor primi utilizări admise, în primul rînd de comerţ şi servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;*
- *în cazul clădirilor situate pe aliniament se interzice construirea de corpuri ieşite din planul faţadei şi care ocupă domeniul public;*
- *este interzisă realizarea porţilor de garaje în faţadele principale ale clădirilor la care faţada coincide cu aliniamentul parcelei.*
- *în cazul unei intervenţii ,când tipul de front este mixt, continuu şi discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepţia situaţiei în care valoarea clădirii interzice modificarea situaţiei existente sau studiul istoric o prevede;*

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

- *principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) şi alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare;*
- *respectarea cadrului construit se referă şi la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenţie să nu diminueze confortul proprietăţilor limitrofe ;*
- *clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 12,0 metri de la aliniament ; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradiţională în formă de " L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei ;*
- *aripa din curte se va dezvolta la o distanţă de 3,00m faţă de cealaltă vecinatate în cazul clădirilor de locuit şi la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinaţii;*
- *în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea şi alipirea la calcanul clădirii vecine, construcţia devenind în formă " L" , urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul pecedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;*
- *în situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi vecinatatile o permit, se pot aplica şi alte tipologii (" U", " C", etc.).*
- *în cazul parcelelor de colţ sau a celor de formă neregulată se pot propune şi alte configuraţii dacă sunt respectate prevederile codului civil şi studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela si vecinatăţi o recomandă;*
- *în cazul existenţei unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine;*
- *clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;*

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 82 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

- *în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei , având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornişa sau la atic dar nu cu mai puţin de 3,0 metri. în cazul locuinţelor;*
- *în cazul regimului de construire izolat distanţa faţă de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii dar nu mai puţin de 3,0 metri;*
- *clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 metri; fac excepţie cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;*
- *se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiţia ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spaţiul public şi să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.*
- *este interzisă construirea de calcane distanţate faţă de limita de proprietate, astfel încat să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;*
- *în situaţia în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configuraţiie şi amplasare a clădirii pe parcelă cu condiţia ca aceasta să se integreze în fontul existent şi să nu lezeze drepturile proprietăţilor vecine;*

ARTICOLUL 8 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEA SI PARCELĂ*

- *în cazul în care nu au fost semnalate disfuncţiuni se menţine poziţia actuală a clădirilor;*
- *dacă din necesităţi funcţionale sau calitatea precară a fondului construit precum si a condiţionărilor din prezenta documentaţie sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcţiilor se va elabora un studiu istoric şi architectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca şi repere şi se va studia intervenţia raportată şi la clădirile direct învecinate;*
- *se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu şi se vor amenaja pentru accesul publicului.; orice modificare va constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

ARTICOLUL 9 *ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

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

- înălţimea pentru clădirile nr. 6, nr.8, nr. 10,nr. 12, nr. 14, nr. 16, nr. 18, nr.20, nr. 22, nr. 24 reper este cornişa clădirii nr.12 (cu valoare culturală mare)
- înălţimea pentru clădirile nr. 26, nr. 26 A si nr. 30 reper este cornişa clădirii nr. 28 (cu valoare culturală mare)

- se menţine înălţimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare; se admite modificarea înălţimii acoperisului daca studiul istoric şi biologic o justifica , pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a cladirii sau o formă care favorizează monumentul şi racordarea acestuia la clădirile adiacente;
- se păstrează regimul de înălţime al clădirilor P+2 (nr.3,5,7,9) şi se admite mansardarea acestora şi în situaţia în care CUT-ul este depăşit ;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depaşită de cota coamei/aticului din curte;
- regimul de înăltime se raportează la înăltimea cornişei dată ca reper, luându-se în calcul înăltimea nivelului de 3,0 m ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (iniţial cu acoperiş într-o apă) va putea avea acoperişul în două ape pentru a se evita supranălţarea calcanului astfel ca înăltimea la cornişă a noii clădiri să nu depăşeasca cota maximă a coamei clădirii iniţiale , configuraţie admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil şi va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenţie asupra clădirilor monumente istorice necesită documentaţii de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluţiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticităţii de imagine şi de substanţă să fie cea care să predomine în cazul oricărei intervenţii;
- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziţia ansamblului din care fac parte şi la punerea în valoarea a acestuia, arhitectura şi plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
- golurile de uşi, ferestre şi porţi vor fi aduse la forma şi dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere)
- se va folosi ca învelitoare ţigla solzi, ţigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar
- pentru părţile metalice ale acoperişului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se foloseşte tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.

- LA REALIZAREA ACOPERISULUI CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE PORTOCALIE/ CĂRĂMIZIU, CU EXCEPŢIA MONUMENTELOR ISTORICE

OBS: AMENDAMENT LA PUCL ÎN PLENUL SEDINTEI DE CONSILIU LOCAL ÎN 29.02.2024

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- coşurile de fum şi ventilaţii se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
- lucrările de feronerie se vor conserva şi restaura (grilaje, balcoane, parapeţi metalici, decoraţii,etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele şi culorile vor fi sobre , şi vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea faţadelor principale;
- Se interzice:
  - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
  - utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în ganguri.
  - utilizarea acoperişurilor terasă
  - utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentata
  - adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul si istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecţie cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie si redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
  - paletarul de culori din ANEXA 9
  - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
  - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

- în cazul construcţiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;
- în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă, ci prin intermediul

unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;

- se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcţiile fără posibilităţii de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritoriale de pompieri.
- accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.

ARTICOLUL 12 **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- gararea sau staţionarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;
- staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice şi cu valoare culturală mare, cu destinaţia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare in interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepţional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zonă;
- în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice şi cu valoare culturală mare, cu altă destinaţie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zonă la o distanţă de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13 **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;
- lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spatiul pietonal;

ARTICOLUL 14 **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafaţa dalată se va limita la maximum în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;
- indicele minim de spatii plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %

ARTICOLUL 15 **ÎMPREJMUIRI**

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *în cazul în care există împrejmuiri la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectură care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;*
- *portile de acces pietonal şi carosabil la rondul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentaţii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porţile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

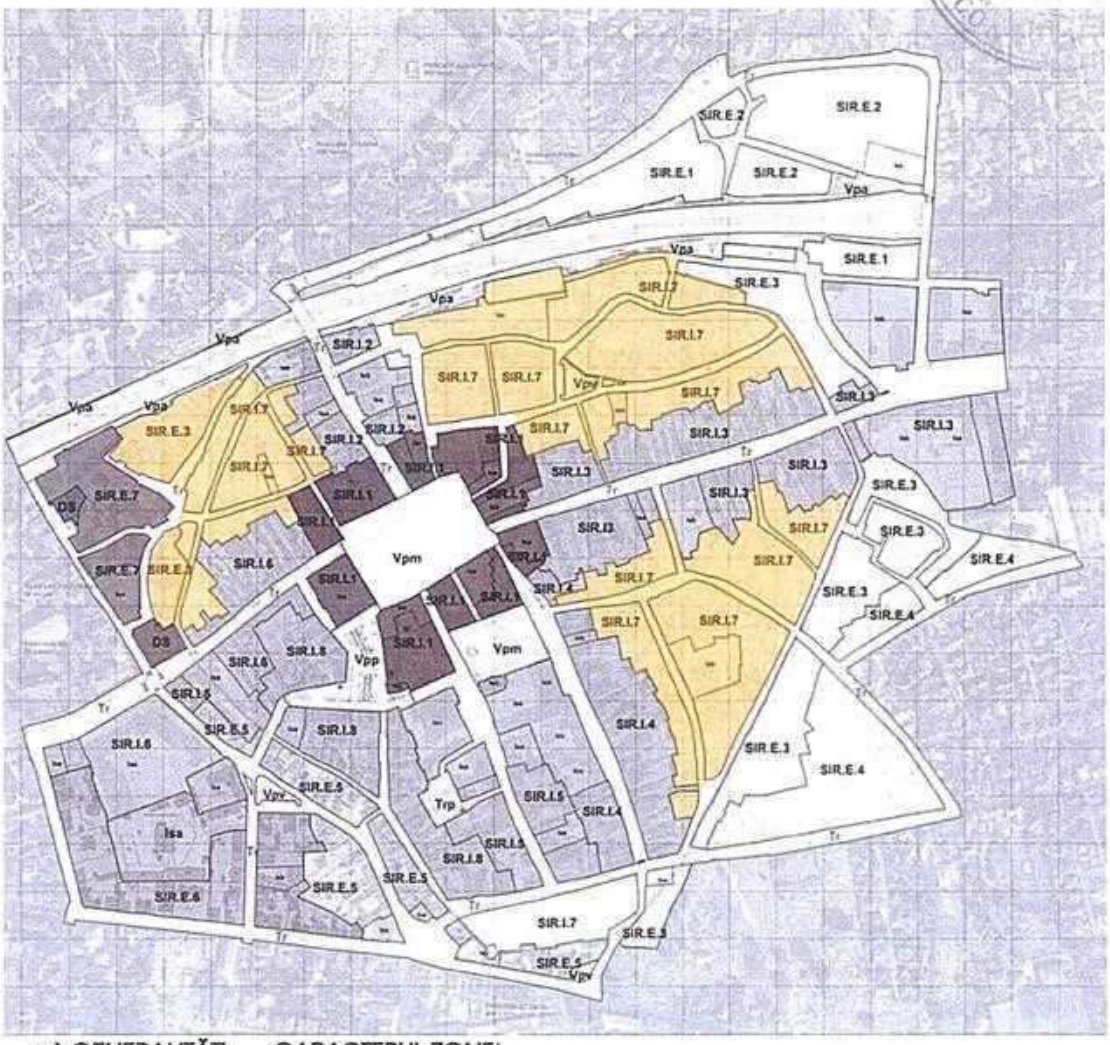
ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

NOTA SECTIUNEA III:

- *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h $\geq$1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
- *In cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenţi depăsesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menţine indicatorii existenţi. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fisa de inventariere defineste fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenţii compatibile cu monumentul si nu sunt intervenţii parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi si la ele)*
- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

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



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă configurată odată cu formarea aşezării cu parcelar de tip medieval, cu clădiri situate de regulă pe aliniament. Cuprinde parcelele situate pe strazile, Monetariei, Tiblesului, Mihai Viteazu, Olarilor, Somesului, Simion Barnutiu, Cloşca, Steampului şi Rodnei, între zidul incintei fortificate şi reţeaua principală de strazi. Cea mai mare parte a parcelelor s-a format după dezmembrarea parcelelor de la drumurile principale, îndesire semnalata de Paul Niedermeier în „Geneza oraşelor medievale în Transilvania", astfel ca forma lor este neregulată. Parcela cu suprafaţa cea mai mică este de 41mp (Tiblesului nr.41) în zona nord estică, de 70,33 mp (Olarilor nr.14) zona sud estică, 107mp (Cloşca nr. 9A) în zona sudică, şi 107 mp în zona nord vestică (Steampului nr.3) şi maximă de 7. 542 mp (Monetăriei

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 27 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

nr.1-3 Muzeul judeţean de istorie si arheologie), urmată de Sinagoga de pe strada Somesului nr.3 in suprafaţa de 3,551 mp. In zona nord estică şi sudică parcelele au suprafeţele intre 300-500 mp, în zona sud estica între 400-600mp, şi în cea nord vestică domina parcelele cu suprafaţa sub 300mp. Fronturile la strada variază intre 11-20m în zona nord estică, sud estică şi nord vestică şi între 11-15 în zona sudică, iar adancimea parcelelor este cuprinsă între 4m (Steampului nr.11) si 70,30 (Simion Barnutiu nr. 14). Forma parcelelor este diversă dreptunghi cu latura mică spre stradă - situaţie dominantă, sau cu latura mare, de forma patrată sau trapezoidală. Majoritatea străzilor din aceasta subzona sunt înguste, distanţa medie dintre aliniamente fiind de 7 m, distanţele fiind şi de 2,4 m (strada Crinului), 3,35m (strada Trompetei), 4m (Mihai Viteazu, Olarilor) excepţie facând strada Simion Barnuţiu (9,00m) şi Tiblesului (10,50m). Regimul de înălţime preponderent este parter, S+P, D+P şi P+1.Regimul de construire este neomogen, front continuu grupat şi izolat pe aliniament şi în proporţie de 5% retras fată de aliniament.

Funcţiunea dominantă era cea rezidenţială, cu locuinţe individuale şi o mică parte colective.
Funcţiunile complementare sunt cea de culte, cultura şi terţiare (serviciile comerciale sunt cele care predomină)

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In subzona sunt situate monumentele istorice clasate, propuse pentru clasare şi clădirile cu valoare culturală medie din tabelele de mai jos:

MONUMENTE ISTORICE CLASATE

	Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1.	136	MM-II-m-B-04438	Casa Schönherr	municipiului BAIA MARE	Str. Closca nr .11	sec. XIX
2.	144	MM-II-m-A-4431.02	Bastionul Măcelarilor (Turnul de Munitii)	municipiului BAIA MARE	Str. Izvoarelor nr2	sec. XIV - XV
3.	176	MM-II-m-A- 4431.01	Zidul de apărare al cetătii Baia Mare Str. Monetăriei (fragment)+ sistemul de forticatii medievale ale orasului	municipiului BAIA MARE	Str. Monetăriei	sec. XV
4.	177	MM-II-m-A-04477	Monetăria. azi Muzeul Judetean de Istorie Sinagoga	municipiului BAIA MARE	Str. Monetăriei nr 1-3	1734-1739
6.	187	MM-II-m-B-04486		municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr. 3	1885

CLADIRI PROPUSE PENTRU CLASARE, CORECTIE LA LISTA MONUMENTELOR ISTORICE

Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
187	MM-II-a-B-04486	Ansamblu Comunitatea Evreiasca	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1830-1885

MM-II-m-B-04486.01	Sinagoga	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1885
MM-II-m-B-04486.02	Corp 1.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1830
MM-II-m-B-04486.03	Corp 2.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833
MM-II-m-B-04486.04	Corp 3.	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833
MM-II-m-B-04486.05	Corp 4	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1833

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Tiblesului Nr. 2	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tiblesului Nr. 6	valoare culturala mare
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tiblesului Nr.12	valoare culturala mare
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tiblesului Nr. 17	valoare culturala mare
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Tiblesului Nr. 22	valoare culturala mare
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 11	valoare culturala mare
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 17	valoare culturala mare
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 20	valoare culturala mare
9	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 21	valoare culturala mare
10	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Somesului Nr. 6	valoare culturala mare
11	Cladire	Municipiul Baia Mare	1890	Str. Cloșca Nr. 5	valoare culturala mare
12	Cladire	Municipiul Baia Mare	1859 ref.1890	Str. Cloșca Nr. 7	valoare culturala mare
13	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 8	valoare culturala mare
14	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 13	valoare culturala mare
15	Cladire	Municipiul Baia Mare	1890 ref.2010	Str. Steampului Nr. 10	valoare culturala mare

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.1965	Str. Monetăriei Nr.22	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	1904-1960 ref.2016	Str. Monetăriei Nr. 25	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1830 - 1890	Str. Monetăriei Nr. 28	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 33	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Monetăriei Nr. 40	valoare culturala medie
6	Cladire	Municipiul Baia Mare	1970	Str. Mihai Viteazu Nr. 6	valoare culturala medie
7	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Tiblesului Nr. 3	valoare culturala medie
8	Cladire	Municipiul Baia Mare	2015	Str. Tiblesului Nr. 5	valoare culturala medie
9	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880 ref.2015	Str. Tiblesului Nr. 29	valoare culturala medie
10	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Str. Tiblesului Nr. 39	valoare culturala medie
11	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tiblesului Nr. 40	valoare culturala medie
12	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Crinului Nr. 8	valoare culturala medie
13	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 -1880	Str. Dacia Nr. 5	valoare culturala medie
14	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 15	valoare culturala medie
15	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Simion Bărnuțiu Nr. 22	valoare culturala medie
16	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1850 ref.2015	Str. Somesului Nr. 8	valoare culturala medie
17	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Somesului Nr. 15 (fatada spre Olarilor)	valoare culturala medie
18	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.1970	Str. Cloșca Nr. 12	valoare culturala medie
19	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Cloșca Nr. 15 -17	valoare culturala medie
20	Cladire	Municipiul Baia Mare	2010	Str. Steampului Nr. 1	valoare culturala medie
21	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1930	Str. Steampului Nr. 18	valoare culturala medie
22	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Pietrosului Nr. 11	valoare culturala medie
23	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Crisului Nr. 3	valoare culturala medie
24	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Crisului Nr. 10	valoare culturala medie
25	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Crisului Nr. 12	valoare culturala medie
26	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Lacatus Nr. 9	valoare culturala medie
27	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870	Str. Lacatus Nr. 10	valoare culturala medie
28	Cladire	Municipiul Baia Mare	2005	Str. Lacatus Nr. 12	valoare culturala medie
29	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1945	Str. Lacatus Nr. 13	valoare culturala medie

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ/021/2024

ARBORI OCROTITI

nr. crt	Denumire Gen - specie	Localitatea	Adresa	Nrumar exemplare	Varsta aroximativa	Administrator
1	Tilia tomentosa argentea(tei alb-argintiu)	Municipiul Baia Mare	Muzeul judetean	2	250	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
2	Platanus occidentalis (platan american)	Municipiul Baia Mare	Muzeul judetean	grup	200	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare

Echipamentele prezente în subzona sunt urmatoarele:

Clădiri administrative:

Serviciul Public de Asistentă Socială

Instituţii de cultură:

Muzeul judeţean de istorie si arheologie

Clădiri de cult:

Sinagoga

Biserica penticostală Logos

Biserica penticostală Maranata

(1)

- *Instituţiile au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionala corespunzătoare destinăţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice*

(2)

- *Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) şi cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.*

(3)

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

(4)

- *În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)*

(5)

- *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă). Pentru clădirile situate pe strada Closca, Mioritei, Nufărului, Steampului, frontul vestic si Monetăriei , numerele impare de la nr.3 la nr. 19, studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificatie medieval, subiect de urmărit de investigatia arheologică pentru punerea în valoare.În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.*

(6) ▪ *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

(7) ▪ *Servitute edilitară pentru infrastructura de cabluri de comunicare deţinută de M.A.I.: administraţia locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. pentru documentaţiile de urbanism şi emiterea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricţie marcate pe planşa de reglementari urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obtinerea avizului M.A.I."; autorizarea executării lucrărilor de construcţii în aceasta zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.*

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *locuinţe individual şi semicolective ;*
- *activităţi productive manufacturiere de lux, nepoluante cu spaţii de vînzare, de preferat vizitabile, generând fluxuri reduse de persoane şi transport, atractive din punct de vedere turistic;*
- *în cazul conversiei functionale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor;*
- *în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;*
- *în cazul executării unor lucrări de construcţie noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolţi, sculpturi, decoraţii) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei.*
- *se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei şi cu statutul de protecţie al clădirilor pentru funcţiunile admise precizate, cu condiţia menţinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuinţelor de minim 80% din aria construită desfăşurată;*

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;*
- *comerţ şi depozitare en-gros;*
- *depozitare de materiale toxice sau inflamabile;*
- *depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;*
- *activităţi productive şi depozitări de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2 si 4*
- *orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante*
- *construcţii provizorii de orice natură;*
- *activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI*

- *utilizările menţionate la articolul 2 cu condiţia ca tratarea arhitecturală a spaţiilor să fie de calitate pentru a se integra intr-o zona istorica protejată;*
- *se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor pe terenul eliberat de constructiile parazitare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:*
  1.funcţiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
  2.funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile;
- *în cazul functiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepţie cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinată accesului public.*
- *la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

ARTICOLUL 5 *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, mărime, dimensiuni)*

- *parcelarul existent se pastrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;*
- *se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor şi a zonei;*
- *în cazul unei comasari anterioare si a utilizării funcţionale a mai multor parcele pentru o construcţie a carei valoare justifică păstrarea se va menţine exprimarea în plan şi în arhitectura faţadelor a amprentelor parcelarului anterior;*

ARTICOLUL 6 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT*

- *se menţine neschimbată situaţia existentă în care clădirile se situează pe aliniament;*
- *în cazul clădirilor noi se va prefera amplasarea pe aliniament chiar dacă construcţia iniţială era retrasă;*
- *în situaţiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă şi vor primi utizări admise, în primul rînd de comerţ şi servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;*
- *în cazul clădirilor la care faţada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieşite din planul faţadei şi care ocupă domeniul public.*

- este interzisă realizarea porţilor de garaje în fatadele principale ale clădirilor la care faţada coincide cu aliniamentul parcelei.
- în cazul unei intervenţii ,când tipul de front este mixt, continuu şi discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepţia situaţiei în care valoarea clădirii interzice modificarea situaţiei existente sau studiul istoric o prevede;

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

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) şi alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă şi la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenţie să nu diminueze confortul proprietăţilor limitrofe ;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 10,0 metri de la aliniament ; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradiţională în formă de " L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei ;
- aripa din curte se va dezvolta la o distanţă de 3,00m faţă de cealaltă vecinatate în cazul clădirilor de locuit şi la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinaţii;
- în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea şi alipirea la calcanul clădirii vecine, construcţia devenind în formă " L" , urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul pecedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi vecinatatile o permit, se pot aplica şi alte tipologii (" U", " C", etc.).
- în cazul parcelelor de colţ sau a celor de formă neregulată se pot propune şi alte configuraţii dacă sunt respectate prevederile codului civil şi studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela si vecinătăţi o recomandă;
- în cazul existenţei unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita lateraiă a parcelei , având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornişa sau la atic dar nu cu mai puţin de 3,0 metri. în cazul locuinţelor;
- în cazul regimului de construire izolat distanţa faţă de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii dar nu mai puţin de 3,0 metri;

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;*
- *se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.*
- *este interzisă construirea de calcane distanțate față de limita de proprietate, astfel încat să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;*
- *în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;*

ARTICOLUL 8 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

- *în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;*
- *dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condiționarilor din prezența documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și architectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportată si la clădirile direct invecivate;*
- *se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;*

ARTICOLUL 9 **ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- *regimul de înăltime maxim este corelat cu ampriza străzii, la aliniamente mai mici de 9,00m regimul este de regulă parter (strazile Monetariei, Mioriței, Mihai Viteazu, Olarilor, Cloșca, Streampului, Rodnei, Crisului, Lacatus), la distanta între aliniamente mai mari de 9,00m regimul este de regulă P+1+M (la strazile Simion Barnuțiu si Tiblesului)*
- *înaltimea maximă admisă este data de clădirea reper cea mai apropiata (reper este clădirea cu valoare culturala de pe strada respectivă, prezentată la Articolul 1)*
- *se menține înălțimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare; se admite modificarea înălțimii acoperisului daca studiul istoric și biologic o justifica , pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a cladirii sau o formă care favorizează monumentul și racordarea acestuia cu clădirile adiacente;*
- *în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă;*

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

ARTICOLUL 10 *ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

- *orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomine în cazul oricărei intervenții;*
- *orice intervenție asupra fațadelor existente, precum și modul de realizare al inserțiilor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;*
- *ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoarea a acestuia, arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.*
- *golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere*
- *tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere)*
- *se va folosi ca învelitoare țigla solzi, țigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar*
- *pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.*
- *coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)*
- *lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeți metalici, decorații,etc)*
- *vitrinele vor respecta caracterul zonei;*
- *firmele, materialele și culorile vor fi sobre, și vor respecta caracterul istoric al zonei ;*
- *calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;*
- *Se interzice:*

- LA REALIZAREA ACOPERIȘURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE F. CĂLIU/ CĂRĂMIZIU, CU EXCEPȚIA MONUMENTELOR ISTORICE.

OBS: AMENDAMENT LA PUCL ÎN CADRUL ȘEDINȚEI DE CONSILIU LOCAL ÎN 29.02.2024

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
- utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în ganguri.
- utilizarea acoperişurilor terasă
- utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentata
- adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei

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

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

- în cazul construcţiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;
- în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;
- se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritoriale de pompieri.
- accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREȘ MUN. BAIA MARE
CONSILIUL LOCAL

ARTICOLUL 12 **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- *gararea sau staţionarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;*
- *staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice şi cu valoare culturala mare, cu destinaţia de locuinţe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepţional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zonă;*
- *în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice şi cu valoare culturală mare, cu altă destinatie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanţa de maxim 250 metri;*

ARTICOLUL 13 **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- *toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*
- *racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în spaţiul pietonal;*

ARTICOLUL 14 **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- *se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafaţa dalată se va limita la maximum în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;*
- *Indicele minim de spatii plantate pe parcelă (PSP) este de 30 % la parcele sub 500mp si 40% la cele peste 500mp*

ARTICOLUL 15 **ÎMPREJMUIRI**

- *în cazul în care exista împrejmuiri la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela şi raporta la clădire si la clădirea învecinata;*
- *în cazul fronturilor continue se vor menţine şi reface toate porţile cu detalii tradiţionale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei pentru a asigura din gang accesul la diferite funcţiuni se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang şi va permite turiştilor şi trecătorilor perceperea spaţiului şi amenajării curţilor dar, va separa spaţiul privat de cel public;*

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

- *în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor putea fi din zidărie, cu învelitoare din ţiglă sau transparente, vor avea înălţimea de maxim 2,20 metri cu soclu de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier (de preferinţă forjat) sau plasă metalică, dublate eventual de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălţimea de maximum 2,20 metri şi panta de scurgere va fi orientată spre proprietate.*
- *portile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentatii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

ARTICOLUL 17 — *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

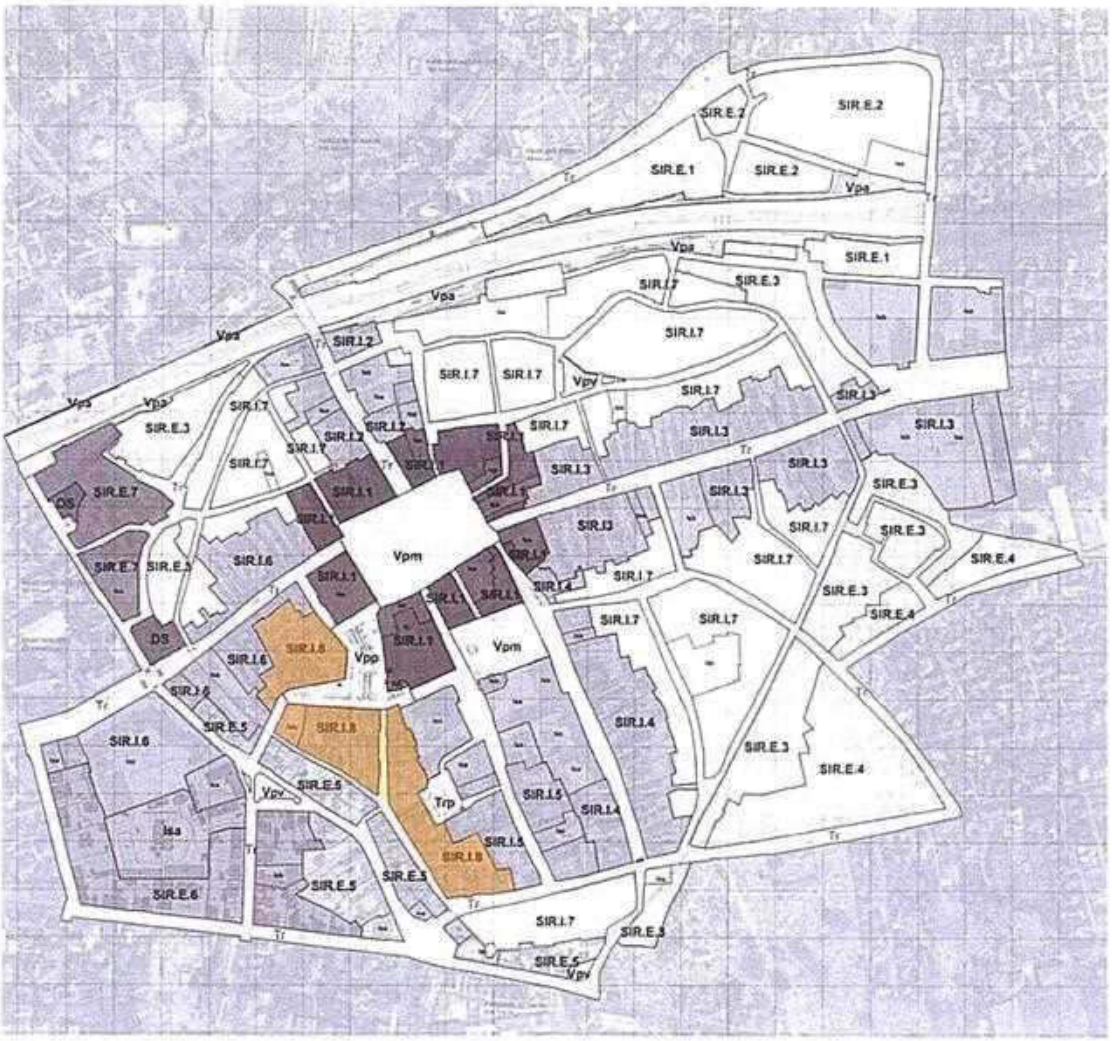
1. *Pentru clădirile cu înăltimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00m, conform art. 9*
   CUT maxim 1,0
   CUT maxim 1,1 pentru parcelele de colt
2. *Pentru clădirile cu înăltimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00m ,conform art. 9*
   CUT maxim 1,3
   CUT maxim 1,6 pentru parcelele de colt

NOTA SECTIUNEA III:

- *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
- *In cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenţi depăsesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menţine indicatorii existenţi. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fisa de inventariere defineste fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenţii compatibile cu monumentul si nu sunt intervenţii parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi si la ele)*
- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREȘ MUN. BAIA MARE
CONSILIUL LOCAL

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



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric configurată în a doua jumatate a secolului al XV-lea odata cu dezmembrarea parcelelor de la drumurile principale (Piatea Magyar /strada Crişan), îndesire semnalată de Paul Niedermeier în „Geneza oraşelor medievale în Transilvania". Cuprinde parcelele situate pe străzile, Carpati, Argesului, Armoniei şi Piaţa Păcii, între zidul incintei fortificate şi fundul parcelelor situate pe frontal vestic al străzii Crişan. Forma parcelelor este în general dreptunghiulară, cu latura mica spre strada, cea mai redusă ca dimensiune, este de 5.60 m (Piaţa Păcii nr.6), cea mai mare, de 37,47m (Carpaţi nr.2), media cuprinsă între 11m-15 m, cu

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

adancimea minimă de 7,15m (Piata Pacii nr.4) şi maximă 48,90m (Piaţa Păcii nr. 12) cu o suprafaţă medie cuprinsă între 59,60mp (Piaţa Păcii nr. 6A si 995 mp (Piata Păcii nr. 10), media intre 200-400mp. Regimul de construire este pe aliniament, front continuu de tip cuplat şi izolat, regimul de înălţime este parter, şi P+1, S+P+1.
Funcţiunea dominantă este cea terţiară, servicii comerciale, manufacturiere, secondate de funcţiuneă de locuire, individuală sau colectivă.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In subzona nu sunt monumente istorice clasate şi sunt clasate următoarele clădiri cu valoare culturală mare şi medie.

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910	Piaţa Pacii Nr. 12	valoare culturala mare

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref.1980	Piaţa Pacii Nr. 10, colt str Argesului	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1910 ref.2000	Piata Pacii Nr. 13	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.2021	Str. Argesului Nr. 13	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1870 ref.1970	Str. Closca Nr. 12	valoare culturala medie

Echipamentele prezente în subzona sunt urmatoarele:
Clădiri administrative:
Agentia Teritoriala pentru prestări Sociale

(1)
- Instituţiile au fost cuprinse în subunităţi teritorialefunctionale corespunzătoare destinaţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

(2)
- Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) şi cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.

(3)
- Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, mare, medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.

(4)
- În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)

(5) ▪ *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă). Pentru clădirile situate pe strada Argesului si Carpati , de la nr.13 la nr. 29 studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificatie medieval, subiect de urmărit de investigatia arheologică pentru punerea în valoare.În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.*

(6) ▪ *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *servicii comerciale şi comerţ adecvate zonei centrale şi protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori şi turişti) cum ar fi comerţ de obiecte de artă, bijuterii şi consignaţii, artizanate etc.*
- *sevicii de alimentatie publica de mici dimensiuni cafenele, cealnării, mici restaurante specializate*
- *activităţi productive manufacturiere de lux, nepoluante cu spaţii de vînzare, de preferat vizitabile, generând fluxuri reduse de persoane şi transport, atractive din punct de vedere turistic;*
- *locuinţe individuale, semicolective si colective;*
- *servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;*
- *se recomandă utilizarea pentru funcţiuni atractive pentru turism a curţilor clădirilor, a subsolurilor şi a mansardelor;*
- *în cazul conversiei functionale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor;*
- *în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;*
- *în cazul executării unor lucrări de construcţie noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolţi, sculpturi, decoraţii) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei.*
- *se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei şi cu statutul de protecţie al clădirilor pentru funcţiunile admise precizate, cu condiţia menţinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuinţelor de minim 30% din aria construită desfăşurată;*

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;*
- *comerţ şi depozitare en-gros;*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

- *depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;*
- *activităţi productive şi depozitări de orice alt tip*
- *orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;*
- *construcţii noi cu funcţiunea de spital;*
- *construcţii provizorii de orice natură;*
- *activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;*
- *staţionarea şi gararea autovehiculelor în construcţii multietajate supraterane;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI*

- *se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei*
- *se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor pe terenul eliberat de constructiile parazitare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:*
  1.funcţiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
  2.funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătăţile;
- *în cazul menţinerii funcţiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura in interiorul parcelei, excepţie cazul in care nu se poate asigura accesul in curte sau curtea este destinate accesului public.*
- *la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

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

- *se menţine configuraţia actuală a parcelei;*
- *se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea in valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor si a zonei;*

ARTICOLUL 6 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT*

- *se menţine neschimbată situaţia existentă în care clădirile se situează pe aliniament;*
- *în cazul clădirilor noi se va prefera amplasarea pe aliniament chiar dacă construcţia iniţială era retrasă;*

- în situaţiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă şi vor primi utilizări admise, în primul rînd de comerţ şi servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;
- în cazul clădirilor la care faţada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieşite din planul faţadei şi care ocupă domeniul public.
- este interzisă realizarea porţilor de garaje în faţadele principale ale clădirilor la care faţada coincide cu aliniamentul parcelei.
- în cazul unei intervenţii ,când tipul de front este mixt, continuu şi discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepţia situaţiei în care valoarea clădirii interzice modificarea situaţiei existente sau studiul istoric o prevede;

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

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) şi alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă şi la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenţie să nu diminueze confortul proprietăţilor limitrofe ;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 10,0 metri de la aliniament ; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradiţională în formă de " L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei ;
- aripa din curte se va dezvolta la o distanţă de 3,00m faţă de cealaltă vecinatate în cazul clădirilor de locuit şi la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinaţii;
- în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea şi alipirea la calcanul clădirii vecine, construcţia devenind în formă " L" , urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul pecedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi vecinatatile o permit, se pot aplica şi alte tipologii (" U", " C", etc.).
- în cazul parcelelor de colţ sau a celor de formă neregulată se pot propune şi alte configuraţii dacă sunt respectate prevederile codului civil şi studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela si vecinatăţi o recomandă;
- în cazul existenţei unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2024

laterală a parcelei , având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornişa sau la atic dar nu cu mai puţin de 3,0 metri. în cazul locuinţelor;

- *în cazul regimului de construire izolat distanţa faţă de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii dar nu mai puţin de 3,0 metri;*
- *clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 metri; fac excepţie cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;*
- *se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiţia ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spaţiul public şi să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.*
- *este interzisă construirea de calcane distanţate faţă de limita de proprietate, astfel încat să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;*
- *în situaţia în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configuraţiie şi amplasare a clădirii pe parcelă cu condiţia ca aceasta să se integreze în fontul existent şi să nu lezeze drepturile proprietăţilor vecine;*

ARTICOLUL 8 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ*

- *în cazul în care nu au fost semnalate disfuncţiuni se menţine poziţia actuală a clădirilor;*
- *dacă din necesităţi funcţionale sau calitatea precară a fondului construit precum şi a condiţionărilor din prezenta documentaţie sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcţiilor se va elabora un studiu istoric şi architectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca şi repere şi se va studia interventia raportată şi la clădirile direct invecinate;*
- *se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu şi se vor amenaja pentru accesul publicului.; orice modificare va constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

ARTICOLUL 9 *ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

- *regimul de înaltime maxim este corelat cu ampriza străzii, la distanţa dintre aliniamente mai mica de 9,00 m regimul este de regulă P +M (la strada Argesului, Armoniei), la distanţa dintre aliniamente mai mare de 9,00m regimul este de regulă P+1+M (la strada Carpaţi şi Piata Păcii)*
  - *reper pentru înălţimea maximă în Piaţa Păcii este clădirea nr.12, la insula sudică şi clădirea nr.28 de pe strada Teatrului la cea nordică*

- reper la strada Carpaţi este clădirea nr.11pentru clădirile număr impar de la nr.1 la nr.11 si clădirea nr. 19 la clădirile de la nr. 13 la nr. 29
- înălţimea maximă admisă pe strada Argesului şi Armoniei este de 5,00 m
- în cazul clădirii situate la intersecţia dintre strada Carpaţi şi Cloşca înălţimea este dată de clădirea cu valoare culturală medie de pe strada Cloşca nr. 12
- în cazul clădirii situate la intersecţia dintre strada Carpaţi si Piaţa Păcii reper pentru înălţime este clădirea cu valoare culturală medie din Piaţa Păcii nr. 13;

- se mentine înălţimea actuală a clădirilor care au fost declarate edificii cu valoare culturala mare; se admite modificarea înălţimii acoperisului daca studiul istoric şi biologic o justifica , pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a cladirii sau o formă care favorizează racordarea acestuia la clădirile adiacente;
- în cazul regimului continuu se va respecta alinierea la cornişa a clădirilor;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depaşită de cota coamei/aticului din curte;
- regimul de înăltime se raportează la înăltimea cornişei dată ca reper, luându-se în calcul înăltimea nivelului de 3,0 m ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (iniţial cu acoperiş într-o apă) va putea avea acoperişul în două ape pentru a se evita supranălţarea calcanului astfel ca înăltimea la cornişă a noii clădiri să nu depăşeasca cota maximă a coamei clădirii iniţiale , configuraţie admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil şi va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziţia ansamblului din care fac parte şi la punerea în valoarea a acestuia, arhitectura şi plastică să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.
- golurile de uşi, ferestre şi porţi vor fi aduse la forma şi dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere)
- materialul cel mai potrivit ca învelitoare în zona protejată este tigla solzi si tigla profilată ;se acceptă şi tablă plană cu falţuri ;
- pentru părţile metalice ale acoperişului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite; dacă se foloseşte tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE ROŞCAT/CĂRĂMIZIU, CU EXCEPŢIA MONUMENTELOR ISTORICE.

OBS: AMENDAMENT LA ... CL ÎN PLENUL ŞEDINŢEI DE CONSILIU LOCAL ÎN 29.02.24

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *coşurile de fum şi ventilaţii se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)*
- *lucrările de feronerie se vor conserva şi restaura (grilaje, balcoane, parapeţi metalici, decoraţii,etc)*
- *vitrinele vor respecta caracterul zonei:*
- *firmele, materialele şi culorile vor fi sobre , şi vor respecta caracterul istoric al zonei ;*
- *calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea faţadelor principale;*
- *Se interzice:*
  - *imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.*
  - *utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în ganguri.*
  - *utilizarea acoperişurilor terasă*
  - *utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentata*
  - *adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei*
- *în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;*
- *pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecţie cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie si redusă varianta cromatică va respecta concomitent:*
  - *paletarul de culori din ANEXA 9*
  - *cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)*
  - *armonizarea cu clădirile adiacente*

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

- *în cazul construcţiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;*
- *în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- *în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;*

- *se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.*
- *construcţiile fără posibilităţii de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritorilale de pompieri.*
- *accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.*

ARTICOLUL 12 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *gararea sau staţionarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;*
- *staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau in spaţii integrate in clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice şi cu valoare culturala mare, cu destinaţia de locuinţe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare in interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepţional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;*
- *în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice şi cu valoare culturală mare, cu altă destinaţie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanţă de maxim 250 metri;*

ARTICOLUL 13 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- *toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*
- *racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în spatiul pietonal;*

ARTICOLUL 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- *se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafaţa dalată se va limita la maximum în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;*
- *indicele minim de spatii plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %*

ARTICOLUL 15 ÎMPREJMUIRI

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 28 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *în cazul în care exista împrejmuiri la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;*
- *portile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentaţii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

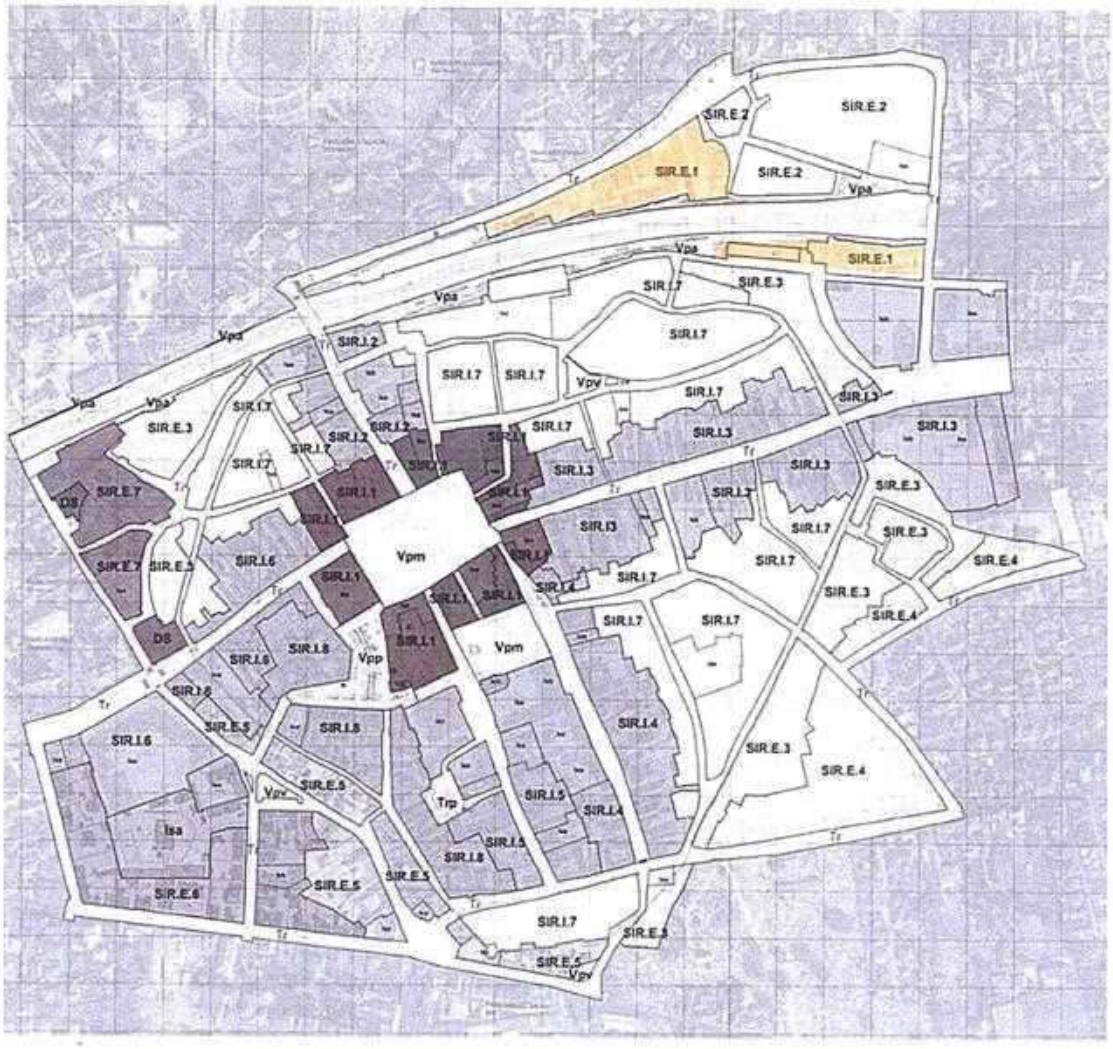
ARTICOLUL 17 — *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

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

NOTA SECTIUNEA III:

- *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
- *In cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenţi depăsesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menţine indicatorii existenţi. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fisa de inventariere defineste fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenţii compatibile cu monumentul si nu sunt intervenţii parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi si la ele)*
- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

SIR E.1 SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA NORD SI SUD DE RAUL SASAR CONSTITUITA IN A DOUA JUMATATE A SECOLULUI AL-XX-LEA



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Zona constituită pe cele două maluri ale raului Săsar, dupa 1900, cu excepţia a patru parcele, cele de la intersecţia străzii industriei cu strada Nuferilor. Funcţiunea dominantă este cea de locuire cu funcţiuni complementare de comerţ si servicii. La nord de raul Săsar este ocupată de clădiri rezidenţiale realizate în 1975 si 1976, locuinţe colective cu P+3, P+4 niveluri,cu 16, respective 20 apartamente şi un imobil de birouri de pe strada Minerilor,cu P+2 niveluri, în momentul de faţa supus unui proces de conversie funcţională în locuinţe şi o benzinarie, iar dupa 1990 o spalatorie auto. La sud de rau, 3 blocuri de locuinte P+4, ridicate in 1978, o cantina din anii '70 si doua locuinţe individuale pe parter, datate 1900 şi extinse în anul 1998.

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI

In zona nu există monumente istorice şi nici clădiri cu valoare culturală medie. In momentul de faţă, terenul adiacent malului, integrat (în PUG) în unitatea teritorială Va_R - SPAŢII VERZI DIVERSE IN ZONE DE RESTRUCTURARE (plantaţii de aliniament, terenuri plantate pentru protecţia infrastructurii, scuaruri etc.) este amenajat minimal. Este obiect al unui proiect amplu de amenajare a promenadei de pe cele două maluri ale raului care să permită o traversare pietonală cât mai fluidă şi lipsită de obstacole a orasului pe directia est-vest.

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

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuinţe individuale si locuinte colective
- amenajări aferente locuinţelor, căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri;
- spaţii comerciale şi de servicii cu raza medie şi redusă de servire şi cu suprafaţa de vanzare redusă şi medie
- structuri de cazare, dotari turistice
- se admit completări cu funcţiuni complementare precum şi clădiri multifuncţionale care includ servicii;
- reparaţii şi mansardari la locuinţele existente;
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale;

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerţ şi depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- amplasarea de funcţiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule în zona protejată în zone cu funcţiuni protejate sau pe artere fără capacitate suficientă de preluare a traficului
- amplasarea de unităţi comerciale cu raza mare de servire sau tip mic gros nu este permisa în zonele protejate.
- este interzisă inserţia spaţiilor comerciale tip hipermarket sau comert en-gros in zona protejată;
- activitaţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitaţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;

- *lucrari de terasament de natura să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,*
- *activităţi generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcţiuni de producţie, unele categorii de alimentaţie publică, depozite de marfă, ateliere de reparaţii etc.;*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI*

- *în zonele de locuit se admite inserţia structurilor de vanzare cu amanuntul cu suprafaţa mică si raza mică si medie de servire, potrivit reglementărilor specifice fiecarei zone*
- *sunt permise alte activitati tertiare compatibile cu vecinatatea;*
- *amplasarea staţiilor de alimentare cu carburanţi se va face pe arterele de acces în oras si în vecinatatea arterelor principale de circulaţie, cu respectarea distanţelor normate faţa de alte funcţiuni*
- *construcţii cu destinaţii complementare, compatibile cu locuirea, construcţiile respective pot avea spaţii de locuit la nivelurile superioare;*
- *se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcţiuni cuprinzând activităţi pentru servicii specializate şi practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 şi 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentante, agenţii imobiliare etc.;*
- *se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor de la parterul locuinţelor pentru categoriile descrise mai sus, precum şi pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerţ cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spaţii de întreţinere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.: Pentru destinaţii comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluţia de acces nu influenţează negativ estetică faţadei, dacă nu este afectată circulaţia pietonală şi spaţiile verzi amenajate*
- *lucrări ample de remodelare a faţadelor, acceselor sau spaţiilor publice pot fi aprobate numai în condiţiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcţională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puţin o scară comună;*
- *se permite construirea de garaje doar integrate în cladire şi nu independent de cladire;*
- *la autorizarea oricarei lucrari se va solicita avizul Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

ARTICOLUL 5 *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafeţe, forme, dimensiuni)*

- *se mentine configuraţia actuală a parcelei;*
- *se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioara care avantajeaza punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor şi a zonei;*

ARTICOLUL 6 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *în cazul locuinţelor colective de pe strada Minerilor se menţine neschimbată situaţia existenta;*
- *în cazul clădirilor cu alta destinaţie decat locuirea retragerea minima fată de aliniament va fi de 6,00m la strada Minerilor*
- *la strada Nuferilor regimul de aliniere este dictat de clădirea nr.17 pentru nr.16 si nr. 14 pentru nr. 15.*
- *în cazul tuturor parcelelor situate adiacent rîului Săsar, conform Legii apelor 107/96 Anexa 2 se instituie zonă de protecţie de 15m de la limita albiei minore, care se trece ca servitute în evidenţa cadastrală a deţinătorilor; se interzice amplasarea de clădiri pentru asigurarea accesului la cursurile de apă în scopul menţinerii integrităţii albiilor minore şi pentru efectuarea intervenţiilor operative;*

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

- *clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;*
- *retragerea faţa de limita posterioara va fi de minim jumatate din înalţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;*
- *se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separaţie de o funcţiune publica sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;*
- *amplasarea clădirilor fata de limitele laterale şi posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;*

ARTICOLUL 8 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ*

- *între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 6.00 m; distanţa se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcţii nu are pe faţadele respective camere de locuit sau destinate altor activităţi care necesită lumină naturală;*

ARTICOLUL 9 *ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

- *se păstrează regimul de înăltime al clădirilor existente P+3 sau P+4 şi se admite mansardarea în cazul modificării acoperişului de tip terasă în două sau patru ape în cazul cladirilor de pe strada Minerilor (înaltimea convenţională a nivelului 3,0 metri)*
- *în cazul clădirilor P+4 de pe strada Nuferilor se pastrează regimul de înăltime dar se interzice mansardarea*

ARTICOLUL 10 *ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

- *se vor executa lucrări de întreţinere care vor aborda clădirea în integitatea ei ; se interzic lucrări care să diferenţieze aspectul exterior al apartamentelor;*
- *acoperişurile vor adopta soluţii caracteristice zonei de rezervaţie;se interzic acoperişurile cu forme agitate, cu lucarne agresive ca prezenţă.*

- LA REALIZAREA ACOPERIȘURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE ROȘCAT/CĂRĂMIZIU, CU EXCEPȚIA MONUMENTELOR ISTORICE.

OBS: AMENDAMENT LA PUCL ÎN CADRUL ȘEDINȚEI DE CONSILIU LOCAL ÎN 29.08.24

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

ARTICOLUL 11 *ACCESE SI CIRCULATII*

- *în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.*
- *în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.*
- *parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;*

ARTICOLUL 12 *STATIONAREA AUTOVEHICULELOR*

- *staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.*
- *staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacenta la o distanța de maxim 250 metri;*
- *în mod excepțional, în ansamblurile de locuințe colective existente se accepta amplasarea parcajelor colective la sol ca soluție provizorie, în cazul în care amenajarea nu se face în detrimentul asigurării spațiilor verzi minime necesare pe locuitor și a celorlalte amenajări necesare funcționării corecte a ansamblului și zonei adiacente; parcajul va fi eliminat dupa realizarea parcării publice propuse în prezenta documentație;*

ARTICOLUL 13 *CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

- *toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;*

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

- *se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;*
- *este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deşeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluţii pentru colectarea selectivă a deşeurilor;*
- *este obligatorie amplasarea noilor reţele în subteran;*

ARTICOLUL 14 *SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE*

- *spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;*
- *spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;*
- *se recomandă ca pentru îmbunatăţirea microclimatului şi pentru protecţia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.*
- *toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare şi vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m înaltime.;*
- *spaţiile verzi şi cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim2,2 mp/locuitor spaţiu verde şi 1,3 mp/locuitor spaţiu de joacă pentru copii;*
- *terenul liber rămas în afara circulaţiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;*
- *indicele minim de spaţii plantate pe parcelă (PSP) este de 30 %*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *fiind zone de locuire colectivă, se recomandă se recomandă neîmprejmuirea acestora şi separarea de circulaţiile publice prin garduri vii şi spaţii verzi amenajate;*
- *în cazul ansamblurilor private, cu sistem de pază, separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m şi o parte transparentă, iar pentru limitele laterale şi posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,20 m;*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

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

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

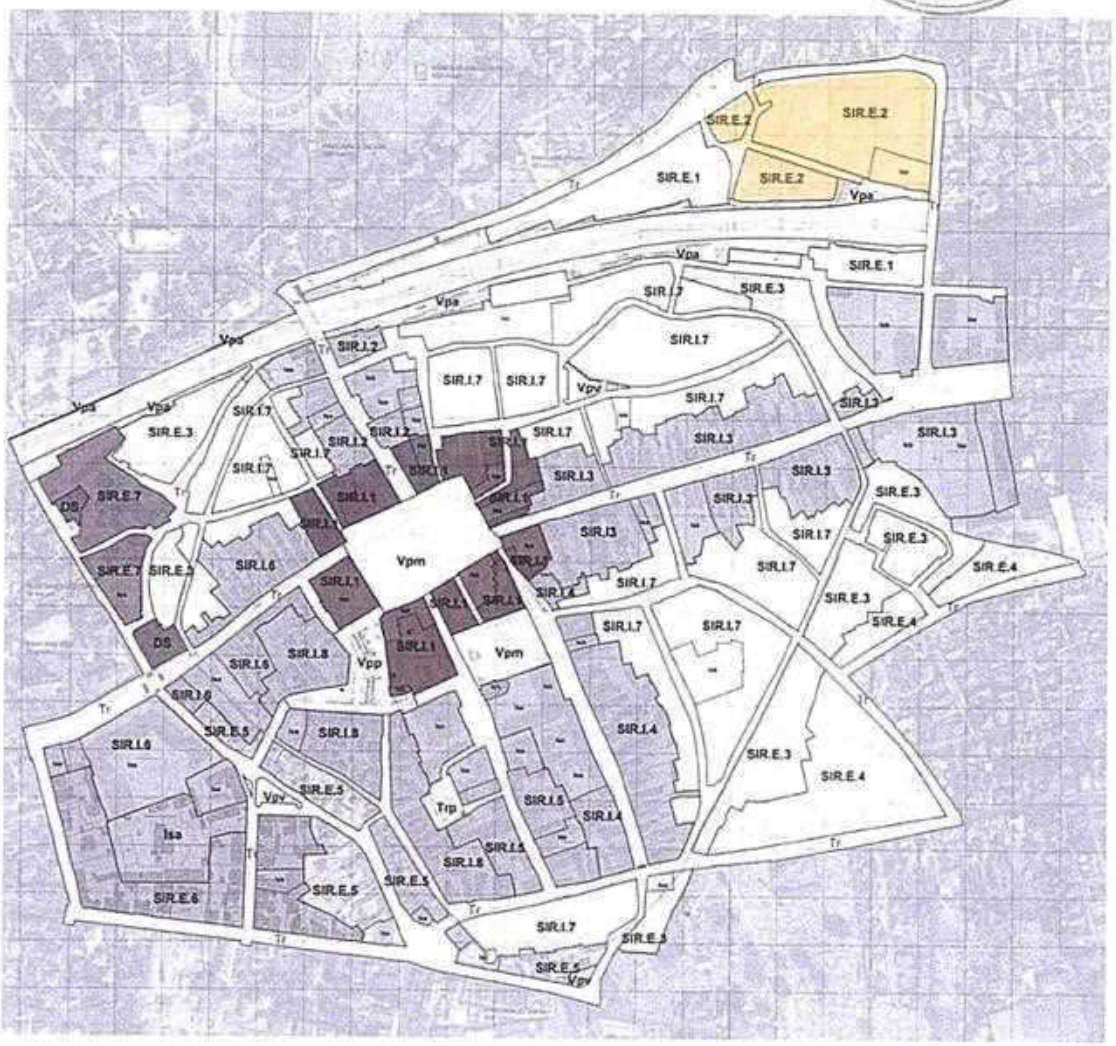
ARTICOLUL 17 *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

CUT maxim	*2*
CUT maxim locuintele colective existente P+3	*3,5*
CUT maxim locuintele colective existente P+4	*4,4*

NOTA SECTIUNEA III :

- *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

SIR E.2 SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS SITUATA LA NORD DE RAUL SASAR CONSTITUITA LA SFARSITUL SECOLULUI AL -XIX-LEA



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Subzona constituită la sfarsitului secolului al-XIX-lea, la nord de raul Săsar adiacentă nucleului istoric, are configuraţia ţesutului urban tradiţional şi este formată din clădiri cu puţine niveluri parter si P+1 Acestea alcătuiesc în general un front retras de la aliniament intercalate cu fronturi situate pe aliniament , dispuse izolat sau grupat. funcţiunea dominantă este cea de locuire. Parcelele de forma dreptunghiulară, trapezoidală, cu frontul spre stradă de variabil, între 11msi 25m, cu raportul între lăţime şi adancime intre ½, 1, cu suprafaţa cuprinsă între106 mp (str. Zambilei nr. 2A) şi 2444mp (str. Griviţei nr. 12), suprafaţa dominantă fiind de cca 500,00 mp

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 82 / 2025
Arhitect Şef
PUZ 1021 / 2024

ARTICOLUL 1 **OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI** (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)

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

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Izvor Nr. 7	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Zambilei Nr. 1	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Zambilei Nr. 3	valoare culturala medie
4	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1950	Str. Zambilei Nr. 18	valoare culturala medie
5	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1890	Str. Industriei Nr. 1	valoare culturala medie

Echipamentul prezent in subzone este:
Gradinită nr.12 strada Industriei nr.1 (cu valoare culturala medie)

(1) ▪ Instituţiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinaţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

(2) ▪ Clădirile cu valoare culturală medie sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din aceasta subzona de referinţă.

