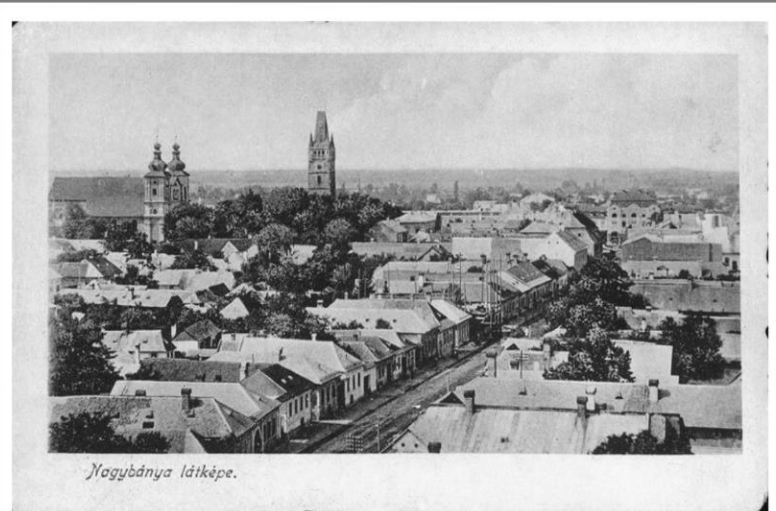




STUDIU ISTORIC

IMOBIL STRADA VASILE LUCACIU NR.24



CUPRINS

I. NOTĂ METODICĂ GENERALĂ	pag. 3
1. Descrierea obiectivelor și limitelor studiului	pag. 3
2. Descrierea metodei și direcțiilor de cercetare	pag. 3
3. Evidențierea surselor documentare, iconografice, cartografice ș.a.m.d.	pag. 3
4. Prezentarea echipei de cercetare după specialitate	pag. 3
5. Prezentarea critică a bibliografiei generale	pag. 3
6. Prezentarea studiilor anterioare pe care se bazează cercetarea	pag. 4
 II. ANALIZA EVOLUȚIEI ȘI CARACTERISTICILOR TERENULUI STUDIAT	pag. 4
1. Date istorice importante, evenimente istorice în teritoriul studiat	pag. 4
2. Analiza evoluției terenului studiat	pag. 6
3. Prezențe arheologice în teritoriul studiat	pag. 19
4. Monumente istorice, valori de patrimoniu cultural de interes, în teritoriul studiat	pag. 20
 III. ZONE ȘI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ	pag. 21
1. Prezentarea caracteristicilor zonelor istorice de referință- definite	pag. 21
 IV. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT	pag. 26
1. Date istorice asupra imobilului	pag. 26
2. Analiza imobilului	pag. 31
3. Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura protecției	pag. 35

I.NOTĂ METODICĂ GENERALĂ

1. Descrierea obiectivelor și limitelor studiului

Prezentul studiu istoric a fost elaborat pentru clădirea nr.24, situată pe strada Vasile Lucaciu . Studiul istoric își propune să analizeze parcela și imobilul, azi situat pe parcela susmenționată la nr.24 , să prezinte valoarea istorică și arhitecturală a acesteia.

2. Descrierea metodei și direcțiilor de cercetare

În principal, studiul a urmărit decelarea valorilor (istorice, arhitecturale, urbanistice, memoriale) a căror preservare este prioritară pentru conservarea memoriei locului, astfel încât dezvoltarea ulterioară să aibă loc în acord cu identitatea zonei. De aceea, principala direcție de cercetare a fost analiza materialului documentar/ cartografic, din care să rezulte evoluția în timp a zonei, a parcellarului, a tramei stradale și a țesutului construit. Astfel, au fost analizate informații referitoare la: structura teritorială a orașului vechi, ocupanții de bază și influența acestora asupra modului de construire în oraș, evenimente istorice importante, care au influențat evoluția orașului în general și a zonei studiate în particular. Informațiile conținute în hărți, în documentele istorice, în acte ale Magistratului orașului, conșcripțiile fiscale au fost analizate în studiile anterioare pentru a contura valoarea imobilului, obiect al prezentei lucrări .