(3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.

(4) ▪ În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).
În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(5) ▪ A fost instituită interdicţie temporară de construire la limita nordică a parcelelor situate la strada Minerilor nr.8 , nr.10, nr.12 si nr.14 pentru lărgirea străzii.

(6) ▪ Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11.Zonele de protecţie ale monumentelor istorice

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

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

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

ARTICOLUL 2 **TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE**

- locuințe individuale si semicolective
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei preponderent rezidențiale și protejate;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice învățământ, sănătate (dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

ARTICOLUL 3 **TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE**

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activități productive și depozitări de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

ARTICOLUL 4 **UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI**

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, menținerii unei ponderi a acestora de minim 60% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică – de exemplu, de reabilitare a unei insule;

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021 / 2024

- *se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:*
  - *funcţiunea să fie compatibilă cu caracterul şi prestigiul zonei centrale;*
  - *funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile*
- *treptele de acces în clădirile amplasate la limita trotuarului nu va depăşi frontul clădirii pentru a nu deranja circulaţia pietonală;*
- *pînă la definitivarea traseului străzii Griviţei, propusă pentru supralărgire (obiectul unui studiu de specialitate) se va limita autorizarea lucrărilor de construcţie in zona.*
- *la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

ARTICOLUL 5 *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)*

- *se menţine configuraţia actuală a parcelei;*
- *se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea in valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor şi a zonei;*

ARTICOLUL 6 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT*

- *se va menţine neschimbată situaţia dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere faţă de aliniament*
- *în zonele cu fronturi continue amplasate pe aliniament construcţiile noi/reconstruite se vor amplasa de regulă pe aliniament; este interzisă amplasarea clădirilor astfel încât să dezvelească calcane spre stradă sau spre puncte de observare din zonă; obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale;*
- *în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea urmatoarelor distanţe: 3,00m la strada Minerilor si strada Grivitei, 9,00 la strada Industriei, frontul nordic la strada Zambilei de 3,00m si 4,00m la tronsonul dinspre raul Săsar (în cazul în care nu sunt parcele de colţ);*
- *este recomandată mentinerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;*

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

- *în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcţii învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 metri;*
- *în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase faţă de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu*

ROMÂNIA
JUD. MARAMUREȘ MUNICIPIUL BAIA MARE
CONSILIUL LOCAL

față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**
- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 m;

ARTICOLUL 9 **ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- regimul de înăltime este este P+1+M;
- înăltimea maximă admisă la cornisă este de 8,00m;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depașită de cota coamei/aticului din curte

ARTICOLUL 10 **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
- se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi cu ferestre în trei canaturi;
- ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva in truziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferențiată a parterului comercial la clădiri cu mai mulți utilizatori, fără a se ține seama de clădire în integritatea ei;
- acoperișurile vor adopta soluții caracteristice zonei de rezervație; se interzic acoperișurile cu forme agitate, cu lucarne agresive ca prezență.
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau tablă plană cu falțuri și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucranele vor respecta configurația tradițională; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate sau tabla amprentata.
- clădirile vor avea fațade tratate corespunzător și spre un nou aliniament către râul Săsar, unde se propune o promenadă;
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul

- LA REALIZAREA ACOPERIȘURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE ROȘCAT/CĂRĂMIZIU, CU EXCEPȚIA MONUMENTELOR ISTORICE.

OBS: AMENDAMENT LA PHCL ÎN REMUL ședinței DE CONSILIU LOCAL DIN 29.02.2024

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Șef
PUZ 102/2024

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

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

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

- pentru clădirile existente se vor menţine accesele actuale;
- în cazul construcţiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;
- în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;
- se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcţiile fără posibilităţii de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritoriale de pompieri.
- accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.

ARTICOLUL 12 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spaţii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;
- staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spaţii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor cu destinaţia de locuinţe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare, în interiorul pacelei, conform ANEXEI 7
- în cazul clădirilor, cu alta destinaţie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanţa de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 13 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;

- *la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în zonele intens circulate;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*

ARTICOLUL 14 *SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE*

- *se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor şi se va limita la maximum suprafaţa dalată în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;*
- *spaţiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafaţa incintelor, minim 2 mp/locuitor pentru funcţiunile de locuire;*
- *spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;*
- *pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi parcaje;*
- *indicele minim de spaţii plantate pe parcelă (PSP) este de 30 % la parcele sub 300mp şi 40% la parcele peste 300mp*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *în cazul în care exista împrejmuiri la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;*
- *porţile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentaţii care se va raporta la obiecte similar prezente in zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porţile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

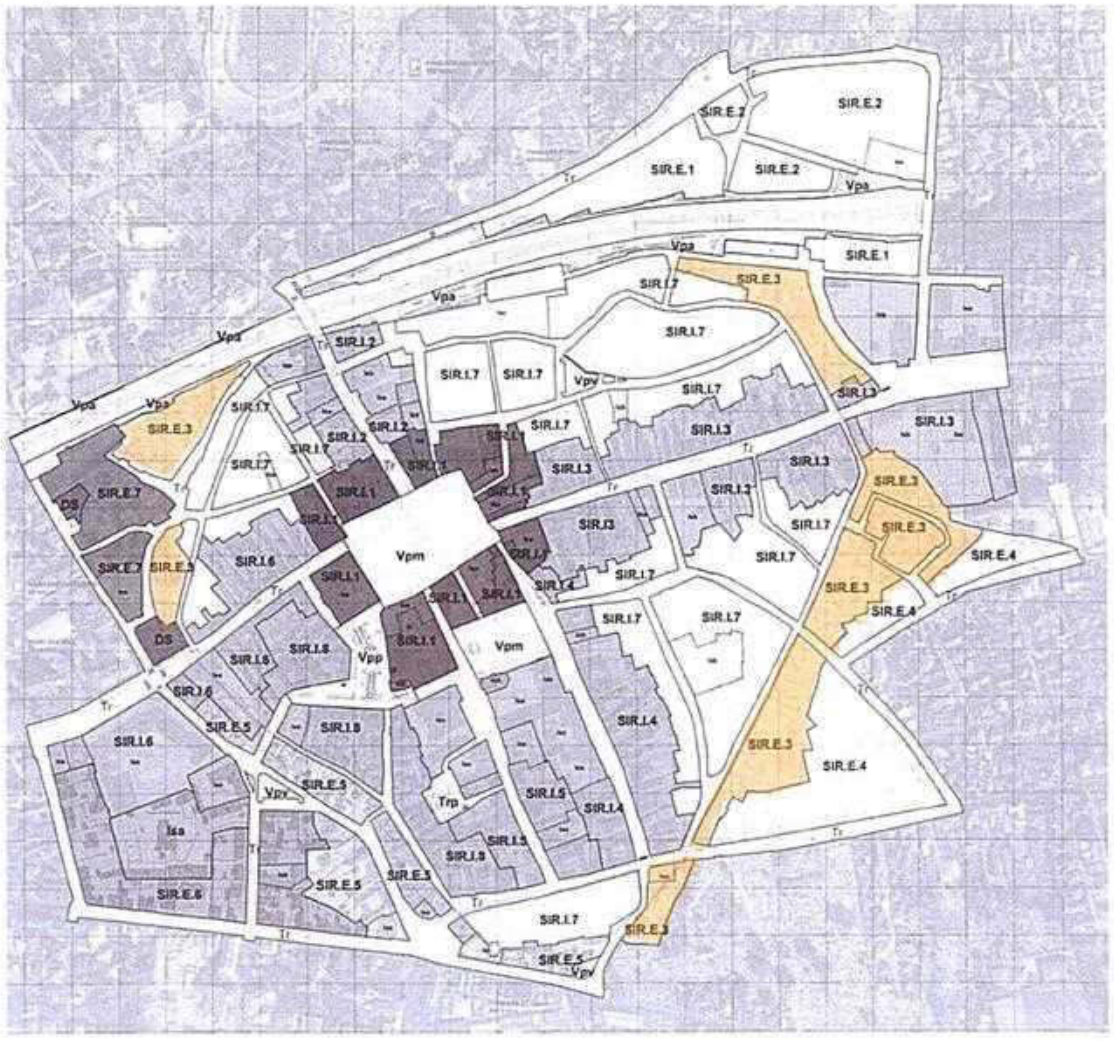
ARTICOLUL 16	*PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*	
	POT maxim	*40%*
	POT maxim	*50% pentru parcelele de colt*
ARTICOLUL 17	*COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*	
	CUT maxim	*1,1*
	CUT maxim	*1,3 pentru parcelele de colt*

NOTA SECTIUNEA III :

- *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

SIR E.3 SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA EXTRA-MUROS, ADIACENTA SISTEMULUI DE FORTIFICATIE (STRADA MONETARIEI, STR. OLARILOR, STR. PINTEA VITEAZUL STRADA STEAMPULUI, STRADA RODNEI)



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Subzona este primul inel de parcele constituit în afara sistemului de fortificaţie, la nord-est, adiacent străzii Monetăriei, la sud-est de strada Olarilor şi Pintea Viteazu, la sud şi sud-vest adiacent străzii Izvoarelor, Carpaţi, Argesului şi incintei societăţii Vital şi însfărsit la nod vest între străzile Steampului, Pietrosului, Morii, Rodnei şi râul Săsar. Din considerente funcţionale, acest ansamblu structurat în aceeasi perioadă, dupa demantelarea zidului de aparare, avand o evolutie distictă, una preponderant rezidenţială, cealaltă comercială, a fost divizat în două subunitati, SIR.E3 şi SIR.E5. SIR.E3 este subzona situată la nord-est, sud- est şi nord-vest, iar SIR.E5 este subzona situată la sud şi sud-vest. Raţiunea constituirii acestor două

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

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

La sud-vest, parcelele se deschid spre strada Olarilor şi se întind pană la fostul parau al tiganilor, cu suprafeţe cuprinse între 200 mp şi 500mp, frontul la stradă între 6,30m şi 16,00m, de forma dreptunghiulară alungită. Regimul de construire este discontinuu, clădirile sunt situate pe aliniament, majoritatea pe parter. Distanţa dintre aliniamente este de 4,20m si 7,70m. In partea nordica a zonei este o insula de parcele asezate pe strada Potcoavei şi Lacramioarei care formeaza un inel, cu distanţa între aliniamente de 3,40 m, si 5,00 m, cu casele situate izolat, pe aliniament, regim de înălţime parter. Fondul construit, cu cateva excepţii este de slabă calitate. In zona sudica sunt 6 parcele care urmaresc traseul străzii Pintea Viteazul şi traseul fostului parau al tiganilor, cu suprafeţele cuprinse între 346mp si 661mp, ocupate de case ridicate dupa anul 1900.

La nord -vest, între strada Steampului şi Pietrosului, parcelele urmăresc traseul circular al străzilor; de forma trapezoidală, parcelele au suprafaţa cuprinsă între 179mp si 597mp. Parcelele situate la strada Rodnei sunt de forma dreptunghiulară, cu front la strada variabil, între 8,00m şi 18,00m, cu adancimea descrescatoare de la 66,80m la 12,40m., cu clădirile retrase faţă de aliniament, regim de înălţime dominant parter.
Funcţiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 **OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI** (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In zona sunt urmatoarele clădiri protejate, clasate clădiri cu valoare culturală mare şi medie:

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Steampului Nr. 26	valoare culturala mare
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1900	Str. Nufarului Nr. 10	valoare culturala mare

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

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

Echipamentele prezente in subzona sunt următoarele:
Clădiri administrative:
Directia Națională Anticoruptie

(1) ▪ *Instituţiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinaţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice*

(2) ▪ *Clădirile cu valoare culturală mare si medie sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din aceasta subzona de referinţă.*

(3) ▪ *Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.*

(4) ▪ *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă). Pentru clădirile situate pe strada Pintea Viteazul ,Olarilor, Monetăriei, Steampului, Rodnei studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificatie medieval, subiect de urmărit de investigatia arheologică pentru punerea în valoare.În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.*

(5) ▪ *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planșa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

(6) ▪ *Servitute edilitară pentru infrastructura de cabluri de comunicare detinuţă de M.A.I.: administraţia locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. pentru documentaţiile de urbanism şi emiterea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile cu*

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

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuinţe individuale şi semicolective;
- activităţi productive manufacturiere de lux, nepoluante cu spaţii de vânzare, de preferat vizitabile, generând fluxuri reduse de persoane şi transport, atractive din punct de vedere turistic;
- se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei şi cu statutul de protecţie al clădirilor pentru funcţiunile admise precizate, cu condiţia menţinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuinţelor de minim 80% din aria construită desfăşurată;

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerţ şi depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activităţi productive şi depozitări de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
- orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcţii provizorii de orice natură;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- staţionarea şi gararea autovehiculelor în construcţii multietajate supraterane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora.

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- utilizările menţionate la articolul 2 cu condiţia ca tratarea arhitecturală a spaţiilor să fie de calitate pentru a se integra într-o zona istorică protejată;
- se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor pe terenul eliberat de construcţiile parazitare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:
  1. funcţiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
  2. funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile;

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *în cazul funcţiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepţie cazul în care nu se poate asigura accesul în curte.*
- *la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

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

- *parcelarul existent se păstrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;*
- *se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor şi a zonei;*

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- *se menţine neschimbată situaţia existentă în care clădirile se situează pe aliniament;*
- *în cazul clădirilor noi se va prefera amplasarea pe aliniament chiar dacă construcţia iniţială era retrasă (excepţie strada Rodnei unde clădirea nouă va respecta regimul clădirilor imediat învecinate şi se va retrage fată de aliniament conform acestora);*
- *în cazul clădirilor la care faţada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieşite din planul faţadei şi care ocupă domeniul public;*
- *este interzisă realizarea porţilor de garaje în faţadele principale ale clădirilor la care faţada coincide cu aliniamentul parcelei;*
- *în cazul unei intervenţii ,când tipul de front este mixt, continuu şi discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepţia situaţiei în care valoarea clădirii interzice modificarea situaţiei existente sau studiul istoric o prevede;*

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

- *principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) şi alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare;*
- *respectarea cadrului construit se referă şi la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenţie să nu diminueze confortul proprietăţilor limitrofe ;*
- *clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 10.0 metri de la aliniament ; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după*

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

- aripa din curte se va dezvolta la o distanţă de 3,00m faţă de cealaltă vecinatate în cazul clădirilor de locuit şi la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinaţii;
- în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va inchide prin extinderea şi alipirea la calcanul clădirii vecine, construcţia devenind în formă " L" , urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul pecedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;
- în situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi vecinatatile o permit, se pot aplica şi alte tipologii (" U", " C", etc.).
- în cazul parcelelor de colţ sau a celor de formă neregulată se pot propune şi alte configuraţii dacă sunt respectate prevederile codului civil şi studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela si vecinatăţi o recomandă;
- în cazul existenţei unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine;
- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei , având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornişa sau la atic dar nu cu mai puţin de 3,0 metri. în cazul locuinţelor;
- în cazul regimului de construire izolat distanţa fată de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii dar nu mai puţin de 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 metri; fac excepţie cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;
- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiţia ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spaţiul public şi să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanţate faţă de limita de proprietate, astfel încat să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;
- în situaţia în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configuraţiie şi amplasare a clădirii pe parcelă cu condiţia ca aceasta să se integreze în fontul existent şi să nu lezeze drepturile proprietăţilor vecine;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *în cazul în care nu au fost semnalate disfuncţiuni se menţine poziţia actuală a clădirilor;*
- *dacă din necesităţi funcţionale sau calitatea precară a fondului construit precum şi a condiţionarilor din prezenta documentaţie sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcţiilor se va elabora un studiu istoric şi architectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca şi repere şi se va studia intervenţia raportată şi la clădirile direct învecinate;*
- *se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter;*

ARTICOLUL 9 *ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

- *se mentine înaltimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare;*
- *înaltimeă maximă a clădirilor se stabileste astfel:*
  - *reper pentru Hmax pe strada Olarilor este clădirea cu valoare culturală medie de la numarul nr.47*
  - *reper pentru Hmax pe strada Monetăriei este clădirea cu valoare culturală medie de la numărul nr.33*
  - *reper pentru Hmax pe strada Steampului este clădirea cu valoare culturală medie de la numarul nr.26*
  - *reper pentru Hmax pe strada Rodnei este clădirea cu valoare culturală medie de pe strada Pietrosului nr.1*
  - *reper pentru Hmax pe strada Nufarului este clădirea cu valoare culturală mare de la numarul nr.10*
  - *reper pentru Hmax pe strada Inchisă este clădirea cu valoare culturală medie de la numărul nr.5*
  - *Hmax pe strada Pocoavei si Lăcrămioarelor este 4,00m*
- *se admite modificarea înălţimii acoperisului justificată de studiul istoric şi biologic pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii cu valoare culturală medie sau o forma care favorizează clădirea şi racordul cu clădirile adiacente;*
- *în cazul regimului continuu sau cuplat se va respecta alinierea la cornişa a clădirilor;*
- *cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depaşită de cota coamei/aticului din curte ;*
- *regimul de înăltime se raportează la înăltimea cornişei dată ca reper, luându-se în calcul înăltimea nivelului de 3,0 m ;*
- *în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (iniţial cu acoperiş într-o apă) va putea avea acoperişul în două ape pentru a se evita supranălţarea calcanului astfel ca înăltimea la cornişă a noii clădiri să nu depăşeasca cota maximă a coamei clădirii iniţiale , configuraţie admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil şi va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;*

ARTICOLUL 10 *ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

- LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE PORTOCALIU/ CĂRĂMIZIU, CU EXCEPŢIA MONUMENTELOR ISTORICE.

OBS: AMENDAMENTE LA PT ÎN PLENUL SEDINTEI DE CONSILIU LOCAL ÎN 29.02.2024.

- *orice intervenţie asupra clădirilor monumente istorice necesită documentaţii de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluţiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticităţii de imagine şi de substanţă să fie cea care să predomine în cazul oricărei intervenţii;*
- *ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziţia ansamblului din care fac parte şi la punerea în valoarea a acestuia, arhitectura şi plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.*
- *golurile de uşi, ferestre şi porţi vor fi aduse la forma şi dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere*
- *tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere)*
- *se va folosi ca învelitoare ţigla solzi, ţigla profilată sau tabla plană faţuită;*
- *pentru părţile metalice ale acoperişului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau zinc; dacă se foloseşte tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.*
- *coşurile de fum şi ventilaţii se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere*
- *lucrările de feronerie se vor conserva şi restaura (grilaje, balcoane, parapeţi metalici, decoraţii,etc);*
- *calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea faţadelor principale;*
- *Se interzice:*
  - *imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.*
  - *utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în ganguri.*
  - *utilizarea acoperişurilor terasă*
  - *utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentata*
  - *adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei*
- *în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;*
- *pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecţie cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie si redusă varianta cromatică va respecta concomitent:*
  - *paletarul de culori din ANEXA 9*
  - *cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)*

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *armonizarea cu clădirile adiacente*

ARTICOLUL 11 *ACCESE SI CIRCULATII*

- *în cazul construcţiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este consideratã construibilã numai dacã are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publicã în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietãţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;*
- *în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- *în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;*
- *se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.*
- *construcţiile fără posibilităţii de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritorilale de pompieri.*
- *accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.*

ARTICOLUL 12 *STATIONAREA AUTOVEHICULELOR*

- *gararea sau staţionarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;*
- *staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul clădirilor, altele decat cele cu valoare culturala mare, cu destinaţia de locuinte este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepţional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona;*
- *în cazul clădirilor, altele decat cele cu valoare culturală mare, cu altă destinaţie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea gararii într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanţa de maxim 250 metri;*

ARTICOLUL 13 *CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

- *toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;*

- *toate noile bransamente pentru electricitate gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*
- *racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în spatiul pietonal;*

ARTICOLUL 14 *SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE*

- *se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor si se va limita la maximum suprafaţa dalată în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;*
- *spaţiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafaţa incintelor, minim 2 mp/locuitor pentru funcţiunile de locuire;*
- *spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;*
- *pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi parcaje;*
- *indicele minim de spaţii plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *în cazul în care exista împrejmuiri la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;*
- *în cazul fronturilor continue se vor menţine şi reface toate porţile cu detalii tradiţionale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei pentru a asigura din gang accesul la diferite funcţiuni se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang şi va permite turiştilor şi trecătorilor perceperea spaţiului şi amenajării curţilor dar, va separa spaţiul privat de cel public;*
- *în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor putea fi din zidărie, cu învelitoare din ţiglă sau transparente, vor avea înălţimea de maxim 2,20 metri cu soclu de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier (de preferinţă forjat) sau plasă metalică, dublate eventual de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălţimea de maximum 2,20 metri şi panta de scurgere va fi orientată spre proprietate.*
- *porţile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentaţii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)*

- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2025
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

- *lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

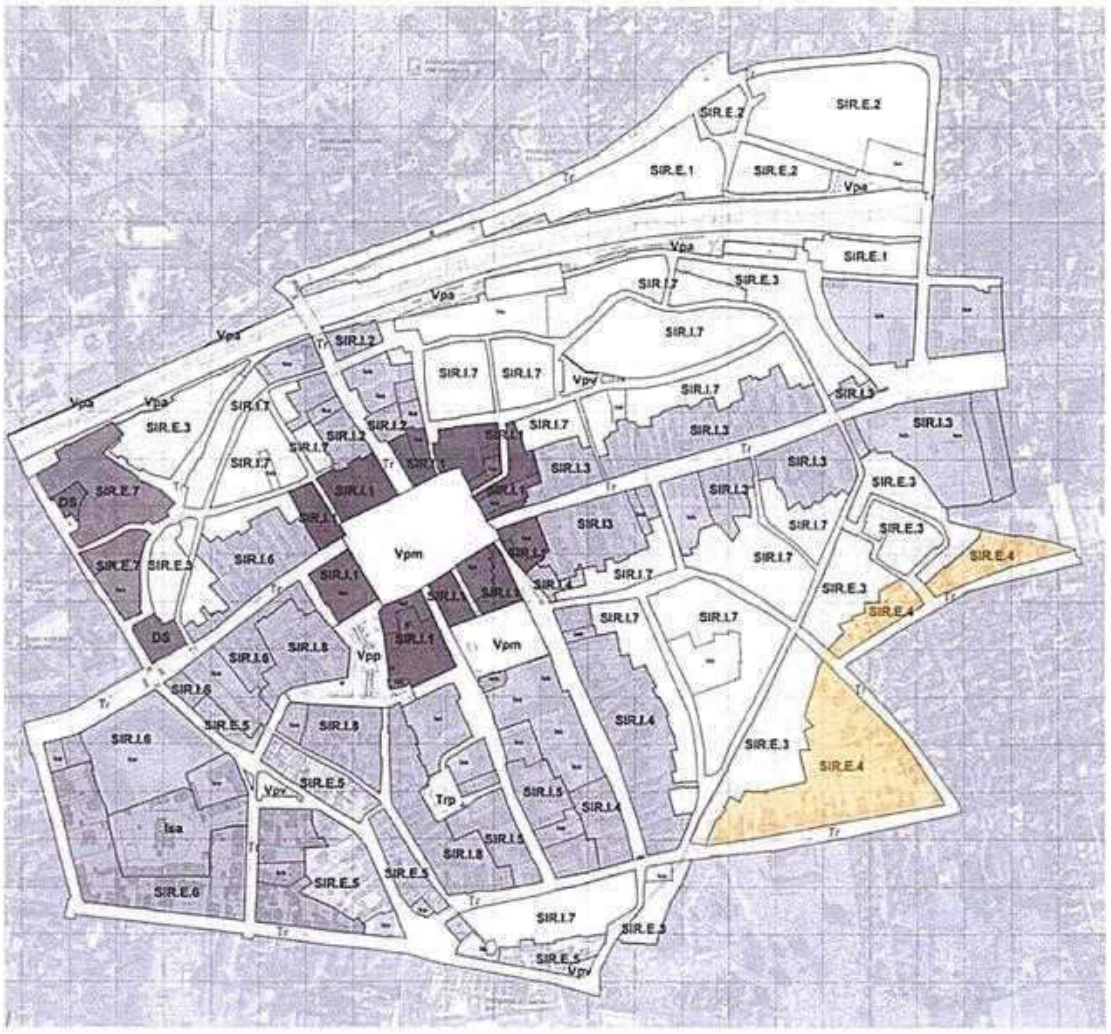
ARTICOLUL 17 *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

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

NOTA SECTIUNEA III:

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

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



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Subzona constituită în secolul al-XIX-lea, la sud de primul inel extra-muros are configuraţia ţesutului urban tradiţional şi este formată din clădiri cu puţine niveluri parter şi P1. Acestea alcătuiesc în general un front situat pe aliniament, cu clădirile dispuse izolat sau grupat, cu cateva excepţii, retrase de la aliniament. Parcelele, de forma dreptunghiulară alungită, cu raportul între laturi sau trapezoidală, cu frontul spre strada variabil , între 7,65 m (Simion Barnutiu nr.54) si 34,70 m, (Simion Barnutiu nr.34) adancimea între valorile 11,35m (Nisiparilor nr.15A) si 65,00m (Simion Barnutiu nr.54), cu raportul între lăţime şi adancime ajungand până la 1/5, cu suprafaţa cuprinsă între141mp (Simion Barnuţiu nr.54) si 1720mp (Simion Barnuţiu nr.42), suprafaţa dominantă fiind de cca 500,00mp. Distanţa dintre aliniamente este

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

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

Funcţiunea dominantă este cea de locuire.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate spatii neconstruite protejate)

- In zona nu exista monumente istorice şi nici clădiri cu valoare culturală mare sau medie. Face parte din cele mai recente zone construite, ca urmare a suferit mai putine etape de transformari.
- Cimitirul Horea 1, situat la sud de zona protejată, coexista cu zona rezidenţială de pe strada Horea din a doua jumatate a secolului al XIX-lea.

(1)

- În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuinţe individuale şi colective;
- servicii comerciale şi comerţ adecvate zonei preponderent rezidenţiale şi protejate;
- activităţi productive manufacturiere de lux, nepoluante şi generând fluxuri reduse de persoane şi transport, atractive din punct de vedere turistic;
- în cazul conversiei şi în cazul introducerii unor noi funcţiuni şi al reconstrucţiei unor clădiri fără valoare este necesară compatibilizarea funcţiunilor
- în cazul executării unor lucrări de construcţie noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerţ şi depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activităţi productive şi depozitări de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
- orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcţii provizorii de orice natură;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

- *orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora.*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI*

- *se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei şi cu statutul de protecţie al clădirilor pentru funcţiunile admise precizate, menţinerii unei ponderi a acestora de minim 60% din aria construită desfăşurată pe ansamblul subzonei;*
- *se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:*
  - *funcţiunea să fie compatibilă cu caracterul şi prestigiul zonei centrale;*
  - *funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile*
- *treptele de acces în clădirile amplasate la limita trotuarului nu va depăşi frontul clădirii pentru a nu deranja circulaţia pietonală;*
- *la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

ARTICOLUL 5 *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)*

- *se menţine parcelarul existent; se acceptă comasările şi dezmembrarile pentru îmbunatăţirea aspectului zonei protejate;*

ARTICOLUL 6 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT*

- *se va menţine neschimbată situaţia dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere faţă de aliniament*
- *în zonele cu fronturi continue amplasate pe aliniament construcţiile noi/reconstruite se vor amplasa de regulă pe aliniament; este interzisă amplasarea clădirilor astfel încât să dezvelească calcane spre stradă sau spre puncte de observare din zonă; obligativitatea amplasării pe aliniament se referă numai la clădirile principale;*
- *este recomandată mentinerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;*

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

- *în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcţii învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 metri;*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
AUZ 1021/2024

- *în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase faţă de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu faţă de ambele limite laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţime dar nu mai puţin de 3,0 metri;*
- *clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 metri;*
- *amplasarea clădirilor fata de limitele laterale şi posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;*

ARTICOLUL 8 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

- *în cazul în care una dintre construcţii are o funcţiune care necesită iluminare naturală distanţa minimă între clădiri este înălţimea la cornişă a celei mai înalte dar nu mai puţin de 3.00 m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcţiune cu prescripţii specifice de însorire distanţa între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălţimea celei mai înalte dar nu mai puţin de 3.00 m;*

ARTICOLUL 9 **ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- *ţinand seama de distanţa dintre aliniamente, de forma parcelelor şi fondul construit, regimul maxim de înăltime admis este de P+2+M pe strada Horea şi P+1+M pe străzile Simion Barnutiu şi Nisiparilor.*
  - *înălţimea maximă admisă este de 7,00m la regimul P+1+M*
  - *înălţimea maximă admisă este de 9,00m la regimul P+2+M*
- *în cazul clădirilor situate pe colţ, la racordarea între străzi având regim diferit de înăltime, dacă diferenţa este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă;*
- *se admite modificarea înălţimii acoperisului justificată de studiul istoric şi biologic pentru revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii şi racordarea acestuia cu clădirile adiacente;*
- *în cazul regimului continuu se va respecta aliniere la cornişa a clădirilor; cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depaşită de cota coamei/aticului din curte*
- *regimul de înăltime se raportează la înăltimea cornişei dată ca reper, luându-se în calcul înăltimea nivelului de 3,0 m ;*

ARTICOLUL 10 **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- *se va ţine seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a faţadelor, materiale de construcţie;*
- *în cazul locuinţelor care se menţin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiţionale din două canaturi cu ferestre în trei canaturi;*
- *ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecţie împotriva intruziunilor nu vor depăşi linia de aliniament;*

• LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE PORTOCALIU/CĂRĂMIZIU, CU EXCEPŢIA MONUMENTELOR ISTORICE.

OBS: AMENDAMENT LA PUCL ANUL EDILITAR DE CONSILIU LOCAL 1), 1.02.2024

- *în cazul conversiei parterului clădirilor în spaţii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;*
- *se interzice finisarea diferenţiată a parterului comercial la clădiri cu mai mulţi utilizatori, fără a se ţine seama de clădire în integritatea ei;*
- *acoperişurile vor adopta soluţii caracteristice zonei de rezervaţie: se interzic acoperişurile cu forme agitate, cu lucarne agresive ca prezenţă.*
- *învelitorile vor fi realizate din ţiglă sau tablă plană cu falturi şi vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucranele vor respecta configuraţia tradiţională; se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate sau tablă amprentată.*
- *în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;*
- *pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură ; în cazul clădirilor cu valoare foarte culturală redusă varianta cromatică va respecta concomitent:*
  - *paletarul de culori din ANEXA 9*
  - *armonizarea cu clădirile adiacente*

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

- *pentru clădirile existente se vor menţine accesele actuale;*
- *în cazul construcţiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;*
- *în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- *în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;*
- *se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.*
- *construcţiile fără posibilităţii de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit interveţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritorilale de pompieri.*
- *accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.*

ARTICOLUL 12 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 / 2024

- *staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spaţii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spaţii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul clădirilor cu destinaţia de locuinţe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare, în interiorul pacelei, conform ANEXEI 7; în caz excepţional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;*
- *în cazul clădirilor, cu alta destinaţie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXEI 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacenta la o distanţă de maxim 250 metri;*

ARTICOLUL 13 *CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

- *toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;*
- *la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în zonele intens circulate;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*

ARTICOLUL 14 *SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE*

- *se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor şi se va limita la maximum suprafaţa dalată în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;*
- *spaţiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafaţa incintelor, minim 2 mp/locuitor pentru funcţiunile de locuire;*
- *spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;*
- *pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi parcaje;*
- *indicele minim de spaţii plantate pe parcelă (PSP) este de 30 % la parcele sub 500mp, 40% la cele peste 500mp;*
- *la parcelele mai mari de 1000 mp indicele minim de spaţii plantate pe parcelă (PSP) este de 60 %.*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *în cazul în care există împrejmuiri la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;*

- *porţile de acces pietonal si carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentaţii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;*
-

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

1. *Pentru clădirile cu înăltimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m, conform art. 9*
   POT maxim 40%
   POT maxim 45% pentru parcelele de colt
2. *Pentru clădirile cu înăltimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,conform art. 9*
   POT maxim 35%
   POT maxim 40% pentru parcelele de colt

ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

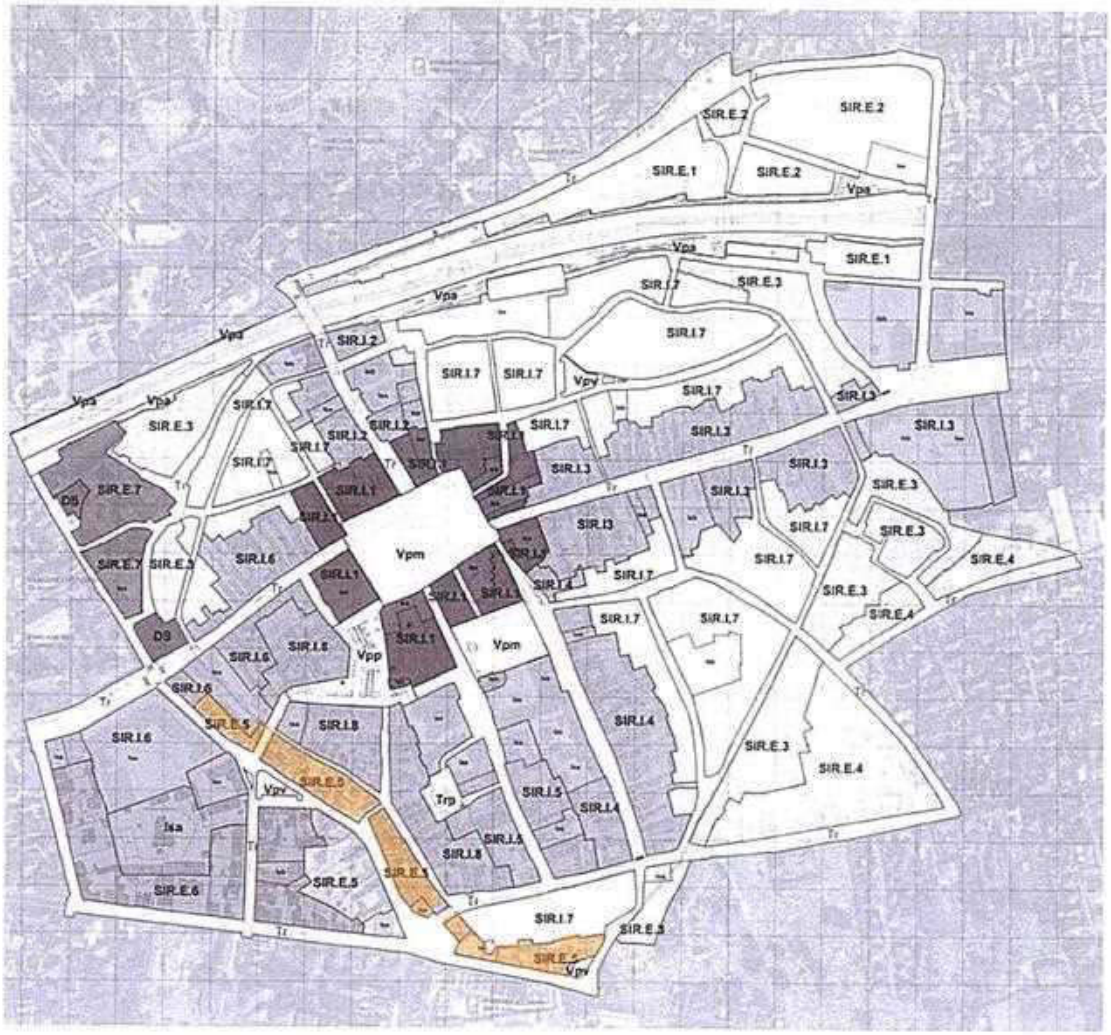
1. *Pentru clădirile cu înăltimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m, conform art. 9*
   CUT maxim 1,1
   CUT maxim 1,2 pentru parcelele de colt
2. *Pentru clădirile cu înăltimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,conform art. 9*
   CUT maxim 1,3
   CUT maxim 1,5 pentru parcelele de colt

NOTA SECTIUNEA III:

- *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

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



a) GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Subzona este primul inel de parcele constituit înafara sistemului de fortificaţie, adiacent străzii Izvoarelor, Carpati, Argesului şi incintei societaţii Vital şi Andrei Muresan. Acest ansamblu structurat după demantelarea zidului de apărare, având o evoluţie funcţională comercială, spre deosebire de restul inelului extra-muros, residenţial.
Raţiunea constituirii acestor două zubzone este creerea unui instrument administrativ care sa asigure constant supravegherea arheologică dedicată în primul rând sistemului de fortificaţie sub toate componentele ei, zidul de apărare, canalul de apă, turnurile de apărare şi porţile de acces, cu scopul de a completa această lacună în istoria medievală a orasului şi nu în ultimul rand să se creeze bazele

unor restaurări viitoare. Punerea în valoare a acestui obiectiv va constitui unul din proiectele viitoare ale municipalităţii pentru conservarea memoriei culturale a comunităţii.
Parcelele situate la est de strada Andrei Muresan sunt în general dreptunghiulare, cu laturile relativ apropiate ca dimensiune, cu latura mica spre stradă, excepţie parcelele de colţ şi cele din proximitatea Pieţii Izvoarelor, cea mai redusă ca dimensiune, este de 5,80m (Carpaţi nr.24), cea mai mare, de 37,15 m (Andrei Muresan nr.27), cu adancimea minimă de 8,40 m (Andrei Muresan nr.25) şi maximă 35,25m (Andrei Muresan nr. 17) cu o suprafaţă cuprinsă între 80,60 mp (Carpaţi nr. 14A) şi maximă de 518 mp (Andrei Muresan nr. 15). Regimul de construire este pe aliniament, front continuu de tip grupat, cuplat şi izolat, regimul de înalţime este parter, P+M si P+1.
Parcelele situate la vest de strada Andrei Muresan sunt în general dreptunghiulare alungite, cu latura mica spre strada, cea mai redusă ca dimensiune, este de 8,40 m (Andrei Muresan nr. 4A), cea mai mare, de 22,25m (Andrei Muresan nr.12), cu adancimea minimă de 10,00 m (Andrei Muresan nr.4) şi maxima 86,00 m (Andrei Muresan nr. 10) cu o suprafata cuprinsă intre 192mp (Andrei Muresan nr. 4) şi maximă de 934 mp (Andrei Muresan nr. 6). Regimul de construire este pe aliniament, front continuu de tip grupat, cuplat si izolat, regimul de înălţime este parter, P+M si P+1.
La nord de Piaţa sunt 6 parcele, de forma trapezoidală, cu frontul la stradalatură spre strad mininim de 8,40 m (nr. 4), maxim de 45,95 m (nr.1), cu adancimea minimă de 16,00 m (nr.3) şi maximă 40,30 m (nr. 6) cu o suprafaţa cuprinsă între 427mp (nr. 4) si maximă de 939 mp (nr. 1, Turnul Macelarilor). Regimul de construire este pe aliniament, front continuu de tip grupat, cuplat sau izolat, regimul de înalţime este parter, P+M si P+1. Distanţa dintre aliniamente este variabilă, dominantă fiind, pe strada Argesului 5,00 m, pe strada Carpaţi 9,00 m, pe strada Piaţa Izvoarelor 11,00 m şi pe strada Andrei Muresan 12,00 m. Funcţiunea dominantă este cea tertiară, servicii comerciale, manufacturiere, secondate de funcţiunea de locuire, individuală..

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 - OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)

In zona se află urmatoarele clădiri protejate, clasate monument sau clădiri cu valoare culturală medie:

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

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

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

(1)

- Instituţiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinăţiilor respective. In cazul lor

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

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

(3) ▪ *Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.*

(4) ▪ *În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)*

(5) ▪ *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluției și o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă). Pentru clădirile situate pe strada Carpati, Argesului, Piata Izvoarelor, studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificatie medieval, subiect de urmărit de investigatia arheologică pentru punerea în valoare. În cazul în care intervenția este situată si în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ține seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.*

(6) ▪ *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planșa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice*

(7) ▪ *Servitute edilitară pentru infrastructura de cabluri de comunicare detinută de M.A.I.:administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricție marcate pe planșa de reglementari urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obtinerea avizului M.A.I.";autorizarea executării lucrărilor de construcții în aceasta zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.*

(8) ▪ *Parcela situată în extremitatea estică a străzii Piața Izvoarelor, aparținătoare domeniului public Baia Mare cu funcțiunea de parcare se va modifica în zona verde, deci se va institui o interdicție temporară de construire până la finalizarea ei*

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- *servicii comerciale şi comerţ adecvate zonei centrale şi protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori şi turişti) cum ar fi comerţ de obiecte de artă, bijuterii şi consignaţii, artizanate etc.*
- *sevicii de alimentatie publică de mici dimensiuni cafenele, ceainării, mici restaurante specializate*
- *activităţi productive manufacturiere de lux, nepoluante cu spaţii de vînzare, de preferat vizitabile, generând fluxuri reduse de persoane şi transport;*
- *servicii atractive pentru turism , structuri de cazare;*
- *locuinţe individuale, semicolective şi colective ;*
- *se recomandă utilizarea pentru funcţiuni atractive pentru turism a curţilor clădirilor, a subsolurilor şi a mansardelor;*
- *în cazul conversiei functionale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor;*
- *în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;*
- *se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei şi cu statutul de protecţie al clădirilor pentru funcţiunile admise precizate, cu condiţia menţinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuinţelor de minim 30% din aria construită desfăşurată;*

ARTICOLUL 3 *TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;*
- *comerţ şi depozitare en-gros;*
- *depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;*
- *activităţi productive şi depozitări de orice alt tip*
- *orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;*
- *construcţii provizorii de orice natură;*
- *activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;*
- *staţionarea şi gararea autovehiculelor în construcţii multietajate supraterane;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI*

- *se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei*
- *se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor pe terenul eliberat de constructiile parazitare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:*
  - *1.funcţiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;*
  - *2.funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile;*
- *în cazul menţinerii funcţiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepţie cazul în care nu se poate*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1024/2024

asigura accesul în curte sau curtea este destinate accesului public.

- *orice lucrări care se propun se vor putea executa doar după cercetarea arheologică preventivă şi sub supraveghere arheologică;*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

ARTICOLUL 5 *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, mărime, dimensiuni)*

- *se menţine configuraţiă actuala a parcelei;*
- *se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea in valoare a terenului, clădirii, vecinatăţilor şi a zonei;*
- *în cazul utilizării funcţionale a mai multor parcele pentru o nouă construcţie, se va menţine exprimarea în plan şi în arhitectura faţadelor a amprentelor parcelarului anterior;*

ARTICOLUL 6 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT*

- *se menţine neschimbată situaţia existentă în care clădirile se situează pe aliniament;*
- *în cazul clădirilor noi se va prefera amplasarea pe aliniament chiar dacă construcţia iniţială era retrasă;*
- *în situaţiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă şi vor primi utizări admise, în primul rînd de comerţ şi servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;*
- *în cazul clădirilor la care faţada dinspre stradă coincide cu alinlamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieşite din planul faţadei şi care ocupă domeniul public.*
- *este interzisă realizarea porţilor de garaje în faţadele principale ale clădirilor la care faţada coincide cu alinlamentul parcelei.*
- *în cazul unei intervenţii ,când tipul de front este mixt, continuu şi discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepţia situaţiei în care valoarea clădirii interzice modificarea situaţiei existente sau studiul istoric o prevede;*

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

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

- *aripa din curte se va dezvolta la o distanţă de 3,00m faţă de cealaltă vecinatate în cazul clădirilor de locuit şi la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinaţii;*
- *în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea şi alipirea la calcanul clădirii vecine, construcţia devenind în formă " L" , urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul pecedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;*
- *în situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi vecinatatile o permit, se pot aplica şi alte tipologii (" U", " C", etc.).*
- *în cazul parcelelor de colţ sau a celor de formă neregulată se pot propune şi alte configuraţii dacă sunt respectate prevederile codului civil şi studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela si vecinatăţi o recomandă;*
- *în cazul existenţei unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine;*
- *clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;*
- *în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei , având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornişa sau la atic dar nu cu mai puţin de 3,0 metri. în cazul locuinţelor;*
- *în cazul regimului de construire izolat distanţa fată de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii dar nu mai puţin de 3,0 metri;*
- *clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 metri; fac excepţie cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;*
- *se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiţia ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spaţiul public şi să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.*
- *este interzisă construirea de calcane distanţate faţă de limita de proprietate, astfel încat să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;*
- *în situaţia în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configuraţiie şi amplasare a clădirii pe parcelă cu condiţia ca aceasta să se integreze în fontul existent şi să nu lezeze drepturile proprietăţilor vecine;*

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 102/2024

- *în cazul în care nu au fost semnalate disfuncţiuni se menţine poziţia actuală a clădirilor;*
- *dacă din necesităţi funcţionale sau calitatea precară a fondului construit precum şi a condiţionărilor din prezenta documentaţie sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcţiilor se va elabora un studiu istoric şi architectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca şi repere şi se va studia intervenţia raportată şi la clădirile direct invecinate;*
- *se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu şi se vor amenaja pentru accesul publicului; orice modificare va constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

ARTICOLUL 9 *ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

- *regimul de înălţime , respectiv înălţimea maximă este corelată cu ampriza dintre străzi, la distanţe dintre alinlamente mai mici de 9,00 m regimul este de regulă P +M (la strada Argesului), la distanţa dintre aliniamente mai mari de 9,00 m regimul este de regulă P+1+M (la strada Carpati, Andrei Muresianu şi Piaţa Izvoarelor)*
  - *înălţimea maximă admisă este de 4,50m la regimul parter*
  - *înălţimea maximă admisă este de 8,00m la regimul P+1+M*
  - *înaltimea maxima admisă pentru cladirile număr par de la nr.12 la nr. 18 reper este clădirea nr. 20,cu valoare culturală*
- *în cazul clădirilor situate pe colţ, la racordarea între străzi având regim diferit de înălţime, dacă diferenţa este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă;*
- *se mentine înălţimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt declarate monumente;*
- *în cazul regimului continuu se va respecta alinierea la cornişa a clădirilor;*
- *cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depaşită de cota coamei/aticului din curte ;*
- *regimul de înăltime se raportează la înăltimea cornişei dată ca reper, luându-se în calcul înăltimea nivelului de 3,0 m ;*
- *în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (iniţial cu acoperiş într-o apă) va putea avea acoperişul în două ape pentru a se evita supranălţarea calcanului astfel ca înăltimea la cornişă a noii clădiri să nu depăşeasca cota maximă a coamei clădirii iniţiale , configuraţie admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil şi va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă ;*

ARTICOLUL 10 *ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

- *ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziţia ansamblului din care fac parte şi la punerea în valoarea a acestuia, arhitectura şi plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.*

- LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE PORTOCALIU CĂRĂMIZIU, CU EXCEPŢIA MONUMENTELOR ISTORICE.

ORS: AMENDAMENT LA PUCL ÎN PLEN SEDINTEI DE CONSILIU LOCAL // ÎN 29.02.2024.

- golurile de uşi, ferestre şi porţi vor fi aduse la forma şi dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere
- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere)
- materialul cel mai potrivit ca învelitoare în zona protejată este tigla solzi si tigla profilata ; se accepta şi tabla plana cu falturi ;
- pentru părţile metalice ale acoperişului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite; dacă se foloseşte tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare.
- coşurile de fum şi ventilaţii se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca şi repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală)
- lucrările de feronerie se vor conserva şi restaura (grilaje, balcoane, parapeţi metalici, decoraţii,etc)
- vitrinele vor respecta caracterul zonei;
- firmele, materialele şi culorile vor fi sobre, şi vor respecta caracterul istoric al zonei ;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea faţadelor principale;
- se interzice:
  - imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
  - utilizarea tâmplăriei metalice la uşi, ferestre şi porţile de intrare în ganguri.
  - utilizarea acoperişurilor terasă
  - utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentata
  - adoptarea de forme de acoperiş şi lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţii asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie si redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
  - paletarul de culori din ANEXA 9
  - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
  - armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

- în cazul construcţiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *se admite modificarea situaţiei existente justificată de studiul istoric pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului; se vor respecta prevederile prevazute de lege pentru elaborarea si avizarea documentaţiilor asupra monumentelor istorice;*

ARTICOLUL 12 *STATIONAREA AUTOVEHICULELOR*

- *gararea sau staţionarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;*
- *staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice, cu destinaţia de locuinţe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepţional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;*
- *în cazul clădirilor, altele decat monumentele istorice, cu alta destinaţie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanţa de maxim 250 metri*

ARTICOLUL 13 *CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

- *toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*
- *racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în spatiul pietonal;*

ARTICOLUL 14 *SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE*

- *se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafaţa dalată se va limita la maximum în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;*
- *indicele minim de spaţii plantate pe parcelă (PSP) este de 20 %*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *în cazul în care există împrejmuiri la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;*
- *portile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentaţii care se*

va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porţile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

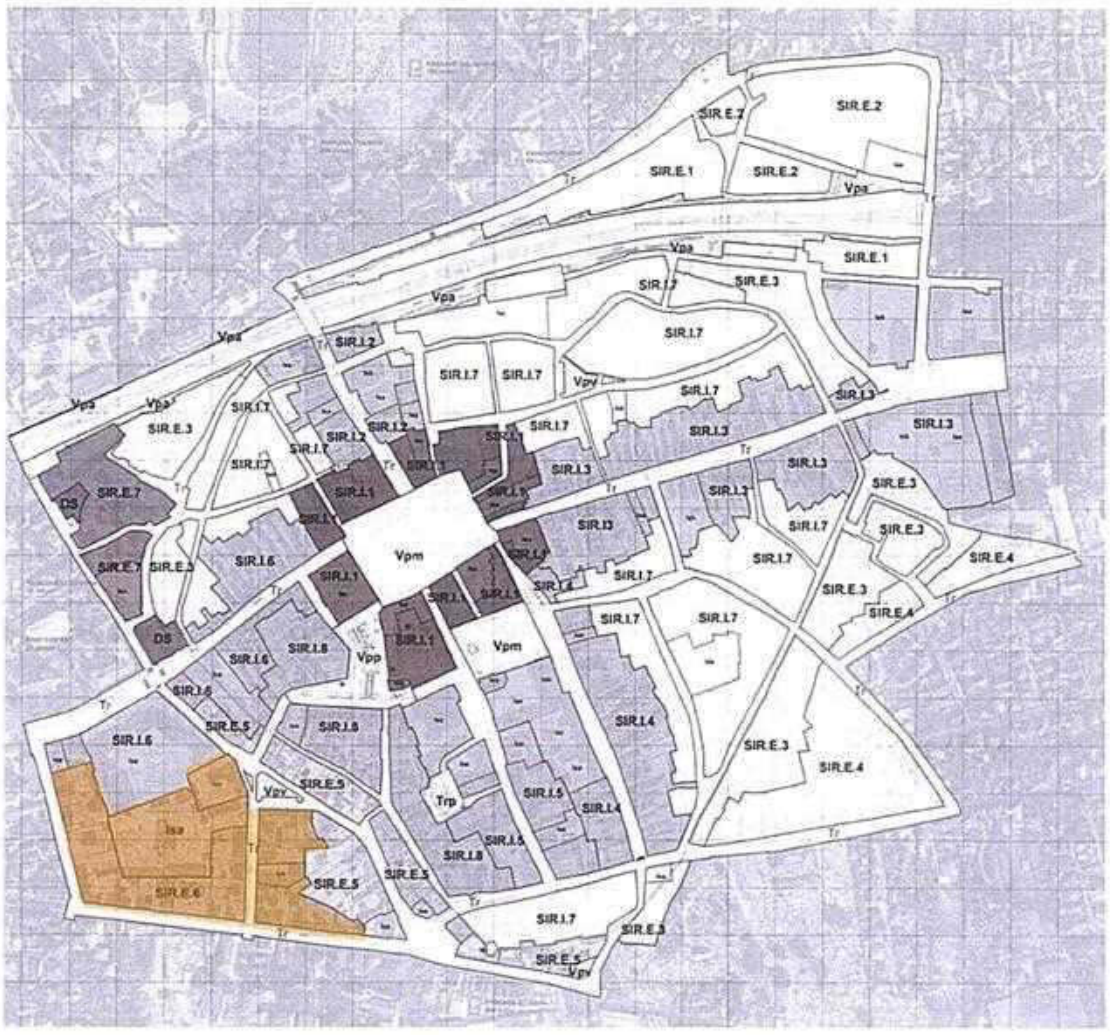
ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

NOTA SECTIUNEA III:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- In cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenţi depăsesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menţine indicatorii existenţi. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fisa de inventariere defineste fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenţii compatibile cu monumentul si nu sunt intervenţii parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi si la ele)
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2024



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Debutul zonei este segmentul estic al străzii 22 Decembrie (fosta Gellert, Roosvelt, Episcopul Pavel, Scânteii) la sfârsitul secolului al-XIX-lea, urmând ca în secolul urmator să se împlinească cu parcele generoase, asezate de-a lungul străzilor Andrei Muresanu, Avram Iancu şi Nicolae Titulescu, martore ale unei epoci de relansare economică a orasului. Parcelele, de formă dreptunghiulară alungită, ordonate, cu limitele laterale perfect ortogonale faţă de aliniament, cu frontul spre stradă variabil, între 8,70 m (22 Decembrie nr.6A) şi 36,40m, (Piaţa Partizanilor nr.1), media 20,00m, adâncimea între valorile 12,00 m (22 Decembrie nr.2) şi 49,00 m (Piaţa Partizanilor nr.1), cu suprafaţă cuprinsă între162 mp (22 Decembrie nr.2) şi 9.264 mp (Avram Iancu nr.2), suprafaţa dominantă fiind în jur de 600,00 mp.

Distanţa dintre aliniamente pe strada Andrei Muresanu 13.00m, pe strada Avram Iancu 11,00m, pe strada 22 Decembrie 13,00m şi pe strada Nicolae Titulescu 12.00m. Regimul de construire dominant este de tip izolat, cu câteva front continuu de tip cuplat, clădirile sunt situate de regulă pe aliniament, câteva restrase.

Funcţiunea dominantă este cea de locuire, cea complementară este de echipamente, instituţii administrative, de educaţie şi culte.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 **OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI** (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spaţii neconstruite protejate)

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

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	1960	Str. Avram Iancu Nr. 4	valoare culturala medie
2	Cladire	Municipiul Baia Mare	1960	Str. Avram Iancu Nr. 6	valoare culturala medie
3	Cladire	Municipiul Baia Mare	1970	Str. Nicolae Titulescu Nr. 9	valoare culturala medie

Echipamentele prezente in zona sunt urmatoarele:
Cladiri de cult
Parohia ortodoxa (str. Avram Iancu nr.5)
Cladiri administrative:
I.S.U. maramures (str. Avram Iancu nr.2)
Instituţii de educatie:
Gradinita Ion Creanga (Piata Partizanilor Nr. 1)

(1)
- Instituţiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinaţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

(2)
- Clădirile cu valoare culturală medie sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.

(3)
- Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.

(4)
- În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).
  În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(5)
- Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice

(6)
- Servitute edilitară pentru infrastructura de cabluri de comunicare deţinută de M.A.I.:administraţia locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. pentru documentaţiile de urbanism şi emiterea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricţie marcate pe planşa de reglementari urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obtinerea avizului M.A.I.";autorizarea executării lucrărilor de construcţii în aceasta zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuinţe individuale şi colective
- institutii, echipamente publice, adminitraţie, justiţie, cultură, învăţamânt, servicii profesionale, servicii financiar--bancare şi de asigurări, servicii de consultanţă;
- în cazul conversiei functionale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;
- se vor menţine de preferinţă actualele utilizări publice ale clădirilor şi în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinaţia iniţială a clădirilor;
- orice funcţiune va trebui să fie compatibilă cu zona si vecinatatile;
- se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu şi se vor amenaja in folosul publicului sau rezidentilor;
- staţionarea şi gararea autovehiculelor în construcţii multietajate supraterane;
- în cazul executării unor lucrări de construcţie noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolţi, sculpturi, decoraţii) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei;

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerţ şi depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;
- activităţi productive şi depozitări de orice alt tip

- orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcţii provizorii de orice natură;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor pe terenul eliberat de constructiile parazitare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:
  - funcţiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;
  - funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile;
- în cazul menţinerii funcţiunii de locuire, gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepţie cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinate accesului public.
- se permit lucrari de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiţia asigurării garării vehiculelor in interiorul parcelei;
- la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

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

- se mentine configuratia actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o formă dintr-o etapa anterioară care avantajeaza punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor si a zonei;
- în cazul utilizării funcţionale a mai multor parcele pentru o nouă construcţie, se va menţine exprimarea în plan şi în arhitectura faţadelor a amprentelor parcelarului anterior;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se menţine neschimbată situaţia existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasă fată de aliniament;
- în situaţiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă şi vor primi utizări admise, în primul rînd de comerţ şi servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;
- în cazul clădirilor la care faţada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieşite din planul faţadei şi care ocupă domeniul public.

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

- *este interzisă realizarea porţilor de garaje în faţadele principale ale clădirilor la care faţada coincide cu aliniamentul parcelei.*
- *în cazul unei intervenţii ,când tipul de front este mixt, continuu şi discontinuu , se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepţia situaţiei în care valoarea clădirii interzice modificarea situaţiei existente sau studiul istoric o prevede;*

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

- *principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) şi alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare;*
- *respectarea cadrului construit se referă şi la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenţie să nu diminueze confortul proprietăţilor limitrofe ;*
- *clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 12,0 metri de la aliniament ; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradiţională în formă de " L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei ;*
- *aripa din curte se va dezvolta la o distanţă de 3,00m faţă de cealaltă vecinatate în cazul clădirilor de locuit şi la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinaţii;*
- *în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea şi alipirea la calcanul clădirii vecine, construcţia devenind în formă " L" , urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul pecedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;*
- *în situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi vecinatatile o permit, se pot aplica şi alte tipologii (" U", " C", etc.).*
- *în cazul parcelelor de colţ sau a celor de formă neregulată se pot propune şi alte configuraţii dacă sunt respectate prevederile codului civil şi studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela si vecinatăţi o recomandă;*
- *în cazul existenţei unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ;noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine;*
- *clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;*
- *în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei , având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar faţă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornişa sau la atic dar nu cu mai puţin de 3,0 metri. în cazul locuinţelor;*

- în cazul regimului de construire izolat distanţa faţă de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea clădirii dar nu mai puţin de 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 metri; fac excepţie cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;
- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiţia ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spaţiul public şi să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.
- este interzisă construirea de calcane distanţate faţă de limita de proprietate, astfel încat să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;
- în situaţia în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configuraţiie şi amplasare a clădirii pe parcelă cu condiţia ca aceasta să se integreze în fontul existent şi să nu lezeze drepturile proprietăţilor vecine;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care nu au fost semnalate disfunctiuni se mentine pozitia actuală a clădirilor;
- dacă din necesităţi funcţionale sau calitatea precară a fondului construit precum si a conditionărilor din prezenta documentatie sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcţiilor se va elabora un studiu istoric şi architectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca şi repere şi se va studia intervenţia raportată şi la clădirile direct învecinate;
- se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu şi se vor amenaja pentru accesul publicului; orice modificare va constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ARTICOLUL 9 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălţime maxim admis este P+1
  - înălţimea maximă admisă este de 8,00m la regimul P+1+M
- se admite modificarea înălţimii acoperisului clădirii cu valoare culturală justificată de studiul istoric si biologic pentru evenirea la o formă dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii si racordarea acestuia cu clădirile adiacente;
- în cazul regimului continuu se va respecta aliniere la cornişa a clădirilor;
- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depaşită de cota coamei/aticului din curte ;
- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (iniţial cu acoperiş într-o apă) va putea avea acoperişul în două ape pentru a se evita supranălţarea calcanului astfel ca înăltimea la cornişă a noii clădiri să nu depăşeasca cota maximă a coamei clădirii iniţiale , configuraţie

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

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

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va ţine seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a faţadelor, materiale de construcţie;
- în cazul locuinţelor care se menţin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiţionale din două canaturi cu ferestre în trei canaturi;
- ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecţie împotriva intruziunilor nu vor depăşi linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spaţii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferenţiată a parterului comercial la clădiri cu mai mulţi utilizatori, fără a se ţine seama de clădire în integritatea ei;
- acoperişurile vor adopta soluţii caracteristice zonei de rezervaţie;
- se interzic acoperişurile cu forme agitate, cu lucarne agresive ca prezenţă.
- învelitorile vor fi realizate din ţiglă sau tablă plană cu falţuri şi vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucranele vor respecta configuraţia tradiţională; se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate sau tablă amprentată.
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea faţadelor principale;
- pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie si redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
  - paletarul de culori din ANEXA 9
  - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
  - armonizarea cu clădirile adiacente

LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR - SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE ROŞCOVANĂ/E' ROŞIE, CU EXCEPŢIA MONUMENTELOR ISTORICE.

ARTICOLUL 11 ACCESE ŞI CIRCULAŢII

OBS: AMENDAMENT LA PUZ ÎN PROCEDURĂ DE AVIZARE LA MINISTERE - 2024

- pentru clădirile existente se vor menţine accesele actuale;
- în cazul construcţiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;
- în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de

minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;
- se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcţiile fără posibilităţii de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritoriale de pompieri.
- accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.

ARTICOLUL 12 **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în cladire, nu anexe independente;
- staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spatii integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor cu destinaţia de locuinţe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepţional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;
- în cazul cladirilor cu alta destinaţie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;

ARTICOLUL 13 **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;
- lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în spaţiul pietonal;

ARTICOLUL 14 **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafaţa dalată

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2025
Arhitect Şef
PUZ 102/2025

se va limita la maximum în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;
- *indicele minim de spaţii plantate pe parcelă (PSP) este de 30 % la parcele sub 500mp şi 40% la cele peste 500mp.*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*
- *în cazul în care exista împrejmuiri la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea invecinată;*
- *porţile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentaţii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

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

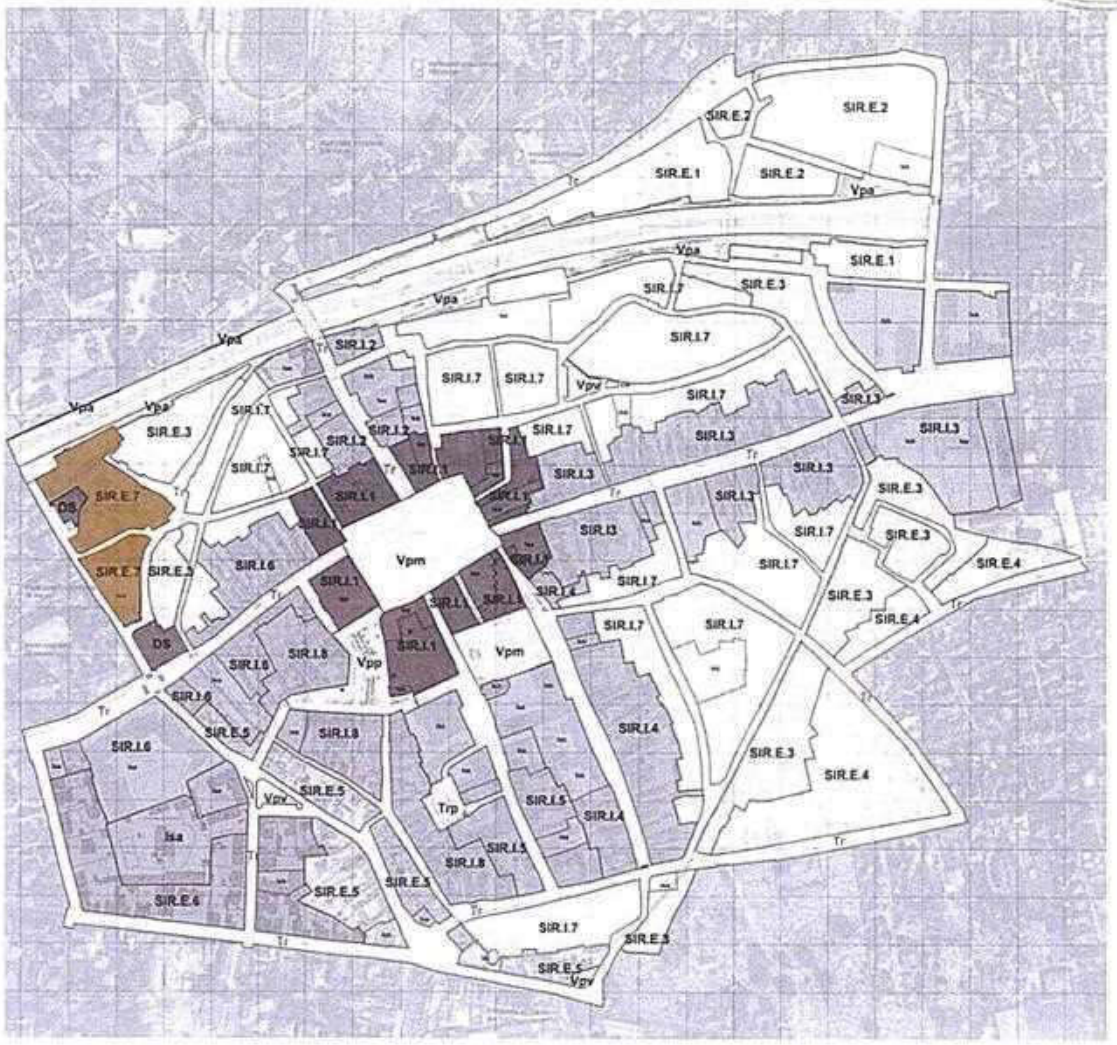
POT maxim	*50%*
POT maxim	*55% pentru parcelele de colt*

ARTICOLUL 17 *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

CUT maxim	*1,3*
CUT maxim	*1,4 pentru parcelele de colt*

NOTA SECTIUNEA III :

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



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupată de clădiri încă din secolul al -XVIII-lea, dar textura actuală, reţeaua de străzi se configurează după un secol. Parcelele sunt de forma neregulată datorită sinuozităţii străzilor care au preluat traseul unor cursuri de apa, parte din ele posibil să fi fost canalul de apa al sistemului de fortificaţie. Toate clădirile sunt ridicate în a doua jumătate a secolului XX cu exceptiă clădirii Primariei, fostul Club Phonix, propus pentru clasare (str. Tineretului nr.2) şi clădirea de colţ, strada Pietrosului, strada Tineretului (nr.4).

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

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2024

strada Tineretului nr.10. Clădirile sunt isolate sau cuplate, retrase de la aliniament cu excepţia a trei cladiri. Regimul de înălţime este parter, D+P, P+1, D+P+1 si D+P+2.
Zona este de tip mixt în care ponderea locuinţelor versus instituţii este 50%.

Administraţia locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. pentru documentaţiile de urbanism şi emiterea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile situate în vecinatatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr.3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor.
Autorizarea executării lucrărilor de construcţii în aceasta zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 - OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, patii neconstruite protejate)

In zona se afla urmatoarele clădire de valoare, una propusă pentru clasare şi una cu valoare culturală medie.:

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATARE	CATEGORIE CLASARE
1	Cladire administrativa /Fostul Club Phonix/initial Sediul Cercului ceteienesc de lectura	Str.Tineretului nr. 2	1894	monument de arhitectura de importanta locala

CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE

nr. crt	Denumire	Localitatea	Datare	Adresa	Valoare culturala
1	Cladire	Municipiul Baia Mare	cca. 1880	Str. Tineretului Nr. 4	valoare culturala medie

Echipamentele prezente în zonă sunt urmatoarele:
Clădiri administrative:
Primaria Baia Mare - Serviciul achizitii
- Serviciul evidenta populatiei
Politia municipală - Serviciul rutier (Destinatie Specială)
Crucea Rosie, filiala Maramures

(1)

- *Instituţiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinăţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice*

(2)
- Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) şi cele cu valoare culturală medie sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.

(3)
- Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.

(4)
- În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)

(5)
- În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).
  În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(6)
- Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuinţe individuale şi colective
- instituţii, echipamente publice, administraţie, justiţie, cultură, învăţământ, servicii profesionale, servicii financiar--bancare şi de asigurări, servicii de consultanţă;
- în cazul conversiei functionale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;
- se vor menţine de preferinţă actualele utilizări publice ale clădirilor şi în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinaţia iniţială a clădirilor;
- orice funcţiune va trebui să fie compatibilă cu zona şi vecinatăţile;
- se vor degaja curţile interioare de construcţiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu şi se vor amenaja în folosul publicului sau rezidentilor;
- în cazul executării unor lucrări de construcţie noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (boiţi, sculpturi, decoraţii) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei;

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2024

- *orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;*
- *comerţ şi depozitare en-gros;*
- *depozitare de materiale toxice sau inflamabile;*
- *depozitare de deşeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile;*
- *activităţi productive şi depozitări de orice alt tip*
- *orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;*
- *construcţii provizorii de orice natură;*
- *activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;*
- *staţionarea şi gararea autovehiculelor în construcţii multietajate supraterane;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI*

- *se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei*
- *se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor pe terenul eliberat de construcţiile parazitare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:*
  - *funcţiunea să fie compatibilă prestigiul zonei;*
  - *funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătăţile;*
- *în cazul menţinerii funcţiunii de locuire, gararea autoturismelor se va asigura in interiorul parcelei, excepţie cazul în care nu se poate asigura accesul in curte sau curtea este destinate accesului public.*
- *se permit lucrari de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiţia asigurării garării vehiculelor in interiorul parcelei;*
- *la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

ARTICOLUL 5 *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, mărime, dimensiuni)*

- *se menţine configuraţia actuală a parcelei;*
- *se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o formă dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea in valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor si a zonei;*
- *în cazul utilizării funcţionale a mai multor parcele pentru o nouă construcţie, se va menţine exprimarea în plan şi în arhitectura faţadelor a amprentelor parcelarului anterior;*

ARTICOLUL 6 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT*

- *se menţine neschimbată situaţia existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasă fata de aliniament;*

- *alinierea la stradă a clădirilor retrase față de aliniament pe strada Tineretului este reprezentată în plansa de reglementari 3.1, respectiv 3.2*
- *în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.*
- *este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.*
- *este recomandată menținerea tipului de front existent, continuu sau discontinuu;*

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

- *principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;*
- *respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe ;*
- *în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament;*
- *în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;*
- *în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;*
- *clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;*
- *în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;*
- *clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioara exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;*
- *se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecina.*
- *este interzisă construirea de calcane distantate față de hotar, astfel încat sa nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respective;*

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

- *amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;*

ARTICOLUL 8 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

- *în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuala a clădirilor;*
- *dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condiționarilor din prezenta documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și architectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportata și la cladirile direct învecivate;*
- *se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului; orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;*

ARTICOLUL 9 **ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- *regimul de înăltime maxim admis este P+1+M;*
  - *înăltimea maximă admisă este de 8,00m la regimul P+1+M*
- *se mentine înăltimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt declarate monumente;*
- *se admite modificarea înăltimii acoperisului monumentelor și a celor cu valoare culturala justificata de studiul istoric și biologic pentru revenirea la o forma dintr-o etapă anterioara care avantajează punerea în valoare a clădirii si racordarea acestuia cu clădirile adiacente;*
- *în cazul regimului continuu se va respecta aliniere la cornișa a clădirilor;*
- *cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depașită de cota coamei/aticului din curte*

ARTICOLUL 10 **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- *se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție;*
- *în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi cu ferestre în trei canaturi;*
- *ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;*
- *în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;*
- *se interzice finisarea diferențiată a parterului comercial la clădiri cu mai mulți utilizatori, fără a se ține seama de clădire în integritatea ei;*
- *acoperișurile vor adopta soluții caracteristice zonei de rezervație; se interzic acoperișurile cu forme agitate, cu lucarne agresive ca prezență.*

- LA REALIZAREA ACOPERIȘURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOAREA POSTOCALIU/CĂRĂMIZII, CU EXCEPȚIA MONUMENTELOR ISTORICE.

OBS: AMENDAMENT LA PUCL ÎN PLENUL SEDINTEI DE CONSILIU LOCAL ÎN 29.02.2024

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

ARTICOLUL 11 *ACCESE SI CIRCULATII*

- *în cazul construcţiilor noi sau a celor reabilitate , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuinţelor si 3,80 metri pentru alte funcţiuni ;*
- *în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- *în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă , ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;*
- *se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.*
- *construcţiile fără posibilităţii de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritoriale de pompieri.*
- *accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.*

ARTICOLUL 12 *STATIONAREA AUTOVEHICULELOR*

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

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

- *staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spaţii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *în cazul clădirilor cu destinaţia de locuinţe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepţional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;*
- *în cazul clădirilor cu alta destinaţie decat cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zonă;*

ARTICOLUL 13 *CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

- *toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*
- *racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în spaţiul pietonal;*

ARTICOLUL 14 *SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE*

- *se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafaţa dalată se va limita la maximum în favoarea suprafeţelor de gazon, plantaţii, jardiniere;*
- *indicele minim de spaţii plantate pe parcelă (PSP) este de 30 %*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *în cazul în care există împrejmuiri la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;*
- *portile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentaţii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porţile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;*

c) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

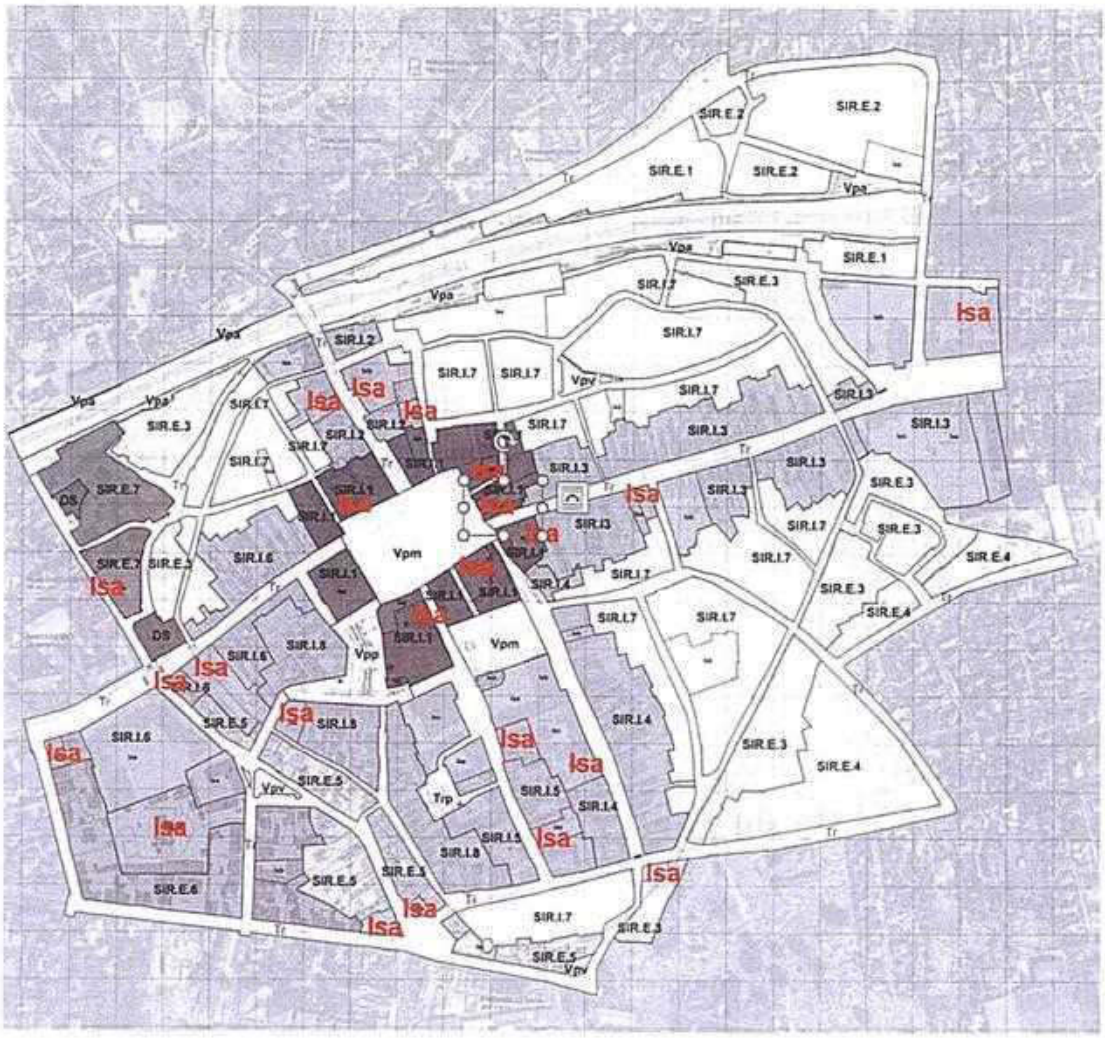
ARTICOLUL 16	*PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*	
	POT maxim	*55%*
	POT maxim	*65% pentru parcelele de colt*
ARTICOLUL 17	*COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*	
	CUT maxim	*1,4*
	CUT maxim	*1,7 pentru parcelele de colt*

NOTA SECTIUNEA III :

- *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
- *In cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenţi depăsesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menţine indicatorii existenţi. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fisa de inventariere defineste fără echivoc obiectul clasat ; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenţii compatibile cu monumentul si nu sunt intervenţii parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi si la ele)*
- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2023

Isa SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV SI FINANCIAR BANCAR



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Subzona funcţională a echipamentelor, clădiri de regulă cu P+1 niveluri, sau parter , cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat). Doar trei din cele 14 păstrează destinaţia iniţială pentru care au fost proiectate, Tribunalul Maramures (mon . ist.). Parchetul de pe lânga Tribunalul Maramures şi Agenţia Teritorială pentru prestări Sociale, celelalte ocupă spaţii care au fost refuncţionalizate pentru a răspunde utilizării actuale. Administraţia locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. pentru documentaţiile de urbanism şi emiterea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile situate în vecinatatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr.3422/1995 pentru

aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor.
Administraţia locala va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obtinerea avizului M.A.I. pentru documentaţiile de urbanism şi emiterea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricţie marcate pe plansa de reglementari urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obţinerea avizului M.A.I."
Autorizarea executării lucrărilor de construcţii în aceasta zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spaţii neconstruite protejate)

- Subzona de echipamente/instituţii sunt subunitaţi monofuncţionale, dispersate în zona protejată sunt integrate în subunitaţile istorice de referinţă instituite. O parte din ele sunt supuse regimului special de protecţie corespunzator categoriei de valoare în care au fost incluse, cea de monument istoric, cea propusă pentru clasare, corecţie la lista monumentelor, cea cu valoare culturala medie sau se afla în zona de protecţie a unui monument. Centrul Militar şi Direcţia Judeţeană de Cultură Maramures sunt două instituţii care folosesc acelasi imobil cu alte utilizatori (alimentaţie publică la parter, în primul caz şi servicii de proiectare, în al doilea caz)

- Prevederile din regulament aferente acestei subunitaţi se subordoneaza şi se completează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referinţă intra-muros şi extra-muros în care sunt situate astfel :

1.	SIR. I1	Primăria municipiului Baia Mare	(mon . ist.)
2.		Serviciul de impozite si taxe	(mon . ist.)
3.		Serviciul de Patrimoniu	(mon . ist.)
4.		Sala Vida Gheza	(mon . ist.)
5.		Centrul Militar judetean Maramures	(mon . ist.)
6.		Serviciul Public de Asistenţă Socială	(mon . ist.)
7.		Banca Transilvania	(mon . ist.)
8.	SIR. I2	Serviciul Public de Asistentă Socială	(val. culturală mare)
9.		CNSLR Fraţia Maramures	(valoare culturală redusă)
10.		Banca MARFIN	(clădire cu valoare culturală medie)
11.	SIR. I3	Forumul German	(valoare culturală redusă)
12.	SIR. I4	Parchetul de pe langă Tribunalul Maramures	(clădire cu valoare culturală mare)
13.		Direcţia Judeteana de Cultura Maramures	(clădire cu valoare culturală medie)
14.	SIR. I5	Tribunalul Maramures	(mon . ist.)
15.		Casa de ajutor reciproc	(valoare culturală redusă)
16.	SIR. I6	Sc Vital s.a.	(valoare culturală redusă)
17.		Curtea de Conturi	(cladire cu valoare culturală medie)
18.		UniCredit Bank	(valoare culturală redusă)

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 82 / 2025
Arhitect Şef
PUZ 102/2025

19. SIR. I8 Agenţia Teritoriala pentru prestari Sociale (val. cult. medie)
20. SIR. E3 Direcţia Naţionala Anticorupţie (valoare culturală redusă)
21. SIR. E6 I.S.U. Maramures (valoare culturală redusă)
22. SIR. E7 Primaria municipiului Baia Mare (prop. clasare mon. Ist.)
Serviciul de Achiziţii, Investiţii, evidenţa populaţiei
23. SIR. I3 Fostul palat episcopal, azi (mon . Ist.)
Întreprinderea de tricotaje

Monumente istorice

	Nr.crt LMI	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
14	137	MM-II-m-B-04439	Judecătoria de plasă	municipiului BAIA MARE	Crişan nr 3	1889-1900
5	146	MM-II-m-B-04447	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 2	sec. XVI- XVIII
5	147	MM-II-m-B-04448	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 3	sec. XVI - XVII
5	148	MM-II-m-B-04449	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 4 Str. Turnului nr.1	sec. XVI - XVIII
1	150	MM-II-a-A-04451	Claustrul mănăstirii Minoriţilor,	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 6 Str. Crişan nr. 2 4.6	1734
2	161	MM-II-m-B-04462	Casă	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 17	sec. XVI - XVIII
3	166	MM-II-m-B-04467	Hanul "Vulturul Negru"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 2	sec. XVI
23	171	MM-II-m-B-04472	Fostul palat episcopal, azi Întreprinderea de tricotaje	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 61	1891-1892

Clădire propusă pentru clasare

nr. crt	DENUMIRE	ADRESA	DATARE	CATEGORIE CLASARE
22	Cladire administrativa /Fostul Club Phonix/initial Sediul Cercului cetatenesc de lectura	Str.Tineretului nr. 2	1894	monument de arhitectura de importanta locala

(1) ▪ Instituţiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinaţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

(2) ▪ Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.

(3) ▪ Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.

(4) ▪ În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)

(5) ▪ În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).

În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(6)
- *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

ARTICOLUL 2 *TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel regional, municipal, de cartier: Primărie, Consiliul judeţean, prefectură, Unităţi de intervenţie în situaţii de urgenţă, puncte de informare, unităţi deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidenţă a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate,servicii financiar – bancare, etc.);*
- *sedii ale unor companii şi firme, servicii financiar - bancare;*
- *se admit conversii funcţionale în cazul în clădirilor/incintelor care nu corespund exigenţelor funcţionale, de reprezentare sau celor de rezistentă şi stabilitate; ele vor respecta utilizările admise în subzona în care este aplasat echipamentul;*
- *se admit completări cu funcţiuni complementare compatibile cu funcţiunea principală , compatibile cu zona protejată;*

ARTICOLUL 3 *TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 2 si 4*
- *amplasarea de funcţiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule şi/sau pietoni;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente, - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI*

- *se admite amplasarea la parterul şi etajul clădirilor de pe arterele principale, numai a acelor echipamente care au raza de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane şi vehicole).*
- *se admit completări cu funcţiuni complementare compatibile cu funcţiunea principală, compatibile cu zona protejată;*
- *la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafeţe, forme, dimensiuni)

- In cazul echipamentelor existente din zona protejată, fiind vorba de refuncţionalizari ele s-au adaptat clădirii existente şi parcelei aferente;
- parcelarul existent se păstrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinatătilor si a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- se menţine regimul de construire pe aliniament sau retras de la aliniament, continuu sau discontinuu existent.
- în cazul edificarii unei constructii noi se va respecta caracterul subzonei în care este situată institutiă; raportarea se va face la clădirile reper, clasate (vezi art.1 Sectiunea I din subzona care include institutia), şi cele învecinate.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la comişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri;
- retragerea faţă de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterate ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepţiile menţionate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumatate din înalţime, dar nu mai puţin de 3,50 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeaşi categorie (se cuplează clădiri principale între ele şi anexe între ele se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităţilor funcţionale;
- amplasarea clădirilor fată de limitele laterale şi posterioare vor respectă prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- în cazul în care una dintre construcţii are o funcţiune care necesită iluminare naturală distanţa minimă între clădiri este înălţimea la cornişă a celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcţiune cu prescripţii specifice de însorire distanţa între clădiri poate fi redusă la jumătate din înalţimea celei mai înalte dar nu mai puţin de 6,00 metri;

ROMÂNIA JUD. MARAMUREȘ BAIA MARE CONSILIUL LOCAL

ARTICOLUL 9 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înăltimea maximă admisă este cea din zona de inserție ;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prescripțiile generale Reguli referitoare la aspectul exterior (Articol II.6.pag.26)
- aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul si istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie si redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
  - paletarul de culori din ANEXA 9
  - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
  - armonizarea cu clădirile adiacente
- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;
- LA REALIZAREA ACOPERIȘURILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE ROȘCAT/CĂRĂMIZIU CU EXCEPȚIA MOD. ELEM. ISTORICE. OBS: AMENDAMENT LA PUZ IN RENUL SEDINȚEI DE CONSILIU LOCAL IN 23.02.2024

ARTICOLUL 11 ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime, în mod direct, dintr-c circulație publică; - numărul acceselor se stabilește pe bc normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu Vo fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 102/2024

- *Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.*

ARTICOLUL 12 **STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- *staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulaţiilor publice;*
- *nu se permite gararea sau staţionarea autovehiculelor în incinta cladirilor monument istoric sau a celor cu valoare culturala mare;*
- *pentru constructiile noi este obligatorie soluţionarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;*
- *staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta cladirilor, în spaţii amenajate neacoperite sau in spaţii integrate în cladire, nu anexe independente;*
- *prin excepţie de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulaţiei rutiere şi pietonale*
- *în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) concesionarea locurilor necesare într-un parcaj amenajat la o distanţă de maxim 250 metri;*
- *pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi ANEXA7*

ARTICOLUL 13 **CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- *toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);*
- *se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reţeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacităţii reţelelor publice, la un bazin de retenţie situat în incinta proprietăţii;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*

ARTICOLUL 14 **SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

- *spaţiile verzi vor reprezenta procentual din suprafaţa incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona;*
- *spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă şi vor fi tratate ca amenajari peisagere;*
- *spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate;*
- *se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi parcaje.*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *în cazul în care exista împrejmuiri la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectură care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;*
- *portile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentatii care se va raporta la obiecte similar prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: *POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI*

ARTICOLUL 16 *PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)*
Se mentin coeficientii urbanistici existenti

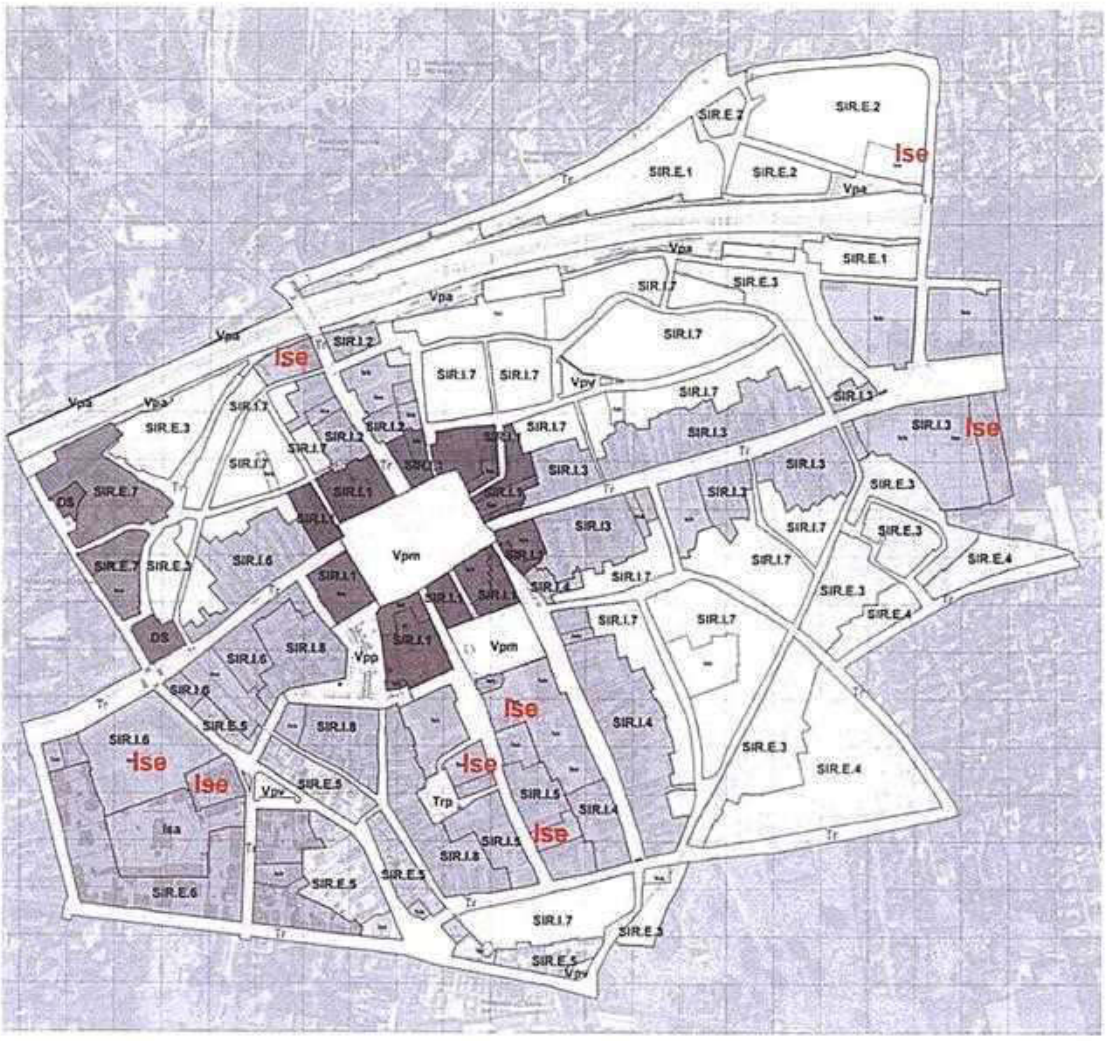
ARTICOLUL 17 *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*
Se mentin coeficientii urbanistici existenti

NOTA :

- *In cazul în care coeficienţii nu depăşesc valorile POT, CUT din subzonele istorice de referinţă în care se află, acestia devin cei maximali pentru echipamentele respective.*
- *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 82 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 /2024

Ise SUBZONA CONSTRUCŢIILOR PENTRU ÎNVĂŢĂMÂNT



a) GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Subzona cu clădiri de maxim P+1 niveluri (excepţie Universitate de Nord, o clădire refuncţionalizată cu P+3 niveluri), cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat), destinate învăţământului de toate gradele, cu imobile monofunctionale amplasate în subzonelor istorice de referinţă instituite.
Cele două clădiri de liceu/colegiu şi Scoala Gimnazială Octavian Goga au fost executate pe bază unor proiecte dedicate educaţiei, celelalte unităti sunt rezultatul unor refuncţionalizări. Toate clădirile au fost realizate la sfarsitul secolului al- XIX-lea şi începutul secolului al- XX-lea cu excepţia Universităţii de Nord,care a fost construită ca sediu al unei întreprinderi de transporturi, în anul 1985.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 **OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI** *(construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spaţii neconstruite protejate)*

- *Subzona de echipamente destinate educaţiei sunt subunităţi monofunctionale, dispersate în zona protejată şi sunt integrate în subunitatile istorice de referinţă instituite. O parte din ele sunt supuse regimului special de protecţie corespunzator categoriei de valoare în care a fost incluse, cea de monument istoric, cea de propusă pentru clasare, corecţie la lista monumentelor, cea cu valoare culturală medie sau ca se afla în zona de protecţie a unui monument istoric.*
- *Prevederile din regulament aferente acestei subunitaţi se subordonează şi se completează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referinţa intra-muros şi extra-muros în care sunt situate astfel :*

1.	SIR. I 2	Liceul Nemeth Laszlo	**(mon . Ist.)**
2.	SIR. I 3	Scoala Gimnaziala Octavian Goga	**(mon . Ist.)**
3.	SIR. I 5	Scoala Petre Dulfu	**(corectie lista monumentelor Ist.)**
4.		Universitate de Nord	**(valoare culturala redusa)**
5.		Gradinita Eminescu	**(mon . Ist.)**
6.	SIR. I 6	Colegiul Gheorghe Sincai	**(mon . Ist.)**
7.	SIR. E 2	Gradinta 12	**(valoare culturala medie)**
8.	SIR. E 6	Gradinita Ion Creanga	**(propunere clasare monument . Ist.)**

MONUMENTE ISTORICE

	Nr.crt LMI	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
5	139	MM-II-m-B-04441	Casă	municipiului BAIA MARE	Crişan nr 13	1889-1900
2	169	MM-II-m-B-04470	Scoala generală nr.2	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 56	1907-1911
1	186	MM-II-m-B-04485	Scoala confesională.	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor nr 19	1860
6	189	MM-II-m-B-04488	Colegiul National "Gh.Sincai"	municipiului BAIA MARE	Str. Sincai Gheorghe nr 25	1903-1906

CORECTII LA LISTA MONUMENTELOR

	135	MM-II-m-A-04437	Ansamblul fostei mănăstiri iezuite si Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetatii nr. 1 , nr. 4	1830-1885
		MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetatii nr. 1	1717-1719
3		MM-II-m-A-04437.02	Scoala „Petre Dulfu", fosta manastire iezuita	municipiului BAIA MARE	Str. Cetatiinr 4	1720-1730

(1)

- *Instituţiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinăţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 187/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

(2)
- Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) şi cele cu valoare culturală medie sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.

(3)
- Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.

(4)
- În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)

(5)
- În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).

  În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(6)
- Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2 — TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- grădiniţe cu program redus, normal şi prelungit;
- şcoli;
- licee;
- instituţii de învăţământ superior;
- parcaje

ARTICOLUL 3 — TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 2 si 4
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;

ARTICOLUL 4 — UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătăţii copiilor;
- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învăţământ (librărie, papetărie etc.).
- se admite inserarea altor construcţii şi amenajari legate de procesul de invatamant numai dacă sunt compatibile cu vecinătatea sau cu categoria în care este clasată clădirea

- *sunt admise alte amenajari speciale cerute de programul scolar numai dacă sunt compatibile cu vecinătatea sau cu categoria în care este clasata clădirea (ex.: ateliere-scoală)*
- *la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: **CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 5 **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** *(forma, mărime, dimensiuni)*

- *parcelarul existent se păstrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;*
- *se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătaţilor şi a zonei;*

ARTICOLUL 6 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

- *se menţine regimul de construire pe aliniament sau retras de la aliniament, continuu sau discontinuu existent .*
- *în cazul edificării unei construcţii noi se va respecta caracterul subzonei în care este situată instituţia clasate (vezi art.1 Secţiunea I din subzonă care include instituţia); raportarea se va face la clădirile reper, şi la cele direct învecinate.*
- *în cazul în care este permisă amplasarea retrasă de la aliniament potrivit alineatului anterior, construcţiile de învăţământ vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;*
- *în cazul în care este necesară amplasarea la aliniament spre strada să fie orientate spaţii conexe procesului de învatământ nu săli de clasă ;*

ARTICOLUL7 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- *se menţin distanţele fată de limitele laterale şi posterioare existente;*
- *în cazul unei unei noi investiţii , dacă zona o permite, clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerile faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înăltimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri;*
- *retragerea faţă de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 10,00 metri;*
- *în cazul unei unei noi investiţii , dacă zona o permite, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepţiile menţionate la prezentul articol;*
- *în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clşdire retrasă de la limita*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
anexa la HCL nr. 87/2023
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumatate din înalţime, dar nu mai puţin de 3,50 metri;

- *cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeaşi categorie (se cuplează clădiri principale între ele şi anexe între ele se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităţilor funcţionale;*
- *amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;*

ARTICOLUL 8 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

- *se menţin distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare existente;*
- *în cazul unei unei noi investiţii, clădirile vor respecta între ele distanţe egale înălţimea celei mai înalte dar nu mai puţin de 6,00 metri; distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime dar nu mai putin de 3,0 m numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor spaţii cu funcţiuni protejate şi nu intervin prescripţii PSI;*
- *în cazul amplasării pe aceeaşi parcela a unor spaţii de învăţământ preşcolar şi şcolar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcţională pentru protecţia preşcolarilor.*

ARTICOLUL 9 **ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- *se va respecta regimul de înălţime reglementat pentru zona în care este situată instituţia;*

ARTICOLUL 10 **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- *se vor respecta prescripţiile generale Reguli referitoare la aspectul exterior (Articol II.6.pag.26)*
- *aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice funcţiunii, particularităţilor sitului, de caracterului general al zonei, a clădirilor reper;*
- *calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea faţadelor principale;*
- *în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;*
- *pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul si istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecţie cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie si redusă varianta cromatică va respecta concomitent:*
  - *paletarul de culori din ANEXA 9*
  - *cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)*

- LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE PORTOCALIU/CĂRĂMIZIU, CU EXCEPŢIA MONUMENTELOR ISTORICE.

OBS: AMENDAMENTE LA PUZ, SESIZATE DE CONSILIU LOCAL ÎN 29.02.2024

- armonizarea cu clădirile adiacente

ARTICOLUL 11 **ACCESE SI CIRCULATII**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- în cazul construcţiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcţiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferinţă nu prin intrări noi deschise pe faţadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces şi cu menţinerea porţilor caracteristice;
- se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- construcţiile fără posibilităţii de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unităţii teritorilale de pompieri.
- accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza şi autoriza de către administratorul de drum.

ARTICOLUL 12 **STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulaţiilor publice;
- nu se permite gararea sau staţionarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric;
- staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spatii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în cladire, nu anexe independente;
- pentru construcţiile noi este obligatorie soluţionarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) concesionarea locurilor necesare într-un parcaj amenajat la o distanţă de maxim 250 metri;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi ANEXA7

ARTICOLUL 13 **CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reţeaua publică de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2025
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*

ARTICOLUL 14 *SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE*

- *75% din suprafaţa grădiniţelor şi şcolilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreaţie, amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori;*
- *spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă şi vor constitui obiectul unei amenajari peisagere;*
- *spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;*
- *se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori, adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice şi de pomi fructiferi;*
- *pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.*
- *toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la 10 locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălţime;*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *în cazul în care există împrejmuiri la strada, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată;*
- *portile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentaţii care se va raporta la obiecte similar prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porţile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: *POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI*

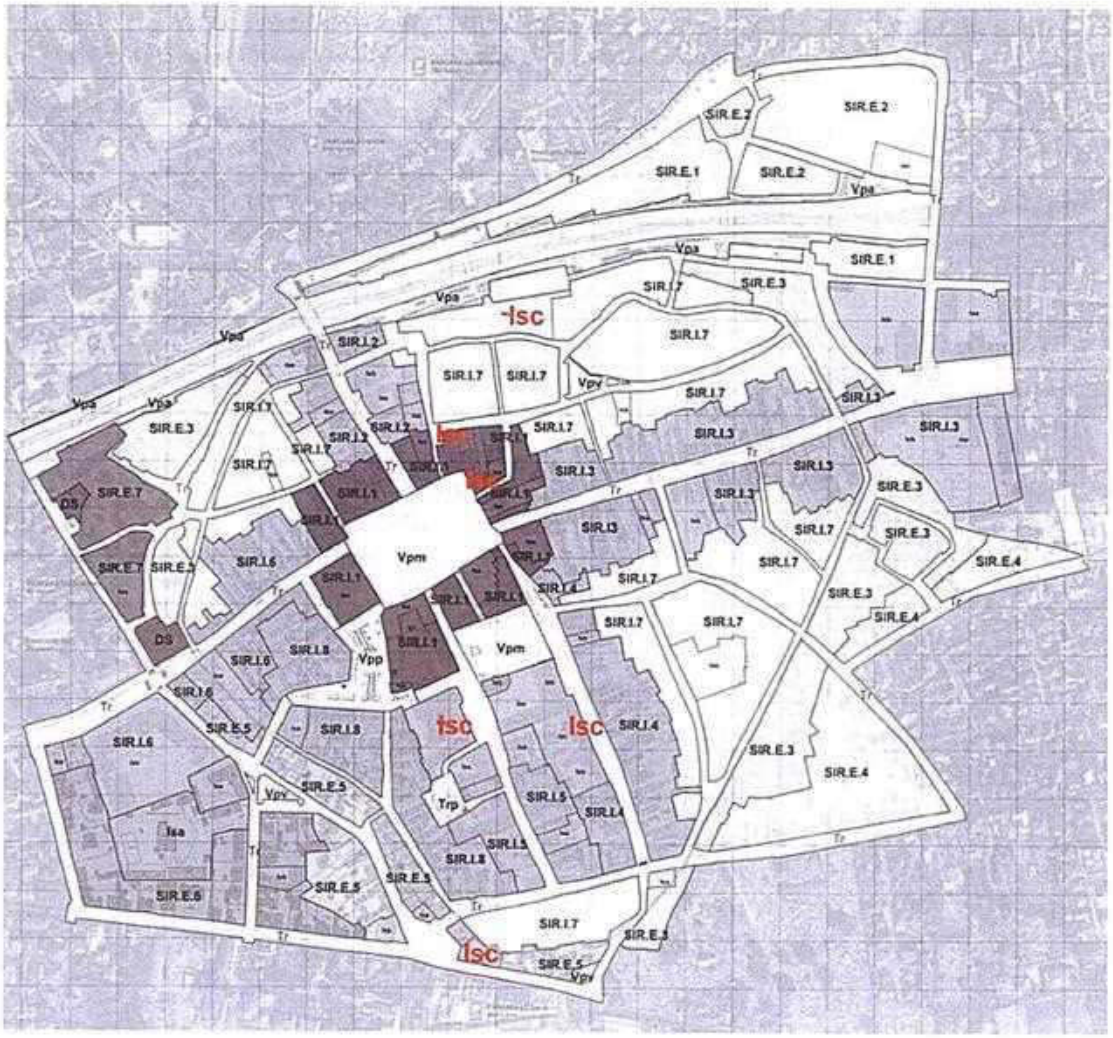
ARTICOLUL 16 *PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)*
Se mentin coeficientii urbanistici existenti

ARTICOLUL 17 *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*
Se mentin coeficientii urbanistici existenti

NOTA :

- *In cazul în care coeficienţii nu depăşesc valorile POT, CUT din subzonele istorice de referinţă în care se află, acestia devin cei maximali pentru echipamentele respective.*
- *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

Isc SUBZONA CONSTRUCŢIILOR PENTRU CULTURĂ



a) GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zonă cu clădiri cu maxim P+1niveluri , cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat), costruite pentru alte destinaţii şi refuncţionalizate pentru uzul instituţiilor culturale de interes regional şi municipal, excepţie, Teatrul Dramatic (str. Crişan nr.8) construit în anul 1967şi parţial Teatrul de papusi care a preluat în anul 1961 Casa Armatei. Celelalte instituţii de cultura funcţionează în clădiri, monumente istorice.

Administraţia locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. pentru documentaţiile de urbanism şi emiterea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile cu amplasament în interiorul zonelor de restricţie marcate pe plansa de reglementări urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obţinerea avizului M.A.I."

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1821/2024

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

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 *OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA ACESTUIA (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)*

- *Subzona construcţiilor pentru cultură sunt subunitaţi monofunctionale, dispersate în zona protejata şi sunt integrate în subunitaţile istorice de referinţa instituite. O parte din ele sunt supuse regimului special de protecţie corespunzator categoriei de valoare în care au fost incluse, cea de monument istoric sau se află în zona de protecţie a unui monument.*
- *Prevederile din regulament aferente acestei subunitaţi se subordonează şi se completează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referinţa intra-muros şi extra-muros în care sunt situate astfel :*

1. *SIR. I 1 Centrul de creatie Liviu Borlan* **(mon . Ist.)**
2. *SIR. I 1 Teatrul de Papusi* **(valoare culturala mare)**
3. *SIR. I 4 Muzeul de Arta* **(mon . Ist.)**
4. *SIR. I 5 Teatrul Dramatic* **(valoare culturala redusa)**
5. *SIR. I 7 Muzeul judetean de istorie si arheologie* **(mon . Ist.)**
6. *SIR. I7 E5 M.J.I.A. / Turnul Macelarilor* **(mon . Ist.)**
7. *SIR. I1 Cinema Minerul* **(mon . Ist.)**

- *In cazul utilizărilor din zona protejată fiind vorba de refuncţionalizări ele s-au adaptat clădirii existente şi parcelei aferente, este cazul tuturor instituţiilor de cultură , excepţie Teatrului Dramatic;*

	Nr.crt LMI	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
3	130	MM-II-m-A-04434	Oficiul Salinelor, azi Muzeul de Artă municipiul	municipiului BAIA MARE	Str. 1 Mai nr 8	1748
6	144	MM-II-m-A-04431.02	Bastionul Măcelarilor (Turnul de Munitii)- sistemul de fortificatii medievale ale orasului	municipiului BAIA MARE	Str. Izvoarelor nr 2	sec. XIV - XV
5	177	MM-II-m-A-04477	Monetăria, azi Muzeul Judetean de Istorie	municipiului BAIA MARE	Str. Monetăriei nr 1-3	1734-1739
1	157	MM-II-m-B-04458	Casa Harăcsek	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 13	sec. XVI - XVIII
7	151	MM-II-a-A-04452	Complex hotel - restaurant "Minerul", fost St. Stefan	municipiului BAIA MARE	Piata Libertătii nr 7 Piata Pacii nr.7	1911

(1)
- *Instituţiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinăţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice*

(2)
- *Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) şi cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.*

(3)
- *Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, mare sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.*

(4)
- *În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)*

(5)
- *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).*
  În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(6)
- *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

ARTICOLUL 2 *TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*
- *instituţii de spectacol în săli închise;*
- *muzee;*
- *expoziţii;*
- *spaţii plantate;*
- *se admit conversii funcţionale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigenţelor funcţionale, de reprezentare sau celor de rezistenţă şi stabilitate; utilizarile vor respecta cele permise in subzona in care este amplasat echipamentul;*
- *se admit completări cu funcţiuni complementare*

ARTICOLUL 3 *TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*
- *amplasarea de funcţiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule şi/sau pietoni*
- *dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, pentru a evita afectarea imaginii arhitecturale şi deteriorarea finisajelor clădirii;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,*
- *orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI*
- *pentru orice utilizari se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;*
- *se admite amplasarea la parterul (şi mezaninul) clădirilor din zona protejată, numai a acelor institutii de cultura care au rază de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane şi vehicole);*
- *la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- In cazul echipamentelor existente din zona protejată, fiind vorba de refunctionalizari ele s-au adaptat clădirii existente şi parcelei aferente;
- parcelarul existent se pastreaza, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătătilor şi a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- se menţine regimul de construire pe aliniament sau retras de la aliniament, continuu sau discontinuu existent .
- în cazul edificarii unei constructii noi se va respecta caracterul subzonei in care este situată institutia; raportarea se va face la clădirile reper, clasate (vezi art.1 Sectiunea I din subzona care include institutia), şi la cele direct invecinate.