3. Evidențierea surselor documentare, iconografice, cartografice ș.a.m.d.

Pentru elaborarea lucrării de față s-au folosit surse documentare din toate mediile tipărite (cărți și reviste de specialitate), surse on-line (cu precădere pentru fotografii istorice și pentru hărți aflate în arhive digitalizate), hărți din arhive ale instituțiilor publice, cercetare de teren, surse proprii ale autorilor (fotografii, cercetări anterioare), și Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș .

4. Prezentarea echipei de cercetare după specialitate

Echipa de cercetare este alcătuită din: arh. Ildiko Mitru- expert MCC și specialist RUR. Precizăm faptul că, de cel mai mare ajutor în elaborarea prezentului studiu istoric a fost studiul istoric de excepție, pe care l-a elaborat pentru Planul Urbanistic al Zonei Construite Protejate- Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare, arh. Ina-Gabriela Funețan, specialist MC.

5. Prezentarea critică a bibliografiei generale

Ca principală sursă bibliografică pentru evoluția urbanistică timpurie a orașului Baia Mare, am utilizat "Geneza orașelor din Transilvania" a lui Paul Niedermaier, precum și succesiunea de hărți obținute din toate sursele menționate, informații despre evoluția socială, culturală, demografică a orașului am obținut din lucrările Klarei Guseth, Luciei Pop, Paul Niedermaier. Informațiile concrete despre reglementările succesive în diversele documentații de urbanism, începând cu anul 1937, din Regulamentul de urbanism al comunei Baia Mare de la acea dată. Enumerăm succint în continuare, toate sursele de informații utilizate în lucrare.

Surse tipărite:

Guseth, Klara- "Magistratul orașului liber regesc, Baia Mare între 1780-1876"-teză de doctorat, Institutul de Istorie "George Barițiu" Cluj Napoca, 2016;

Niedermaier, Paul- "Geneza orașelor medievale în Transilvania"- Ed. Academiei Române, București, 2016;

"Rivulus Dominarum- Baia Mare, șapte secole de istorie"- Baia Mare, 2016;

Rusu Viorel, Pop Lucia, Botiș Ioan- "Baia Mare, oraș liber regal- vestigii și mărturii istorice medievale", Ed. Eurotip, Baia Mare, 2013;

Surse on-line:

fotografii istorice la: darabanth.hu, delcampe.net, post-card.hu, Muzeul Județean de Istorie și Arheologie.

6. Prezentarea studiilor anterioare pe care se bazează cercetarea

Printre obiectivele sale, studiul de față a integrat informațiile referitoare la zona clasată monument „Centrul istoric Baia Mare“, cod LMI MM-II-a-A-04432, tratate în studiile de fundamentare ale documentațiilor de urbanism din 1999 , respectiv 2024, studiile elaborate de specialiștii de la Muzeul Județean Maramureș și de la Arhivele Statului Român – județul Maramureș.

II. ANALIZA EVOLUȚIEI ȘI CARACTERISTICILOR TERENULUI STUDIAT

1. Date istorice importante, evenimente istorice în teritoriul studiat¹

Situat de-a lungul râului Săsar, la poalele Munților Gutâi, orașul Baia Mare a beneficiat de prezența zăcămintelor de metale neferoase în regiune, astfel că a fost atestat documentar în prima jumătate a secolului al XIV-lea, în legătură cu exploatarea și valorificarea acestor zăcămine.

Astfel, în anul 1327, în contextul acordării unor libertăți de către regele Ungariei Carol Robert de Anjou (1301-1342), este menționată așezarea *Zazarbánya* (Mina Săsar), care ulterior s-a unit cu Baia Mare. Puțin mai târziu, pe 29 mai 1329, într-un alt document emis de cancelaria regelui Carol Robert de Anjou este consemnat pentru prima dată orașul Baia Mare, cu numele de *Civitas Rivuli Dominarum* (orașul Râul Doamnelor). Primul document privilegiat al orașului Baia Mare, păstrat în forma sa originală este diploma emisă de regele Ludovic I (1342-1382), în 20 septembrie 1347. Deoarece actele anterioare cu toate drepturile dobândite până atunci nu se mai păstrau, conducerea orașului a solicitat „în numele tuturor orașenilor și oaspeților” reînnoirea acestora. Astfel, aflăm că orașul era locuit de o populație mai veche, „orașenii”, și de așa numiții „oaspeți”, care erau coloniști (posibil germani), aduși pentru impulsivarea activităților miniere. În virtutea prevederilor din acest document, locuitorii din orașul Baia Mare au primit libertatea de a-și alege judele, jurații și parohul, dreptul de judecată în interiorul orașului, dreptul de practicare a comerțului cu scutire de vamă pentru anumite produse și de organizare, o dată pe an, a târgurilor de cincisprezece zile, dreptul de a construi un sistem fortificat de apărare (val de pământ cu șanț și palisadă). Prin aceeași diplomă au fost stabilite hotarele proprietăților orașului, la 3 mile de jur-împrejur „*peste toate pământurile și pădurile regești, în afară de satele care au fost întemeiate până acum și în afară, de asemenea, de pământurile, pădurile și moșiile nobililor...*”. Acest act privilegiat, care amintește pentru prima dată mineritul din zonă, cuprinde o serie de măsuri organizatorice pentru activitățile desfășurate pe teritoriul orașului, cum ar fi dreptul minerilor de a-și alege anual un jude al lor care, printre altele, avea și dreptul de judecată a pricinilor legate de minerit. După cum reiese din aceste documente, dar și din cele ulterioare, orașul avea o conducere foarte bine organizată. În perioada Evului Mediu, asemenea altor orașe din Transilvania, Baia Mare a fost condusă de un

¹ text elaborat de ist. Lucia Pop- Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Maramureș

magistrat, adică o structură instituțională în componența căreia intrau *jurații*, aleși anual dintre orășenii înstăriți; din rândul acestora era ales *jucele primar*, care putea să ocupe această funcție mai mulți ani la rând. Magistratul dezbătea problemele comunității și lua hotărâri spre rezolvarea lor, hotărâri care erau consemnate în acte oficiale întărite cu semnături și sigilii. Vechile documente privilegiale conturează imaginea adevărată a dezvoltării *autonomiei interne*, temelie trainică a vieții orășenești pe parcursul existenței sale, care i-a asigurat locul potrivit în rândul *orașelor libere regale* din Transilvania medievală. Una dintre etapele de prosperitate ale istoriei orașului liber regal a fost cu siguranță aceea în care a aparținut familiei Huniazilor. Este perioada în care a fost configurată identitatea unui oraș, validat ca unul dintre cele mai dezvoltate centre miniere din regatul Ungariei. În anul 1445, orașul Baia Mare și domeniile aparținătoare au ajuns în proprietatea lui Ioan de Hunedoara, voievod al Transilvaniei (1441-1446) și guvernator al Ungariei (1446-1453). În timpul vizitei sale din anul 1446 la Baia Mare, voievodul a dispus construirea unei locuințe fortificate în partea de răsărit a pieței centrale, pentru soția sa Elisabeta Szilágyi. Acest edificiu a intrat în memoria colectivă sub numele de „Casa Elisabeta” sau „Casa Iancu de Hunedoara”. După moartea sa neașteptată în anul 1456, lucrările au fost continuate de fiul său. Domnia regelui Matia Corvin (1458 - 1490) definește forța și profunzimea transformărilor societății medievale central-europene. Deschiderile pe care le-a adus cu sine s-au resimțit puternic și în evoluția orașului Baia Mare, regele fiind în general adeptul dezvoltării orașelor și a întăririi autonomiei acestora. Din multele privilegii acordate orașului amintim libertatea de a ridica ziduri puternice de apărare împotriva frecventelor atacuri din afară (1469). Vechiul sistem de apărare, format din valuri de pământ cu șanțuri, a fost înlocuit cu o centură de zid trainic construit de către localnici, din piatră și cărămidă, dublat în exterior cu șanțuri adânci. Un alt privilegiu foarte important a fost dreptul de aplicare a pedepsei capitale (1484), drept care a întărit considerabil puterea de judecată a judeului și juraților, contribuind astfel la creșterea și consolidarea autonomiei interne. Perioada domniei sale coincide așadar, cu un considerabil avânt economic, cu redobândirea autonomiei interne, cu dezvoltarea în ansamblu a *orașului liber regal minier*. Fundamentarea unui cadru organizatoric, dobândirea unor libertăți, aducerea de specialiști străini și, nu în ultimul rând, existența naturală a materiei prime au constituit în ansamblul lor principalul suport, nu numai pentru dezvoltarea activităților miniere, ci și pentru înființarea și funcționarea la Baia Mare a unei monetării care a fost printre cele mai vechi și mai importante din Transilvania....Mineritul și monetăria constituie un segment deosebit de important din istoria orașului Baia Mare, deoarece sunt elemente definitorii pentru evoluția societății băimărene în lunga perioadă medievală.