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

- clădirile destinate spectacolelor se amplasează în regim izolat, retragerile faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri
- retragerea faţă de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri;
- în cazul institutiilor amplasate în clădiri clasate în lista monumentelor istorice se mentine situatia existenta;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepţiile menţionate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3,50 metri;
- amplasarea clădirilor fată de limitele laterale şi posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- în cazul instituţiilor amplasate în clădiri clasate în lista monumentelor istorice se menţine situaţia existenta;
- În cazul în care una dintre construcţii are o funcţiune care necesită iluminare naturală distanţa minimă între clădiri este înălţimea la cornişă a celei mai înalte dar nu mai puţin de 6,00 metri; în cazul în

care nici una dintre clădiri nu are o funcţiune cu prescripţii specifice de însorire distanţa între clădiri, poate fi redusă la jumătate din înălţimea celei mai înalte dar nu mai puţin de 6,00 metri ;

ARTICOLUL 9 **ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- *în cazul instituţiilor amplasate în cladiri clasate în lista monumentelor istorice se mentine situaţia existenta;*
- *înalţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente;*
- *înalţimea maxima admisa este cea din zona de inserţie ;*

ARTICOLUL 10 **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- *se vor respecta prescripţiile generale Reguli referitoare la aspectul exterior (Articol II.6.pag.26)*
- *aspectul clădirilor va fi ţine seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;*
- *în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;*
- *pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare – monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul si istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecţie cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie şi redusă varianta cromatică va respecta concomitent:*
  - *paletarul de culori din ANEXA 9*
  - *cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)*
  - *armonizarea cu clădirile adiacente*
- *calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea faţadelor principale;*

LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE POZIŢIONATE/ARANJATE CU EXCEPŢIA MONUM. IST.

ARTICOLUL 11 **ACCESE ŞI CIRCULAŢII**

- *parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri lăţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică;*
- *numărul acceselor se stabileşte pe baza normelor specifice;*
- *în toate cazurile accesul de aprovizionare şi accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.*
- *în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- *se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;*

OBŢINERI AVIZE LA PUCL ÎNAINTEA EMITERII AUTORIZAŢIEI DE CONSTR. LOCAL ÎN 29.02.2024

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2024

- *în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.*

ARTICOLUL 12 *STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR*

- *staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, înafara circulaţiilor publice;*
- *nu se permite gararea sau staţionarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturala mare;*
- *pentru construcţiile noi este obligatorie soluţionarea parcajelor in interiorul parcelei proprii;*
- *staţionarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spaţii amenajate neacoperite sau în spaţii integrate în clădire, nu anexe independente;*
- *pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi ANEXA&*

ARTICOLUL 13 *CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

- *toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);*
- *se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reţeaua publică de canalizare;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*

ARTICOLUL 14 *SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE*

- *spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă*
- *spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;*
- *se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi parcaje;*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *în cazul constructiilor retrase de la aliniament, la care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela şi raporta la cladire şi la cladirea învecinata ;*
- *portile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei şi se vor elabora pe baza unei documentatii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
Se mentin coeficientii urbanistici existenti

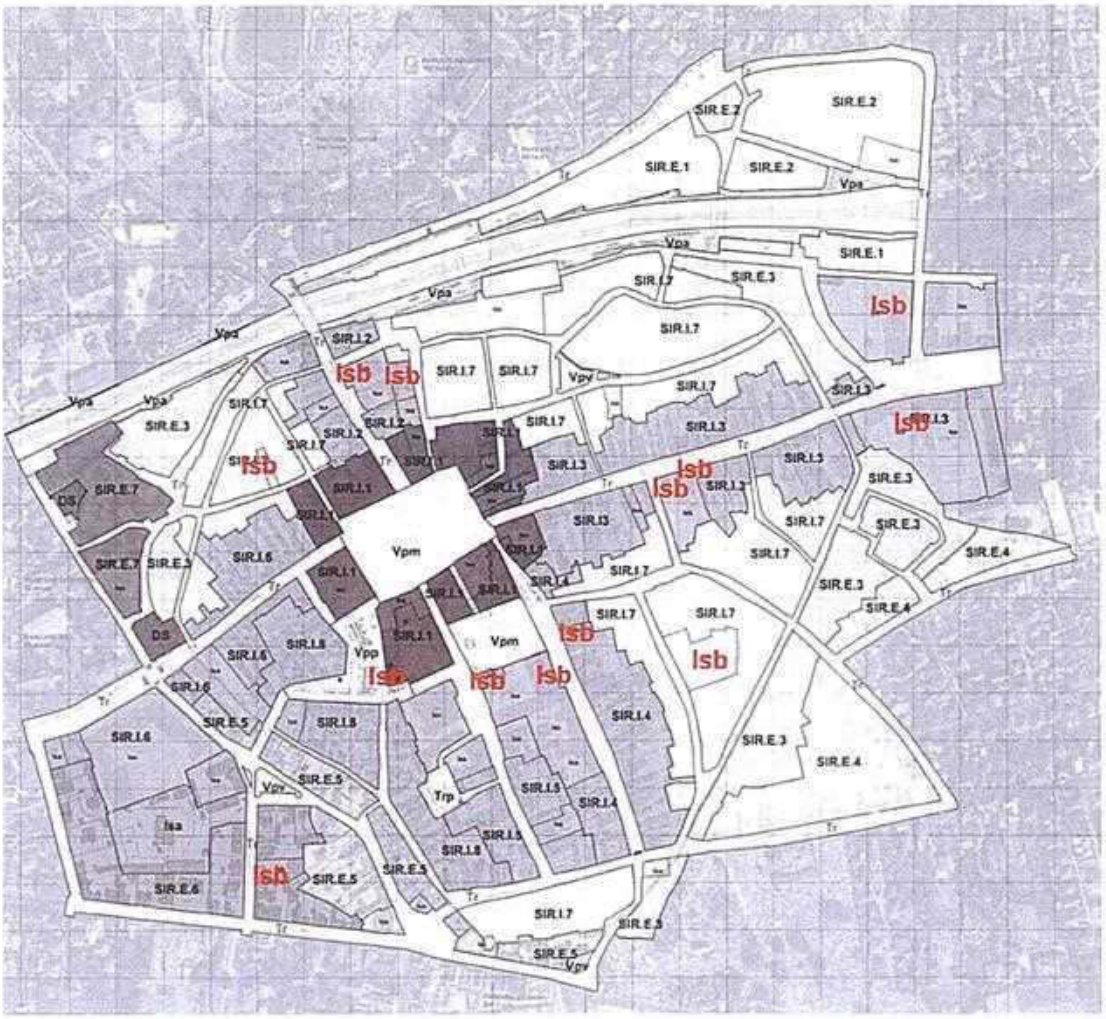
ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
Se mentin coeficientii urbanistici existenti

NOTA :

- In cazul în care coeficienţii nu depăşesc valorile POT, CUT din subzonele istorice de referinţă în care se află, acestia devin cei maximali pentru echipamentele respective.
- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

Isb SUBZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Zonele sunt caracterizate de prezenţa lăcaşurilor de cult şi a clădirilor cu funcţiuni legate de culte. Sase biserici monument istoric şi Turnul uneia demantelate sunt martore are trecutului laic al localităţii din perioada medievală pană în prezent. Alte trei biserici construite recent, Biserica ortodoxă Sf. Nicolae, Biserica penticostală Logos şi Biserica penticostală Maranata sunt situate în centrul istoric. Tot în zona istorică uneori, în vecinatatea bisericilor, sunt situate şi casele paohiale, protopopiatele şi episcopiile.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 ***OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA ACESTUIA*** *(construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)*

- *Subzona construcţiilor pentru culte sunt subunitaţi monofunctionale situate în zona protejată fiind integrate în subunitaţile istorice de referinţa instituite. O parte din ele sunt supuse regimului special de protectie corespunzator categoriei de valoare în care au fost incluse, cea de monument istoric sau se afla în zona de protecţie a unui monument.*
- *Prevederile din regulament aferente acestei subunitaţi se subordoneaza şi se completează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referinţa intra-muros şi extra-muros în care sunt situate astfel :*

1.	SIR. I 1	Biserica franciscană cu hramul „Sf. Nicolae"	(mon . ist)
2.	SIR. I 2	Biserica Reformată	(mon . ist)
3.		Parohia reformată	(valoare culturala redusa)
4.	SIR. I 3	Biserica Evanghelică Luterană	(mon . ist)
5.		Catedrala Adormirea Maicii Domnului	(mon . ist)
6.		Parohia luterana	(cladire cu valoare culturala mare)
7.		Episcopia greco catolică	(mon . ist)
8.	SIR. I 4	Biserica Sfanta Treime	(mon . ist)
9.		Parohia romano-catolica	(valoare culturala redusa)
10.	SIR. I 5	Biserica ortodoxă Sf. Nicolae	(valoare culturala redusa)
11.	SIR. I 7	Biserica penticostală Logos	(valoare culturala redusa)
12.		Biserica penticostală Maranata	(val. culturala redusa)
13.		Sinagoga	(mon . ist)
14.	SIR. E 6	Episcopia ortodoxă Romana a Maramuresului si Satmarului	(valoare culturala redusa)
15	Vpm	Ansamblul Turnul Stefan	(mon . ist)

MONUMENTE ISTORICE

	Nr.crt LMI	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
15	132	MM-II-a-A-04436 *	Ansamblul "Turnul Stefan"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetătii	1748
	133	MM-II-m-A-4436.01	Turnul Stefan	municipiului BAIA MARE	Piata Cetătii	sec. XIV
	134	MM-II-m-A-4436.02	Fundatiile bisericii gotice	municipiului BAIA MARE	Piata Cetătii	1347
8	135	MM-II-m-A-04437.01	Biserica romano-catolică "Sfânta Treime a fostei mănăstiri iezuite	municipiului BAIA MARE	Piata Cetătii nr 1	1717-1719
1	179	MM-II-m-A-04479	Biserica "Sf. Anton	municipiului BAIA MARE	Piata Păcii nr 16	1402,cu transf. ulterioare
2	184	MM-II-m-A-04484	Biserica reformată	municipiului BAIA MARE	Str. Podul Viilor 1 nr 0	1792
4	167	MM-II-m-B-04468	Biserica Luterană	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 18	1912
7	168	MM-II-m-B-04469	Palatul Episcopiei Greco - Catolice	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 50	1905-1911
5	170	MM-II-m-B-04471	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	municipiului BAIA MARE	Str. Lucaciu Vasile nr 59	1905-1911
13	187	MM-II-m-B-04486	Sinagogă	municipiului BAIA MARE	Str. Somesului nr 3	1885

(1)

- *Instituţiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunităţi teritoriale functionale corespunzătoare destinăţiilor respective. In cazul lor*

Judeţul Maramureş Municipiul Baia Mare Vizat spre neschimbare Anexa la HCL nr. 87/2024 Arhitect Şef PUZ 102/2024

lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice

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

(3) *Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea medie sau redusă si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.*

(4) *În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)*

(5) *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluției și o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă).*
În cazul în care intervenția este situată si în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ține seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(6) *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecție se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planșa 11. Zonele de protecție ale monumentelor istorice*

ARTICOLUL 2 **TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE**

- *lăcașuri de cult;*
- *servicii pentru culte;*
- *spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase;*
- *spații libere pietonale;*
- *spații plantate.*

ARTICOLUL 3 **TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE**

- *orice alte intervenții sunt interzise sau se vor implementa prin studii de specialitate;*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*
- *orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.*

ARTICOLUL 4 **UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI**

- *pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;*
- *în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;*

- *la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafeţe, Forme, Dimensiuni)

- *parcelarul existent se păstrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;*
- *se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor şi a zonei;*

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- *se menţine regimul de construire pe aliniament sau retras de la aliniament, continuu sau discontinuu existent .*
- *în cazul edificarii unei construcţii noi se va respecta caracterul subzonei în care este situata instituită (vezi art.1 Sectiunea I pentru subzona care include instituţia); raportarea se va face la clădirile reper, clasate, şi la cele direct invecinate.*
- *Se va evita amplasarea lacasurilor de cult şi serviciilor sociale care creaza aglomeratie în zonele în care reglementarile dictate de condiţiile generale impun amplasarea pe aliniament iar lăţimea trotuarului este mai mica de 2,50 m*
- *Retragerea minimă a bisericilor de la aliniament va fi de 6,0 m;*
- *în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, se admite amplasarea la aliniament a noile clădiri, care nu crează aglomeraţie în zonă (case parohiale, sedii ale cultelor etc.);*

ARTICOLUL7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- *se menţin distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare existente;*
- *în cazul unei unei noi investiţii, daca zona o permite, clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerile faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la comişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri;*
- *retragerea faţă de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 10,00 metri;*
- *în cazul unei unei noi investiţii , daca zona o permite, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepţiile menţionate la prezentul articol;*
- *în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se*

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumatate din înalţime, dar nu mai puţin de 3,50 metri;

- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeaşi categorie (se cuplează clădiri principale între ele şi anexe între ele se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităţilor funcţionale);
- amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

- se menţin distantele faţă de limitele laterale şi posterioare existente;
- în cazul unei unei noi investitii , clădirile vor respecta între ele distanţe egale înălţimea celei mai înalte dar nu mai puţin de 6,00 metri; distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime dar nu mai putin de 3,0 m numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor spatii cu functiuni protejate şi nu intervin prescriptii PSI;

ARTICOLUL 9 **ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- nu se modifică înăltimea edificiilor de cult existente;
- pentru lăcaşurile de cult noi, înalltimea se stabileşte prin PUD, ţinând seama de relaţia cu vecinătatea;
- pentru clădiri noi cu funcţiuni complementare (case parohiale, etc) se aplică reglementările din subzona istorica de referinta în care se insereză aceste clădiri;

ARTICOLUL 10 **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- se vor respecta prescripţiile generale Reguli referitoare la aspectul exterior (Articol II.6,pag.26)
- aspectul clădirilor va fi ţine seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare , justificări grafice, fotomontaje pentru intervenţiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;
- pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 - Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare - monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul si istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecţie cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiu de parament ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie si redusă varianta cromatică va respecta concomitent:
  - paletarul de culori din ANEXA 9
  - cromatica clădirii monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)
  - armonizarea cu clădirile adiacente

9 LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE ROŞIE-CĂRĂMIZIU, CU EXCEPŢIA MONUMENTELOR ISTORICE

OBS: AMENDAMENT LA PUNCTUL IN CADRUL ŞEDINŢEI DE CONSILIU DIN DATA ... 29.02.2024

- *calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;*

ARTICOLUL 11 *ACCESE ȘI CIRCULAȚII*

- *parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;*
- *numărul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;*
- *în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;*
- *în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.*

ARTICOLUL 12 *STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

- *staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;*
- *nu se permite garearea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau a celor cu valoare culturala mare;*
- *pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor in interiorul parcelei proprii;*
- *prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale*
- *în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) concesionarea locurilor necesare într-un parcaj amenajat la o distanță de maxim 250 metri;*
- *pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi ANEXA7*

ARTICOLUL 13 *CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

- *toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);*
- *se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;*

ARTICOLUL 14 *SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE*

- *spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă*
- *spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;*

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
la HCL nr. 87/2024
Arhitect Șef
PUZ 102/2024

- *se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi parcaje;*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *în cazul construcţiilor retrase de la aliniament, la care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectură care se vor corela şi raporta la clădire şi la clădirea învecinată ;*
- *portile de acces pietonal şi carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei si se vor elabora pe baza unei documentaţii care se va raporta la obiecte similar prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porţile istorice (lemn, fier forjat)*
- *împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;*
- *lucrările vor constitui obiectul unei documentaţii care va fi supusă avizăriilor impuse de lege;*

d) SECTIUNEA III: *POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI*

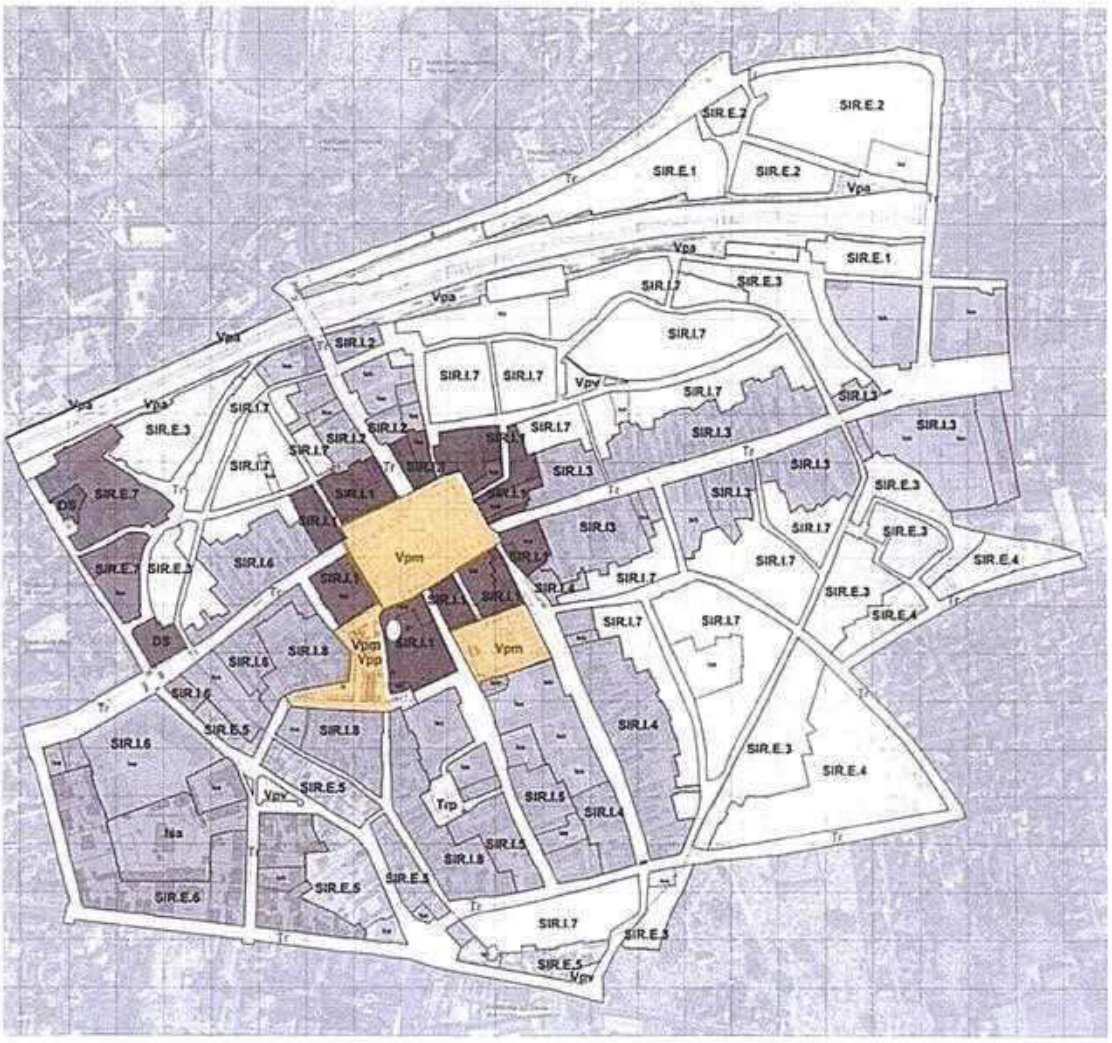
ARTICOLUL 16 *PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)*
Se mentin coeficientii urbanistici existenti

ARTICOLUL 17 *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*
Se mentin coeficientii urbanistici existenti

NOTA :

- *In cazul în care coeficienţii nu depăşesc valorile POT, CUT din subzonele istorice de referinţă în care se află, acestia devin cei maximali pentru echipamentele respective.*
- *Mansarda se ia în calcul 60% din suprafaţa de nivel, cu h ≥1,4m si nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente*
- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

Vpm SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU COMPONENTA MINERALA PREPONDERENTA



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Subzona cuprinde cele trei piețe situate în partea centrală a zonei protejate, Piața Libertății, Piața Cetății și Piața Păcii. Potrivit analizei lui Paul Niedermaier în "Geneza oraselor medievale în Transilvania" ele se leagă de originile așezarii (începutul secolului al XIV-lea) avand configurații relativ apropiate de cele inițiale, destinația fiind cea modificată, evident adaptată nevoilor prezente în epocile trecute. Piața Libertății, sau Piața Mare (cu suprafața de 13.556mp) era spațiul

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 001 / 2024

central al aşezării în care convergeau străzile, în număr de 10 şi în care, potrivit Diplomei privilegiale dată de Ludovic I cel Mare de Anjou în 20 septembrie 1347, I s-a dat dreptul de a se organiza o dată pe an târg de 15 zile de Sf. Martin (11 noiembrie) deci avea în primul rând destinaţie comercială, pe lângă multe alte funcţiuni publice. Aceste atribute se recalibrează mai întaii în anul 1934 când târgul se mută în Piaţa Izvoarelor, ca după 1942, în zona centrală sa se amenajeze un parc şi piaţa să se transformă iîntr-o giraţie, stare care în sfârsit se modifică în anul 2004, când , zona vestică a pieţei devine pietonală prin închiderea parţială a circulaţiei rutiere pe strada Vasile Lucaciu. Prin prezenta documentaţie, în etapa a doua, se propune scoaterea integralăa circulaţiei rutiere şi a parcărilor.

Piata Cetătii, destinata iniţial cultului, era locul în care se afla Biserica parohială Sf. Ştefan (menţionată în diploma privilegială), cimitirul aferent , mai târziu Biserica Sfânta Ecaterina şi Biserica Sfântul Martin, ca în cele din urmă, singura care a învins lupta dintre catolici, luterani şi protestanţi să fie Biserica Sfânta Treime, asezată în anul 1717 peste Biserica Sfântul Martin, în timp ce cea mai veche, Biserica Sfântul Stefan, căzută în ruină, să fie demantelată în 1847, pastrându-se doar Turnul. In anul 2014 Piaţa şi Turnul au fost obiectul unui proiect de restaurare care au avut ca obiectiv punerea în evidenţă a vestigiilor arheologice.

Cea de a treia , Piaţa Păcii, cunoscută ca cea mică, în suprafaţa de 3.365 mp până în secolul al XX-lea era un buzunar al Pieţei Circulus Fori. Se propune ca în etapa a doua să asigure gararea maşinilor într-o parcare subterană .

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)

- *Prevederile din regulament aferente acestei subunităţi completează şi se corelează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referinţă intra-muros adiacente, şi anume SIR I.1, pentru Piaţa Libertăţii , SIR I.1, SIR I.4 si SIR I.5, pentru Piaţa Cetăţii respectiv SIR I.1 şi SIR I.8 pentru Piaţa Păcii*
- *In subzona sunt situate următoarele obiective care sunt protejate prin lege:*

MONUMENTE ISTORICE CLASATE

Nr.crt	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
132	MM-II-o-A-04436 *	Ansamblul "Turnul Stefan"	municipiului BAIA MARE	Piata Cetătii	1748
133	MM-II-m-A-4436.01	Turnul Stefan	municipiului BAIA MARE	Piata Cetătii	sec. XIV
134	MM-II-m-A-4436.02	Fundatiile bisericii gotice	municipiului BAIA MARE	Piata Cetătii	1347

ARBORI OCROTITI

nr. crt	Denumire Gen - specie	Localitatea	Adresa	Nrumar exemplare	Vasta aproximativa	Administrator

1	Platanus occidentalis (platan american)	Municipiul Baia Mare	Piata Cetatii	1		ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
2	Tilia tomentosa argentea(tei alb-argintiu)	Municipiul Baia Mare	Piata Cetatii (langa turn)	1	200	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
3	Acer campestre (jugastru)	Municipiul Baia Mare	Piata Cetatii (langa turn)	1	200	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
4	Acer pseudoplatanus (paltin purpuriu)	Municipiul Baia Mare	Piata Cetatii (langa turn)	1	200	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
5	Platanus occidentalis (platan american)	Municipiul Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
6	Aescolushyppocastanum (castan porcesc)	Municipiul Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Consiliul Local Baia Mare
7	Gymnocladus dioca (rascov canadian)	Municipiul Baia Mare	Piata Cetatii	1		Consiliul Local Baia Mare
8	Sophora japonic(salcam japonez)	Municipiul Baia Mare	Piata Cetatii	1		Consiliul Local Baia Mare

(1) ▪ *Instituţiile (echipamentele) au fost cuprinse în subunităţi teritoriale corespunzătoare destinaţiilor respective. In cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunităţii teritoriale din care face parte şi cele ale subzonei istorice de referinţa în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice*

(2) ▪ *Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) sunt cele la care se vor raporta toate intervenţiile din această subzonă de referinţă.*

(3) ▪ *Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenţii raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea si articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecţie a monumentelor.*

(4) ▪ *În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului şi orice intervenţie se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)*

(5) ▪ *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).*
În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(6) ▪ *Lucrările vor respecta prevederile enunţate la CAPITOLUL II Reguli de bază aplicabile în zonă, Articol II.11. Reguli asupra spaţiului public- străzi si pieţe*

(7) ▪ *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si plansa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

ARTICOLUL 2 *TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *spaţii plantate, spaţii verzi amenajate, în relaţie cu spaţiul public;*
- *circulaţii pietonale cu diferite tipuri de pardoseli;*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 102/1/2024

- circulaţii rutiere, în Piaţa Pacii si Libertaţii; în etapa a doua circulaţia rutieră în Piaţa Libertăţii va fi permisa doar riveranilor si echipelor de intervenţie
- terase acoperite amenajate doar dacă ele sunt concepute si executate unitar (Piaţa Libertăţii)
- piste ciclişti (excepţie Piaţa Cetăţii)
- mobilier urban, amenajări pentru promenadă, şi odihnă;
- amenajări temporare pentru diverse evenimente;
- fântână arteziană (Piaţa Libertăţii)
- căi de circulaţie rutieră, parcări (în Piaţa Libertăţii si Piaţa Păcii, în prima etapă; în etapa a doua circulaţia rutieră va fi permisă în Piaţa Libertăţii doar riveranilor)

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor publice - a pieţelor publice şi spaţiilor verzi şi a circulaţiei pietonale;
- se interzice circulatia rutieră publică în Piaţa Libertăţii în etapa a doua ea fiind deschisă doar riveranilor şi echipelor de intervenţie;
- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;
- nu se admit nici un fel de intervenţii care depreciază caracterul zonei;

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se pot temporar realiza amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare, idem pentru comerţ şi alimentaţie publică, cu condiţia ca acestea sa nu distrugă infrastructura si finisajele spaţiului public
- se interzice amplasarea plantaţiilor înalte în vecinătatea reţelelor aeriene existente
- se interzice plantarea de arbori şi arbusti cu rădăcini adânci în zonele reţelelor subterane
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafeţe, forme,dimensiuni)

- se menţine configuraţia actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor arheologice, istorice si peisagere avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor arheologice, istorice si peisagere avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate conform studiilor arheologice, istorice si peisagere avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor conform studiilor arheologice, istorice si peisagereă avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate care va include si componenta arheologică, istorică si peisageră cu documentaţii în co... valorificarea patrimoniului să primeze, elaborate de arheol... peisagişti şi de specialişti atestati conform legii;
  - specialişti sau experti atestaţi de Ministerul Culturii pentru :
    - elaborare de studii, cercetări şi inventariere monumente istorice -
    - şef de proiect de specialitate: restaurare arhitectură, structuri istoric
  - pentru domeniile :
    - restaurare arhitectură - 1;
    - studii, cercetări şi inventariere monumente istorice - 3;
    - consolidare/restaurare, structuri istorice - 4;
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din zona istorică; se vor respecta prevederile de la capitolul II Reguli de bază aplicabile în zonă, Articolul II.11 Reglementări asupra spaţiului public - străzi si piete, aliniat 9.

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULAŢII

- conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;
- este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare;

ARTICOLUL 12 STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în Piaţa Libertăţii şi Piaţa Păcii se admit parcaje supraterane în prima etapă până la realizarea parcărilor publice pentru zona istorică;
- în etapa a doua nu se admit parcaje (excepţie Piaţa Păcii)

ARTICOLUL 13 CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;
- obiectivele vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reţeaua publică de canalizare;

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2021

- *toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*

ARTICOLUL 14 *SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE*

- *conform studiilor de specialitate care va include şi componenta arheologică, istorică si peisageră, avizate conform legii;*
- *se vor asigura plantaţii mixte, tip perdele de protecţie, acolo unde normele o permit; în zona reţelelor aeriene se vor utiliza plantaţii cu talie joasă (gazon, plante lerboase, tufe, arbuşti); în zona reţelelor subterane nu se vor utillza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;*
- *din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi a celor care reduc nivelul noxelor;*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

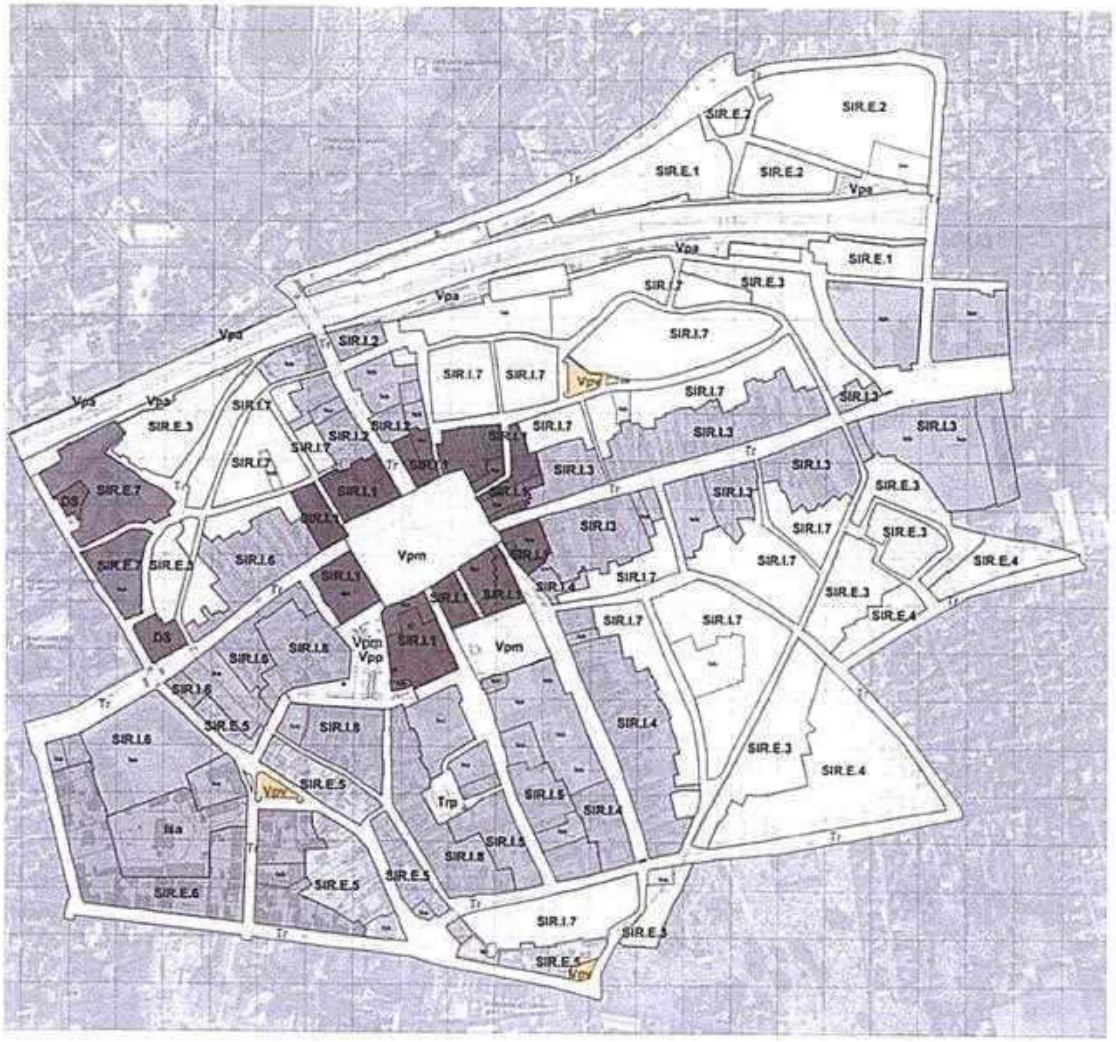
- *spaţiul fiind deschis nelimitat accesului public nu necesită împrejmuire*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE sI UTILIZARE A TERENULUI

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

ARTICOLUL 17 *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*
Fără specificaţii

Vpv SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU COMPONENTA PLANTATA PREPONDERENTA



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzone situate în vecinatatea unor arii aglomerate, intra și extra-muros, formate în urma demolării unor construcții sau situate la intersecție de drumuri.

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

Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021 / 2024

precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor.
Administraţia locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. pentru documentaţiile de urbanism şi emiterea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile cu amplasament în interiorul zonelor de restrictive marcate pe planşa de reglementări urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obţinerea avizului M.A.I."
Autorizarea executării lucrărilor de construcţii în această zonă, cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin ORDINUL COMUN MDRAP/2212/2018.

b) SECTIUNEA I:

NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 *OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA ACESTUIA (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spaţii neconstruite protejate)*

(1)
- *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).*
  În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(2)
- *Prevederile din regulament aferente acestei subunităţi se subordonează şi se completează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referinţa intra-muros si extra-muros cu care se învecinează SIR I7, SIR E5 si SIR E6*

(3)
- *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

ARTICOLUL 2 *TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*
- *spaţii verzi amenajate;*
- *alei;*
- *mobilier urban;*
- *obiecte de artă -monumente de for public*

ARTICOLUL 3 *TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*
- *se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;*
- *nu se admit nici un fel de intervenţii care depreciază caracterul zonei;*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI*

- *nu se admit nici un fel de intervenţii care depreciază caracterul zonei;*
- *la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;*

c) SECTIUNEA II: **CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 5 **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** *(suprafeţe, forme,dimensiuni)*
- *se menţine configuraţia actuală a parcelei;*
- *se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a zonei;*

ARTICOLUL 6 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**
- *conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;*

ARTICOLUL 7 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- *conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;*

ARTICOLUL 8 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**
- *conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;*

ARTICOLUL 9 **ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- *fără obiect;*

ARTICOLUL 10 **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
- *conform studiilor de specialitate care va include si componenta arheologică, istorică si peisageră cu documentaţii în care valorificarea patrimoniului să primeze, elaborate de arheologi şi peisagişti şi de specialişti atestati conform legii;*
  - *specialişti sau experti atestaţi de Ministerul Culturii pentru :*
    - *elaborare de studii, cercetări şi inventariere monumente istorice - A*
    - *şef de proiect de specialitate: restaurare arhitectură, structuri istorice - D*
  - *pentru domeniile :*
    - *restaurare arhitectură - 1;*
    - *studii, cercetări şi inventariere monumente istorice - 3;*
    - *consolidare/restaurare, structuri istorice - 4;*
- *mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din zona istorică; se vor se vor respecta prevederile de la capitolul II Reguli de bază aplicabile în zonă, Articolul II.11 Reglementări asupra spaţiului public - străzi si pieţe aliniat 9.*

ARTICOLUL 11 **ACCESE SI CIRCULAŢII**
- *conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;*
- *este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare;*

→ LAREALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE POTOCALIU/CĂRĂMIZIU; CU EXCEPŢIA MONUM. ISTORICE

OBS: AMENDAMENT LA PUCL ÎN PLENUL SEDINŢEI DE CONSILIU LOCAL ÎN 29.02.2024

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2023

ARTICOLUL 12 STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se admit parcaje în scuaruri de circulatie sau în zonele de protecţie în care normele specifice nu permit acest lucru ;

ARTICOLUL 13 CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- lucrările se vor executa conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;
- zonele vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reţeaua publică de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;

ARTICOLUL 14 SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;
- se vor asigura plantaţii mixte, tip perdele de protecţie, acolo unde normele o permit; în zona reţelelor aeriene se vor utiliza plantaţii cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuşti); în zona reţelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;
- din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi a celor care reduc nivelul noxelor;

ARTICOLUL 15 ÎMPREJMUIRI

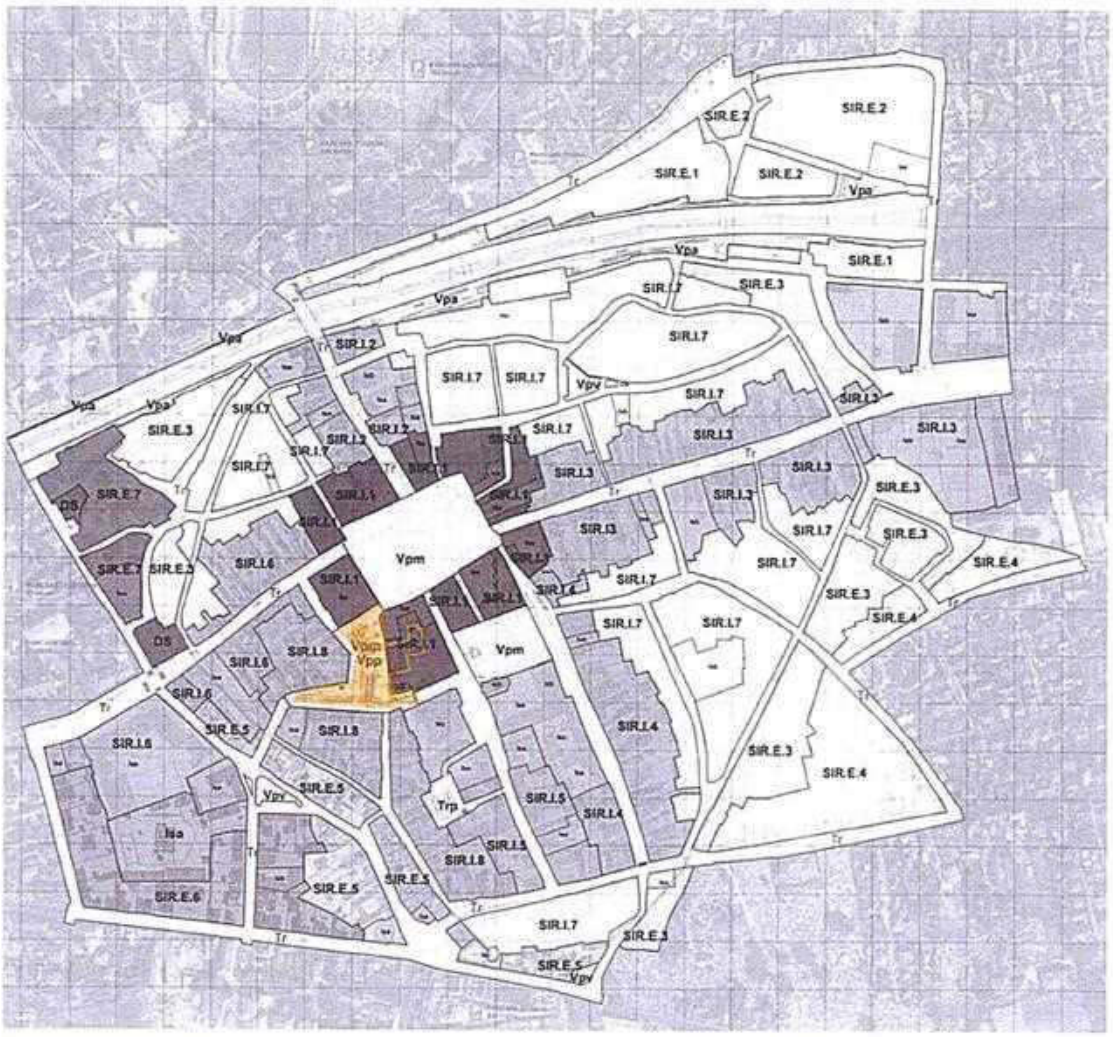
- spaţiul fiind deschis nelimitat accesului public nu necesita împrejmuire

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
fără specificatii

ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
fără specificatii

Vpp SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI CU PARCAJE SUBTERANE (etapa II)



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Piața Păcii, cunoscută ca Piața mică (Kis Piac), în suprafața de 3.365 mp. până în secolul al XX-lea era un buzunar al Pie Piaței Circulus Fori. Zona centrală aglomerată necesită spații ample de parcare , de fapt de a lungul istoriei spațiul a fost utilizat pentru staționarea căruțelor venite la târgul din Piața Circulus Fori. Se propune ca aici să se amplaseze parcare subterană. Această fuctiune a determinat modificarea incadrării spatiului în etapa a doua de dezvoltare a zonei protejate fiind corelată cu obiectivele de utilitate propuse, incluse în strategia de dezvoltare a localității, respectând planul de mobilitate urbană. Ea presupune și utilizarea terenului adiacent pieței, pe latura estică, teren deținut de Primarie și unde se doreste asanarea zonei și

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2025
Arhitect Șef
PUZ 102/2025

extinderea Clădirii Minoriţilor, investiţie la al cărui subsol , alături de terenurile adiacente situate sub Piaţa Păcii si curtea imobilelor de pe str. Crisan si 30 Decembrie se va realiza parcarea subterană din Piaţa Păcii.

b) SECTIUNEA I: **NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI**

ARTICOLUL 1 **OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI** *(construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spaţii neconstruite protejate)*

(1)
- *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).*

(2)
În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(3)
- *Prevederile din regulament aferente acestei subunitaţi se subordonează şi se completează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referinţa intra-muros şi extra-muros cu care se învecinează SIR I1 si SIR I8*

(4)
- *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si plansa 11.Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

ARTICOLUL 2 **TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE**

- *spaţii plantate;*
- *locuri de joacă pentru copii;*
- *circulaţii pietonale;*
- *mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;*
- *adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;*
- *parcaje sub si la nivelul solului*
- *cai de acces la parcarea subterană*
- *cale de acces la parcarea suprateranа*

ARTICOLUL 3 **TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE**

- *se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;*
- *se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;*
- *se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;*
- *se interzice taierea arborilor fară autorizaţia autorităţii locale abilitate;*

ARTICOLUL 4 **UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI**

- *utilizarea este condiţionată de rezultatul cercetărilor arheologice care vor oferi informaţii asupra terenului şi vor sta la baza temei de proiectare;*
- *se admit parcările colective în subteran cu amenajare de spaţii verzi la suprafaţă, cu condiţia ca platformă de acoperire a parcajului să nu ocupe mai mult de 80% din totalul spaţiului verde, restul de 20% trebuind să ramană sol natural cu plantaţii înalte*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

ARTICOLUL 5 *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafeţe, forme, dimensiuni)*
- *parcelarul existent se pastrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;*
- *se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o forma dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor şi a zonei;*

ARTICOLUL 6 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT*
- *conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj , avizate conform legii;*

ARTICOLUL 7 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*
- *conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj , avizate conform legii;*

ARTICOLUL 8 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ*
- *conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;*

ARTICOLUL 9 *ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*
- *fără specificaţii*

ARTICOLUL 10 *ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*
- *conform studiilor de specialitate care va include si componenta arheologică, istorică si peisageră cu documentaţii în care valorificarea patrimoniului să primeze, elaborate de arheologi şi peisagişti şi de specialişti atestati conform legii;*
  - *specialişti sau experti atestaţi de Ministerul Culturii pentru :*
    - *elaborare de studii, cercetări şi inventariere monumente istorice - A*
    - *şef de proiect de specialitate: restaurare arhitectură, structuri istorice - D*
  - *pentru domeniile :*
    - *restaurare arhitectură - 1;*
    - *studii, cercetări şi inventariere monumente istorice - 3;*
    - *consolidare/restaurare, structuri istorice - 4;*
- *mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din zona istorică; se vor respecta prevederile de la capitolul II Reguli de bază aplicabile în zonă, Articolul II.11 Reglementări asupra spaţiului public - străzi si pieţe aliniat 9.*

ARTICOLUL 11 *ACCESE SI CIRCULATII*
- *se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;*
- *este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăţi de deplasare;*

LA REALIZAREA ACOPERIŞULUI CLĂDIRILOR SE VOR FOLOSI INVELITORI DE CULOARE PORTOCALIU/CĂRĂMIZIU, CU EXCEPŢIA M... ISTORICE

OBS: AMENDAMENT LA PUCL ÎN PLENUL ŞEDINŢEI DE CONSILIU LOCAL ÎN 29.02.2024

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

ARTICOLUL 12 — STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele prevazute să permită amenajarea la suprafaţa a unor spaţii verzi, locuri de odihna si spaţii de joacă pentru copii;

ARTICOLUL 13 — CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate obiectivele vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reţeaua publică de canalizare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;
- lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor;

ARTICOLUL 14 — SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale ;
- plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate;
- din considerente ecologice, se vor utiliza speciile locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu excepţia segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 15 — ÎMPREJMUIRI

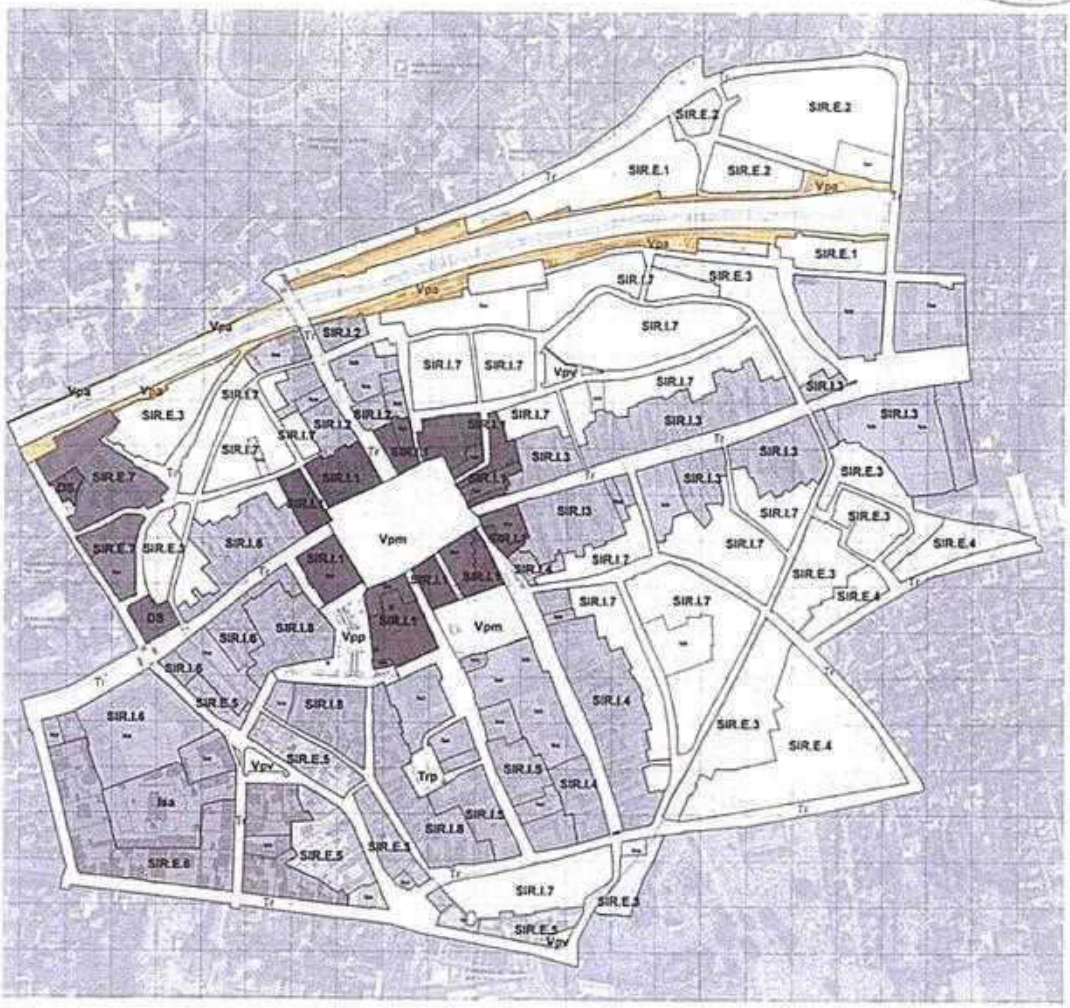
- spaţiul fiind deschis nelimitat accesului public nu necesită imprejmuire

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 — PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
fără specificatii

ARTICOLUL 17 — COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
fără specificatii

Vpa SUBZONA SPATIILOR PUBLICE VERZI AMENAJATE PENTRU PROMENADA



a) GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

Zonă situată de-a lungul raului Săsar, de regulă spatii neamenajate, aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice şi a Statului Român, precum şi suprafeţe de teren din domeniul public.
Situatia actuală a malurilor Râului Săsar ilustrează o subutilizare şi slabă valorificare a principalului element de cadru natural localizat în interiorul Municipiului Baia Mare. Avansarea în timp a limitelor de proprietate spre albia râului, a cauzat o privare a accesului cetatenilor, pe alocuri, la cursul de apă. Degradarea în timp a faşiilor de teren rămase între limitele de proprietate şi albia râului s-a transpus într-un interes în descrestere pentru vizitarea malurilor Săsarului din partea locuitorilor.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2025
Arhitect Şef
PUZ 102/2025

ARTICOLUL 1 *OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA ACESTUIA (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)*

(1)
- *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).*

În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(2)
- *In zona protejată la autorizarea oricărei lucrări care implică săpături se va solicita supravegherea arheologică excepţie lucrările de reparaţii la care intervenţia se rezumă la înlocuirea stratului de uzură şi a infrastructurii realizate recent;*

(3)
- *A fost instituită interdicţie temporară de construire pe 4 parcele, situate pe strada Tineretului, Rodnei Monetăriei si Nuferilor pentru amenajarea pietonală de pe malul Râului Săsar*

(4)
- *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

ARTICOLUL 2 *TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*
- *spaţii plantate amenajate;*
- *spaţii plantate, spaţii verzi amenajate, în relaţie cu spaţiul public;*
- *circulaţii pietonale cu diferite tipuri de pardoseli;*
- *alei acoperite cu dale înierbate (50% spaţiu verde);*
- *platforme pentru terase cu posibilitate de amplasare construcţii tip pavilion (cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);*
- *scene urbane;*
- *construcţii de tip gradenă publică;*
- *amenajări pentru activităţi sportive;*
- *piste ciclişti;*
- *mobilier urban, amenajări pentru promenadă, amfiteatru, joc şi odihnă;*
- *pavilioane pentru comerţ en-detail şi alimentaţie publică, servicii, pentru expoziţii.*

ARTICOLUL 3 *TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*
- *se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare;*
- *se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice;*
- *se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor publice - a pieţelor publice şi spaţiilor verzi şi a circulaţiei pietonale;*
- *se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;*
- *se interzice localizarea pavilioanelor atât pe spaţiile integral verzi, cât şi pe spaţiile cu mesh de stabilizare gazon.*
- *se interzice localizarea spontană a tonetelor şi tarabelor temporare în perimetrul pieţelor publice, fără un studiu preliminar de*

organizare spaţială care să ateste că tranzitului pietonal se va desfăşura în condiţii spaţiale optime;
- se interzice amplasarea de parcaje supraterane în interiorul limitei UTR, cu excepţia zonelor special reglementate în acest sens;

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

- se admit amenajări urbane pentru expoziţii, activităţi culturale (amenajări pentru spectacole şi activităţi artistice spontane), odihnă şi joc, limitate la arealele reglementate, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată să nu depăşească 30% din suprafaţa totală a unităţii teritoriale de referinţă. Se admit amenajări pentru diferitele tipuri de activităţi permise cu condiţia de a nu afecta circulaţiile uşoare (pietoni, ciclişti).
- se admite amplasarea de pavilioane temporare de tip chioşc, cu condiţia ca acestea să respecte amplasamentele propuse şi să fie realizate din materiale constructive de înaltă calitate (metal/vitraj ş.a.). Acestea vor avea suprafaţă desfăşurată vitrată minimum 60% din fiecare faţadă.
- se admit construcţii permanente pentru alimentaţie publică, servicii sau comerţ, limitate la edificabilul propus prin proiect, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată să nu depăşească 10 % din suprafaţa totală a unităţii teritoriale de referinţă şi ca suprafaţă fiecărui pavilion să nu depăşească suprafaţa de 120 mp.
- Se admit amenajări (terase, mobilier urban etc.) pentru diferite activităţi din spaţiile publice cu condiţia de a nu afecta circulaţiile uşoare (pietoni).
- la autorizarea oricarei lucrari se va solicita avizul Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures, care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în conditiile legii;

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafeţe, forme, dimensiuni)

- parcelarul existent se pastrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;
- se admite modificarea parcelei daca pe baza unui studiu istoric se justifica revenirea la o forma dintr-o etapa anterioară care avantajează punerea in valoare a terenului clădirii, vecinătăţilor şi a zonei;
- suprafeţe proprietate publică, cu destinaţie de spaţiu public amenajat pentru agreement, ce permit construcţii de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate;
- de asemenea, gradenele şi scenele vor fi constituite numai în suprafeţele si pe amplasamentele stabilite;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;
- vor fi premise construcţii de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate.

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2023

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj ,avizate conform legii;
- vor fi premise construcţii de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate.

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;
- vor fi premise construcţii de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate.

ARTICOLUL 9 ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea maximă admisă nu va depăsi P - 5 m.
- Pentru pavilioane:
- înălţimea maximă admisă nu va depăşi P - 4m.
  - Hmax cornisă (streasină) = 4,00m,
  - Hmax coamă= 4,80m.