Contextul general creat de situația economică și socială, mult înrăutățită în ultimele decenii ale secolului al XVII-lea, condițiile nou create de amplul proces de restructurare și reșezare politică a principatului transilvan, războaiele purtate pentru alungarea turcilor din Ungaria, dar și luptele interne sau religioase au caracterizat această perioadă drept una dificilă....

Din punct de vedere economic, sec. XIX- începutul sec. XX au adus schimbări esențiale. A crescut simțitor numărul meseriașilor și al meșteșugarilor, acest lucru fiind în directă corelare cu dezvoltarea orașului, creșterea populației și diversificarea nevoilor locuitorilor. Mineritul a rămas în continuare cea mai importantă activitate economică a orașului, cunoscând o serie de modernizări tehnologice și organizatorice. Este de remarcă faptul că s-au continuat lucrările miniere mai vechi și s-au luat măsuri de eficientizare a acestora, cum ar fi cele de la *Dealul Crucii* unde, spre exemplu, în anul 1864 a fost instalată o pompă pentru evacuarea apei din subteran. De asemenea, au fost repornite unele exploatări oprite temporar, precum cea de la *Valea Roșie* (1831) și s-au făcut noi investiții, deoarece a crescut simțitor rentabilitatea exploatărilor din zonă. Atribuțiile Inspectoratului superior minier au fost preluate de *Direcția minelor din Baia Mare*, care a avut în subordine Oficiile miniere și

topitoriile din zonă. În perioada 1849-1860, autonomia orașelor libere regești- inclusiv a orașului Baia Mare- este desființată, orașul intrând sub jurisdicția districtului Oradea, apoi sub cea a comitatului Satu Mare. În 1851 este desființat și dreptul de judecată al orașului, fiind înființate autorități judecătorești de stat. În 1870 s-a reinstituït autonomia orașelor libere regești, prin transformarea acestora în municipalități, iar legea administrativă din 1876 a reorganizat integral sistemul municipalităților în funcție de populație și suprafață, desființând autonomia celor mai multe dintre ele².

În a doua jumătate a secolului XIX, orașul capătă noi elemente de identitate culturală și cunoaște importante transformări în aspectul și organizarea sa. Se formase deja, în oraș o intelectualitate, atât românească cât și maghiară, vădit interesată de creșterea nivelului cultural al membrilor comunității.....După anul 1918, orașul a intrat într-o nouă etapă a evoluției sale, iar prin aplicarea legii administrative din anul 1925 a devenit comună urbană.

În perioada interbelică, orașul a cunoscut o dezvoltare amplă în toate aspectele vieții urbane, de la consolidare economică și politică, la ridicarea de noi edificii și recondiționarea celor vechi, extinderea iluminatului electric sau amenajarea piețelor agro-alimentare..... Existența societăților miniere particulare, multe cu capital străin, cercetările geologice, reutilizarea și modernizarea instalațiilor de extracție și prelucrare, descoperirea de noi zăcăminte și creșterea productivității sunt doar câteva dintre elementele definitorii pentru perioada interbelică. Dezvoltarea industrială a orașului în anii interbelici, a determinat o creștere numerică a forței de muncă, a muncitorilor, ceea ce a atras după sine o considerabilă intensificare și diversificare a mișcărilor sociale... Războiul a afectat, ca pretutindeni, evoluția așezării, lăsând bineînțeles urme în existența sa..... Instaurarea regimului comunist a adus cu sine, pe lângă alte componente, industrializarea intensă a orașului, cu păstrarea profilului minier. Acest lucru a atras după sine o creștere a populației și o politică de sistematizare urbană corespunzătoare. Orașul s-a extins foarte mult prin lucrări edilitare constând, în principal, din cartiere de blocuri (locuințe) și clădiri publice. În acest context orașul a devenit reședința regiunii Baia Mare (1950), numită ulterior Maramureș, iar în anul 1968 a județului Maramureș, în același an fiind declarat municipiu reședință de județ. După căderea regimului comunist în 1989, orașul Baia Mare a căpătat treptat o nouă identitate în care un loc foarte important îl are cultura și istoria sa. Evoluția urbanistică accelerată și deosebit de consistentă a contribuit la conturarea noii imagini a orașului, având prioritate zona istorică, intrată în memoria colectivă cu numele de Centrul Vechi: municipalitatea baimăreană a declanșat în anul 1993 seria intervențiilor structurale în această parte a orașului.

2. Analiza evoluției terenului studiat

Ne-am propus să analizăm parcela obiect al studiului, de-a lungul evoluției sale în decursul timpului. Legat de evoluția urbanistică a orașului vechi, cele mai recente hărți de care dispunem datează din sec. al XVIII-lea. Pentru perioada anterioară, vom lua în considerare valoroasa lucrare a lui Paul Niedermaier, "*Geneza orașelor medievale în Transilvania*"³, cea mai detaliată cercetare de până acum a începutului urbanizării în orașele transilvănene. Cercetarea laborioasă a lui Paul Niedermaier se bazează atât pe surse arhivistice, cât și pe comparații între orașe atestate în perioade similare, astfel că vom considera concluziile sale, ca fiind corecte și relevante pentru evoluția din primele secole de existență a orașului Baia Mare. Comparând câteva orașe transilvănene atestate oarecum simultan, Paul Niedermaier observă o

²Klara Guseth- "Magistratul orașului liber regesc Baia Mare între 1780-1876"-teză de doctorat, Institutul de Istorie "George Barițiu" Cluj Napoca, 2016- pp. 226-228

³Niedermaier, Paul- "*Geneza orașelor medievale în Transilvania*"- Ed. Academiei Române, București, 2016; numită în continuare "Niedermaier"

particularitate a orașului Baia Mare: el s-a format cu o concepție inițială clară, prin planificare urbană care a stabilit un centru compozițional (actuala piață a Libertății) conturat de parcele⁴. Analizând evoluția socială și administrativă a orașului, pe parcursul sec. XIV-XV, Paul Niedermaier propune chiar o succesiune de hărți, care ilustrează extinderea limitelor orașului între 1300 și 1400 (*foto 1, 2, 3, 4,5, 6,7,8,9*).