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- pavilioanele propuse vor fi amplasate în lungul malului pe zona de relaxare si în alvelolele ce dispun de o suprafaţă amplă.
- pavilioanele vor avea structura metalică si închideri exterioare din perete vitrat mobil, realizat pe structură de corniere metalice, zincate termic si vopsite în câmp electrostatic RAL 7043. Sticla va fi dublu-termoizolantă, cu o foaie emailată culoare gri antracit
- se recomandă ca pavilioanele să aibă o structură metalică zveltă, cu închideri complet vitrate care să aibă un impact minim asupra imaginii arhitecturale de valoare a zonei, permiţând totodată o flexibilitate de utilizare în funcţie de anotimp.
- în sezonul cald aceste închideri ar trebui să permită o deschidere completă a spaţiului interior (cu excepţia volumului opac aferent anexelor).
- acoperirea se va face în sistem terasat. Sistemele de colectare şi distribuţie a apelor pluviale nu vor fi aparente, ci integrate în arhitectura volumelor.
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din zona istorică; se vor respecta prevederile de la capitolul II Reguli de bază aplicabile în zonă, Articolul II.11 Reglementări asupra spaţiului public - străzi si piete aliniat 9.

LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR FACE INVENTORI DE CULOARE TOLOCAIU/CĂRĂMIZII EXCEPŢIA MONUM. ISTORICE

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULAŢII

- conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;
- se va asigura accesul pietonal fără restricţii;
- se va asigura accesul pietonal pe consolele către râu, dar bicicletelor decât în zonele expres reglementate;
- se va asigura accesul din circulaţiile publice pentru întreţ. aprovizionare;
- se va asigura accesul maşinilor de pompieri şi de la salubritate;

ORS: AMENDAMENT LA ART. IN PLENUL CONSILIU LOCAL IN 29 -24

- *se va asigura accesul cicliştilor pe traseele marcate prin proiect (piste cicliști);*
- *se va asigura accesul din circulaţiile publice către zonele cu funcţiuni diverse;*

ARTICOLUL 12 *STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR*

- *se reorganizeaza parcarea de pe strada Minerilor; se pastrează cateva locuri pentru autoturisme si autocare;*
- *autoutilitarele (pompieri, salubritate) şi autovehiculele de aprovizionare vor putea staţiona numai pentru o perioadă scurta de timp, limitată, în areale care nu împiedică circulaţiile uşoare (pietoni, cicliști).*

ARTICOLUL 13 *CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

- *conform studiilor arheologice, istorice si de peisaj, avizate conform legii;*
- *se vor asigura alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat public conform cerinţelor funcţionale ale fiecărei categorii de spaţiu public;*
- *se va extinde sistemul de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor plantate;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*

ARTICOLUL 14 *SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE*

- *din considerente ecologice, se vor utiliza speciile locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu excepţia segmentelor decorative cu caracter special.*
- *gazonul utilizat pentru spaţiile verzi va fi unul care permite staţionarea pietonală, sederea, călcarea.*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *împrejumire a spaţiilor publice se va face cu ajutorul unor bolarzi, care să împiedice accesul auto sau parcarea abuzivă, bolarzi cu o înălţime de max.60cm - pentru delimitarea carosabilului de pietonal şi spaţiu verde.*
- *pentru alimentarea şi întreţinerea spaţiilor publice se vor utiliza bolarzi retractabili.*

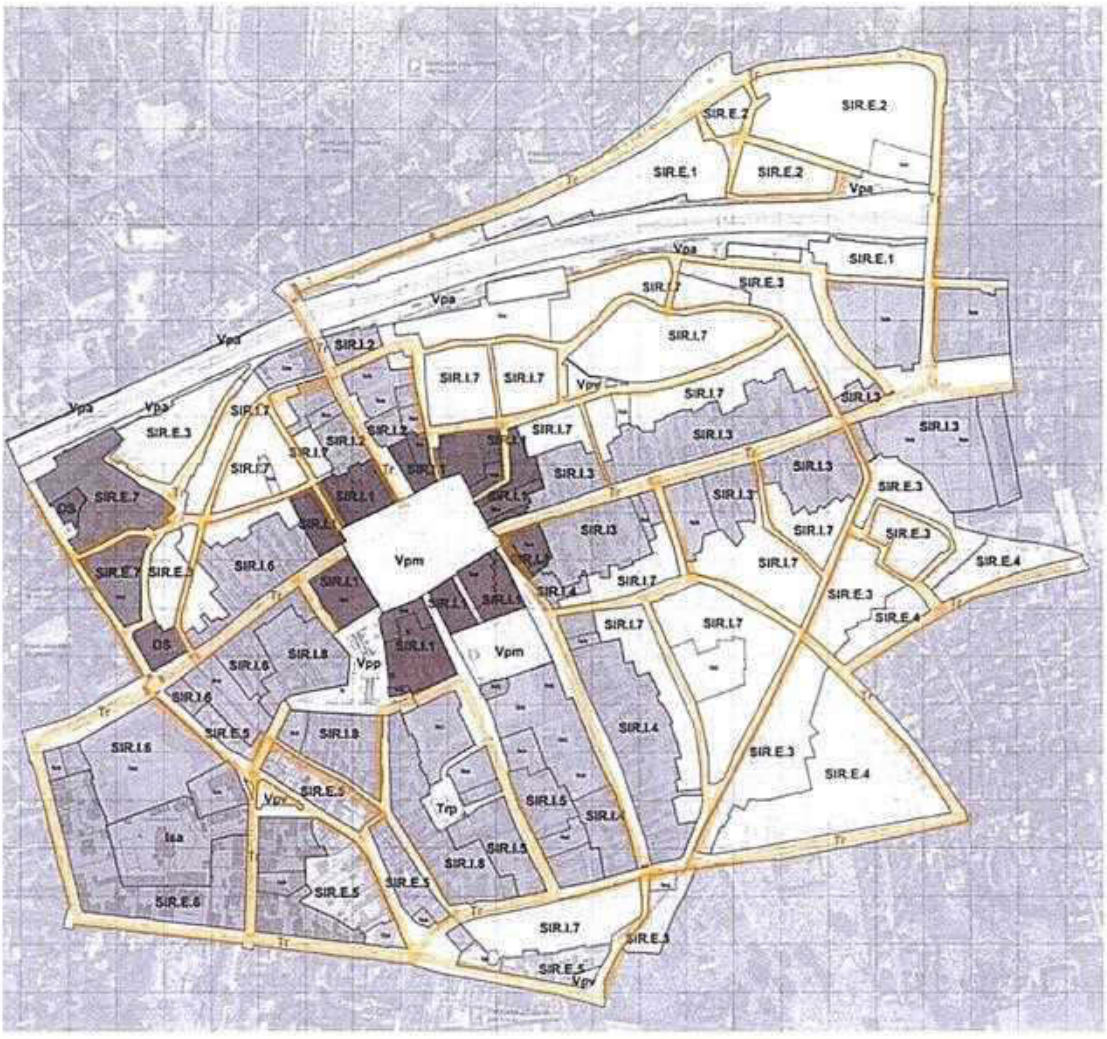
d) SECTIUNEA III: *POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI*

ARTICOLUL 16 *PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)*
POT maxim 10%

ARTICOLUL 17 *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*
CUT maxim = 0,15

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2024

Tr ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE



a) GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Include ansamblul reţelei de transport rutier precum şi incintele cuprinzând activităţi legate de transportul rutier si sistemele de parcare/garare a autovehicolelor Străzile din cadrul zonei , respectă clasificarea în raport cu intensitatea traficului şi cu funcţiile pe care le îndeplinesc, clasificare operată pentru întregul municipiu astfel[1]:

- *străzi de categoria a II-a - de legătură, care asigură circulaţia majoră între zonele funcţionale şi de locuit;*
- *străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcţionale şi le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale;*

- *străzi de categoria a IV-a - de folosinţă locală, care asigură accesul la locuinţe şi pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.*

Administraţia locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obtinerea avizului M.A.I. pentru documentatiile de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru investitiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr.3422/1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum si a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării constructiilor.

Administraţia locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. pentru documentatiile de urbanism si emiterea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile cu amplasament în interiorul zonelor de restrictie marcate pe plansa de reglementări urbanistice drept "Zona în care este obligatorie obtinerea avizului M.A.I." şi pentru străzile 22 Decembrie, Cloşca, Horea, Avram Iancu Andrei Muresanu si Tineretului, marcate în plansa 6.2 Plan coordonator reţele tehnico-edilitare - Fibră optică.

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

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spatii neconstruite protejate)

(1) ▪ *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei. Pentru străzile Pintea Viteazul, Olarilor, Vasile Lucaciu, Monetariei, Mioritei, Nufarului, Rodnei, Steampului, Gheorghe Sincai si Argesului, Closca si Carpati studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei în infrastructura acestora a sistemului de fortificatie medieval, subiect de urmărit de investigatia arheologică pentru punerea în valoare.În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.*

(2) ▪ *In zona protejată la autorizarea oricărei lucrări care implică săpături se va solicita supravegherea arheologică excepţie lucrările de reparaţii la care intervenţia se rezumă la înlocuirea stratului de uzură şi a infrastructurii realizate recent;*

(3) ▪ *Prevederile din regulament aferente acestei subunităti se subordonează şi se completează cu reglementările, cuprinse în subzonele istorice de referinţă intra-muros şi extra-muros în care este amplasată strada;*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

(4) ▪ *În prima etapă, străzile Carpaţi si Argesului devin pietonale, carosabile doar pentru rezidenţi;*

(5) *În etapa a doua, după realizarea parcărilor din zona protejată si cea adiacentă, străzile Podul Viilor de la intersecţia cu strada Monetăriei până la Piata Libertăţii, strada Gheorghe Sincai din Piata Libertătii pană la intersectia cu strada Tineretului si strada Teatrului devin pietonale, carosabile doar pentru rezidenţi;*

(6) ▪ *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planso 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranţă şi zonele de protecţie.
Ampriza drumului este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, şanţuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă. Zonele de siguranţă sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantaţiei rutiere sau altor scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, siguranţei circulaţiei ori protecţiei proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte şi suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi intersecţii, precum şi suprafeţele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului şi altele asemenea. Zonele de protecţie sunt suprafeţele de teren situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţă, necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a drumului.

ARTICOLUL 2 *TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *căi de comunicaţie rutieră: străzi de categoriile II, III şi IV; - lucrări de artă aferente căilor de comunicaţie rutieră;*
- *căi de circulaţie pietonală, refugii şi treceri de pietoni;*
- *spaţii verzi amenajate în general ca plantaţii de aliniament;*
- *reţele tehnico-edilitare subterane*
- *căi de circulaţie pietonală, carosabilă pentru rezidenţi*

ARTICOLUL 3 *TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *se interzice amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare, precum şi amenajarea parcărilor şi a altor amenajări care pot obtura vizibilitatea în curbe şi în intersecţii pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii;*
- *se interzice amplasarea panourilor publicitare in intersecţiile la nivel sau la o distanţă mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie[2];*
- *se interzice obturarea vizibilităţii indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcţiilor, instalaţiilor, panourilor publicitare, plantaţiilor rutiere şi a oricăror alte obstacole[3];*
- *zona destinată circulaţiei rutiere se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spaţiilor verzi, reţelelor edilitare , pe terenurile rezervate pentru :*
  - *modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse,*
  - *modernizarea intersecţiilor;*

- realizarea spaţiilor de parcare.

- *indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcţii sau amenajări cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepţia lucrărilor de reţele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/şi de siguranţa circulaţiei. Execuţia de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menţinerea funcţionalităţii actuale şi cu menţionarea în autorizaţie a duratei de existenţă a construcţiilor şi amenajărilor, durată care nu poate depăşi termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI*

- *lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:*
  - *să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);*
  - *să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);*
- *realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcţii, accesuri, amenajări sau instalaţii, în orice scop, fără a periclita siguranţa circulaţiei, este permisă pe baza autorizaţiei de construire şi doar în condiţiile existenţei acordului prealabil şi a autorizaţiei de amplasare şi/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv[4];*
- *depozitele şi anexele vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi explozie.*
- *amplasarea staţiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabileşte de către autorităţile administraţiei publice locale cu avizul administratorului drumului şi al poliţiei rutier[5];*
- *semnalizarea staţiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate şi amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale[6];*
- *modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenţii asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului[7]*
- *se admit reparaţii/modernizari ale retelelor edilitare supraterane numai în masura in care nu afectează calendarul de mutare a acestor reţele în subteran*
- *la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii; (exceptie lucrarile mentionate la articolul 1 punctul 2);*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

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

- *parcelarul existent se pastrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 2024
Arhitect Şef
PUZ 021 /2024

- *se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor şi a zonei;*

ARTICOLUL 6 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT*

- *fără obiect;*

ARTICOLUL 7 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

- *fără obiect;*

ARTICOLUL 8 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ*

- *fără obiect;*

ARTICOLUL 9 *ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR*

- *fără obiect;*

ARTICOLUL 10 *ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR*

- *se vor respecta prevederile de la capitolul Reguli de bază aplicabile în zonă , ARTICOLUL II.11. Reglementări asupra spaţiului public - străzi si pieţe*
- *se vor respecta suprafetele de uzură propuse în partea desenată pentru partea carosabilă, pietonală si biciclete;*
- *mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din zona istorică; se vor respecta prevederile de la capitolul II Reguli de bază aplicabile în zonă, Articolul II.11 Reglementări asupra spaţiului public - străzi si pieţe aliniat 9.*
- *deţinătorii de construcţii, amenajări, accese, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei[8].*

ARTICOLUL 11 *ACCESE ŞI CIRCULAŢII*

- *se vor respecta prevederile de la capitolul Reguli de bază aplicabile în zonă , ARTICOLUL II.11. Reglementări asupra spaţiului public - străzi si pieţe*
- *se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;*

ARTICOLUL 12 *STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR*

- *se vor respecta prevederile de la capitolul Reguli de bază aplicabile în zonă , ARTICOLUL II.11. Reglementări asupra spaţiului public - străzi si pieţe*
- *în cazul străzilor cu transport în comun, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;*
- *parcarea se va permite doar in spatiile amenajate si care nu aduc prejudicii perceperii patrimoniului.*

ARTICOLUL 13 *CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ*

- *se vor respecta prevederile de la capitolul Reguli de bază aplicabile în zonă , ARTICOLUL II.11. Reglementări asupra spaţiului public - străzi si pieţe ;*
- *pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;*
- *lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare[9];*
- *toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;*
- *toate noile branşamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran fiind obligatorie asigurarea supravegherii arheologice;*

ARTICOLUL 14 *SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE*

- *se vor respecta prevederile de la capitolul Reguli de bază aplicabile în zonă , ARTICOLUL II.11. Reglementări asupra spaţiului public - străzi si pieţe*
- *conform studiilor arheologice, istorice side peisaj, avizate conform legii;*
- *în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii oraşului;*
- *orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii*
- *se vor respecta profilele stradale din partea desenata cu plantatiile de alinlament propuse*

ARTICOLUL 15 *ÎMPREJMUIRI*

- *nu e cazul*

d) SECTIUNEA III: *POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI*

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

- *fără obiect;*

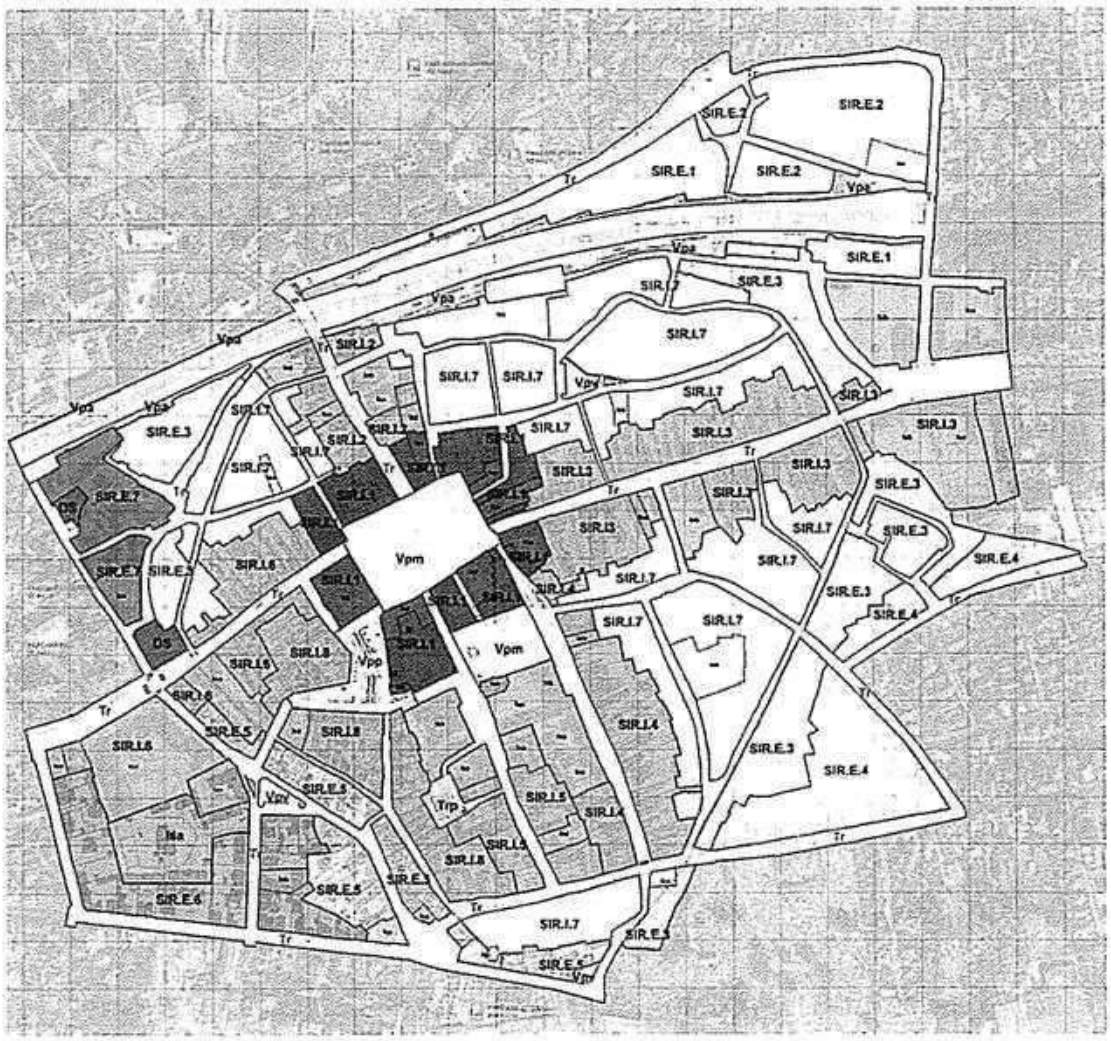
ARTICOLUL 17 *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)*

- *fără obiect;*

1 Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Sect. a II-a, art. 9.
2 Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Sect. a III-a, art. 27, alin. (5), lit. a
3 Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Sect. a III-a, art. 27, alin. (6).
4 Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Sect. a V-a, art. 46.
5 Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997privind regimul drumurilor, Sect. a III-a, art. 35, alin. (2)
6 Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997privind regimul drumurilor, Sect. a III-a, art. 35, alin. (3)
7 Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Sect. a V-a, art. 51.
8 Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Sect. a V-a, art. 50.
9 Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Sect. a V-a, art. 48.

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102 / 2024

Trp SUBZONA PARCAJELOR PUBLICE COLECTIVE SUPRATERANE (etapa II)



a) GENERALITĂTI: *CARACTERUL ZONEI*

In cazul obiectivului (parcarea supraterană colectivă supraetajată) zona în care a fost amplasată este una centrală, pe o axa principala de penetrare în Piaţa centrală, strada Crişan, la nr.14, ocupată în prezent de clădirile unei asociatii sportive Voinţa , parcela fiind retrasă de la frontul străzii, accesibilă printr-o alee.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 *OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, , spaţii neconstruite protejate)*

(1)

- *Construcţii, instalaţii şi amenajări pentru parcarea colectivă a autovehicolelor în construcţii multietajate supraterane , în zone cu*

afluenta mare de vehicole (de regulă autoturisme); reglementarea amplasării acceselor, influenţa asupra circulaţiei în zonă si asupra mediului in general se vor stabili prin PUD;

(2) ▪ Prevederile din regulament aferente acestei subunităţi se subordonează şi se completează cu reglementărilor, cuprinse în subzonele istorice de referinţă intra-muros si extra-muros cu care se învecinează SIR I5 si SIR I8;

(3) ▪ În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).
În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(4) ▪ Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE
- garaje multietajate
- alei, trotuare, spaţii verzi amenajate

ARTICOLUL 3 TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- Orice alte utilizări decat cele menţionate la articolul 2 si 4

ARTICOLUL 4 UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI
- se admit parcaje la sol numai ca soluţii temporare, până când cresterea parcului auto va justifica realizarea construcţiilor descrise la articolul 3
- la autorizarea oricărei lucrari se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcţiei Judeţene pentru Cultură Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
- colectarea şi dirijarea apelor meteorice în sistemul public de canalizare sau intr-un emisar după preepurare este obligatorie

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 /2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

- *parcelarul existent se păstrează, se va evita comasarea sau dezmembrarea;*
- *se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o forma dintr-o etapă anterioară care avantajeaza punerea in valoare a terenului, clădirii, vecinătăţilor şi a zonei;*

ARTICOLUL 6 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

- *Conform PUD şi studii arheologice si istorice*

ARTICOLUL 7 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- *Conform PUD si studii arheologice si istorice*

ARTICOLUL 8 **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

- *Conform PUD şi studii arheologice si istorice*

ARTICOLUL 9 **ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- *Conform PUD si studii arheologice si istorice*
- *nu se va depăşi înălţimea maximă din zona funcţională adiacentă;*

ARTICOLUL 10 **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- *conform proiect de specialitate*
- *volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;*
- *faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;*
- *tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.*
- *pentru restaurarea si punerea în valoare a arhitecturii specifice asezării , se vor integra si respecta componentele si comatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură ; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie şi redusă varianta cromatică va respecta concomitent:*
  - *paletarul de culori din ANEXA 9*
  - *se va raporta la clădirea monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper)*
  - *se va armoniza cu clădirile adiacente*

° LA REALIZAREA ACOPERIŞURILOR CLĂDIRILOR SE VOR UTILIZA ÎNVELITORI DE CULOARE ROŞCATĂ/CĂRĂMIZIU, CU EXCEPŢIA MONUMENTELOR ISTORICE.

ARTICOLUL 11 **ACCESE SI CIRCULAŢII**

- *se va asigura accesul numai direct dintr-o circulaţie publică;*

ORS: AMENDAMENT LA PUCL ÎN PUL - ADOPTAT DE CONSILIUL LOCAL ÎN 29.02.2024.

ARTICOLUL 12 **STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- *conform proiectului de specialitate;*

ARTICOLUL 13 **CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- *obiectivul va fi racordat la reţelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);*
- *se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice la reţeaua publică de canalizare;*
- *se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.*
- *toate noile bransamente pentru electricitate, gaz şi telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri;*
- *lucrările de branşare la reţelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;*

ARTICOLUL 14 **SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

- *se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei;*
- *suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;*

ARTICOLUL 15 **ÎMPREJMUIRI**

- *împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de 30-60 cm şi vor fi dublate cu gard viu; gardurile laterale şi posterioare vor fi opace, cu înălţime maximă de 2,20 m;*
- *porţile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.*
- *împrejmuirile spre celelalte proprietati vor fi din gard viu , înalt de 0.80m*

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
POT maxim 100%

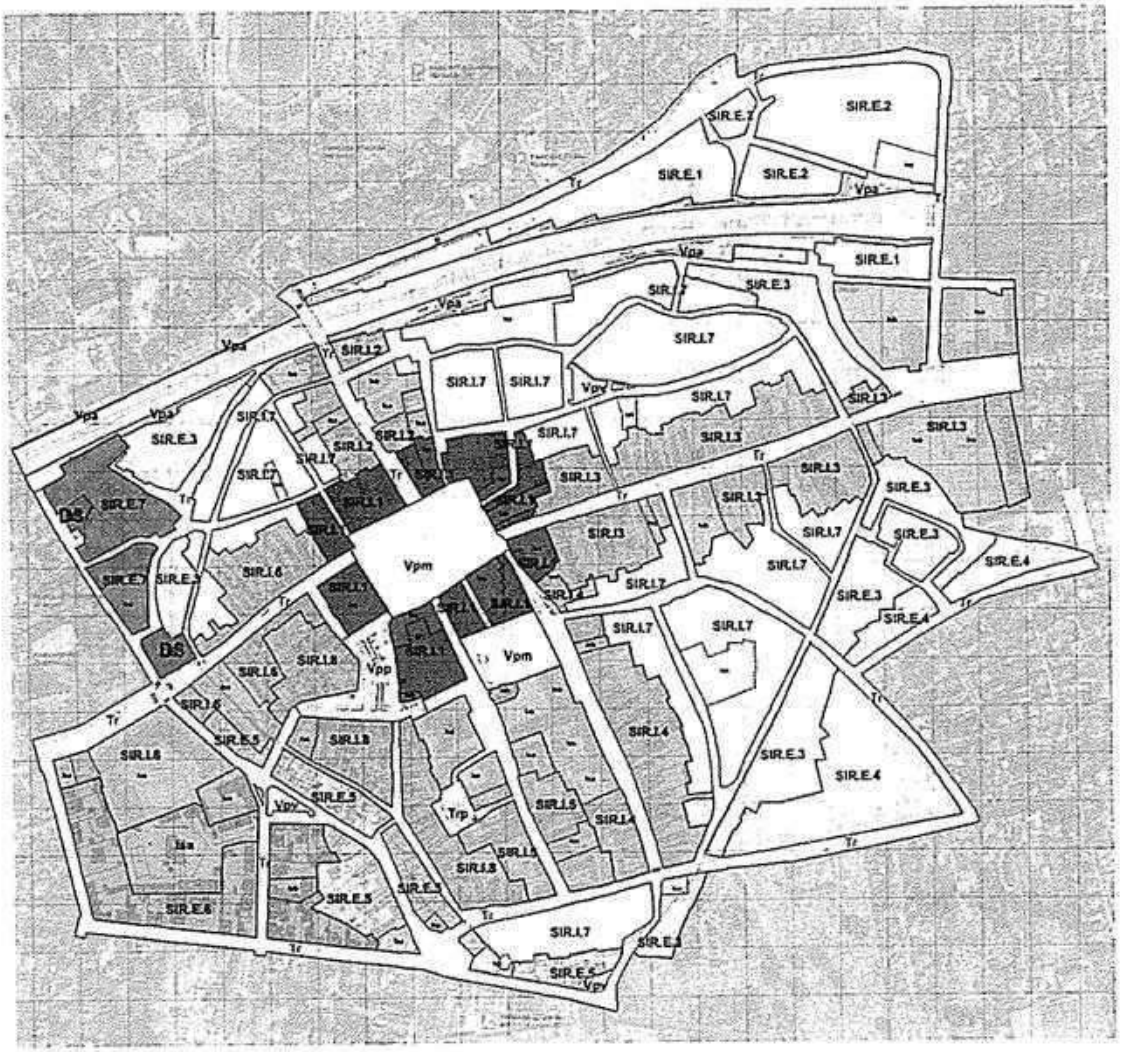
ARTICOLUL 17 **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
CUT maxim = 4

NOTA :

- *Subsolul/demisolul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de functiunea (destinatia) acestuia*

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 102/2024

DS SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA



a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul zonei de protecție, Ministerul Afacerilor Interne deține două proprietăți , sediul Poliției municipale , respectiv sediul Poliției rutiere, aflate pe amplasamente pe str.Tineretului nr. 2, respectiv nr.10 .
In zona funcțională DS, reglementările urbanistice se elaborează conform Procedurii comune de autorizare a executării lucrarilor de construcții cu caracter special, aprobată prin Ordinul comun al MDRAP (nr. 2212 din 21.02.2018), MCIN (nr. 2391 din 16.05.2018), MAI (nr. 59 din 12.06.2018), SRI

(nr. 16317 din 17.04.2018), **STS** (nr. 151 din 14.03.2018), **MApN** (nr. M.40 din 08.03.2018), **MJ** (nr. 2868/C din 17.07.2018), **SIE** (nr. 263 din 10.04.2018), **SPP** (nr. 419 din 02.04.2018).

In acest context, prezentul Regulament Local de Urbanism **NU conţine** reglementări urbanistice detaliate, reguli privind condiţiile de amplasare si conformare a construcţiilor, indici si indicatori urbanistici de densitate a construirii pe parcela cu funcţiunea DS.
Construirea/desfiinţarea clădirilor pe parcela NU vor fi condiţionate de elaborarea altei documentaţii de urbanism de tip PUZ / PUD.
Autorizarea executării lucrărilor de construcţie cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobata prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.(prezentat mai jos)

ORDIN2.212/2.391/59/16.317/151/M.40/2.868/C /263/419/2018 PROCEDURĂ COMUNĂ din 21 februarie 2018 de autorizare a executării lucrărilor de construcţii cu caracter special Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 738 din 27 august 2018

- MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE SI ADMINISTRATIEI PUBLICE Nr. 2.212 din 21feb.2018
- MINISTERUL CULTURII SI IDENTITĂTII NATIONALE Nr. 2.391 din 16 mai 2018
- MINISTERUL AFACERILOR INTERNE Nr. 59 din 12 iunie 2018
- SERVICIUL ROMÂN DE INFORMATII Nr. 16.317 din 17 aprilie 2018
- SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE Nr. 151 din 14 martie 2018
- MINISTERUL APĂRĂRII NATIONALE Nr. M.40 din 8 martie 2018
- MINISTERUL JUSTITIEI Nr. 2.868/C din 17 iulie 2018
- SERVICIUL DE INFORMATII EXTERNE Nr. 263 din 10 aprilie 2018
- SERVICIUL DE PROTECTIE SI PAZĂ Nr. 419 din 2 aprilie 2018

Secţiunea 2 Cadrul instituţional în domeniul autorizării executării lucrărilor de construcţii cu caracter special

Articolul 3
(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcţii cu caracter special reprezintă exercitarea autorităţii de către instituţiile din Sistemul National de Apărare, Ordine Publică si Securitate Naţională, denumit în continuare SNAOPSN, cu privire la punerea în aplicare a prevederilor documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobate potrivit legii, reglementărilor interne aplicabile zonelor cu destinaţie special, care stau la baza realizării lucrărilor de construcţii.

(2) În înţelesul prevederilor art. 2 alin. (2^1) din Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, procedura de autorizare, care începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism, în scopul executării lucrărilor de construire pentru construcţiile cu caracter special, - constituie ansamblul operaţiunilor la nivelul autorităţilor din SNAOPSN, ce au ca finalitate autorizarea executării lucrărilor de construcţii cu caracter special, conducând la emiterea autorizaţiei de construire/desfiinţare.

(3) În perioada de valabilitate, certificatul de urbanism emis în scopul realizării lucrărilor de construcţii speciale poate fi utilizat în toate fazele de proiectare până la emiterea autorizaţiei de construire/desfiinţare.(4) Formularele care se utilizează în cadrul procedurii de autorizare sunt prezentate în anexa nr. 1 «FORMULARE»

Articolul 4
Autorizarea executării lucrărilor de construcţii cu caracter special se realizează de către autorităţile prevăzute la art. 43 lit. a) din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, prin structurile interne specializate.

Articolul 6

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 37 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 /2024

(1) În vederea actualizării documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, autorităţile din SNAOPSN, după caz, comunică autorităţilor publice locale, judeţene sau Ministerului Dezvoltării Regionale, Administraţiei Publice şi Fondurilor Europene, zonele cu destinaţie specială şi zonele de protecţie ale zonelor cu destinaţie specială aferente obiectivelor aflate în administrare, pentru a fi cuprinse în acestea.(2) Autorităţile din SNAOPSN avizează documentaţiile de amenajare a teritoriului şi documentaţiile de urbanism, precum şi proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele prevăzute la alin. (1).

Articolul 7
Disciplina autorizării şi execuţiei lucrărilor de construcţii cu caracter special, în toate etapele autorizării şi execuţiei lucrărilor, se asigură de către structurile interne din cadrul aparatului propriu al autorităţilor prevăzute la art. 43 lit. a) din Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Articolul 15
În zonele asupra cărora este instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecţie prevăzut în documentaţiile de amenajarea teritoriului sau de urbanism, executarea lucrărilor de construcţii cu caracter special, se autorizează numai cu condiţia obţinerii în prealabil a avizelor/acordurilor specifice din partea autorităţilor care au instituit restricţiile.

Articolul 16
(1) Autorizaţia de construire pentru executarea lucrărilor de intervenţie în primă urgenţă la construcţiile cu caracter special, se emite imediat, de către autoritatea competentă potrivit legii, în scopul evitării pierderilor de vieţi sau rănirii grave a persoanelor/protejării informaţiilor clasificate/evitării distrugerii unor bunuri, urmând ca documentaţiile tehnico-economice corespunzătoare fiecărei faze de proiectare - expertiză tehnică, studiu de fezabilitate/documentaţie de avizare a lucrărilor de intervenţie, proiect tehnic, detalii de execuţie, să fie elaborate şi aprobate pe parcursul sau la încheierea lucrărilor, cu respectarea avizelor şi acordurilor, precum şi, după caz, a actului administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
(2) Intervenţiile în primă urgenţă la construcţiile cu caracter special, clasate monument istoric, se realizează în condiţiile prevederilor art. 26, alin. (2) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările şi completările ulterioare.

(3) În situaţia intervenţiilor în cadrul zonelor protejate în situaţii de urgenţă, stări potenţial generatoare de situaţii de urgenţă, situaţii care privesc siguranţa naţională sau în alte situaţii excepţionale, Ministerul Culturii şi Identităţii Naţionale poate emite avizul în regim de urgenţă, fără consultarea Comisiei Naţionale a Monumentelor Istorice sau a comisiilor zonale, după caz, cu condiţia ca intervenţiile să fie reversibile.

LEGE nr. 50 din 29 Iulie 1991 actualizată

Articolul 4
(1) Autorizaţiile de construire se emit de preşedinţii consiliilor judeţene, de primarul general al municipiului Bucureşti, de primarii municipiilor, sectoarelor municipiului Bucureşti, ai oraşelor şi comunelor pentru executarea lucrărilor definite la art. 3, după cum urmează:
.....
Articolul 3
.....
b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum şi orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - inclusiv la anexele acestora, identificate în acelaşi imobil - teren şi/sau construcţii, la construcţii amplasate în zone de protecţie a monumentelor şi în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcţii cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentaţii de urbanism aprobate;

Articolul 43
Prin excepţie de la prevederile art. 4, autorizarea executării lucrărilor de construcţii:

a) cu caracter special, inclusiv cele executate la construcţiile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), se face de către instituţiile din sistemul de apărare, ordine publică şi securitate naţională, în baza unor proceduri comune stabilite împreună cu Ministerul Dezvoltării Regionale, Administraţiei Publice şi Fondurilor Europene şi Ministerul Culturii, în condiţiile legii;———Lit. a) a art. 43 a fost modificată de pct. 10 al art. unic din LEGEA nr. 148 din 12 iulie 2016 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 15 iulie 2016.

b) SECTIUNEA I: *NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI*

ARTICOLUL 1 *OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI (construcţii existente protejate, construcţii neprotejate, spaţii neconstruite protejate)*

(1)

- *În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluţiei şi o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepţie desfiinţarea clădirilor anexă).*
  În cazul în care intervenţia este situată si în zona de protecţie a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza si va ţine seamă de toate valorile de patrimoniu si va emite condiţiile care vor fi respectate de propunerile din documentaţia care va sta la baza intervenţiei supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii si care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condiţiile de protejare si punere în valoare a patrimoniului.

(2)

- *Pentru a determina monumentul în a cărei zonă de protecţie se află parcela se va consulta ANEXA 10 si planşa 11. Zonele de protecţie ale monumentelor istorice*

- *Conform normelor specifice in vigoare*

ARTICOLUL 2 *TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *Conform normelor specifice în vigoare*
- *Construirea / desfiintarea clădirilor pe parcela nu va fi condiţionate de elaborarea unui P.U.Z. / P.U.D.*

ARTICOLUL 3 *TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE*

- *Conform normelor specifice în vigoare*

ARTICOLUL 4 *UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI*

- *Conform normelor specifice în vigoare*

c) SECTIUNEA II: *CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI*

ARTICOLUL 5 *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafeţe, forme, dimensiuni)*

- *fără specificaţii*

ARTICOLUL 6 *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT*

- *Conform normelor specifice în vigoare*

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87/2024
Arhitect Șef
PUZ 1020/2024

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

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 8 AAMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 9 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform normelor specifice în vigoare
- LA REALIZAREA ACOPERIȘURILOR CLĂDIRI - SE VOR FOLOSI ÎNVELITORI DE CULOARE POLICROMĂ/CĂRĂ U, CU EXCEPȚIA MONUMENTELOR ISTORICE.

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

OBS: AMENDAMENT LA PUZ, LUCRU SEMNAT DE CONSILIU LOCAL /IN 29.02.2024.

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 12 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 13 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Conform normelor specifice în vigoare

ARTICOLUL 15 ÎMPREJMUIRI

- Conform normelor specifice în vigoare

d) SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Fără specificaţii

ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Fără specificaţii

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. ...87.../...2024.....
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

Legenda:
- limita zonei studiate
- traseu incinta fortificata
- cladiri aflate in zona protejata
- terenuri aflate in vecinatatea zonei protejate

REGIM DE INALTIME:
- demisol/subsol
- parter/etaj
- nivel+mansarda

STAREA CLADIRILOR:
- rea
- satisfacatoare
- buna

DATARE:
- inainte de 1880
- intre 1880-1945
- intre 1946-1990
- dupa 1990

STRUCTURA:
- C caramida
- P paianta
- L lemn

INVELITOARE:
- tigla ceramica/beton
- tabla
- azbo-ciment/placi bituminoase
- beton (acoperis terasa circulabila sau necirculabila)

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

J 24/108/98 — SC 9 OPTIUNE SRL — ADRESA: STR CETATII NR.2 AP 1-2

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:1500	
DEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO			
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO arh. MITRU PETRE		DATA APRILIE 2021	
DESENAT	des. POCOL ADRIAN			

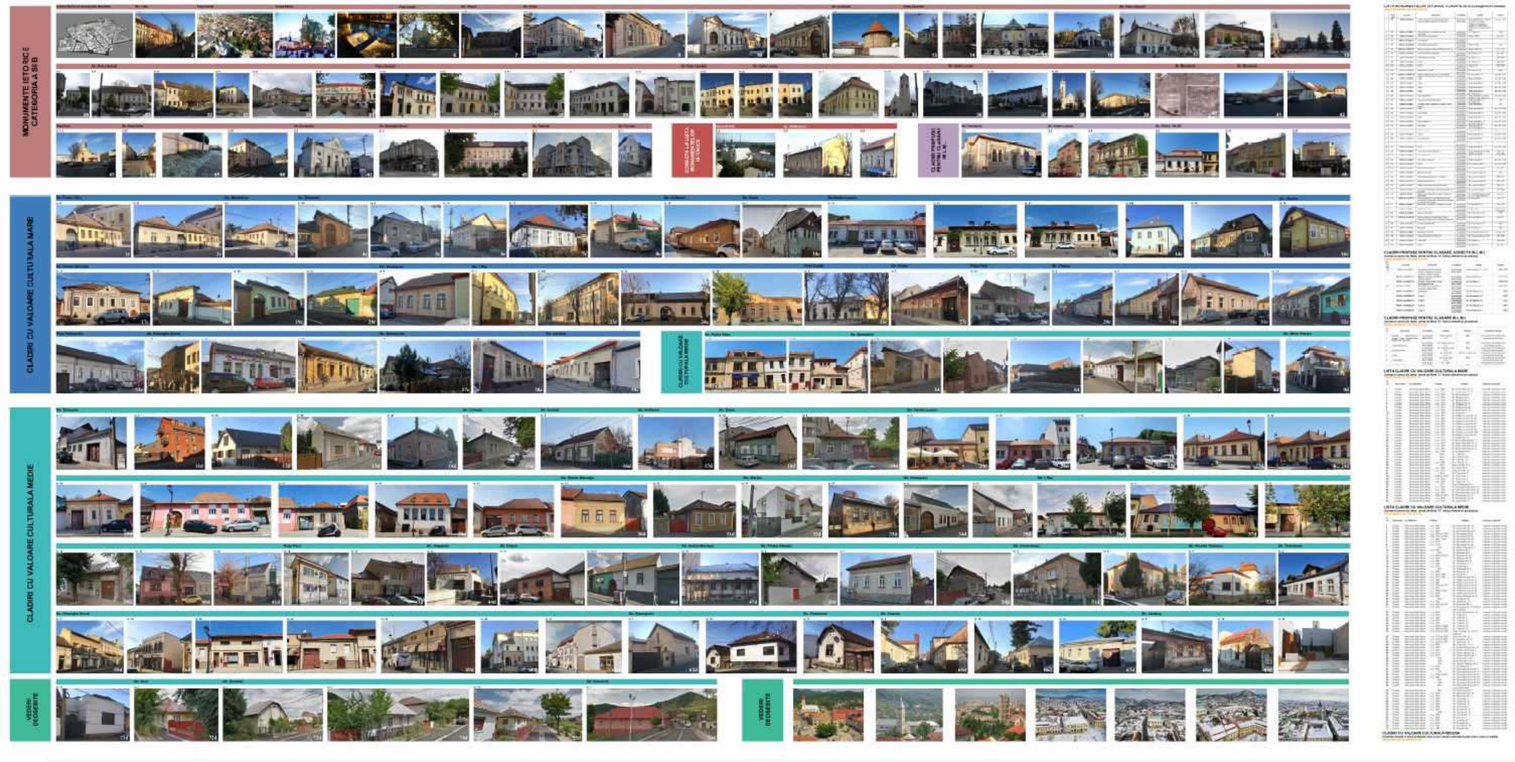
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37
BAIA MARE, MARAMURES

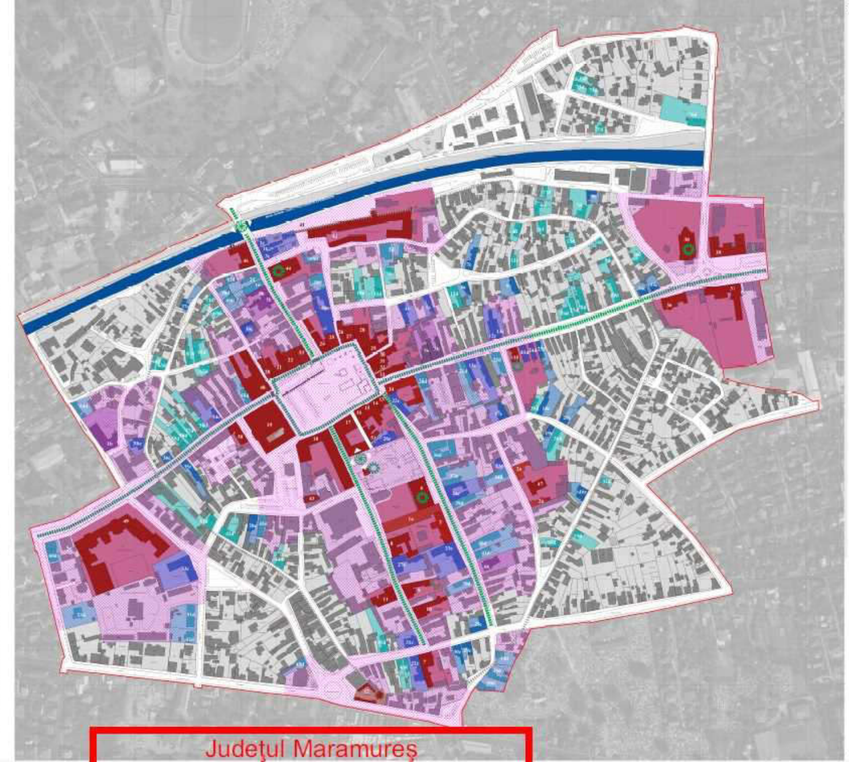
TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

TITLU PLANSA: PLAN DE ANALIZA A FONDULUI CONSTRUIT. REGIM DE INALTIME, STARE, DATARE

PROIECT NR. 33 / 2019
FAZA: PI
PLANSA NR. 2.1
INDEX: -

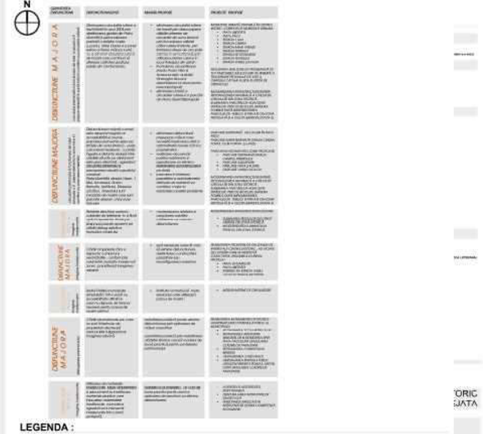
Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, inmanat sau reprodus partial sau total fara acordul expres.


MONUMENTE ISTORICE
CATEGORIA A SI B
CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE
CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE
VEDERI
EXTERIOARE


Judeţul Maramureş

P.U.Z.C.P.
PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA
MUNICIPIUL BAIA MARE
Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
S.C. S OPTIUNE S.R.L.
Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
BIA FUNETEAN
Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 6/89
MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE
Baia Mare, str. Muzeului, nr. 1-3
I.I. MOSTIS DORINA MARIA
Baia Mare, str. Ion Bianu, nr. 2/115
S.C. GEO CODRO S.R.L.
Baia Mare, str. Dalui, nr. 2/47
S.C. EDS ELECTRIC S.R.L.
Baia Mare, Bld. Bucuresti, nr. 138
S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L.
Baia Mare, str. Lăpuşului, nr. 17
S.C. MEP DCE S.R.L.
Baia Mare, str. Fericehazului, nr. 29

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 ...../ 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024



LEGENDA :

LIMITE

LIMITA ZONEI PROTEJATE

SIMBOLURI

TRASEU INCINTA FORTIFICATA

CLADIRI AFLATE IN ZONA PROTEJATA

TERENURI AFLATE IN VECINATATEA ZONEI PROTEJATE

CIRCULATIA RUTIERĂ DE TRANZIT ALTEREAZĂ CALITATEA SPAȚIULUI PUBLIC DIN CENTRUL ISTORIC

PUNCTE CONFLICTUALE DE CIRCULATIE

FUNCTIUNI CONFLICTUALE

X CLĂDIRI AMPLASATE FĂRĂ A RESPECTA XCONTEXTUL ȘI VECINĂTĂȚILE, CONFORMATE VOLUMETRIC ȘI PLASTIC INADECVAT ZONEI, PARAZITEAZĂ IMAGINEA URBANĂ

UTILIZAREA DE MATERIALE INADECVATE, TABLĂ AMPRENTATĂ ȘI AZBOCIMENT LA INVELITOARE, MATERIALE PLASTICE CARE ÎNLOCUIESC MATERIALELE TRADITIONALE, CROMATICĂ AGRESIVĂ SUNT INTERVENȚII INADECVATE ÎNTR-O ZONĂ PROTEJATĂ;

CALCANE CARE VICIAZĂ IMAGINEA URBANĂ

X CLĂDIRI ABANDONATE SAU CARE NU SUNT ÎNTREȚINUTE DE PROPRIETARI AFECTEAZĂ CONCOMITENT SIGURANȚA ȘI IMAGINEA URBANĂ

PARCARI PE DOMENIUL PUBLIC

REȚELELE ELECTRICE AERIENE, CABLURILE DE TELEFONIE, TV ȘI FIBRA OPTICĂ APARENTE, FIXATE PE STÂLPI SAU POZATE APARENT PE CLĂDIRI DISTRUG ESTETICA FRONTURILOR CONSTRUITE

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

J 24/1069/96 — SC 9 OPTIUNE SRL — ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE; ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

PROIECT NR: 33 / 2019

FAZA: R

PLANSA NR: 2.3

INDEX: -

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:2000
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO		
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO		DATA: REVIZUIT OCT 2022
DESENAT	arh. BUTEAN MIHAI		

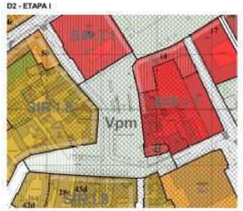
TITLU PLANSA: PLAN DE ANALIZA A SITUATIEI EXISTENTE - DISFUNCTIONALITATI

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. SOPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

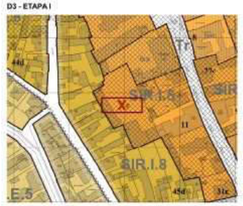
SUBZONE ISTORICE DE REFERINTA CU DOUA FAZE DE EVOLUTIE

D1 - ETAPA I

D2 - ETAPA I



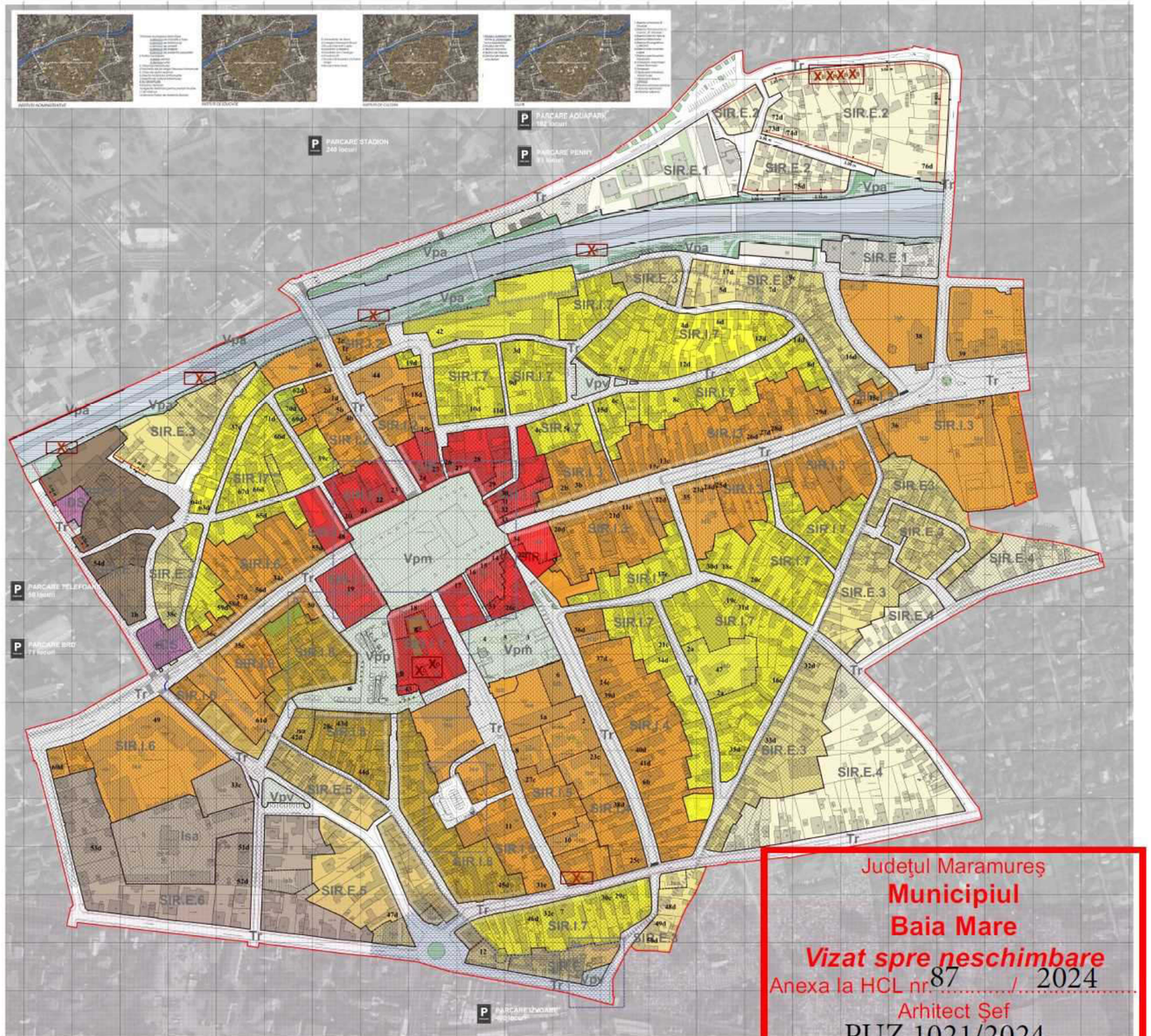
D3 - ETAPA I



D4 - ETAPA I

ARBORI OCROTITI:

nr.	Denumire, Descriere	Localitatea	Adresa	Nr. ex.	Varsta aprox.	Administrator
1.	Tisus baccata (tisa)	Baia Mare	str. Gh.Sincai nr. 2	1	300	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
2.	Tisus baccata (tisa)	Baia Mare	str. I. Mot nr. 6A	1	300	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
3.	Platanus occidentalis (platan)	Baia Mare	Piata Cetatii	1		ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
4.	Quercus robur (stejar)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	1		ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
5.	Tilia tomentosa argentea (tei argintiu)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa turn	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
6.	Acer campestre (jugastru)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa turn	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
7.	Acer pseudoplatanus (artar pseudo)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa parcare	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
8.	Tilia tomentosa argentea (tei argintiu)	Baia Mare	Muzeul Judetean	2	280	ROMSILVA Muzeul Judetean
9.	Tilia tomentosa argentea (tei argintiu)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	(2)	150	ROMSILVA Local Gh. Sincai
26.	Platanus occidentalis (platan americar)	Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
26.	Platanus occidentalis (platan americar)	Baia Mare	Muzeul Judetean	grup	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
27.	Aesculus hippocastanum (castan porcesc)	Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
28.	Juglans nigra (nuc negru, nuc american)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	grup	150	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
29.	Koelreuteria paniculata	Baia Mare	Banca Nationala	1		Cons. Local Baia Mare
30.	Sophora japonica (salcam japonez)	Baia Mare	Piata Cetatii	1		Cons. Local Baia Mare
31.	Gymnocladus dioica (rosior Canada)	Baia Mare	Piata Cetatii	1		Cons. Local Baia Mare
32.	Aesculus hippocastanum (castan porcesc)	Baia Mare	str. Gheorghe Sincai (Fratiei)	1		Cons. Local Baia Mare



Judeţul Maramureş

Municipiul

Baia Mare

Vizat spre neschimbare

Anexa la HCL nr.87 / 2024

Arhitect Şef

PUZ 1021/2024

LEGENDA :

LIMITE

LIMITA ZONEI PROTEJATE

LIMITA TERITORIU ISTORIC AL MUNICIPIULUI BAIA MARE (EPOCILE MEDIEVALE, MEDIEVAL, EVOLUTIE SUBMARGINE" ISTORIA ORAŞULUI BAIA MARE, ED. MEDIA PRINT, 2002)

SIMBOLURI

TRASEU INCINTA FORTIFICATA

CLADIRI AFLATE IN ZONA PROTEJATA

ZONA DE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE

DOCUMENTATII/URBANISTICE APROBATE ANTERIOR INTRARE IN VIGOARE A PREZENTEI DOCUMENTATII

ZONA IN CARE EXISTA OBLIGATORIU ORIENTAREA ACCESELOR M.A.I.

TERENURI AFLATE IN VECINATATEA ZONEI PROTEJATE

SPATII COMERCIALE - SERVICII LA PARTER

ZONE CU INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

20 CV. Zona istorica de referinta "Centrul Vechi" compusa din 8 subzone istorice de referinta intra-muros si 7 subzone istorice de referinta extra-muros astfel:

5,380 I.1 - Subzona istorica de referinta intra-muros Poarta Libertatii
5,380 I.2 - Subzona istorica de referinta intra-muros Piata Libertatii
5,380 I.3 - Subzona istorica de referinta intra-muros Valea Lucaciu
4,380 I.4 - Subzona istorica de referinta intra-muros 1 Mai
5,380 I.5 - Subzona istorica de referinta intra-muros Cetate
6,380 I.6 - Subzona istorica de referinta intra-muros Gheorghe Sincai
7,380 I.7 - Subzona istorica de referinta intra-muros ocupata de preponderent de locuinte
8,380 I.8 - Subzona istorica de referinta intra-muros ocupata de locuinte si servicii
9,380 E.1 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la nord si sud de raul Sasar constituita in a doua jumatate a secolului al -XIX-lea
10,980 E.2 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la nord de raul Sasar constituita in sistemul secolului al -XIX-lea
11,980 E.3 - Subzona istorica de referinta extra-muros, adiacenta sistemului de fortificatie (Bastionul Monetariei, Bl. Ursilor, str. Bastionului)
12,380 E.4 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la est capatul de localitate, adiacenta drumului Negresti-Baia Mare si partial Simion Barnutiu
13,940 E.5 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la sud-vest, adiacenta sistemului de fortificatie, ocupata de locuinte si servicii
14,980 E.6 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la sud-vest
15,580 E.7 - Subzona istorica de referinta extra-muros situata la nord-vest

completate cu unitatile de referinta stabilite pe criteriu functional , situate intramuros si extra-muros :

Subzona Institutii:
Ilau - Subzona Institutiilor cu interes public
Ise - Subzona Institutiilor educative
Isc - Subzona Institutiilor de cultura
Ids - Subzona Institutiilor de cult

Subzona cu destinatie speciala Ds

Subzona verde:
Vpm - Subzona spatiilor publice verzi cu componenta minerala preponderenta
Vpvp - Subzona spatiilor verzi cu componenta plantata preponderenta
Vpa - Subzona spatiilor publice verzi cu parcaje subterane
Vpv - Subzona spatiilor publice verzi amenajate pentru promenada

Subzona transporturi:
Tr - Subzona transporturilor rutiere
Tpp - Subzona parcarilor publice supraterane

SERVITUTI

Servitutile urbanistice aplicabile in teritoriul regimentorial sunt cele de prezentul RLU. Ele sunt aplicabile asupra unor imobiliare reglementate prin PUZ.

1. Servitutea pentru protectia valorilor si utilitatilor publice
Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor
pe teritoriile situate in zonele de siguranta ale unor functiuni, precum si a celor situate in zone ale servitutilor pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de termoficare, a celor de telecomunicatii (inclusiv cele aeronautice) MAI) si a altor lucrari de infrastructura se va realiza pe o suprafata de teren stabilita in conditiile legii.
Caracterul si marimea zonelor aplicabile in vigoare (zone de protectie, distante de siguranta etc. Anexa a la prezentul R.L.U.pag. 4-5).

2. Servitutea pentru protectia patrimoniului cultural si identitatii urbane

In conditiile prezentului R.L.U., exercitarea dreptului de construire (in toate componentele sale) este limitata in intaiul rand, pentru asigurarea protejarii si punerii in valoare a patrimoniului cultural. Zona de protectie a cuprinderea unei/unor regimuri de protectie (unic) a oricaror teste servitutile legale ce decurg din acestea):
• Monumente istorice: grupul A sau B (monument de arta/ ansamblu)
• Zona construita protejata
(Lamuriri/ca in "marcate pe planse cu numere ex. 1a, 1b, 1c si prezente in tabelele I, II, III
Imprejmuiri/ pe public
Nr monument memorial/funerar
• Zona de protectie a monumentelor istorice - marcata pe planse cu hasura
• Zona construita protejata - suprafata studiata prin PUZ-CP, in interiorul careia marcate cu linie rosie.
• Zona cu patrimoniu arheologic reperat

Zone de protectie ale monumentelor istorice. " Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrala a monumentului istoric si a cadrului sau, constituit sau natural".
(art. 6 din 17 din legea nr 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice)
Zona de protectie, constituita in jurul unei lucrari formata din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura conservarea integrala a acestuia, precum si punerea in valoare a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:
• pastrarea si valorificarea cadrului natural si monumentului prin instituirea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura;
• pastrarea si amenajarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin operatiuni si supraveghere curenta;
• pastrarea si valorificarea potentialului arheologic.
(Anexa 2.2 Par. III ANEXA la ORDINUL 560/2003)
Zona protejata - zona (cuprinsa notiunea) sau constituita dominata geografic si/sau topografic, determinanta de existenta unor valori de patrimoniu natural si/sau cultural a caror protejare prezinta un interes public si pentru care se impune luarea unor masuri speciale de conservare si de punere in valoare a acestor valori patrimoniu. Ansamblu de zone protejate cuprinde deopotrivi monumente de interes zone servituti de interventie negativa (demolari, modificare, functionalitate, dotarile, inaltime, volumetrie, expresie arhitecturala, materiale, finisaje, imprejmuiri, mobilier urban, amenajari si plantatii si este stabilit prin documentatii de urbanism specifice aprobate.
(Legea 350 ANEXA 2)

INTERDICTII DE CONSTRUIRE

Interdictie de construire (non aedificandi) - regula urbanistica potrivit careia, intr-o zona strict delimitata, din motive de ordin istoric, arhitectonic, estetic, peisagistic sau ecologic, este interzisa orice actiune de autorizare de construire. In mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functionare pregatita.
(Legea 350 ANEXA 2)
Au fost instituite urmatoarele interdictii temporare de construire pentru :
• conectii pentru carosabile si pietonale a doua strazi din zona protejata, strada Crisan nr.19 (marcata pe planse cu litera A) si strada Minerilor nr. 8, nr.10, nr.12, nr.14 (marcata pe planse cu litera B)
• a fost instituita interdictie temporara de construire pe patru parcele ce urmeaza a fi trecute in domeniul public pentru realizarea proiectului de amenajare a malurilor Raului Sasar (marcata pe planse cu litera C)
• a fost instituita interdictie temporara de construire partiala pe terenul situat in Piata Pacii si strada 30 Decembrie 1989 (marcata pe planse cu litera D) pentru realizarea unui spatiu verde in Piata Pacii si a accesului pietonal si carosabil in parcarea amenajata la subsol. (marcata pe planse cu litera D)
• a fost instituita interdictie temporara de construire pe parcela situata pe strada Crisan nr.14 (marcata pe planse cu litera E) ocupata in prezent de Clubul sportiv Vointa, teren rezervat pentru realizarea obiectivului de utilitate publica, parcare supraterana, supraetajata. Interdictia se va ridica dupa realizarea obiectivului.
• a fost instituita interdictie temporara de construire pe parcela de pe strada Devei/ strada Minerilor pentru a fi amenajata ca un spatiu verde. (marcata pe planse cu litera F)

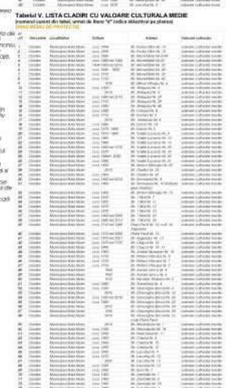
Tabelul I. LISTA MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE 2015 (categoria A bulletin)

Tabelul II. CLADIRI PROPUSE PENTRU CLASARE, CORECTII IN L.M.I.

Tabelul III. CLADIRI PROPUSE PENTRU CLASARE IN L.M.I.

Tabelul IV. LISTA CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE

Tabelul V. LISTA CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MEDIE



CLADIRI CU VALOARE CULTURALA REDUSA

(Cladiri de situate in zona protejata care nu au valoare culturala fiind mari, mici si medii)

ETAPA 1

ZONA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
ZONA CENTRALA din care:	29.832	4,2%	29.832	4,2%
institutii si servicii de interes public	9.538	1,33%	9.538	1,33%
ZONA DESTINATIE SPECIALA	2597	0,36%	2.597	0,36%
ZONA MIXTA din care	177.309	24,74%	177.309	24,74%
institutii si servicii de interes public	73.751	10,30%	73.751	10,30%
ZONA LOCUINTELOR din care	291.343	40,6%	291.327	40,61%
institutii si servicii de interes public	16.882	2,34 %	11.343	1,58%
CIRCULATII din care :	141.051	19,66%	137.850	19,21%
cai rutiere,parcari, pietonale	137.031	19,1%	137.047	19,1%
cai de circulatie, parcari mai rau	4.020	0,56%	803	0,11%
SPATII VERZI PUBLICE din care :	42.788	5,96%	45.963	6,4%
cu componenta minerala preponderenta	25.053	3,5%	23.053	3,56%
cu componenta minerala preponderenta mai rau	3.682	0,51%	13.450	1,87%
cu componenta plantata preponderenta	1.867	0,26%	1.867	0,26%
cu componenta plantata preponderenta mai rau	4.633	0,64%	2.383	2,76%
spatii verzi neamenajate mai rau	7.541	1,05%		
RAUL SASAR	32.112	4,48%	32.112	4,48%
TOTAL	717.032	100%	717.032	100%

ETAPA 2

ZONA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
ZONA CENTRALA din care:	29.832	4,2%	29.832	4,2%
institutii si servicii de interes public	9.538	1,33%	9.538	1,33%
ZONA DESTINATIE SPECIALA	2597	0,36%	2597	0,36%
ZONA MIXTA din care	177.309	24,74%	177.309	24,73%
institutii si servicii de interes public	73.751	10,30%	73.751	10,30%
ZONA LOCUINTELOR din care	291.343	40,6%	291.327	40,61%
institutii si servicii de interes public	16.882	2,34 %	11.343	1,58%
CIRCULATII din care :	141.051	19,66%	137.515	19,21%
cai rutiere,parcari, pietonale	137.031	19,1%	136.845	19,1%
cai de circulatie, parcari mai rau	4.020	0,56%	845	0,11%
SPATII VERZI PUBLICE din care :	42.788	5,96%	46.345	6,41%
cu componenta minerala preponderenta	25.053	3,5%	19.158	2,63%
cu componenta minerala preponderenta mai rau	3.682	0,51%	12.450	1,81%
cu componenta plantata preponderenta	1.867	0,26%	2.246	2,30%
cu componenta plantata preponderenta mai rau	4.633	0,64%	5.383	2,76%
cu parcaje subterane			6.297	0,88%
spatii verzi neamenajate mai rau	7.541	1,05%		
RAUL SASAR	32.112	4,48%	32.112	4,48%
TOTAL	717.032	100%	717.032	100%

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:2000	PROIECT NR. 33 / 2019
SEF PROIECT	ph. MITRU SORIO		DATA REVIZUIT OCT 2022	FAZA PUZ
PROIECTAT	ph. MITRU SORIO			PLANSA NR. 0.1
DESENAT	ph. BUTCAN MIHAI			SCARA -

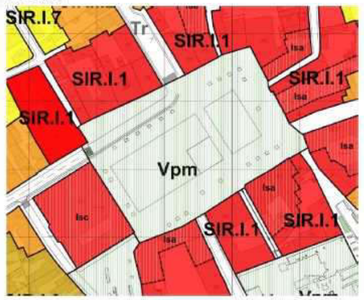
REGLEMENTARI URBANISTICE
ETAPA I si ETAPA II

TITLU PLANSA:

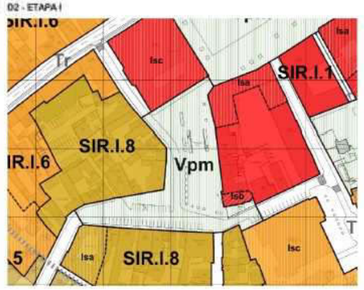
Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul nostru.

SUBZONE ISTORICE DE REFERINTA CU DOUA FAZE DE EVOLUTIE

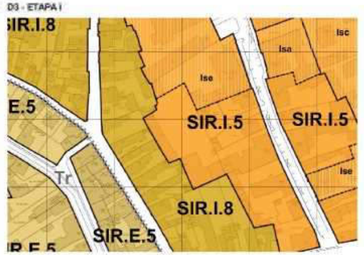
D1 - ETAPA I



D2 - ETAPA I



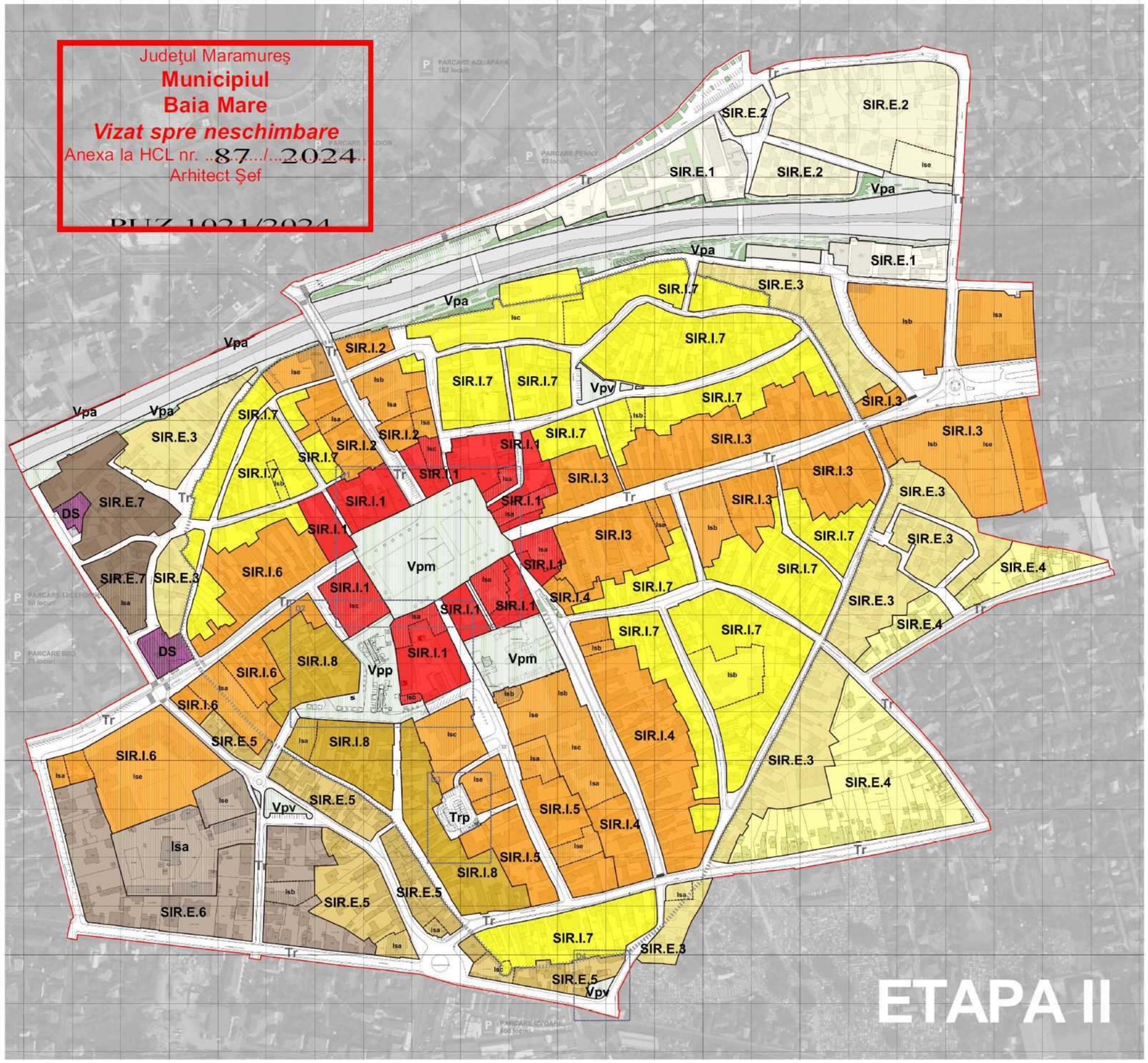
D3 - ETAPA I



D4 - ETAPA I

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. ..87.../...2024...
Arhitect Şef

PUZ 1031/2024



ETAPA I

ETAPA II

LEGENDA :

LIMITE

SIMBOLURI

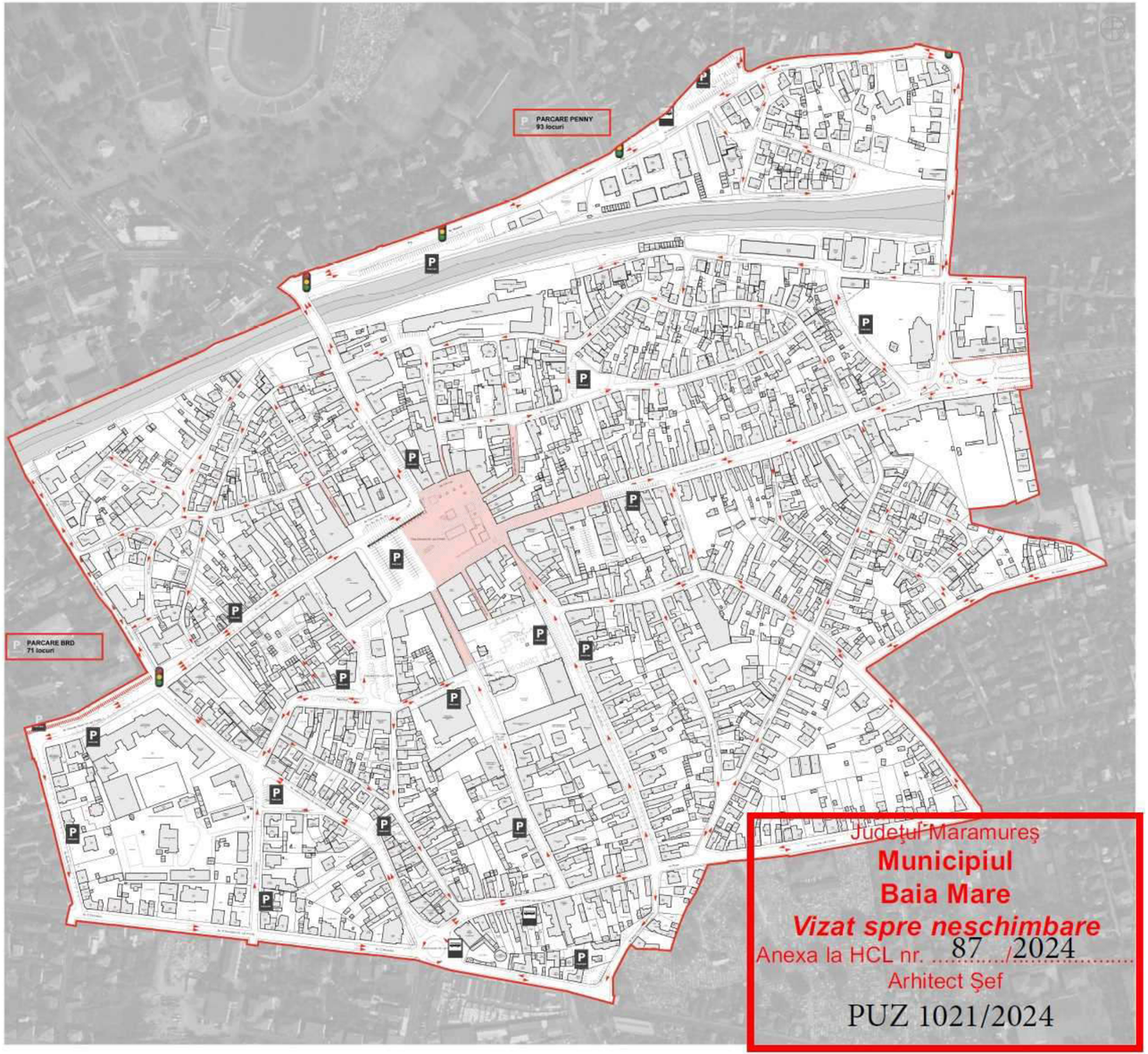
P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTII SPECIALIZATI	
STUDII ISTORICE	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDII ARHEOLOGICE	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDII GEOTEHNICE	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/ 115
STUDII TOPOGRAFICE	S.C. GEO COORD S.R.L Baia Mare, str.Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE ELECTRICE	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE GAZE	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE APA, CANAL.	S.C. MEP DCE S.R.L Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

BENEFICIAR	MUNICIPIUL BAIA MARE JUDEȚUL MARAMUREȘ ADRESA STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37 BAIA MARE, MARAMUREȘ				
ELABORATOR	9 OPTIUNE SRL ADRESA STR.CETĂȚII NR.1 AP.1-2				
					TITLU PROIECT
ȘEF PROIECT	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1:2000	PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA	
					TITLUL PLANȘEI
SEF PROIECT				DELIMITAREA UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	
PROIECTANT			DATA REVIZUIT OCT 2024	ETAPA I și ETAPA II	
DESENAT					

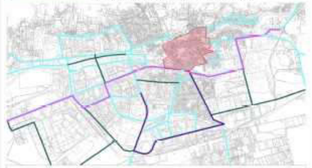
Nr. Crt.	DENUMIREA	Nr. benzi/ corpuri	CAT	CAROSABIL			TROTUAR STANGA			TROTUAR DREAPTA			PISTE BICICLETE		Nr. parcari	Sens	Tasaj maxim (%)	distanta intre alimentare min	distanta intre alimentare max	Stare	Viteza max (km/h)
				SR 2020	L	I	SR	L	I	SR	L	I	L	I	amen.						
1	Str. ANDREI MURESIANU	1/2	II	asfalt	390.00	7.00	asfalt	370.00	1.50	asfalt	450.00	1.50	-	-	25	dublu	4.50	7.6	20.8	bune	50
2	Str. ARGESULUI	2/1	IV	asfalt	111.00	3.60	asfalt	100.00	1.00	asfalt	130.00	1.30	-	-		unic	4.50	3.9	6.1	mediocre	50
3	Aleea AXINOVEI	1/2	IV	asfalt	81.50	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	20	unic	4.50	3.8	4.3	bune	50
4	Str. AVRAM IANCU	2/1	III	asfalt	480.00	6.90	asfalt	450.00	1.20	asfalt	450.00	1.50	-	-	11	unic	4.50	10.8	11.9	bune	50
5	Str. BUCOVINEI	1/1	III	asfalt	266.00	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	unic	7.50	8.8	9.9	mediocre	50
6	Str. CARPATI	1/1	IV	pavele	215.00	6.00	pavele	215.00	1.20	pavele	215.00	1.20	-	-	-	unic	4.50	5.2	12.8	bune	50
7	Str. CEAHLAULUI	1/2	IV	asfalt	120.00	6.00	asfalt	100.00	1.20	asfalt	100.00	1.20	-	-	-	dublu	4.50	7.8	9.4	mediocre	50
8	Piata CETATII	-	IV	-	-	-	pavele	85.00	3.00	-	-	-	-	-	-	-	4.50	-	-	bune	50
9	Str. CLOSCA	2/1	II	asfalt	240.00	6.00	asfalt	240.00	1.50	asfalt	240.00	2.00	-	-	8	unic	4.50	8.1	22.6	mediocre	50
10	Str. CRIVULUI	1/1	IV	asfalt	90.00	3.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	unic	4.50	2.4	4.9	mediocre	50
11	Str. CRISAN	2/1	II	asfalt	350.00	7.50	pavaj	350.00	2.00	pavaj	350.00	2.00	-	-	31	unic	4.50	8.2	30.9	mediocre	50
12	Str. CRISULUI	1/1	IV	pavaj	140.00	3.50	-	-	-	asfalt	140.00	1.0	-	-	-	unic	4.50	5.9	8.3	mediocre	50
13	Str. DACIA	2/1	IV	pavaj	76.93	6.49	Pista Libertatii- str. Tribunalului									unic				bune	
							(pavaj)	49.71	5.80	-	-	-	-	-	-		4.50	3.1		mediocre	50
							Str. Tribunalului- str. Monetariei													bune	
							pavaj	78.9	1.9	asfalt	7.63	0.9	-	-	-		4.50	8.6	12.9	mediocre	50
14	Str. 22 DECEMBRIE	2/1	III	asfalt	590.00	7.00	asfalt	580.00	2.50	asfalt	580.00	2.50	-	-	8	unic	4.50	13.0	14.5	bune	50
15	Str. 30 DECEMBRIE	2/1	IV	asfalt	77.80	6.00	pavaj	77.00	1.50	asfalt	77.80	1.40	-	-	13	dublu	4.50	8.2	13.6	bune	50
	GHEORGHE SINCAI	2/1		pavaj	244.00	8.00	pavaj	244	2+7	pavaj	244	2+4	-	-	59	unic	4.50	12.0	26.1	mediocre	50
16	Str.				897/60.0																
17	Str. GIRNITEI	1/2	II	asfalt	510.00	5.00	asfalt	500.00	1.20	asfalt	500.00	1.00	-	-	-	dublu	7.50	7.8	15.2	-	50
18	Str. HOREA	1/2	II	asfalt	541/ 1069.00	8.40	asfalt	1004.00	1.60	asfalt	1039.00	1.60	-	-	18	dublu	7.50	11.2	18.6	bune	50
19	Str. INDUSTRIEI	1/2	II	asfalt	300.00	6.00	asfalt	300.00	1.00	asfalt	300.00	1.20	-	-	-	dublu	7.50	8.3	12.7	mediocre	50
20	Piata 1 IUNIE	1/3	IV	asfalt	65.00	6.00	asfalt	30.00	1.20	asfalt	65.00	1.20	-	-	18	dublu	4.50	-	-	mediocre	50
21	Piata IZVOARELOR	1/2	III	asfalt	130.00	7.00	asfalt	130.00	2+3	asfalt	150.00	2.00	-	-	-	dublu	4.50	10.6	42.6	bune	50
22	Str. IZVOR	1/2	IV	asfalt	80.00	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	dublu	4.50	5.4	19.4	mediocre	50
23	Str. INCHISA	1/3	IV	asfalt	150.00	5.00	asfalt	150.00	1.20	asfalt	30.00	1.00	-	-	21	dublu	4.50	9.5	12.3	rea	50
24	Str. LACATUS	1/1	IV				Pista Libertatii- str. Crisului													bune	
				pavaj	53.00	3.2	pavaj	54.25	5.25	-	-	-	-	-	-	unic	4.50	3.2	5.0	mediocre	50
							Str. Crisului- str. Steampolului														
25	Str. LACRAMIOARELOR	1/1	IV	asfalt	150.00	4.00	asfalt	104.32	3.50	pavaj	98.00	2.10	pavaj	104.30	1.90	-	-	unic	4.50	7.1	11.2	mediocre	50
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	unic	4.50	3.5	14.4	mediocre	50
26	Piata LIBERTATII	1/2	II	pavaj	125.00	5.00	pavaj	190.00	6.00	pavaj	123.00	80.00	-	-	191	dublu	4.50			bune	50
27	Str. 1 MAI	1/1	III	asfalt	330.00	5.00	asfalt	320.00	2.00	asfalt	330.00	1.50	-	-	-	unic	4.50	4.9	24.7	mediocre	50
				pavaj	60.00	12.00	-	-	-	-	-	-	-	-	59					mediocre	50
28	Str. MIHAI VITEAZUL	2/1	III	pavaj	74.00	4.30	-	-	-	asfalt	60.00	0.90	-	-	-	unic	4.50	4.2	8.6	mediocre	50
					150.00	4.90															
29	Str. MINERILOR	2/2	II	asfalt	565.00	7.00	asfalt	530.00	2.00	asfalt	260.00	2.00	-	-	98	dublu	7.50	10.6	40.0	mediocre	50
30	Str. MORITEI	1/2	IV	asfalt	110.00	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	dublu	4.50	6.5	8.7	mediocre	50
31	Str. MONETARIEI	1/1	III	asfalt	252.00	4.47	asfalt	217.00	1.10	asfalt	235.00	1.20	-	-	15	unic	4.50	4.7	16.8	rea	50
		1/2		pavaj	365.00	3.13	pavaj	347.00	1.30	pavaj	332.00	1.28	-	-	-	dublu				rea	50
32	Str. MORI	1/2	IV	asfalt	75.00	4.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	unic	4.50	2.2	20.2	rea	50
33	Str. N. TITULESCU	2/1	III	asfalt	180.00	6.00	asfalt	180.00	2.00	asfalt	180.00	1.50	-	-	21	unic	4.50	11.3	15.9	bune	50
34	Str. NISIPARILOR	1/2	III	asfalt	27 3830.00	5.00	asfalt	170.00	1.50	asfalt	380.00	1.00	-	-	27	dublu	4.50	7.9	14.8	rea	50
35	Str. NUFARULUI	2/1	III	asfalt	370.00	5.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	unic	4.50	4.6	8.9	rea	50
36	Str. OLARILOR	2/1	IV	asfalt	460.00	5.00	asfalt	460.00	1.00	-	-	-	-	-	4	unic	4.50	4.2	17.2	bune	50
37	Piata PACII	1/1	III	asfalt	342.00	6.50	pavaj	181.00	7.50	pavaj	176.00	3.00	-	-	71	unic	4.50			bune	50
							Pavaj- pastoral 191.00*9.75														
38	Str. PETROSULUI	2/1	IV	asfalt	95.00	6.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	unic	4.50	4.3	13.2	rea	50
39	Str. PINTEA VITEAZUL	2/1	III	asfalt	180.00	6.00	asfalt	180.00	1.20	asfalt	180.00	1.50	-	-	16	unic	7.50	6.0	16.6	bune	50
40	Str. PODUL VILOR	1/2	II	pavaj	220.00	9.50	pavaj	210.00	1.50	pavaj	210.00	1.50	-	-	18	dublu	4.50	11.0	18.4	bune	50
41	Str. POTCOAVEI	1/1	IV	asfalt	270.00	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	unic	4.50	3.7	8.2	mediocre	50
42	Str. RODNEI	1/2	IV	asfalt	200.00	4.50	asfalt	100.00	1.00	-	-	-	-	-	-	dublu	4.50	5.3	17.0	mediocre	50
43	Str. SIMION BARNUTIU	2/1	III	asfalt	550.00	6.00	asfalt	530.00	1.20	asfalt	530.00	1.40	-	-	-	unic	4.50	7.4	15.7	mediocre	50
44	Str. SOMESULUI	2/1	III	asfalt	210.00	6.00	asfalt	210.00	1.20	asfalt	210.00	1.20	-	-	-	unic	4.50	6.2	17.4	mediocre	50
45	Str. STEAMPULUI	2/1	III	pavaj	360.00	6.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	unic	4.50	4.1	8.2	mediocre	50
46	Str. TEATRULUI	1/1	III	asfalt	68.00	4.00	pavaj	68.00	2.8	pavaj	68.00	2.5	-	-	7	unic	4.50	8.8	11.8	bune	50
47	Str. TELEGRAFULUI	2/1	IV	pavaj	380.00	6.50	asfalt	380.00	1.50	asfalt	360.00	1.50	-	-	-	unic	4.50	7.5	20.1	mediocre	50
48	Str. TINERETULUI	1/1	III	asfalt	70.00	4.00	asfalt	150.00	1.00	asfalt	60.00	1.20	-	-	6	dublu	4.50	6.2	11.0	rea	50
				pavaj	170.00	4.00															
				asfalt	250.00	3.00															
49	Str. TROMPETEI	1/1	IV	asfalt	170.00	3.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	unic	4.50	3.4	10.1	mediocre	50
50	Str. TURNULUI	1/1	III	pavaj	58.00	5.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	unic	4.50	6.5	5.8	bune	50
51	Str. VASILE LUCACIU	1/2	I	Intre Piata Libertatii- str. Castelului																	
		2/2		pavaj	113.00	13.00	-	-	-	-	-	-	-	-	39	-	-	-	-	-	30
				asfalt	21.10	6.50	pavaj	19.60	3.10	pavaj	3.10	2.0	-	-	-	dublu	4.50	10.8	16.8	mediocre	50
							Intre str. Castelului- si Monetariei														
				asfalt	195.00	7.10	pavaj	189.00	5.50	pavaj	189.00	4.30	-	-	-	dublu	4.50	10.8	16.8	mediocre	50
							Intre str. Monetariei- girotar														
52	Str. VICTORULUI	1/2	IV	asfalt	265.00	10.00	asfalt	265.10	2.70	asfalt	261.10	3.50	-	-	-	dublu	4.50	41.5	63.9	mediocre	50
				pavaj	60.00	5.00	pavaj	60.00	1.20	pavaj	60.00	1.30	-	-	13	dublu	4.50			mediocre	50
53	Aleea ZAMBILEI	1/2	IV	asfalt	150.00	6.00	asfalt	120.00	1.00	asfalt	120.00	1.00	-	-	6	dublu	4.50	3.0	14.4	bune	50
					200.00	4.00															



PARCARI PUBLICE AMENAJATE:

Piata Libertatii = 104
str. Podul Vilor = 18
str. Vasile Lucaciu = 18 + 11
str. 1 Mai = 59
str. Crisan = 31
str. 30 Decembrie = 13
Piata Pacii = 71
str. Gheorghe Sincai = 59
str. Nicolae Titulescu = 21
str. Avram Iancu = 11
str. Andrei Muresianu = 25
str. Pintea Viteazu = 18
str. Viitorului = 13
str. Inchisa = 21
str. Monetariei = 15
str. Minerilor = 98
str. Zambilei = 9
str. Teatrului = 7
Aleea Armoniei = 20
Piata Parlamentar = 18
TOTAL = 857 locuri

LINIE DE AUTOBUZ - EXISTENTA
LINIE DE AUTOBUZ - PROPUSA PRIN PUG
LINIE DE TROLEIBUZ - EXISTENTA
LINIE DE TROLEIBUZ - PROPUSA PRIN PUG



LEGENDA

ZONA PIETONALA
CIRCULATIE AUTO - SENSURI / BENZI
PISTE DE BICICLISTI - 1 SENS
PISTE DE BICICLISTI + 2 SENSURI
PARCARI PUBLICE
STATIE AUTOBUZ
INTERSECTIE DIRIJATA PRIN SEMAFOR

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 /2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

P.U.Z.C.P.

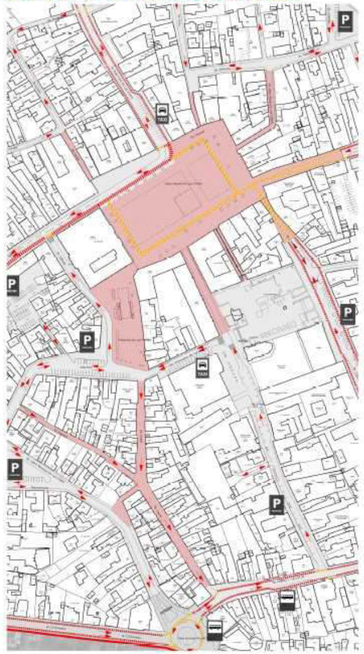
PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDII ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDII ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDII GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDII TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRIC:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Bdul Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

OPTIUNE	BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE, ADRESA STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMUREȘ		PROIECT NR. 33 / 2019
SPECIFICATIE / NUME / SEMNATURA	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA	SCARA: 1:2000	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT: urb. MITRU LIDIA	TITLU PLANSA: PLAN CIRCULATIE SITUATIE EXISTENTA	DATA: APRILIE 2021	PLANSA NR. A1
PROIECTAT: urb. MITRU LIDIA			
DESENAT: arh. TIMA ERIKA			

Acest document este proprietatea intelectuală a s.c. 3OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, multiplicat sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

ETAPA 1 - ZONE PIETONALE



PARCARI PUBLICE AMENAJATE - ETAPA 1:

Piata Pacii = 29
str. 30 Decembrie = 16
Aleea Armoniei = 39
str. Nicolae Titulescu = 21
Piata Partizanilor = 8
str. Inchisa = 16
str. Nufarului = 15
str. Minerilor = 79
str. Gheorghe Sincai = 29
str. Zambilei = 8
str. Viitorului = 13
str. Vasile Lucaciu = 40 + 11
str. 1 Mai = 46
str. Crisan = 31
str. Piata Virsaju = 16
TOTAL = 417 locuri

PARCARI TAXI:

Piata Pacii = 9
str. Podul Vilor = 18
TOTAL = 27 locuri

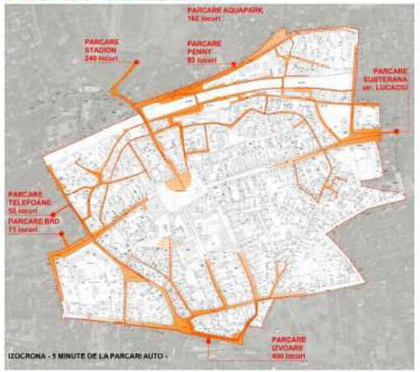
PARCARI AUTOCARE:

str. 1 Mai = 2
str. Minerilor = 2
TOTAL = 4 locuri

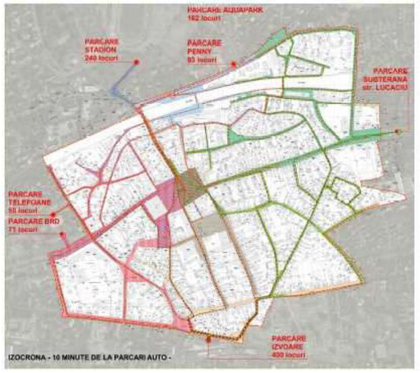
LEGENDA

- ZONA PIETONALA
- CIRCULATIE AUTO - SENSURI / BENZI
- PISTE DE BICICLISTI - 2 SENSURI
- PISTE DE BICICLISTI - 1 SENS
- PISTE DE BICICLISTI - 2 SENSURI - COMUNE CU CIRCULATIA CAROSABILA / PIETONALA
- PISTE DE BICICLISTI - 1 SENS - COMUNE CU CIRCULATIA CAROSABILA / PIETONALA
- CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU STRAT DE UZURA DIN PIATRA CUBICA SI DALE
- CIRCULATIE RUTIERA CU STRAT DE UZURA DIN ASFALT SI CIRCULATIE PIETONALA CU DALE DE PIATRA
- PARCARI PUBLICE
- STATIE AUTOBUZ
- PARCARI TAXI
- INTERSECTIE DIRIJATA PRIN SEMAFOR

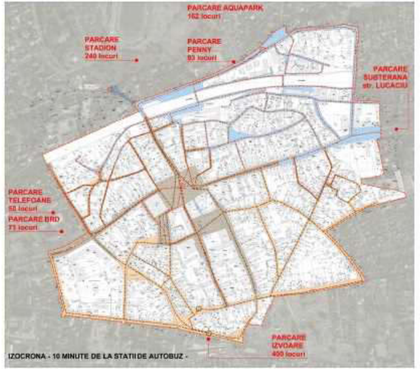
ETAPA 2 - IZOCRONE



IZOCRONA - 5 MINUTE DE LA PARCARI AUTO -

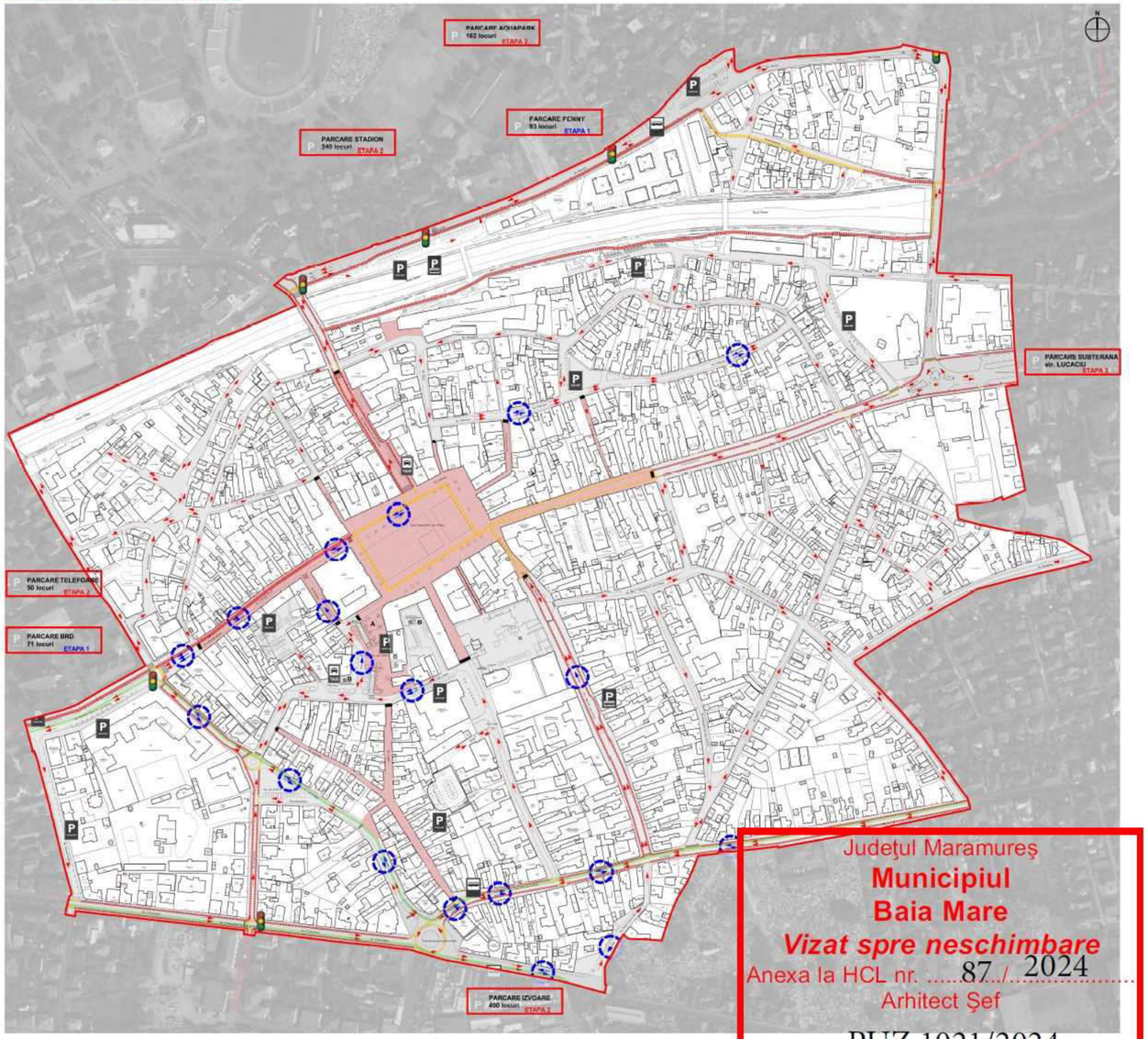


IZOCRONA - 10 MINUTE DE LA PARCARI AUTO -



IZOCRONA - 10 MINUTE DE LA STATII DE AUTOBUZ -

ETAPA 2 - PLAN PROPUS



Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. ..... 87 ... / 2024
Arhitect Şef

PUZ 1021/2024

A - VESTIGII ARHEOLOGICE PUSE IN EVIDENTA
B - SCARA ACCES PARCARE SUBTERANA (PIATA PACII)
C - GANG ACCES SCARA PARCARE DIN PIATA PACII (PARTER)

AMENAJARE PARCARE SUBTERANA - PIATA PACII (144 locuri)

ETAPA 2

PARCARI PUBLICE AMENAJATE IN ZONA PROTEJATA:

Piata Pacii = 144
Aleea Armoniei = 39
Clubul Viorita = 150
str. Nicolae Titulescu = 21
Piata Partizanilor = 15
str. Inchisa = 16
str. Nufarului = 15
str. Minerilor = 79
str. Gheorghe Sincai = 40
str. Zambilei = 8
str. Viitorului = 13
str. Vasile Lucaciu = 11
str. 30 Decembrie = 14
TOTAL = 565 locuri

PARCARI PUBLICE AMENAJATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE:

Stadion = 240
Penny = 93
Aquapark = 162
BRD = 71
Telefoane = 50
Pta Izvoare = 400
TOTAL = 1016 locuri

PARCARI TAXI:

str. Podul Vilor = 18
Piata Pacii = 6
TOTAL = 24 locuri

PARCARI AUTOCARE:

str. Minerilor = 2
str. 1 Mai = 1
TOTAL = 3 locuri

LEGENDA - ETAPA 2

- ZONA PIETONALA CU ACCES RESTRICTIONAT PENTRU RIVERANI (EXCEPTIE PODUL VILOR - STATIE TAXIURI)
- CIRCULATIE AUTO - SENSURI / BENZI
- SENSURI PROPUSE IN ETAPA 1
- PISTE DE BICICLISTI - 2 SENSURI
- PISTE DE BICICLISTI - 1 SENS
- RUTA AUTOBUS
- PISTE DE BICICLISTI - 2 SENSURI - COMUNE CU CIRCULATIA CAROSABILA / PIETONALA
- PISTE DE BICICLISTI - 1 SENS - COMUNE CU CIRCULATIA CAROSABILA / PIETONALA
- CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU STRAT DE UZURA DIN PIATRA CUBICA SI DALE
- CIRCULATIE RUTIERA CU STRAT DE UZURA DIN ASFALT SI CIRCULATIE PIETONALA CU DALE DE PIATRA
- PARCARI PUBLICE
- PARCARI AUTOCARE
- PARCARI TAXI
- STATIE AUTOBUZ
- BOLARZI PROPUSI - ACCES AUTO DOAR PENTRU RIVERANI
- INTERSECTIE DIRIJATA PRIN SEMAFOR

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Celesti, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDII ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDII ARHEOLOGIE:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDII GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDII TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Bdul Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Lilacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL.:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:5000
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO		DATA IANUARIE 2023
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO arh. TAMI ERIKA		
DESENAT	arh. TAMI ERIKA		

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE, ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMUREŞ
PROIECT NR.: 01/2019
TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA
FAZA: N
PLANŞA NR.: 4.1
TITLU PLANŞA: PLAN CIRCULATIE PROPUS
FORMAT: A0

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, inmultit sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

C ZONAL "CENTRUL ISTORIC
IA CONSTRUITA PROTEJATA

ICIPIUL BAIA MARE
Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37

9 OPTIUNE S.R.L.
Mare, str. Celesti, nr. 1/1-2

UNETEAN
Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89

EUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE
Mare, str. Monetariei, nr. 1-3

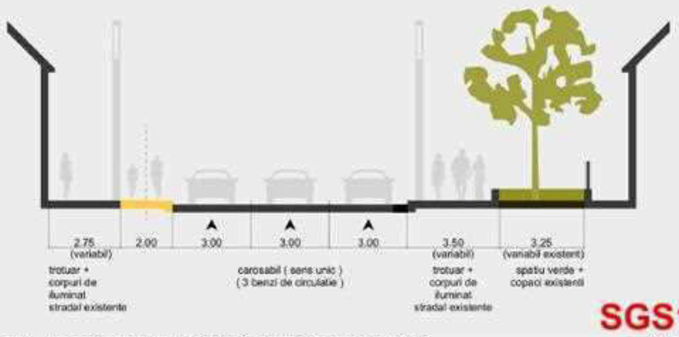
OSTIS DORINA MARIA
Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115

GEO COORD S.R.L.
Mare, str. Oituz, nr. 2/47

EDS ELECTRIC S.R.L.
Mare, Bdul. Bucuresti, nr. 138

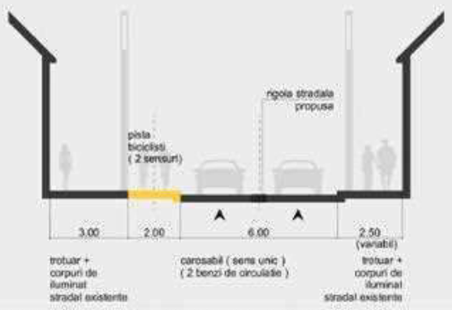
CREATIV GAP INSTAL S.R.L.
Mare, str. Lilacului, nr. 17

MEP DCE S.R.L.
Mare, str. Ferastraului, nr. 29



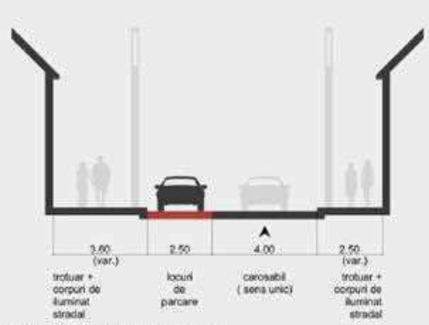
SGS1

PROFIL TRANSVERSAL STRADA GHEORGHE SINCAI sc 1: 200



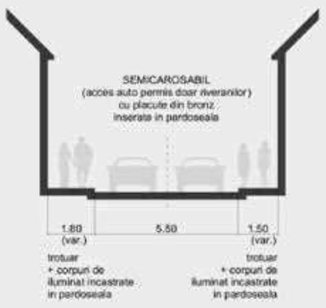
SGS2

PROFIL TRANSVERSAL STRADA GHEORGHE SINCAI sc 1: 200



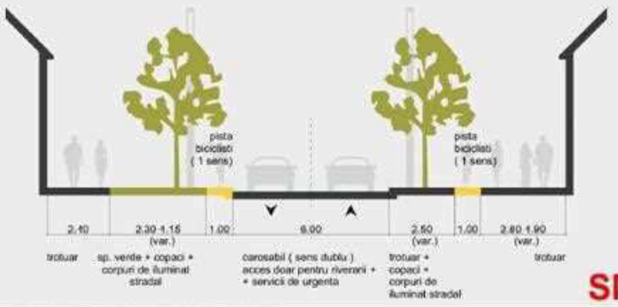
SC1

PROFIL TRANSVERSAL STRADA CRISAN sc 1: 200



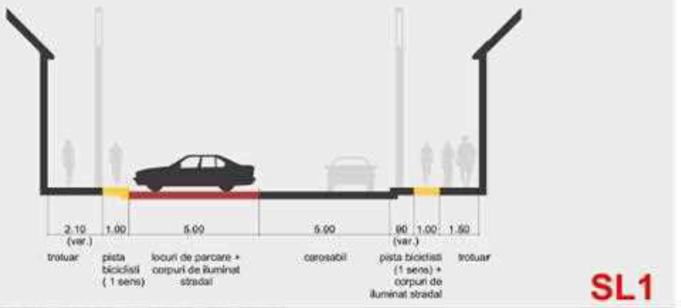
SC2

PROFIL TRANSVERSAL STRADA CRISAN sc 1: 200



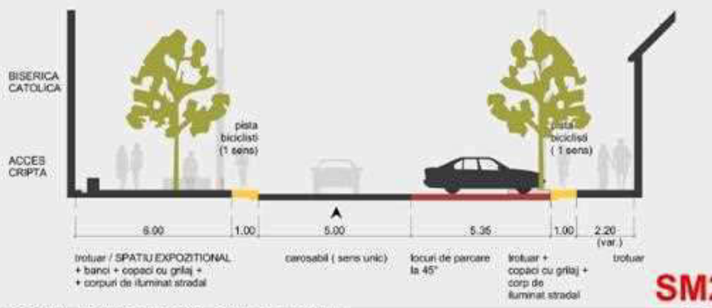
SM1

PROFIL TRANSVERSAL STRADA 1 MAI sc 1: 200



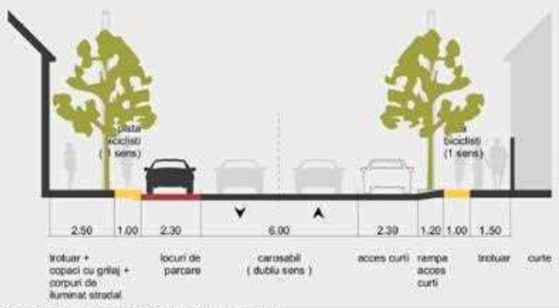
SL1

PROFIL TRANSVERSAL STRADA LUCACIU sc 1: 200



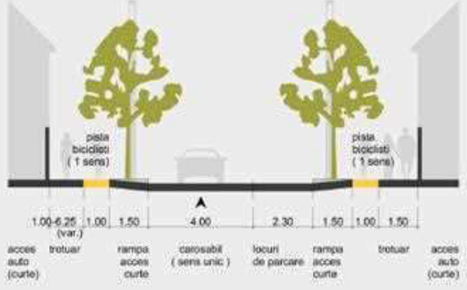
SM2

PROFIL TRANSVERSAL STRADA 1 MAI sc 1: 200



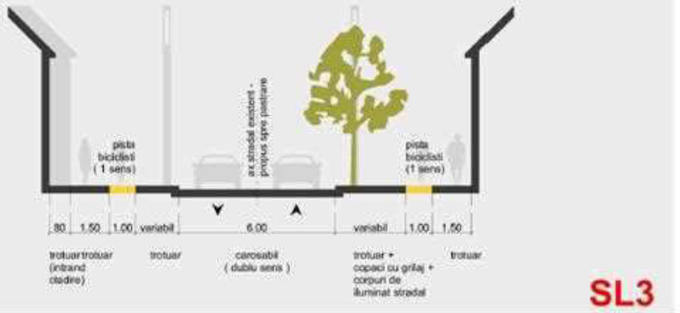
SL2

PROFIL TRANSVERSAL STRADA LUCACIU sc 1: 200



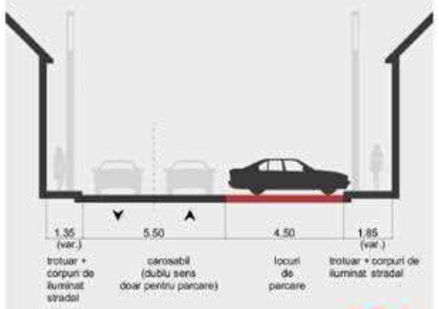
SM3

PROFIL TRANSVERSAL STRADA 1 MAI sc 1: 200



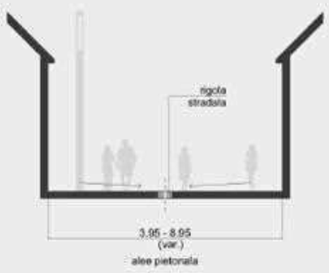
SL3

PROFIL TRANSVERSAL STRADA LUCACIU sc 1: 200



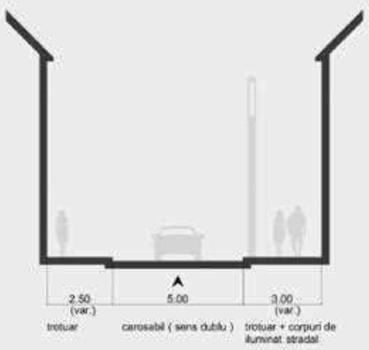
SD1

PROFIL TRANSVERSAL STR. 30 DECEMBRIE



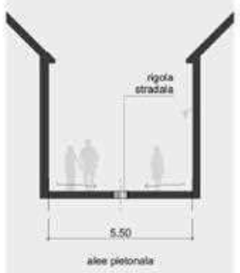
SMV1

PROFIL TRANSV. STR. M. VITEAZU



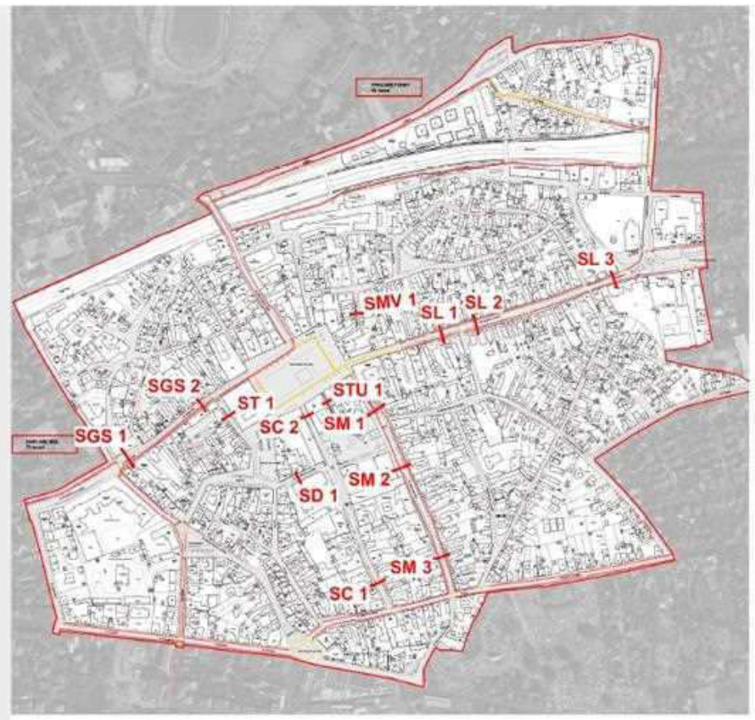
ST1

PROFIL TRANSV. STR. TEATRULUI



STU1

PR. TR. STR. TURNULUI



PLAN PROFILE (ETAPA 1)

PROFIL SGS1, SGS2:
- STR. GHEORGHE SINCAI

PROFIL SC1, SC2:
- STR. CRISAN

PROFIL SM1, SM2, SM3:
- STR. 1 MAI

PROFIL SL1, SL2, SL3:
- STR. VASILE LUCACIU

PROFIL SD1:
- STR. 30 DECEMBRIE

PROFIL SMV1:
- STR. MIHAI VITEAZU

PROFIL ST1:
- STR. TEATRULUI

PROFIL STU1:
- STR. TURNULUI

Judeţul Maramureş
Municipiul Baia Mare
Vizat spre neschimb
Anexa la HCL nr. 87 /202
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

LEGENDA:

- COPACI IN GRILAJE
- PISTA BICICLETE
- ASFALT
- DALE DE PIATRA
- PIATRA CUBICA

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Bdul Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

9OPTIUNE
J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:200	
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO			
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO arh. TIMA ERIKA		DATA REVIZUIT OCT. 2022	
DESENAT	arh. TIMA ERIKA			

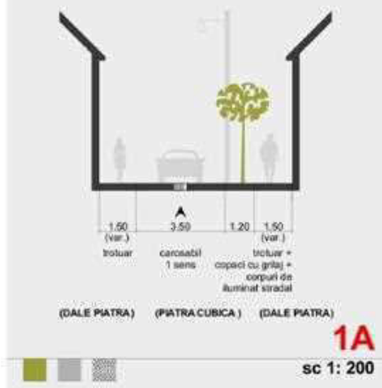
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

TITLU PLANSA: PLAN CIRCULATIE PROFILE STRADALE ETAPA 1

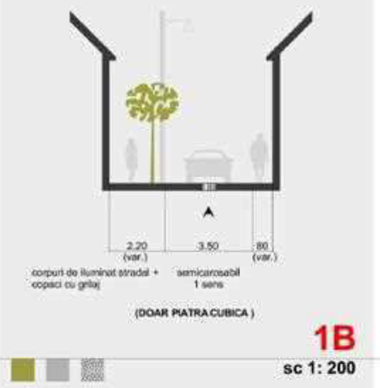
PROIECT NR.: 33 / 2019
FAZA: III
PLANSA NR.: 4.3.
INDEX: -

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.