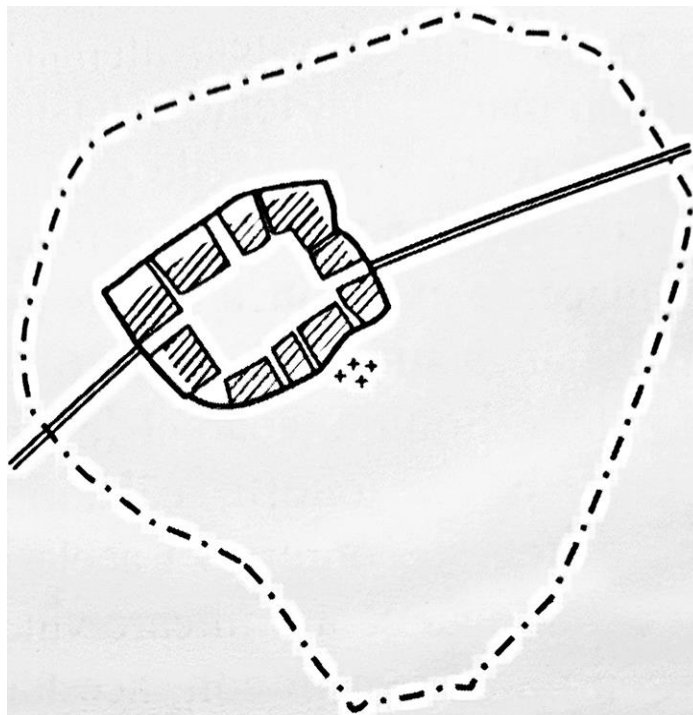


foto 1- Baia Mare la 1300- Niedermaier

Succesiunea de hărți realizate de Paul Niedermaier, ne arată că orașul a fost inițial, în jurul anului 1300, o piață dreptunghiulară conturată de un rând de parcele separate de ulițe; în exteriorul acestui prim contur, în partea de sud, se afla cimitirul.

În jurul anului 1325, alăturat cimitirului apăruse biserica Sf. Ecaterina, iar orașul se dezvoltase pe direcția est-vest, de-a lungul actualelor străzi Gheorghe Șincai și Vasile Lucaciu.

Spre 1350, orașul s-a extins și pe direcția nord-sud, de-a lungul actualelor străzi Podul Viilor și Crișan/ 1 Mai; cimitirul a fost înglobat deja în țesutul construit și a apărut biserica Sf. Ștefan.

În jurul lui 1370, orașul apare dezvoltat mai mult spre sud, până aproape de limita actuală a centrului vechi; spre 1400 îl vedem extins spre est, iar în 1425 îl vedem extins la nord-est până la Săsar, odată cu înființarea Monetăriei.

În 1450, conturul orașului vechi a fost completat în zona de sud-est, în forma rămasă până azi, iar în 1460 vedem completată și toată zona de nord de-a lungul Săsarului.

Iată, deci, că în 1460 orașul ocupase deja întreg conturul din interiorul vechilor fortificații de lemn, fiind deja format integral actualul centru istoric.

În 1469 existau în oraș un număr de 285-319 parcele, iar în 1568 sunt înregistrați 298 de proprietari, cărora li se adaugă un număr de persoane neînscrise în urbariu, printre care și văduvele. Faptul că în această perioadă de 100 de ani se menține aproximativ același număr de proprietari, demonstrează că o bună perioadă după executarea fortificațiilor orașului, parcelarul rămâne nemodificat.