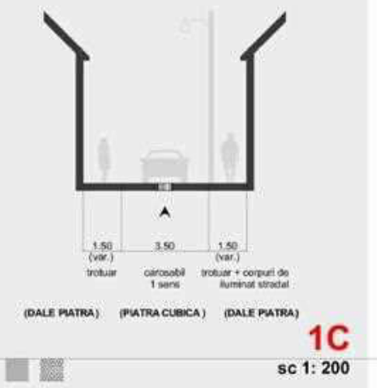
1A

sc 1: 200



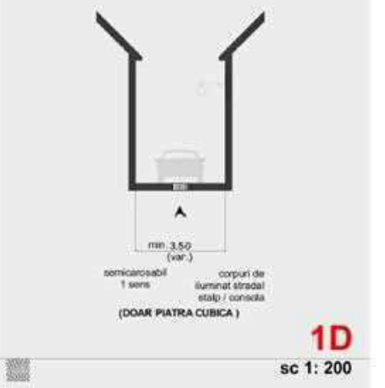
1B

sc 1: 200



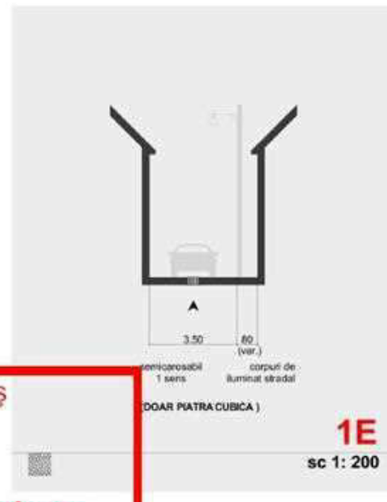
1C

sc 1: 200



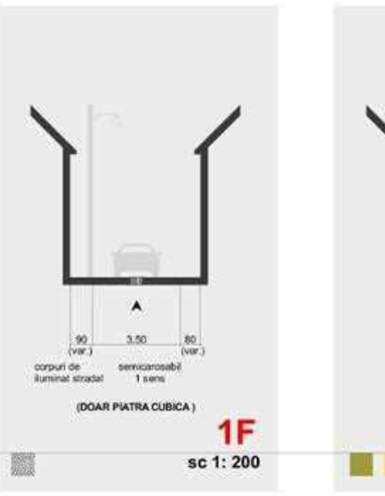
1D

sc 1: 200



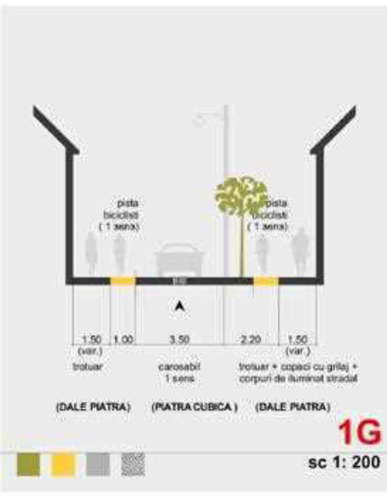
1E

sc 1: 200



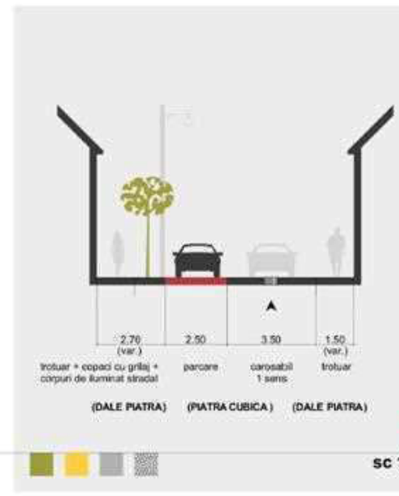
1F

sc 1: 200



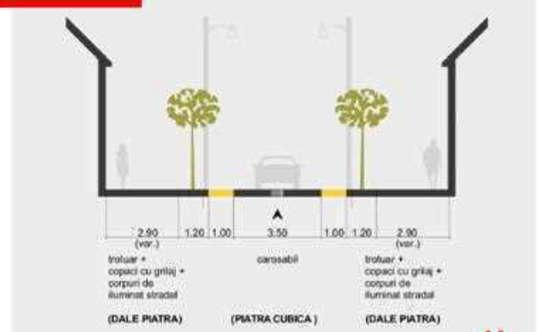
1G

sc 1: 200



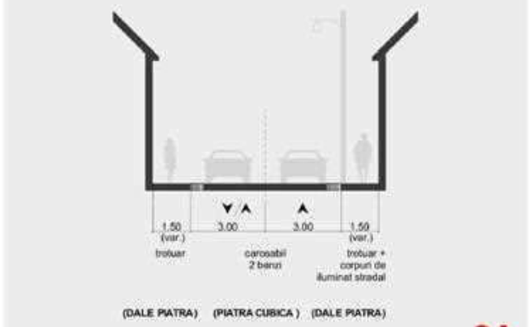
1H

sc 1: 200



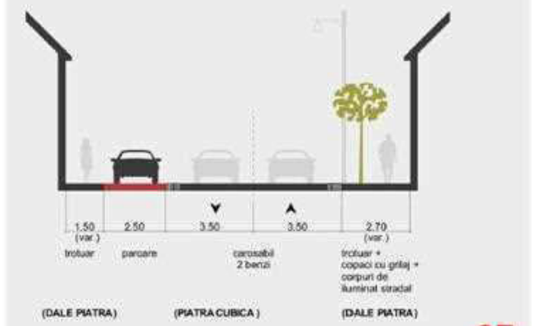
1I

sc 1: 200



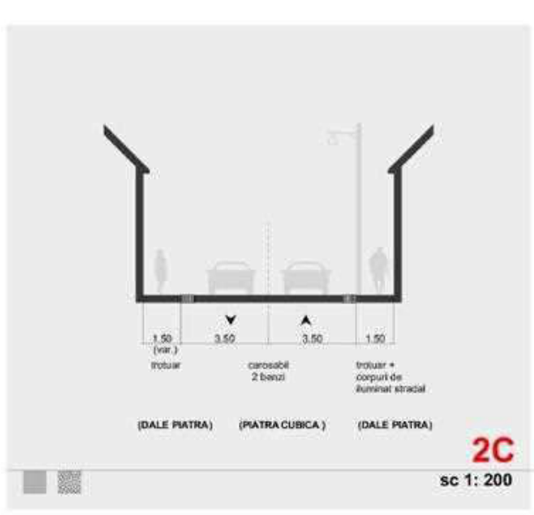
2A

sc 1: 200



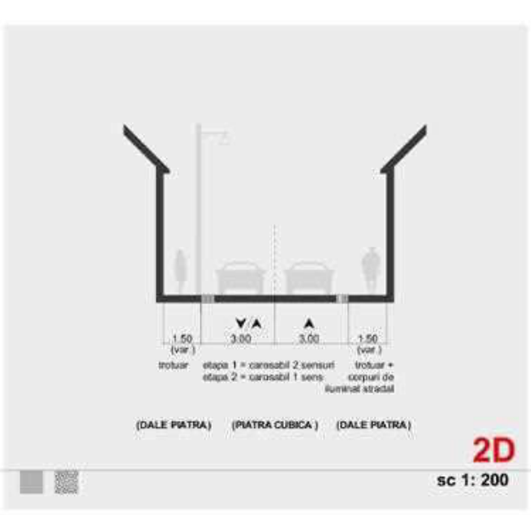
2B

sc 1: 200



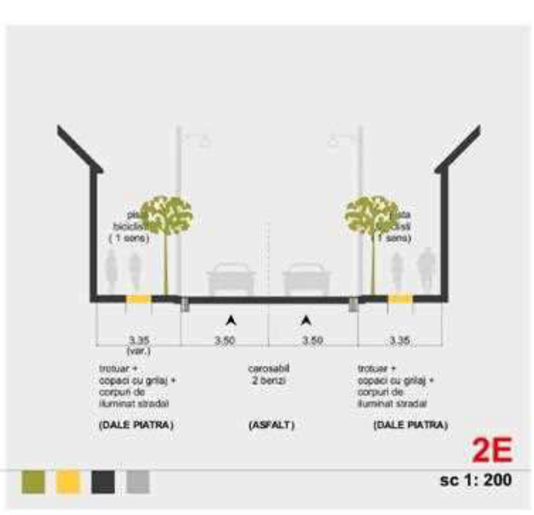
2C

sc 1: 200



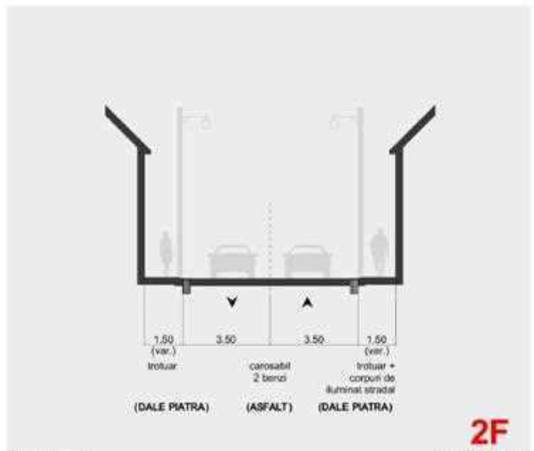
2D

sc 1: 200



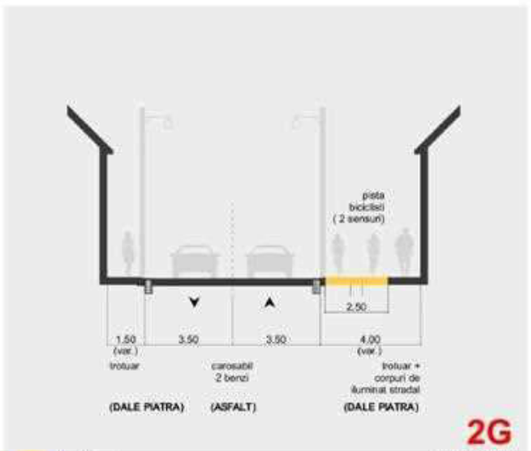
2E

sc 1: 200



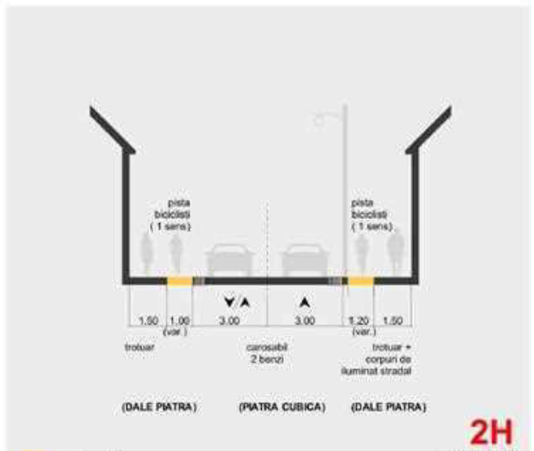
2F

sc 1: 200



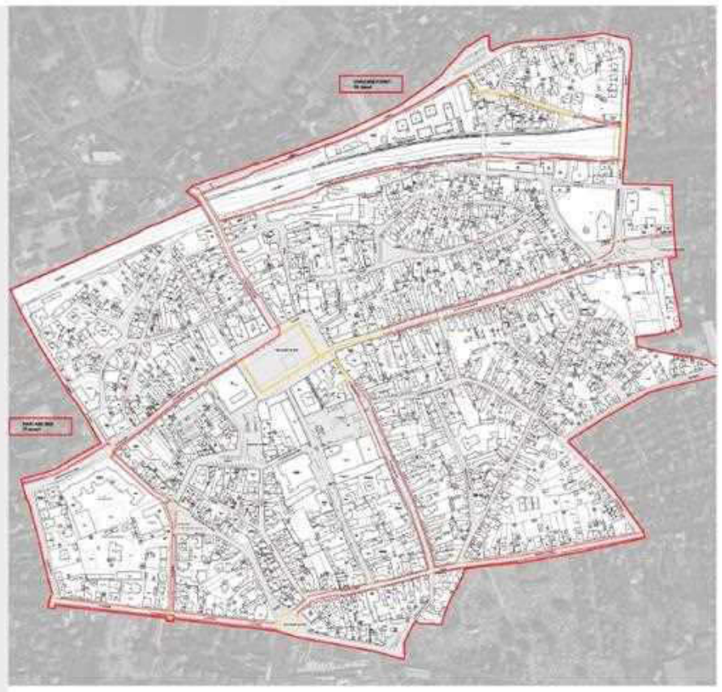
2G

sc 1: 200



2H

sc 1: 200



PLAN PROFILE (ETAPA 1 = ETAPA 2)

PROFILE STRADALE:

PROFIL 1A:
- STR. SOMESULUI

PROFIL 1B:
- STR. RODNEI
- STR. MORII

PROFIL 1C:
- STR. SIMION BARNUTIU (PORTIUNE CU SENS UNIC)
- STR. OLARILOR
- STR. MONETARIEI
- STR. NUFARULUI
- STR. LACATUS
- STR. CRISULUI (PORTIUNE AUTO)
- STR. DACIEI
- STR. MIORITEI
- STR. PINTEA VITEAZU

PROFIL 1D:
- STR. POTCOAVEI
- STR. CEAHLAU
- STR. STEAMPULUI
- STR. CRISULUI (PORTIUNE PIETONALA)
- STR. PIETROSULUI
- STR. ARMONIEI
- STR. TROMPETEI
- STR. TURNULUI

PROFIL 1E:
- STR. ARGESULUI
- STR. MIHAI VITEAZUL
- STR. LACRAMIOAREI
- STR. ZAMBILEI (PRIMA PORTIUNE)

PROFIL 1F:
- STR. CARPATI
- STR. IZVOR

PROFIL 1G:
- STR. NISIPARILOR

PROFIL 1H:
- STR. TITULESCU

PROFIL 1I:
- STR. AVRAM IANCU

PROFIL 2A:
- STR. SIMION BARNUTIU (PORTIUNEA CU DUBLU SENS)
- STR. TIBLESULUI

PROFIL 2B:
- STR. INCHISA

PROFIL 2C:
- STR. ZAMBILEI (A DOUA PORTIUNE)
- PIATA IZVOARELE

PROFIL 2D:
- STR. ANDREI MURESIANU

PROFIL 2E:
- STR. 22 DECEMBRIE

PROFIL 2F:
- STR. GRIVITEI

PROFIL 2G:
- STR. MINERILOR

PROFIL 2H:
- STR. PODUL VIILOR
- STR. HOREA
- STR. CLOSCA

LEGENDA:

- COPACI IN GRILAJE
- PISTA BICICLETE
- ASFALT
- DALE DE PIATRA
- PIATRA CUBICA

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Bdul Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

J 24/168/98 — SC 9 OPTIUNE SRL — ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES

PROIECT NR: 33 / 2019

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

FAZA: III

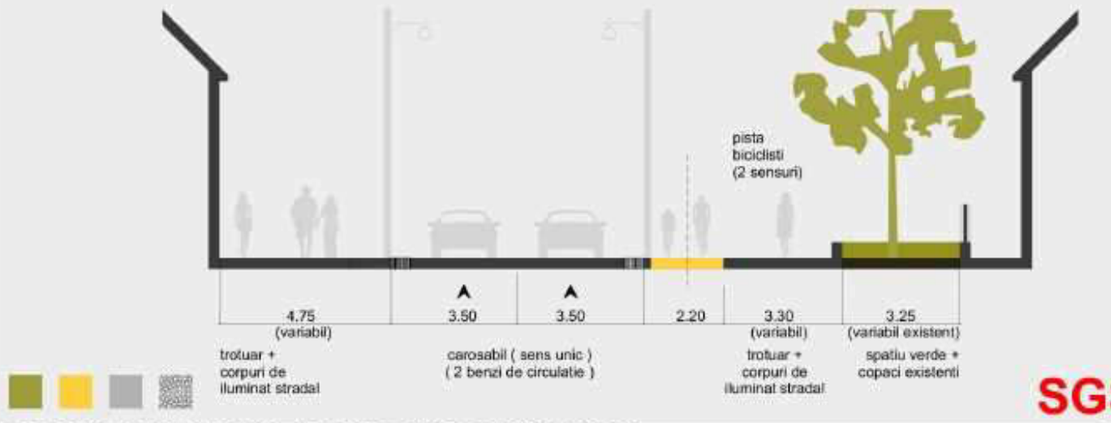
PLANSA NR: 4.4.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:200
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO		
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO arh. TIMA ERIKA		DATA REVIZUIT OCT. 2022
DESENAT	arh. TIMA ERIKA		

TITLU PLANSA: PLAN CIRCULATIE PROFILE STRADALE ETAPA 1 SI 2

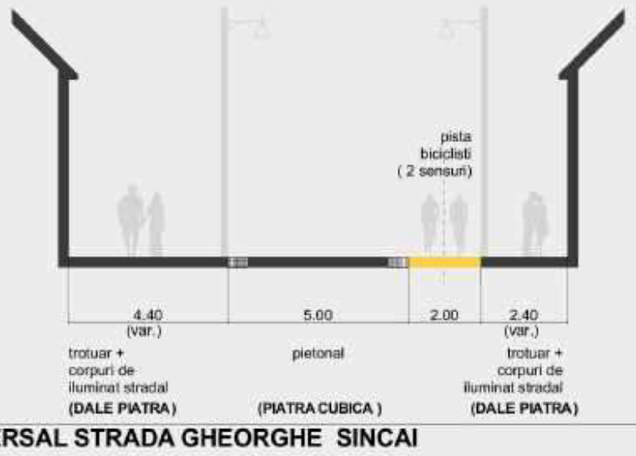
INDEX: -

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.



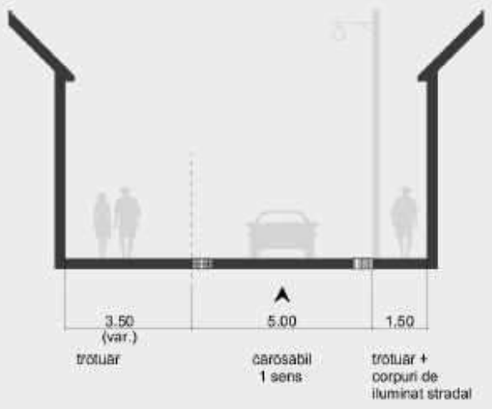
SGS1

PROFIL TRANSVERSAL STRADA GHEORGHE SINCAI sc 1: 200



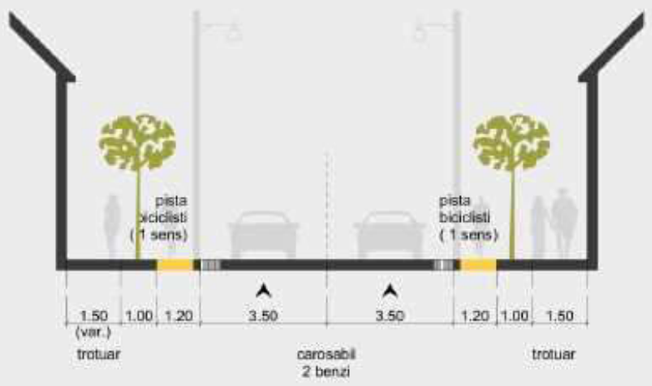
SGS2

PROFIL TRANSVERSAL STRADA GHEORGHE SINCAI sc 1: 200



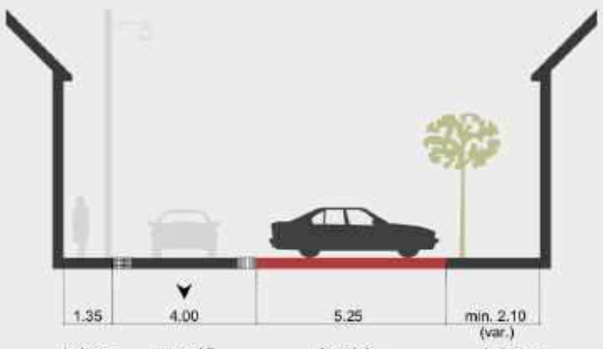
SC1

PROFIL TRANSVERSAL STRADA CRISAN SC 1 sc 1: 200



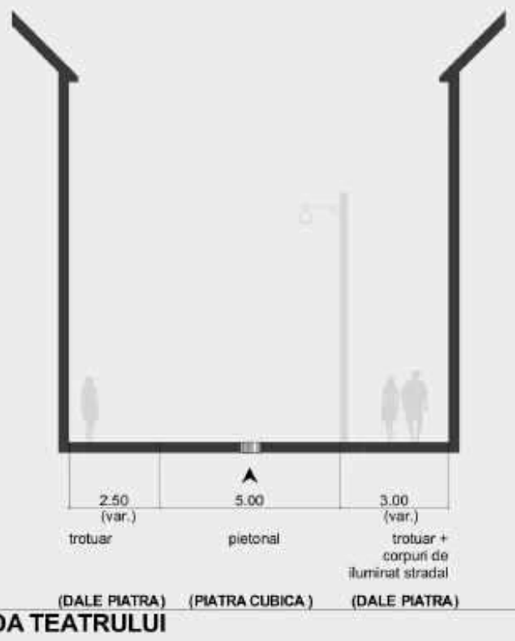
SM1
SM2
SM3
SL1
SL2
SL3

PROFIL TRANSVERSAL STRADA 1 MAI
PROFIL TRANSVERSAL STRADA LUCACIU sc 1: 200



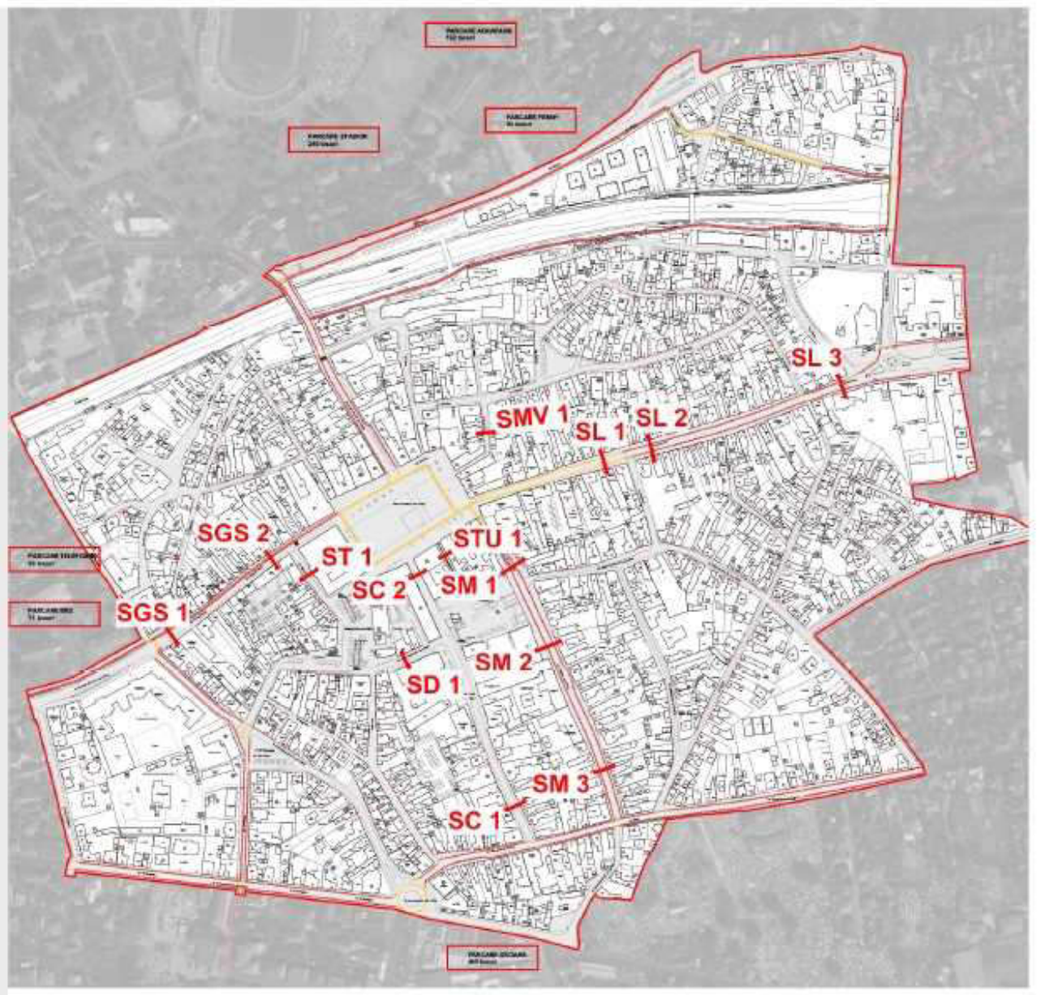
SD1

PROFIL TRANSVERSAL STRADA 30 DECEMBRIE sc 1: 200



ST1

PROFIL TRANSVERSAL STRADA TEATRULUI sc 1: 200



PLAN PROFILE (DOAR IN ETAPA 2)

PROFIL SGS1, SGS2:
- STR. GHEORGHE SINCAI

PROFIL SC1:
- STR. CRISAN

PROFIL SM1, SM2, SM3:
- STR. 1 MAI

PROFIL SL1, SL2, SL3:
- STR. VASILE LUCACIU

PROFIL SD1:
- STR. 30 DECEMBRIE

PROFIL ST1:
- STR. TEATRULUI

LEGENDA:

- COPACI IN GRILAJE
- PISTA BICICLETE
- ASFALT
- DALE DE PIATRA
- PIATRA CUBICA

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Bdul Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES

PROIECT NR: 33 / 2019

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:200
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO		
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO arh. TIMA ERIKA		DATA REVIZUIT OCT. 2022
DESENAT	arh. TIMA ERIKA		

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

FAZA : III

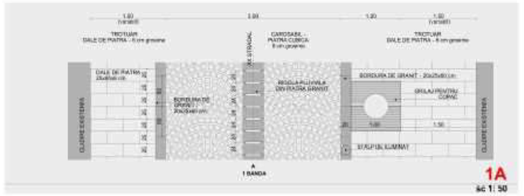
PLANSA NR : 4.5.

TITLU PLANSA: PLAN CIRCULATIE PROFILE STRADALE ETAPA 2

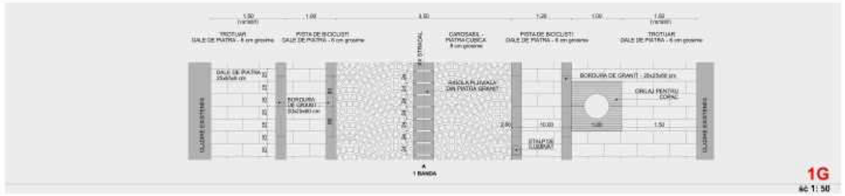
INDEX -

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

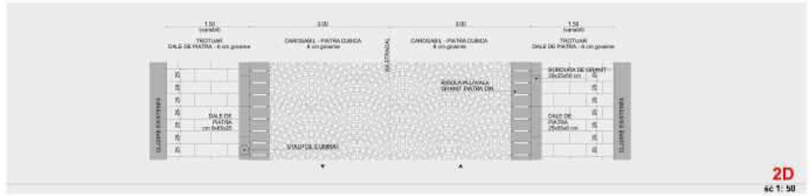
STEREOTOMIE PIATRA - STRAZI
(ETAPA 1 = ETAPA 2)

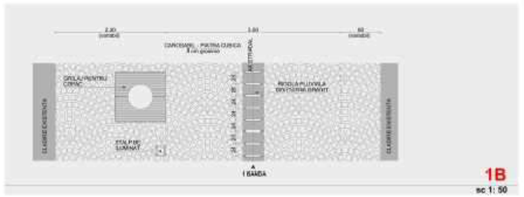


1A
sc 1: 50

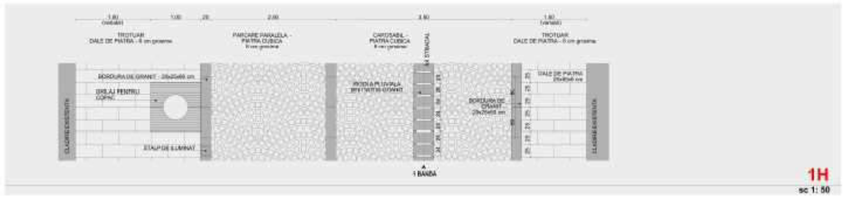


1G
sc 1: 50

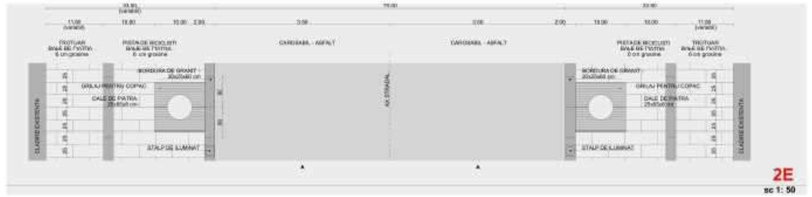

2D
sc 1: 50

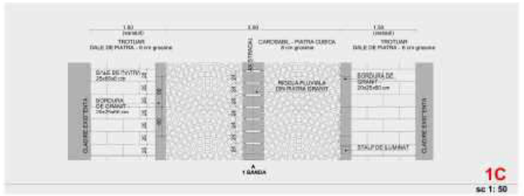


1B
sc 1: 50

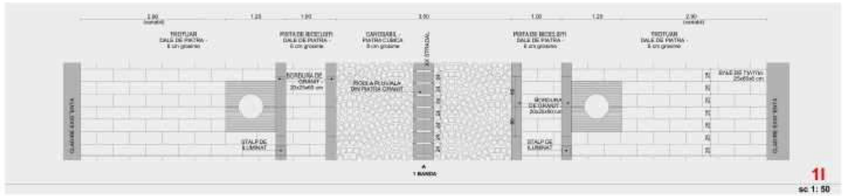


1H
sc 1: 50


2E
sc 1: 50

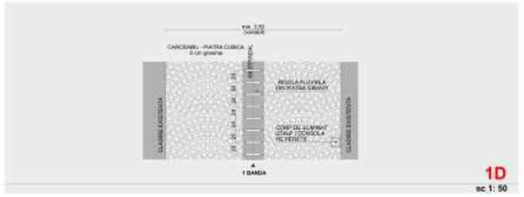


1C
sc 1: 50

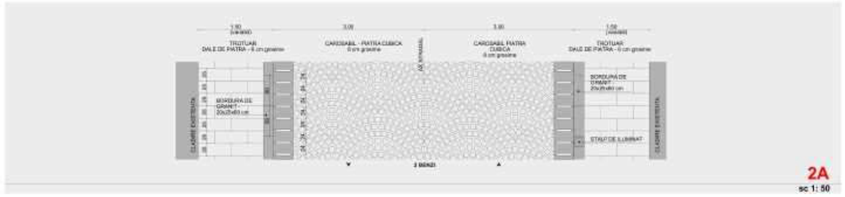


1I
sc 1: 50

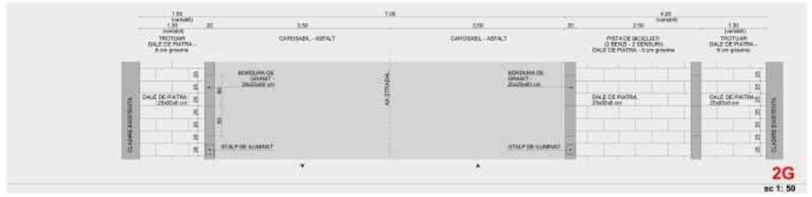
2F
sc 1: 50

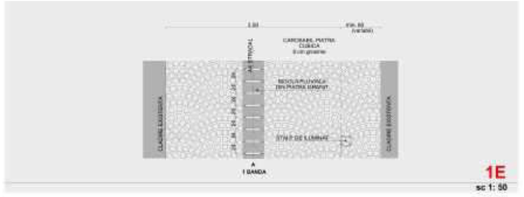


1D
sc 1: 50

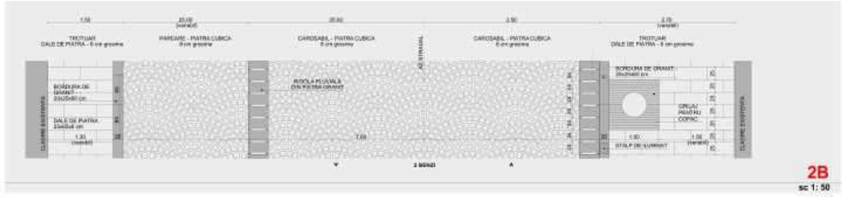


2A
sc 1: 50

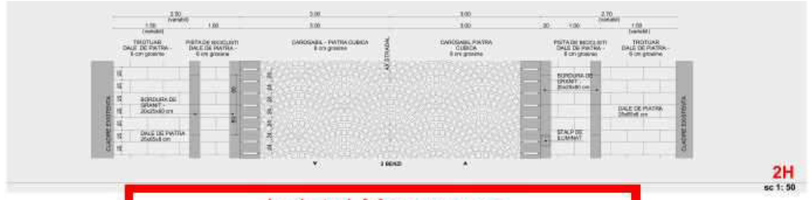

2G
sc 1: 50



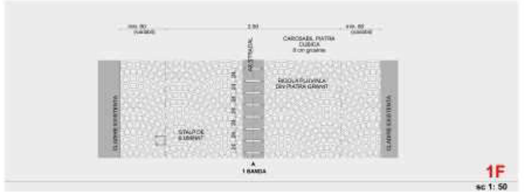
1E
sc 1: 50



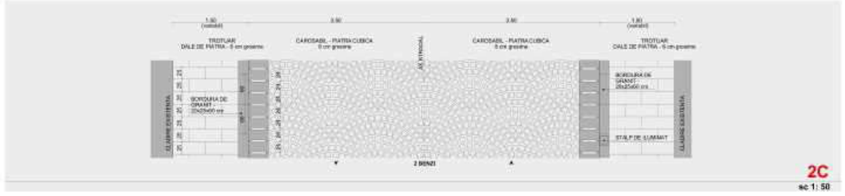
2B
sc 1: 50



2H
sc 1: 50



1F
sc 1: 50



2C
sc 1: 50

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

PLAN PROFILE (ETAPA 1 = ETAPA 2)

PROFILE STRADALE:

PROFIL 1A:
- STR. 30MEȘULUI

PROFIL 1B:
- STR. RODNEI
- STR. MORII

PROFIL 1C:
- STR. SIMION BARNUȚIU (PORȚIUNEA CU SENS UNIC)
- STR. OLARILOR
- STR. MONETARIEI
- STR. NUFĂRULUI
- STR. LACATUS
- STR. CRIȘULUI (PORȚIUNE AUTO)
- STR. PINTEA VITEAZUL
- STR. DACIEI
- STR. MIORIȚEI

PROFIL 1D:
- STR. POTCOAVEI
- ȘOS. LEARHLĂU
- STR. STEAMPULUI
- STR. CRIȘULUI (PORȚIUNE PIETONALĂ)
- STR. PIETROȘULUI
- STR. ARMONIEI
- STR. TROMPETEI
- STR. TURNULUI

PROFIL 1E:
- STR. ARGEȘULUI
- STR. MIHAI VITEAZUL
- STR. LACRAMIOAREI
- STR. ZAMBILEI (PRIMA PORȚIUNE)

PROFIL 1F:
- STR. CARPAȚI
- STR. OVIDIU

PROFIL 1G:
- STR. NISIPARILOR

PROFIL 1H:
- STR. TITULESCU

PROFIL 1I:
- STR. AVRAMIANCU

PROFIL 2A:
- STR. SIMION BARNUȚIU (PORȚIUNEA CU DUBLU SENS)
- STR. TIBLESULUI

PROFIL 2B:
- STR. INCHISA

PROFIL 2C:
- STR. ZAMBILEI (A DOUA PORȚIUNE)
- PIAȚA IZVOARELE

PROFIL 2D:
- STR. ANDREI MUREȘIANU

PROFIL 2E:
- STR. 22 DECEMBRIE

PROFIL 2F:
- ȘOS. GRIVIȚEI

PROFIL 2G:
- STR. MINERILOR

PROFIL 2H:
- STR. HOREA
- STR. CLOȘCA
- STR. PODUL VIILOR

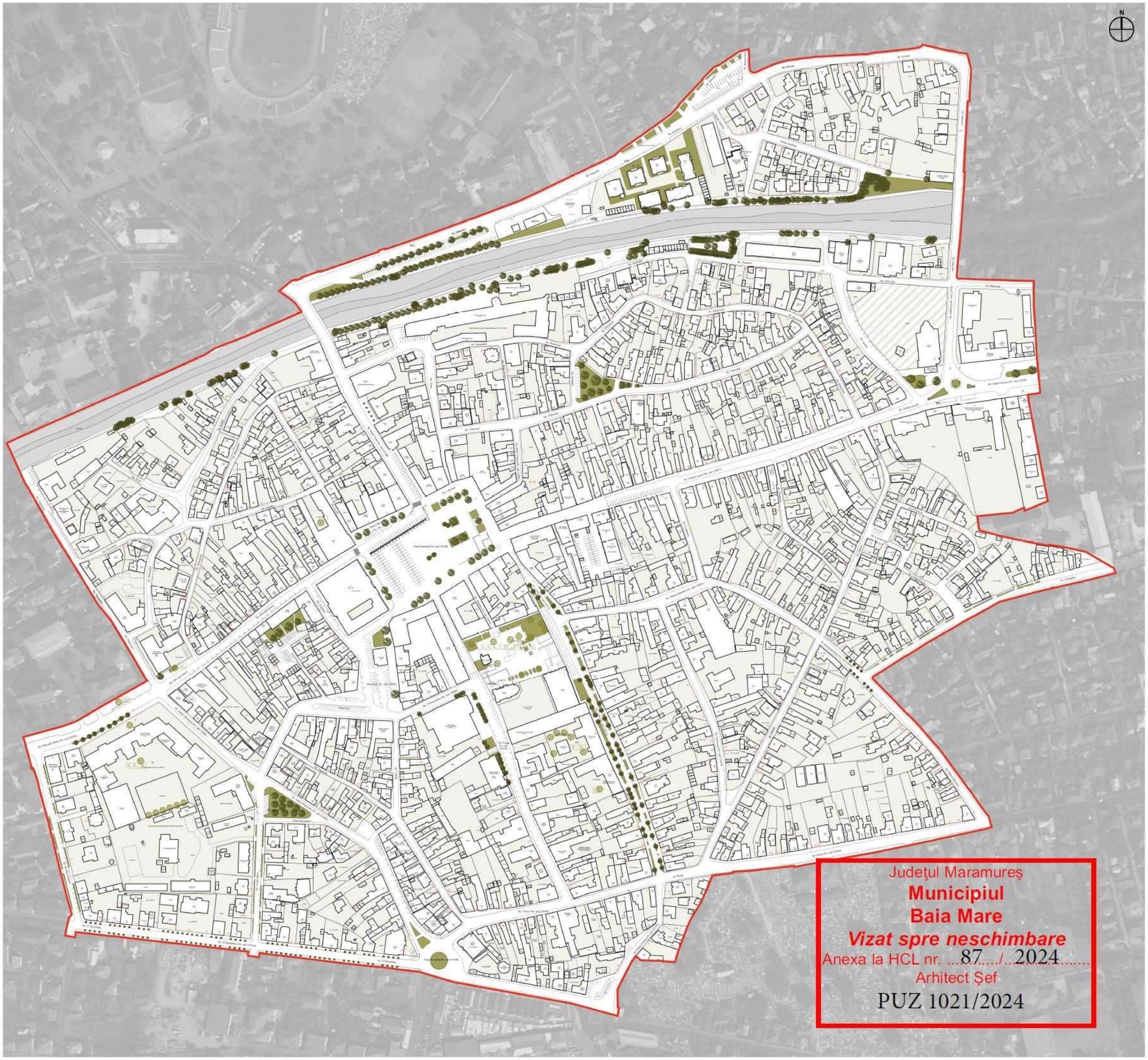
P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Bdul Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

9OPTIUNE	BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMUREȘ				PROIECT NR.: 33 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA: 1:50	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA	FAZA: -
SEF PROIECT	urb. BITRU LIONO			TITLU PLANSA: PLAN CIRCULATIE STABILIRE SENS DE CIRCULATIE	PLANSA NR.: 4/5
PROIECTAT	urb. BITRU LIONO		DATA REVIZUIT: OCT. 2022		INDEX:
DESENAT	urb. TANA ERIKA				

Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. 9OPTIUNE SR si nu poate fi folosit, reprodus sau expandat partial sau total fara acordul expres.



nr.	Denumire, Gen-specie	Localitatea	Adresa	Nr. ex.	Varsta aprox.	Administrator
1.	Taxus baccata (tisa)	Baia Mare	str. Gh.Sincai nr. 2	1	300	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
2.	Taxus baccata (tisa)	Baia Mare	str. 1 Mai nr. 8A	1	300	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
3.	Platanus occidentalis (platan)	Baia Mare	Piata Cetatii	1		ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
4.	Quercus robur (stejar)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	1		ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
5.	Tilia tomentosa argentea (tei alb-argintiu)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa turn	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
6.	Acer campestre (jugastru)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa turn	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
7.	Acer pseudoplatanus (paltin purpuriu)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa parcare	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
8.	Tilia tomentosa argentea (tei alb-argintiu)	Baia Mare	Muzeul Judetean	2	250	ROMSILVA Muzeul Judetean
9.	Tilia tomentosa argentea (tei alb-argintiu)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	(2)	150	ROMSILVA Liceul Gh. Sincai
25.	Platanus occidentalis (platan american)	Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
26.	Platanus occidentalis (platan american)	Baia Mare	Muzeul Judetean	grup	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
27.	Aescolus hyppocastanum (castan porcesc)	Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
28.	Juglans nigra (nuc negru, nuc american)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	grup	150	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
29.	Kuelreuteria paniculata	Baia Mare	Banca Nationala	1		Cons. Local Baia Mare
30.	Sophora japonica (salcam japonez)	Baia Mare	Piata Cetatii	1		Cons. Local Baia Mare
31.	Gymnocladus dioica (roscov Canada)	Baia Mare	Piata Cetatii	1		Cons. Local Baia Mare
32.	Aescolus hyppocastanum (castan porcesc)	Baia Mare	str. Gheorghe Sincai (Politie)	1		Cons. Local Baia Mare

LEGENDA

- CURTI CONSTRUCTII
- SPATII VERZI PUBLICE AMENAJATE
- SIR DE COPACI
- ARBORI OCROTITI

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Bdul Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

J 24/198/98 — SC 9 OPTIUNE SRL — ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:2000	
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO			
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO		DATA APRILIE 2021	
DESENAT	arh. TIMA ERIKA			

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

TITLU PLANSA: PLAN SPATII VERZI SITUATIE EXISTENTA

PROIECT NR: 33 / 2019 — FAZA: III — PLANSA NR: 5.1. — INDEX: -

Acest document este proprietatea intelectuală a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

ETAPA 1 **Z1**

PIATA PACII

ETAPA 1 **Z2**

STR. 1 MAI

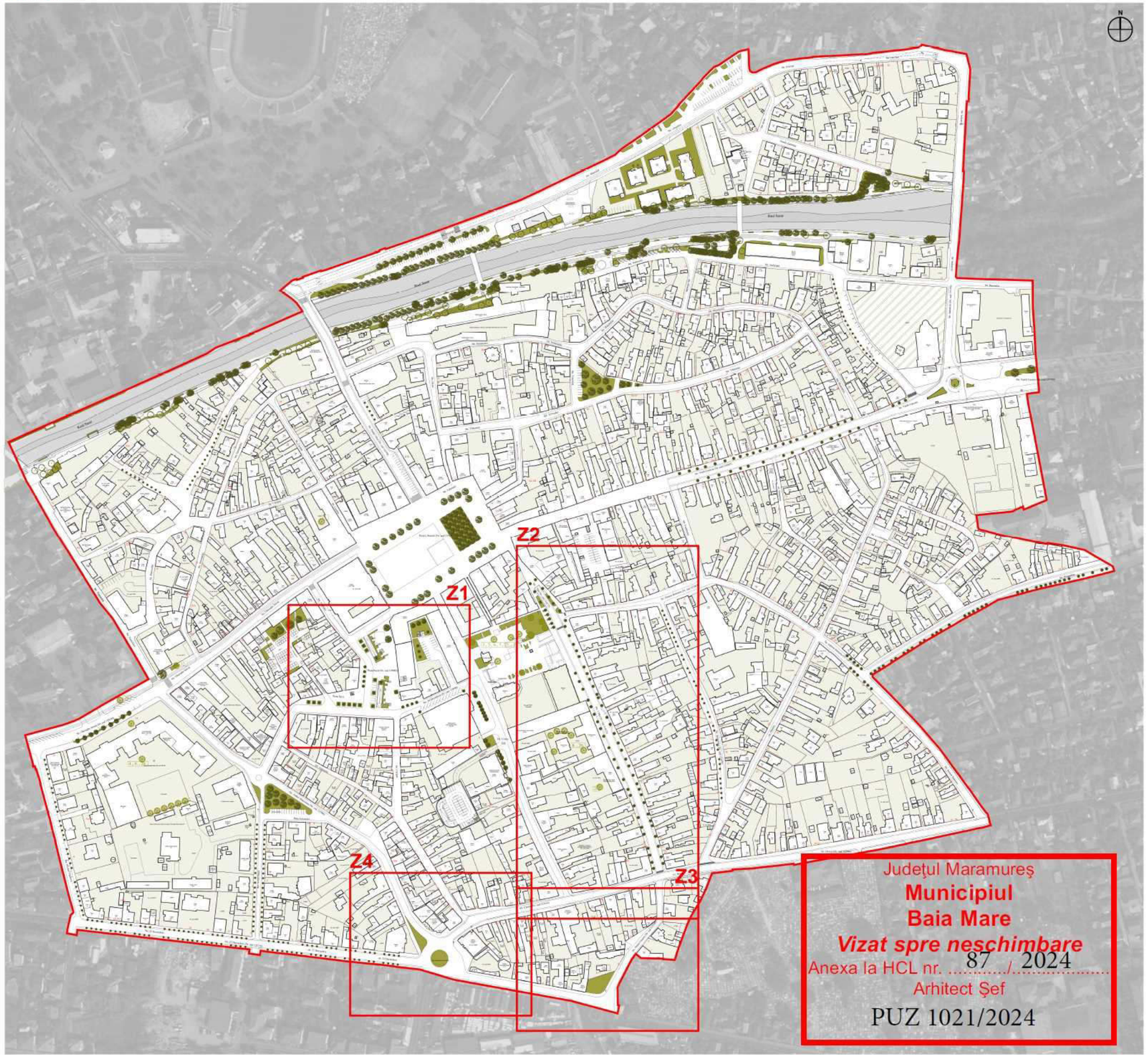
ETAPA 1 **Z3**

STR. PINTEA VITEAZUL

ETAPA 1 **Z4**

PTA IZVOARELE

ETAPA 2



Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 /2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

ARBORI OCROTITI:

nr.	Denumire, Gen-specie	Localitatea	Adresa	Nr. ex.	Varsta aprox.	Administrator
1.	Taxus baccata (tisa)	Baia Mare	str. Gh.Sincai nr. 2	1	300	ROMSILVA Cons. Local Baia Morc
2.	Taxus baccata (tisa)	Baia Mare	str. 1 Mai nr. 8A	1	300	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
3.	Platanus occidentalis (platan)	Baia Mare	Piata Cetatii	1		ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
4.	Quercus robur (stejar)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	1		ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
5.	Tilia tomentosa argentea (tei alb-argintiu)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa turn	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
6.	Acer campestre (jugastru)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa turn	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
7.	Acer pseudoplatanus (paltin purpuriu)	Baia Mare	Piata Cetatii, langa parcare	1	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
8.	Tilia tomentosa argentea (tei alb-argintiu)	Baia Mare	Muzeul Judetean	2	250	ROMSILVA Muzeul Judetean
9.	Tilia tomentosa argentea (tei alb-argintiu)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	(2)	150	ROMSILVA Liceul Gh. Sincai
25.	Platanus occidentalis (platan american)	Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
26.	Platanus occidentalis (platan american)	Baia Mare	Muzeul Judetean	grup	200	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
27.	Aesculus hyppocastanum (castan porcesc)	Baia Mare	Piata Cetatii	grup	250	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
28.	Juglans nigra (nuc negru, nuc american)	Baia Mare	Colegiul Gheorghe Sincai	grup	150	ROMSILVA Cons. Local Baia Mare
29.	Kuelreuteria paniculata	Baia Mare	Banca Nationala	1		Cons. Local Baia Mare
30.	Sophora japonica (salcam japonez)	Baia Mare	Piata Cetatii	1		Cons. Local Baia Mare
31.	Gymnocladus dioica (roscov Canada)	Baia Mare	Piata Cetatii	1		Cons. Local Baia Mare
32.	Aescolus hyppocastanum (castan porcesc)	Baia Mare	str. Gheorghe Sincai (Politie)	1		Cons. Local Baia Mare

LEGENDA

- CURTI CONSTRUCTII
- SPATII VERZI PUBLICE AMENAJATE
- SIR DE COPACI
- ARBORI OCROTITI
- COPACI PROPUSI PRELUATI DIN PUZ MAL SASAR

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Bdul Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:2000
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO		
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO arh. TIMA ERIKA		DATA REVIZUIT OCT. 2022
DESENAT	arh. TIMA ERIKA		

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

TITLU PLANSA: PLAN SPATII VERZI PROPUS

PROIECT NR: 55 / 2019
FAZA: -
PLANSA NR: 5.2
INDEX: -

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres

N

Legenda:

- limita zonei studiate
- traseu incinta fortificata
- terenuri aflate in vecinatatea zonei protejate
- retea apa potabila
- retea canalizare
- 0x — HIDRANT SUPRATERAN 0x
- 0y — HIDRANT SUBTERAN 0y

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

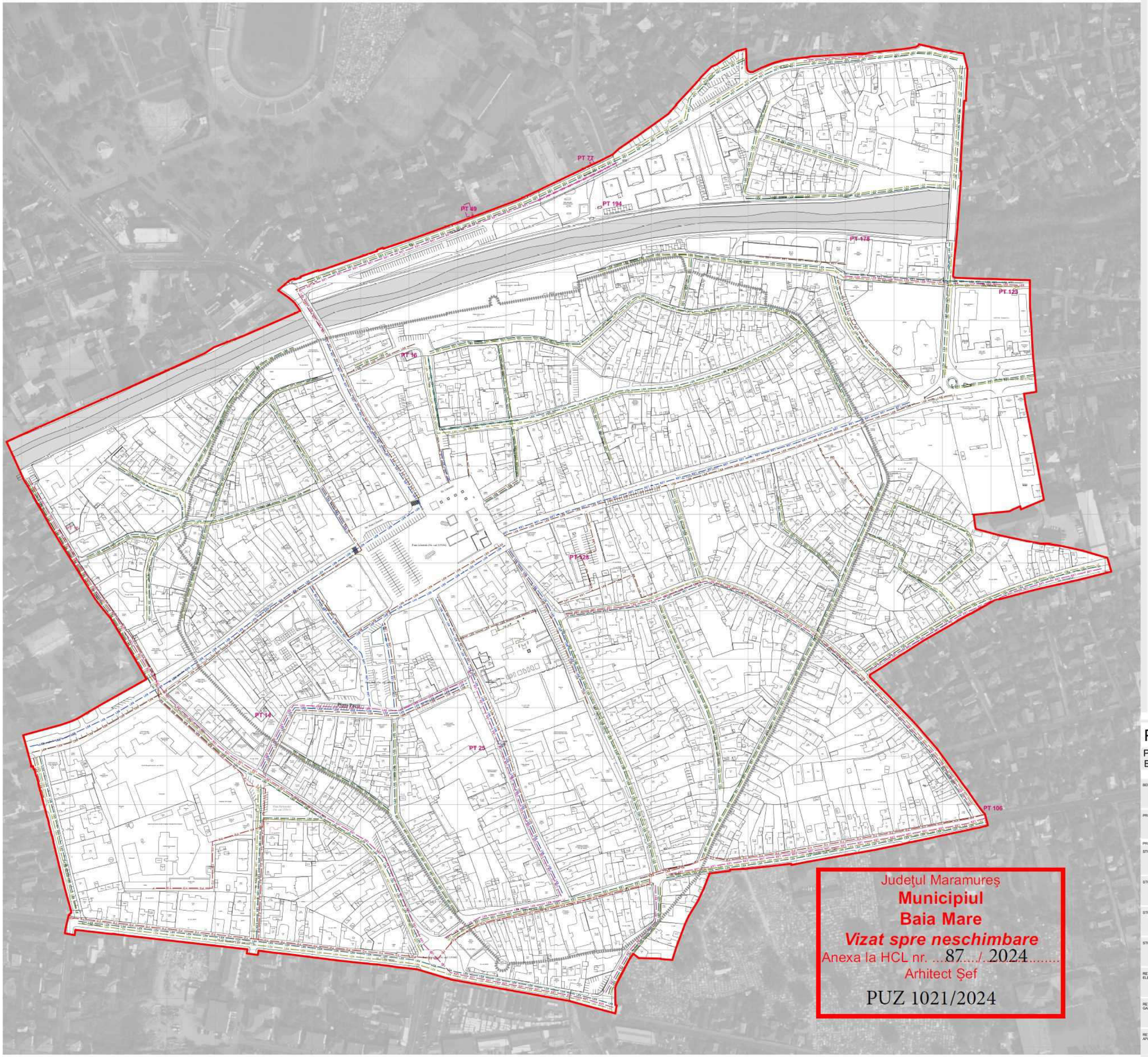
P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

J24/1081/95	SC 9 OPTIUNE SRL	ADRESA: STR. CETATII NR.2 AP 1-2	BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES		PROIECT NR: 33 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA	FAZA: - PLANSA NR: 6.1
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO			TITLU PLANSA:	
PROIECTAT	ing. NITOI ESCU MIHAI ing. CSEH SANDOR		DATA: APRILIE 2021	PLAN COORDONARE RETELE TEHNICO-EDILITARE - ALIMENTARE CU APA, CANALIZARE, HIDRANTI	INDEX: -
DESENAT	des. POCOL ADRIAN				

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE s.r.l. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.



Legenda:

- limita zonei studiate
- traseu incinta fortificata
- terenuri aflate in vecinatatea zonei protejate
- Zona cu linii electrice subterane MT
- Zona cu linii electrice aeriene JT
- Zona cu linii electrice subterane JT
- Zona cu instalatii de iluminat subterane
- Zona cu instalatii de iluminat aeriene
- Fibra Optica STS
- PT 000 Posturi trafo

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. ...87.../..2024.....
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

J24/1908/04	SC OPTIUNE SRL	ADRESA: STR CETATII NR.1-2 AP.1,2	BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES		PROIECT NR. 33 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA	FAZA: PI PLANSA NR. 6.2
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO			TITLU PLANSA:	
PROIECTAT	ing. MOLDOVAN ROBERT		DATA APRILIE 2021	PLAN COORDONARE RETELE TEHNICO-EDILITARE - ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, FIBRA OPTICA	INDEX -
DESENAT	des. POCOL ADRIAN				

0 10 20 30 40 50 100

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. SOPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

N

Legenda:

- limita zonei studiate
- traseu incinta fortificata
- terenuri aflate in vecinatatea zonei protejate
- Conducta gaz metan otel pres. medie
- Conducta gaz metan PE pres. redusa
- Conducta gaz metan otel pres. redusa
- Statie reglare de sector (SRS)

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 /2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

J 24/108/98 — SC 9 OPTIUNE SRL — ADRESA: STR. CETATII NR.2 AP.1-2

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES

PROIECT NR: 33 / 2019

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

FAZA: PI

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:1000	PLANSA NR: 6.3
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO			
PROIECTAT	ing. GORDAN ALIN		DATA: APRILIE 2021	INDEX: -
DESENAT	des. POCOL ADRIAN			

TITLU PLANSA: PLAN COORDONARE RETELE TEHNICO-EDILITARE - ALIMENTARE CU GAZ

5 10 20 30 40 60 100

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. SOPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

Legenda:

- limita zonei studiate
- traseu incinta fortificata
- terenuri aflate in vecinatatea zonei protejate
- Retea telefonie/internet subterana
- Retea telefonie/internet supraterana

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL.:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021/2024

9 OPTIUNE

SEF PROIECT	arh. MITRU LOREDANA				
PROIECTAT					
DESENAT	arh. POCOL ADRIAN				

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE, LOCALITATEA: BAIA MARE, JUDEŢUL MARAMUREŞ, ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

TITLU PLANSA: PLAN COORDONATOR RETELE TEHNICO EDILITARE - TELEFONIE SI INTERNET

DATA: APRILIE 2024

PROIECT NR. 23 / 2019

FAZA: P

PLANSA NR. U.4

SCARA 1:1000

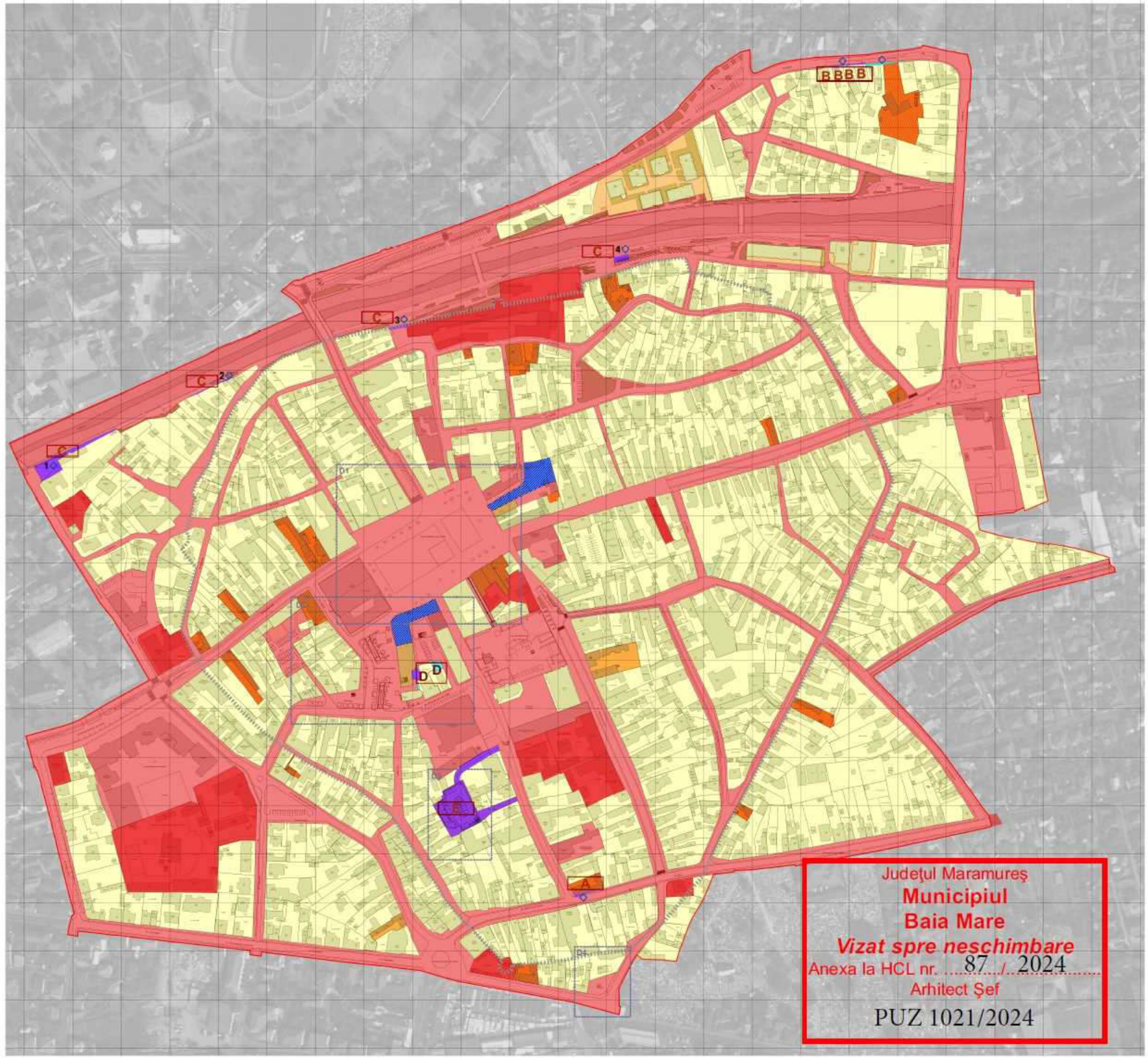
CIRCULATIA TERENURILOR IN ETAPA I

D1 - ETAPA I

D2 - ETAPA I

D3 - ETAPA I

D4 - ETAPA I



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024

N

LEGENDA :

LIMITE

LIMITA ZONEI PROTEJATE

SIMBOLURI

TRASEU INCINTA FORTIFICATA

CLADIRI AFLATE IN ZONA PROTEJATA — TERENURI AFLATE IN VECINATATEA ZONEI PROTEJATE

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PROPRIETATE PRIVATA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

PROPRIETATEA PUBLICA A MUNICIPIULUI BAIA MARE

PROPRIETATE PRIVATA MUNICIPIULUI BAIA MARE SAU A UNITATII ADMINISTRATIV TERITORIALE

PROPRIETATE MIXTA - PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI BAIA MARE SI PROPRIETATEA PRIVATA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

PROPRIETATE MIXTA - DOMENIU PUBLICA A MUNICIPIULUI BAIA MARE SI PROPRIETATEA PRIVATA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

PROPRIETATEA PUBLICA A STATULUI SAU A UNITATILOR ADMINISTRATIV - TERITORIALE

CIRCULATIA TERENURILOR IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

ETAPA I

TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI BAIA MARE IN DOMENIU PRIVAT IN ETAPA I

str. CLOACA = 46,22 mp.

str. GRIVITEI = 63,76 mp.

Mod 1= 0 mp
Mod 2 = 52 mp.
Mod 3 = 46 mp.
Mod 4 = 96 mp. TOTAL = 909 mp

str. GRIVITEI = 60,52 mp.

ETAPA II

TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPIULUI BAIA MARE IN ETAPA II

parcare PIATA PACII = 54,19 mp

parcare Str. CRISAN = 1008 mp + 181 mp = 1091 mp

TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI BAIA MARE IN DOMENIU PRIVAT IN ETAPA II

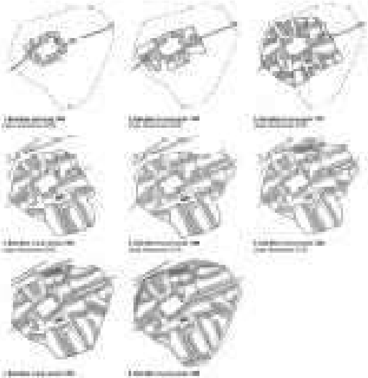
parcare PIATA PACII = 110,25 mp

P.U.Z.C.P.

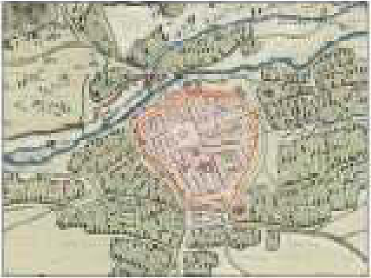
PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. OPTIUNE si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul nostru.



[illegible]



[illegible]

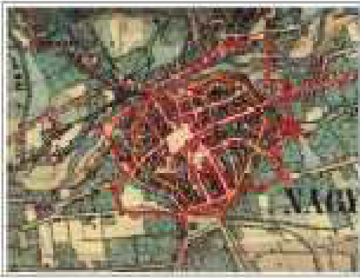
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

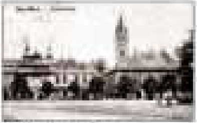


[illegible]

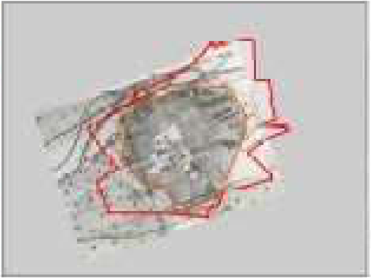
[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]



Centrul orașului Baia Mare în sec. XVIII

[illegible]

Harta cadastrală - 1900

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

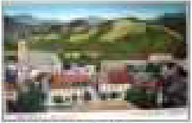
[illegible]

Harta cadastrala - 1880

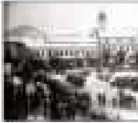
Harta cadastrala - 1914

[illegible]

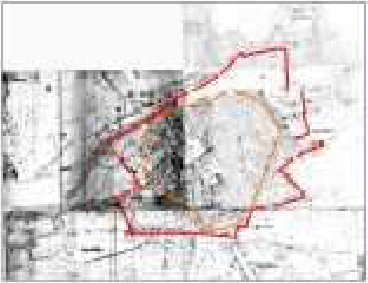
[illegible]



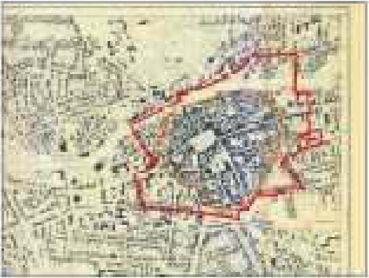
[illegible]



[illegible]

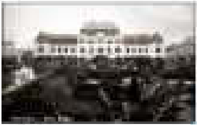


[illegible]



[illegible]

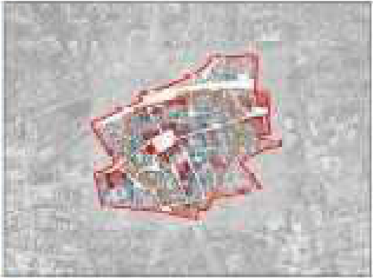
[illegible]



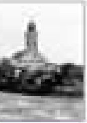
[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]



P.U.Z.C.P.

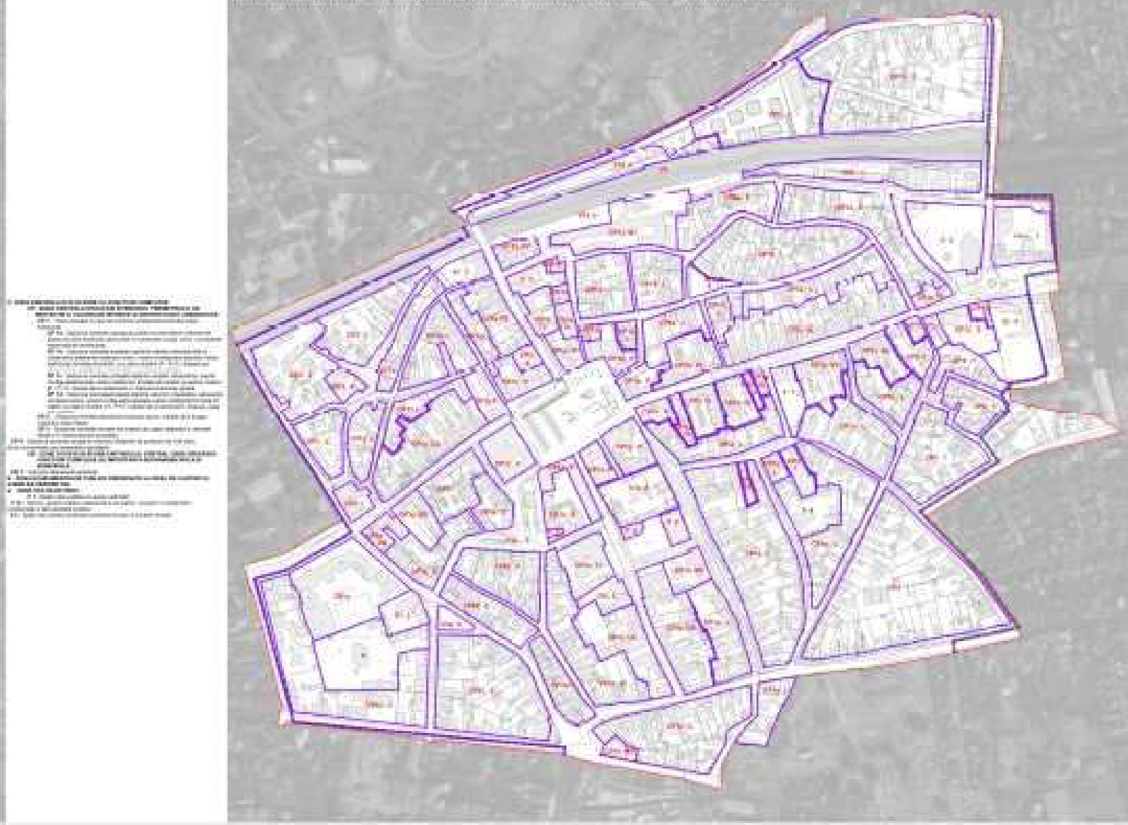
PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" [illegible]

[illegible]	[illegible] Baia Mare, [illegible]
[illegible]	S.C. [illegible] S.R.L. Baia Mare, [illegible]
[illegible]	[illegible] Baia Mare, [illegible]
[illegible]	[illegible] Baia Mare, [illegible]
[illegible]	[illegible] Baia Mare, [illegible]
[illegible]	S.C. [illegible] S.R.L. Baia Mare, [illegible]
[illegible]	S.C. [illegible] S.R.L. Baia Mare, [illegible]
[illegible]	S.C. [illegible] S.R.L. Baia Mare, [illegible]
[illegible]	S.C. [illegible] S.R.L. Baia Mare, [illegible]

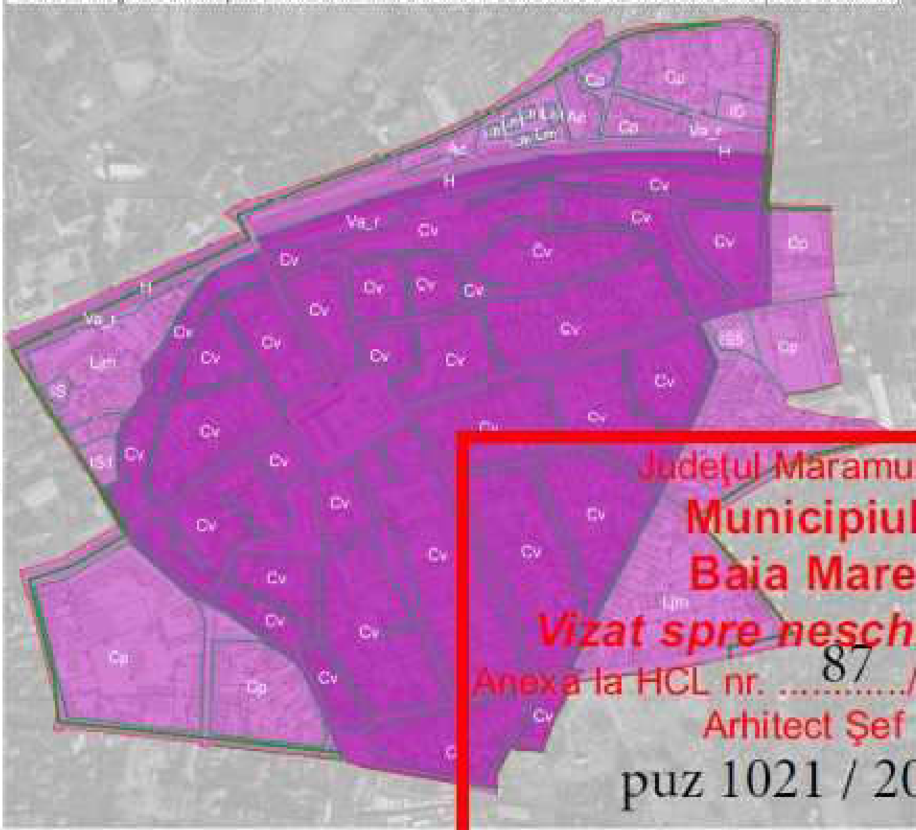
Planul urbanistic general elaborat in 1999 de S.C. ARHITEXT INTELSOFT S.R.L. Bucuresti

CP1c
V4
V1a
V4
CP1a
V1a
CP2
CP2
CP1b
CP1a
CP1c
CP1c
CP1a
CP2
V4
V1a
CP3
CP1a
CA5
S1a
CP1c
CP4
V1a
CP1b
CP1a
CP1a
CP4
CP3
V1a
F
V1a
CP1a
CP4
CP1a
CP1a
CP1c

Planul urbanistic zonal pentru Centrul Istoric, elaborat în 2000 de S.C. 9 OPTIUNE S.R.L.



Planul urbanistic general al municipiului Baia Mare, elaborator S.C. MINA-M-COM S.R.L. S.C. ALPHA STUDIO S.R.L. (in curs de elaborare)


Cu
Cu
IG
Ae
Cp
Va_f
H
Lm
H
Cv
Va_f
Cp
IS
Cp
Va_f
Lm
IS
IS1
Cp
Cp
Lm

Județul Maramu

Municipiul

Baia Mare

Vizat spre nesch

Anexa la HCL nr. ....87...../

Arhitect Şef

puz 1021 / 20

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

[illegible]	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
[illegible]	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/10
[illegible]	
[illegible]	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
[illegible]	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
[illegible]	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
[illegible]	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
[illegible]	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
[illegible]	S.C. CREATIV GAF INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Lilieacului, nr. 17
[illegible]	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

reş

imbare
2024

024

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 /. 2024
Arhitect Şef
puz 1021/2024

LEGENDA :

- SUPRAFETE sub 300mp
- SUPRAFETE intre 300-500mp
- SUPRAFETE intre 500-800mp
- SUPRAFETE intre 800-1100mp
- SUPRAFETE PESTE 1100mp

P.U.Z.C.P.

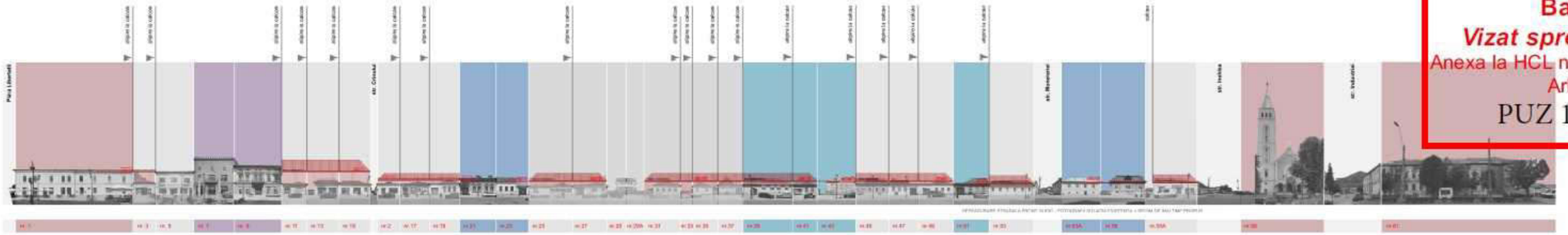
PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

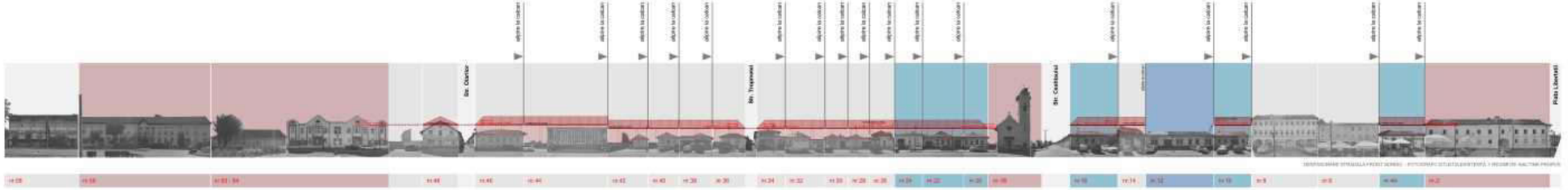
J 24/1908/96	SC 9 OPTIUNE SRL	ADRESA: STR CETATII NR.1 NR 1-2	BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37 BAIA MARE, MARAMURES		PROIECT NR: 63 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA	FAZA: R
SEF PROIECT	arh. ISTRU ILDIKO			TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE EXISTENTA - ANALIZA PARCELELOR RAPORTAT LA SUPRAFATA	PLANSA NR: 5.3
PROIECTAT	arh. ISTRU ILDIKO		DATA: APRILIE 2021		INDICE:
DESENAT	arh. IANULI NICOLETA				
DESENAT	arh. IANULI NICOLETA				

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. SOPTIUNE srl si nu poate fi folosit, inmultit sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef
PUZ 1021/2024



STR. VASILE LUCACIU - DESFASURATA STRADALA FRONT NORDIC



STR. VASILE LUCACIU - DESFASURATA STRADALA FRONT SUDIC

LEGENDA

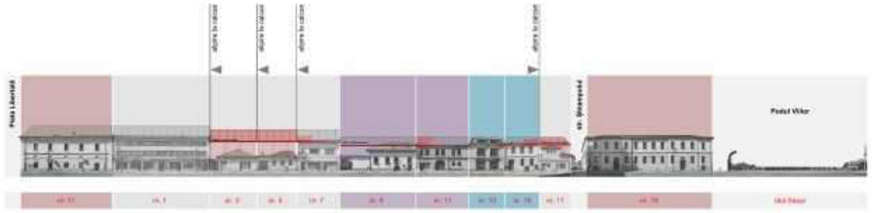
- CLADIRI INSCRISE IN L.M.I. 2015
- CLADIRI PROPUSE PENTRU CLASARE IN L.M.I. 2015
- CLADIRI CU VALOARE CULTURALA MARE
- CLADIRI CU VALOARE CULTRIALA MEDIE
- CLADIRI CU VALOARE CULTURALA REDUSA

P.U.Z.C.P.
PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

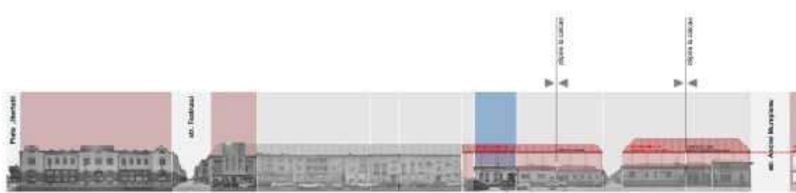
BENEFICIAR	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL	S.C. G OPTIMUM S.R.L. Baia Mare, str. Cetății, nr. 1/1-2
PROIECTANT DE SPECIALITATE	
EXPERT RESPONSABIL	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 3/69
EXPERT RESPONSABIL	MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE ȘI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Muzeului, nr. 1-3
EXPERT RESPONSABIL	I.I. MOȘTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 21/15
EXPERT RESPONSABIL	S.C. GEO CODRU S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
REȚELE ELECTRICE ALIMENTARE	S.C. EOS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Bld. Bucuresti, nr. 138
REȚELE ELECTRICE ILUMINAT	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Libertății, nr. 17
REȚELE ELECTRICE ANT. TERRA	S.C. MEP DOE S.R.L. Baia Mare, str. Fericirilului, nr. 29

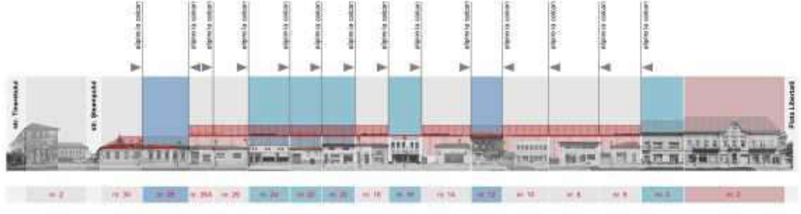
SEMNĂTURI	NUME	SEMNĂTURI	SCARA	FORMAT	
ȘEF PROIECT	arh. emilia sabău		1:500	A1	
PROIECTAT	arh. MIHAI DAN				
DESENAT	arh. MIHAI DAN		DATA	FOAIE NR.	
			10/2024	1	

FRONTURI STRADALE - STR. PODUL VIILOR



FRONTURI STRADALE - STR. GHEORGHE ȘINCAI





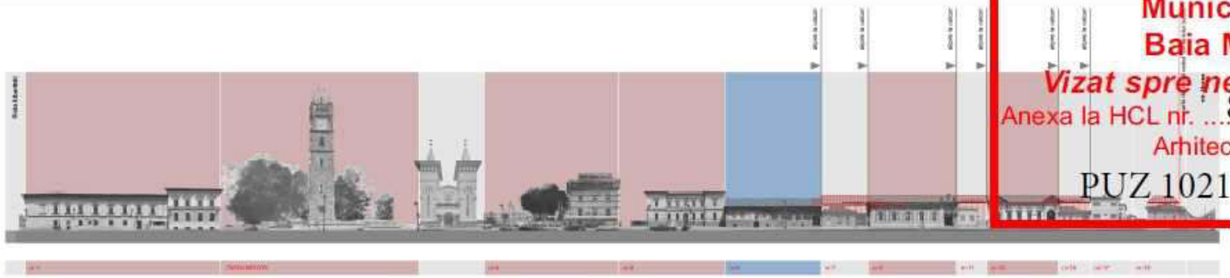
P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

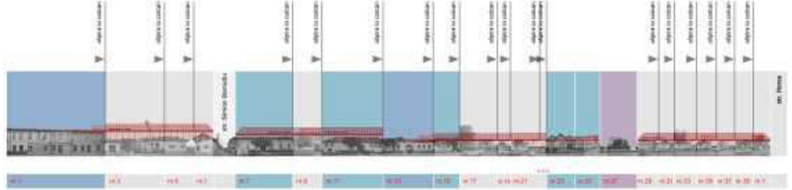
Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Șef

PUZ 10217/2024

STR. 1 MAI - DESFASURATA FRONT STRADAL VESTIC



STR. CRISAN - DESFASURATA FRONT STRADAL ESTIC



STR. 1 MAI - DESFASURATA FRONT STRADAL ESTIC

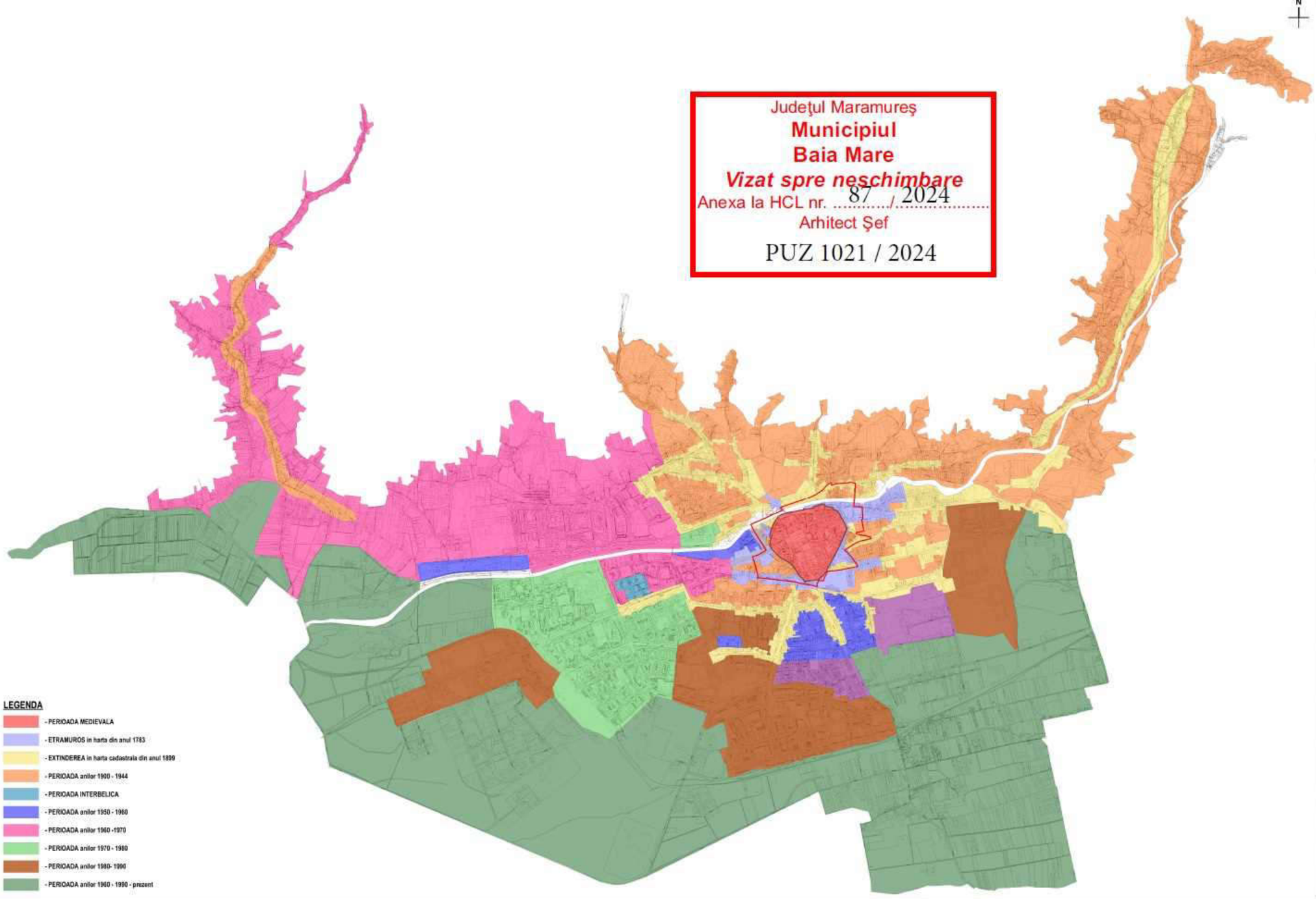
STR. CRISAN - DESFASURATA FRONT STRADAL VESTIC

Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 / 2024

P.U.Z. C.F.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC

Judeţul Maramureş
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexa la HCL nr. 87 / 2024
Arhitect Şef
PUZ 1021 / 2024



P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

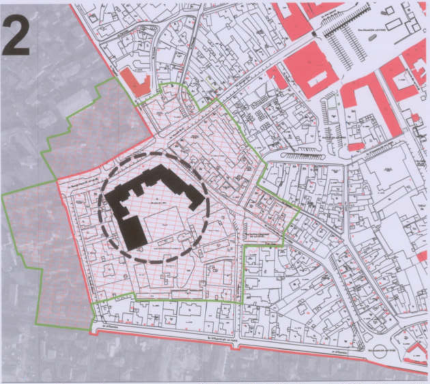
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES					PROIECT NR: 22 / 2019
				TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA	FAZA: PI
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA		PLANSA NR: 10
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO		-	TITLU PLANSA: EVOLUTIA LOCALITATII BAIA MARE	INDEX: -
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO		DATA APRILIE 2021		
DESENAT	arh. BUTEAN MIHAI				

Acest document este proprietatea intelectuala a S.C. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.

1

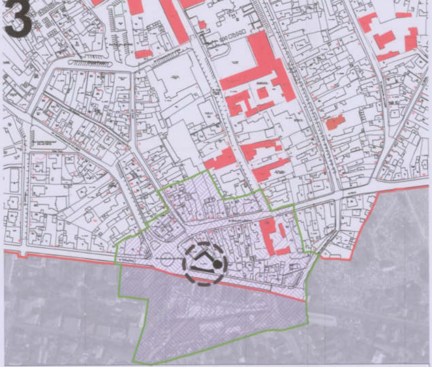
Zona de protecţie a cladirii administrative/ Fostul Club Phonix / initial Sediul Cercului civic, str. Tineretului nr. 2

2



Zona de protecţie a Colegiului Naţional "Gh.Şincai", Str. Gheorghe Şincai nr. 25

3



Zona de protecţie a bastionului Măcelarilor, Str. Izvoarelor nr. 2

4

Zona de protecţie a restaurantului - Casino, Str. Crisan nr. 18

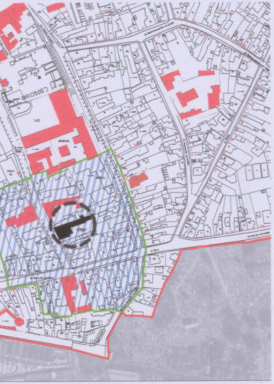
5

Zona de p

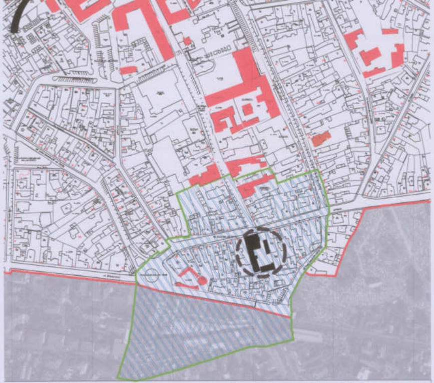
6

Zona de prot

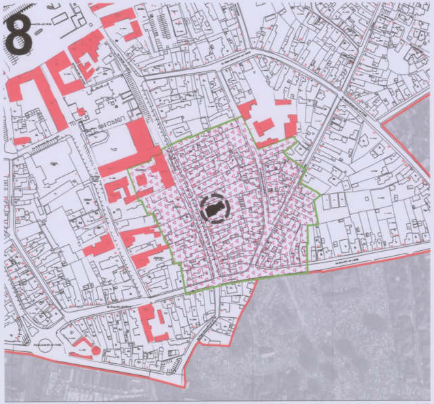
protecţie a casei Rusu, Str. Crisan nr. 9



tecţie a casei (Gradinita M. Eminescu), Str. Crisan nr. 13



Zona de protecţie a casei Schönherr, Str. Closca nr. 11

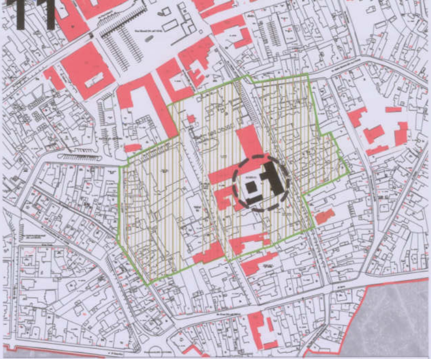


Zona de protecţie a imobilului de locuinţe, Str. 1 Mai nr. 27

Zona de protecţie a ansamblului "Comunitatea Evreiască Baia Mare", Str. Someşului nr. 3

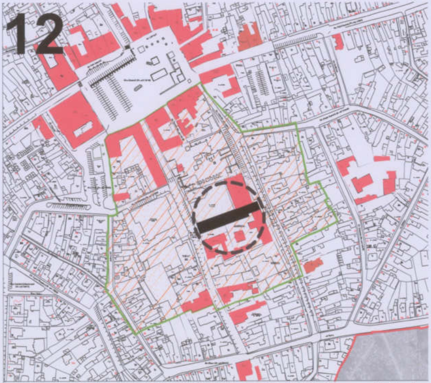
Zona de protecţie a judecătoriei de plasă, azi locuinta, Str. Crisan nr. 3

11



Zona de protecţie a oficiului Salinelor, azi Muzeul de Arta, Str. 1 Mai nr. 8

12

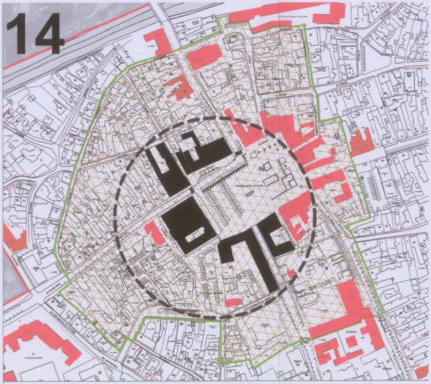


Zona de protecţie a şcolii "Petre Dulfu", fosta mănăstire iezuită, Str. Piaţa Cetăţii nr. 4

13

Zona de protecţie a ansamblului de cladiri Piata Libertatii - partea dreapta

14



Zona de protecţie a ansamblului de cladiri Piata Libertatii - partea stanga

15

Zona de protecţie a a

Biserica romano-catoli

16

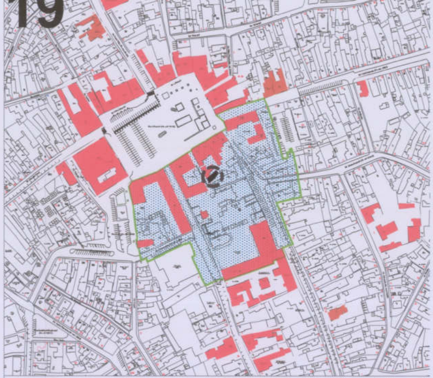
Zona de protecţie

nsamblului fostei mănăstiri iezuite și
că "Sfânta Treime", Str. Piața Cetății
nr. 1, nr. 4

17

Zona de protecţie a casei Gall, Str. Teatrului nr. 2

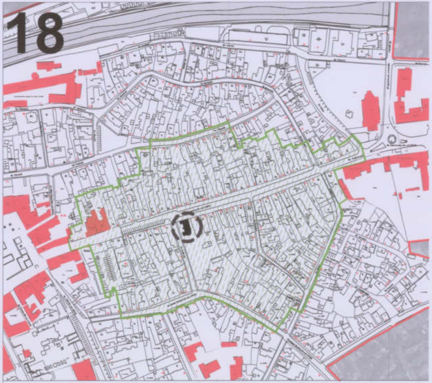
19



Zona de protecţie a casei, Str. Turnului nr. 3

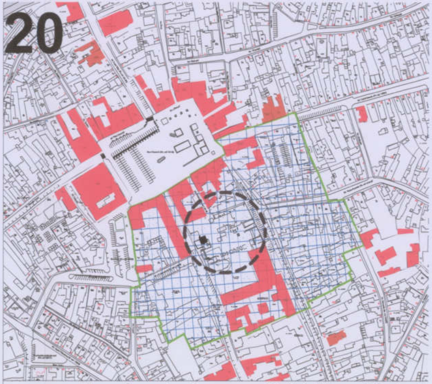
a bisericii "Sf. Anton", Piaţa Păcii 8

18



Zona de protecţie a Bisericii Luterane, Str. Vasile Lucaciu nr. 18

20

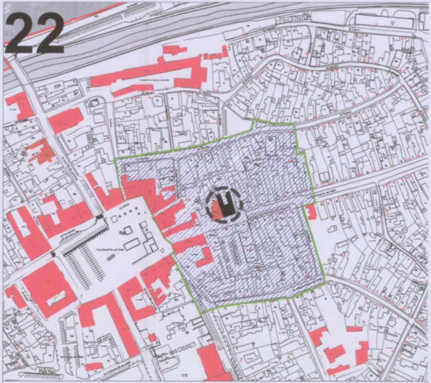


Zona de protecţie a ansamblului "Turnul Ştefan", Piaţa Cetăţii

21

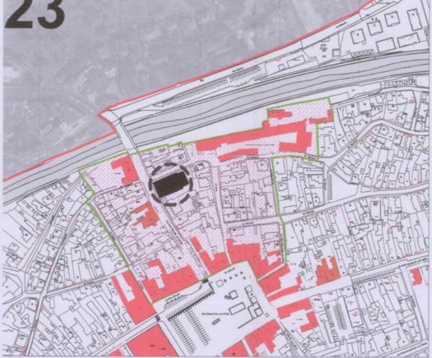
Zona de protecţie a casei Dobrican, Str. Vasile Lucaciu nr. 7

22



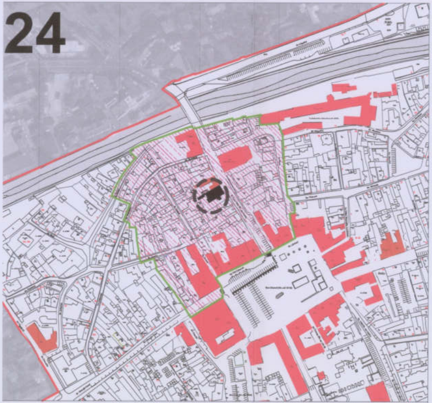
Zona de protecţie a imobilului locuinţe, Str. Vasile Lucaciu nr. 9

23



Zona de protecţie a bisericii reformate, Str. Podul Viilor nr. 10, Str. Dacia nr. 3

24



Zona de protecţie a casei, Str. Podul Viilor nr. 9

25

Zona de prot

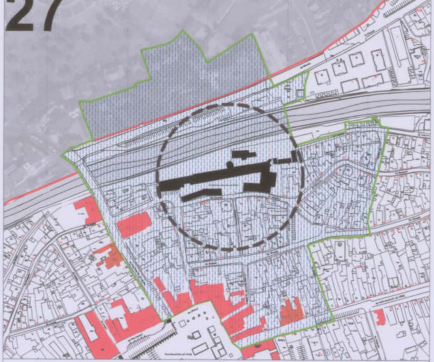
26

Zona de

ecţie a casei Maria, Str. Podul Viilor nr. 9

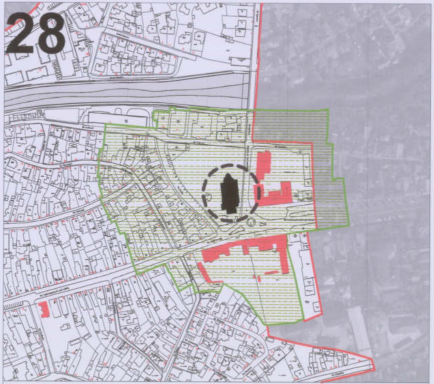
protecţie a şcolii confesionale, azi Şcoala ajutătoare nr. 1, Str. Podul Viilor nr. 19

27



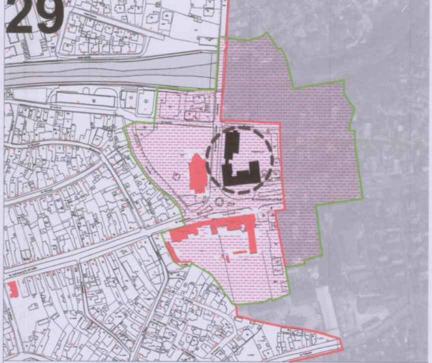
Zona de protecţie a Monetăriei, azi Muzeul Judeţean de Istorie, Str. Monetăriei nr. 1-3

28



Zona de protecţie a Bisericii "Adormirea Maicii Domnului", Str. Vasile Lucaciu nr. 59

29



Zona de protecţie a fostului palat episcopal, azi Întreprinderea de tricotaje Str. Vasile Lucaciu nr. 61

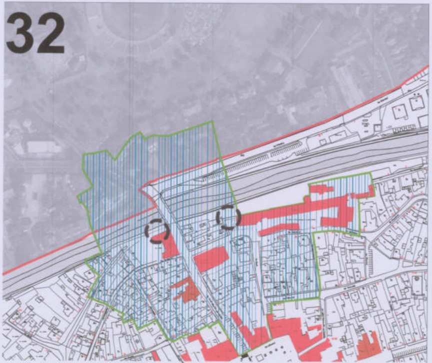
30

Zona de protecţie a şcolii generale nr.2, Str. Vasile Lucaciu nr. 56

31

Zona de protecție a Palatului Episcopiei Greco - Catolice, Str. Vasile Lucaciu nr. 50

32



Zona de protecție a sistemului de fortificații al orașului medieval Baia Mare Str. Monetăriei, Str. Izvoarelor 2, Str. Podul Viilor 19

LEGENDA ZONE DE PROTECȚIE:

1 Zona de protecție a cladirii administrative/ Fostul Club Phonix / initial Sediul Cercului civic, str. Tineretului nr. 2
2 Zona de protecție a Colegiului Național "Gh.Șincai", Str. Gheorghe Șincai nr. 25
3 Zona de protecție a bastionului Măcelarilor, Str. Izvoarelor nr. 2
4 Zona de protecție a restaurantului - Casino, Str. Crisan nr. 18
5 Zona de protecție a casei Rusu, Str. Crisan nr. 9
6 Zona de protecție a casei (Gradinita M. Eminescu), Str. Crisan nr. 13
7 Zona de protecție a casei Schönherr, Str. Closca nr. 11
8 Zona de protecție a imobilului de locuințe, Str. 1 Mai nr. 27
9 Zona de protecție a ansamblului "Comunitatea Evreiască Baia Mare", Str. Someșului nr. 3
10 Zona de protecție a judecătoriei de plasă, azi locuinta, Str. Crisan nr. 3
11 Zona de protecție a oficiului Salinelor, azi Muzeul de Arta, Str. 1 Mai nr. 8
12 Zona de protecție a școlii "Petre Dulfu", fosta mănăstire iezuită, Str. Piața Cetății nr. 4
13 Zona de protecție a ansamblului de cladiri Piata Libertatii - partea dreapta
14 Zona de protecție a ansamblului de cladiri Piata Libertatii - partea stanga
15 Zona de protecție a ansamblului fostei mănăstiri iezuite și Biserica romano-catolică "Sfânta Treime", Str. Piața Cetății nr. 1, nr. 4
16 Zona de protecție a bisericii "Sf. Anton", Piața Păcii 8
17 Zona de protecție a casei Gall, Str. Teatrului nr. 2
18 Zona de protecție a Bisericii Luterane, Str. Vasile Lucaciu nr. 18
19 Zona de protecție a casei, Str. Turnului nr. 3
20 Zona de protecție a ansamblului "Turnul Ștefan", Piața Cetății
21 Zona de protecție a casei Dobrican, Str. Vasile Lucaciu nr. 7
22 Zona de protecție a imobilului locuințe, Str. Vasile Lucaciu nr. 9
23 Zona de protecție a bisericii reformate, Str. Podul Viilor nr. 10, Str. Dacia nr. 3
24 Zona de protecție a casei, Str. Podul Viilor nr. 9
25 Zona de protecție a casei Maria, Str. Podul Viilor nr. 9
26 Zona de protecție a școlii confesionale, azi Școala ajutătoare nr. 1, Str. Podul Viilor nr. 19
27 Zona de protecție a Monetăriei, azi Muzeul Județean de Istorie, Str. Monetăriei nr. 1-3
28 Zona de protecție a Bisericii "Adormirea Maicii Domnului", Str. Vasile Lucaciu nr. 59
29 Zona de protecție a fostului palat episcopal, azi Întreprinderea de tricotaje Str. Vasile Lucaciu nr. 61
30 Zona de protecție a școlii generale nr.2, Str. Vasile Lucaciu nr. 56
31 Zona de protecție a Palatului Episcopiei Greco - Catolice, Str. Vasile Lucaciu nr. 50
32 Zona de protecție a sistemului de fortificații al orașului medieval Baia Mare Str. Monetăriei, Str. Izvoarelor 2, Str. Podul Viilor 19

P.U.Z.C.P.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BAIA MARE Baia Mare, str. Gheorghe Sincai, nr. 37
PROIECTANT GENERAL:	S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. Baia Mare, str. Cetatii, nr. 1/1-2
PROIECTANTI DE SPECIALITATE:	
STUDIU ISTORIC:	BIA FUNETEAN Baia Mare, str. I.L. Caragiale, nr. 9/89
STUDIU ARHEOLOGIC:	MUZEUL JUDETEAN DE ISTORIE SI ARHEOLOGIE Baia Mare, str. Monetariei, nr. 1-3
STUDIU GEOTEHNIC:	I.I. MOSTIS DORINA MARIA Baia Mare, str. Ion Slavici, nr. 2/115
STUDIU TOPOGRAFIC:	S.C. GEO COORD S.R.L. Baia Mare, str. Oituz, nr. 2/47
RETELE EDILITARE - ELECTRICE:	S.C. EDS ELECTRIC S.R.L. Baia Mare, Blvd. Bucuresti, nr. 138
RETELE EDILITARE - GAZ:	S.C. CREATIV GAP INSTAL S.R.L. Baia Mare, str. Liliacului, nr. 17
RETELE EDILITARE - APA, CANAL:	S.C. MEP DCE S.R.L. Baia Mare, str. Ferastraului, nr. 29

Arh. Ildiko MITRU
EXPERT Nr. 102

S.C. 9.OPTIUNE S.R.L.
J24/108/98 BAIA MARE

Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare
Vizat spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 87/2025
Arhitect Șef
PUZ 1021/202

RUR
Ildiko M. MITRU
arhitect
DEFG

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
00254
Ildiko MITRU
Arhitect cu drept de semnătură

9OPTIUNE
J 24/108/98 SC 9 OPTIUNE SRL ADRESA: STR CETATII NR 2 AP 1-2

				BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE ADRESA: STR. GHEORGHE SINCAI NR. 37, BAIA MARE, MARAMURES	PROIECT NR: 33 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA -	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRUL ISTORIC BAIA MARE" ZONA CONSTRUITA PROTEJATA	FAZA: III PLANSA NR: 11
SEF PROIECT	arh. MITRU ILDIKO			TITLU PLANSA:	INDEX
PROIECTAT	arh. MITRU ILDIKO arh. BUTEAN MIHAI		DATA REVIZUIT OCT. 2022	ZONELE DE PROTECTIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE SITUATE IN ZONA PROTEJATA	-
DESENAT	des. POCOL ADRIAN				

Acest document este proprietatea intelectuala a s.c. 9OPTIUNE srl si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus partial sau total fara acordul expres.