⁴Niedermaier, p. 334

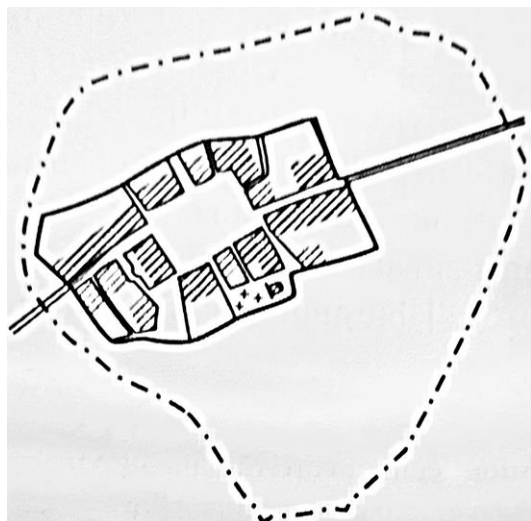


foto 2- Baia Mare la 1325- Niedermaier

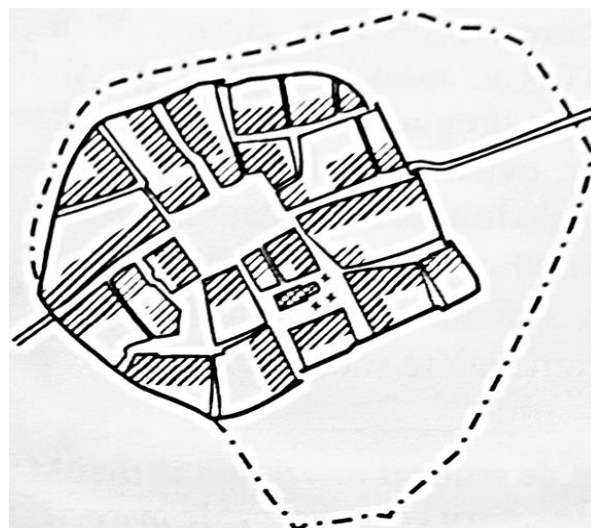


foto 3- Baia Mare la 1350- Niedermaier

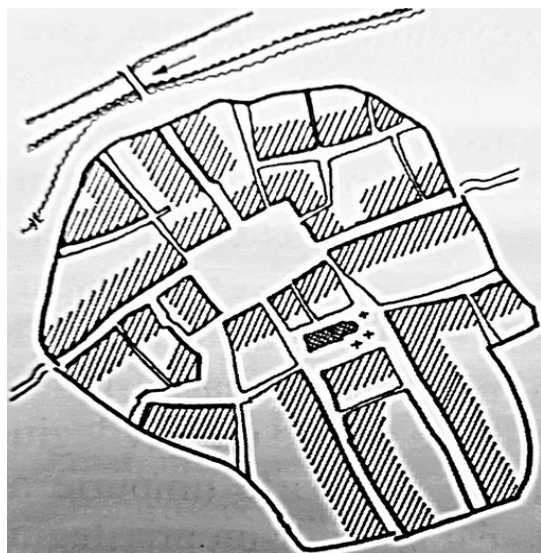


foto 4- Baia Mare la 1370- Niedermaier

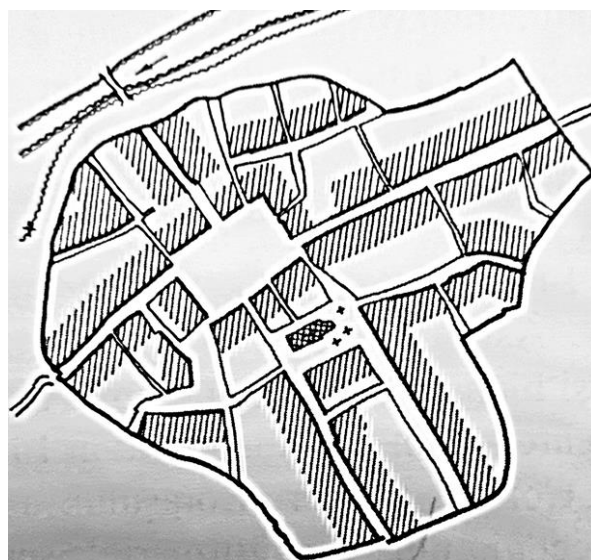


foto 5- Baia Mare la 1400- Niedermaier

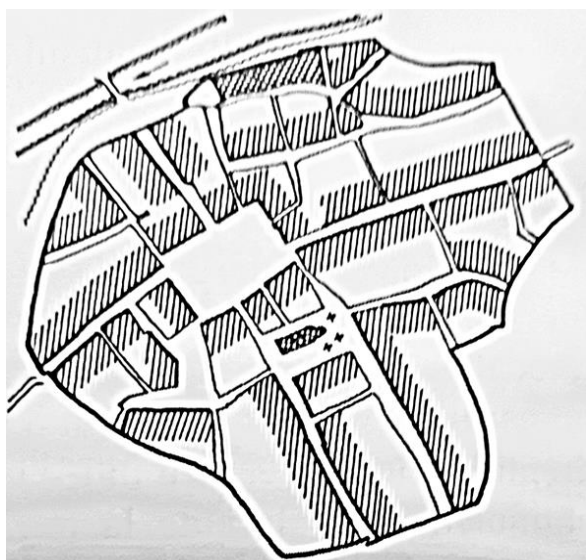


foto 6- Baia Mare la 1425- Niedermaier

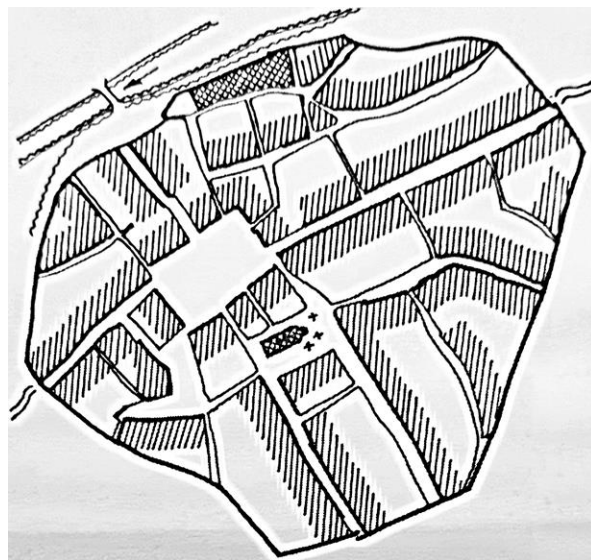


foto 7- Baia Mare la 1450- Niedermaier

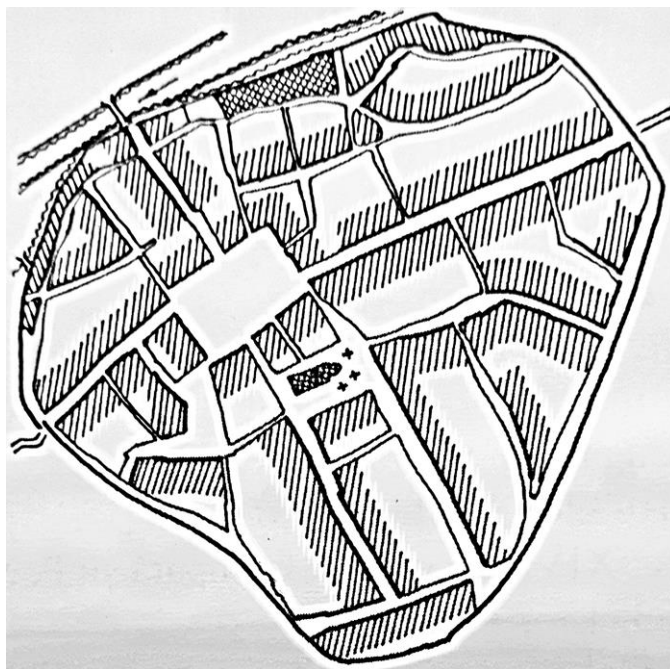


foto 8- Baia Mare la 1460- Niedermaier

Abia după începutul sec. al XVII-lea începe densificarea fondului construit prin apariția așa-ziselor "parcele de îndesire". Acestea s-au format prin împărțirea parcelor lungi, dintre două străzi (parcele ocupate de curțile caselor spre o stradă și grădini spre cealaltă) și apariția unor case noi spre străzile secundare (v. *foto 9*⁵). Fenomenul nu marchează doar o evoluție a parcelarului și o densificare a spațiului construit, ci și o modificare a modului de viață: de la un mod de viață încă preponderent agrar, reprezentat de gospodării cu grădini, la un mod de viață specific ocupațiilor urbane (meșteșugari, comercianți etc.), în care grădinile nu mai contau atât de mult în economia familiei.



foto 9- formarea parcelor "de îndesire"- Niedermaier

⁵Niedermaier- p. 528

Potrivit studiului d-lui Niedermaier putem fixa ca prima datare a apariției parcelei noastre anii 1370-1400, perioadă în care se extinde strada Vasile Lucaciu (foto 10)

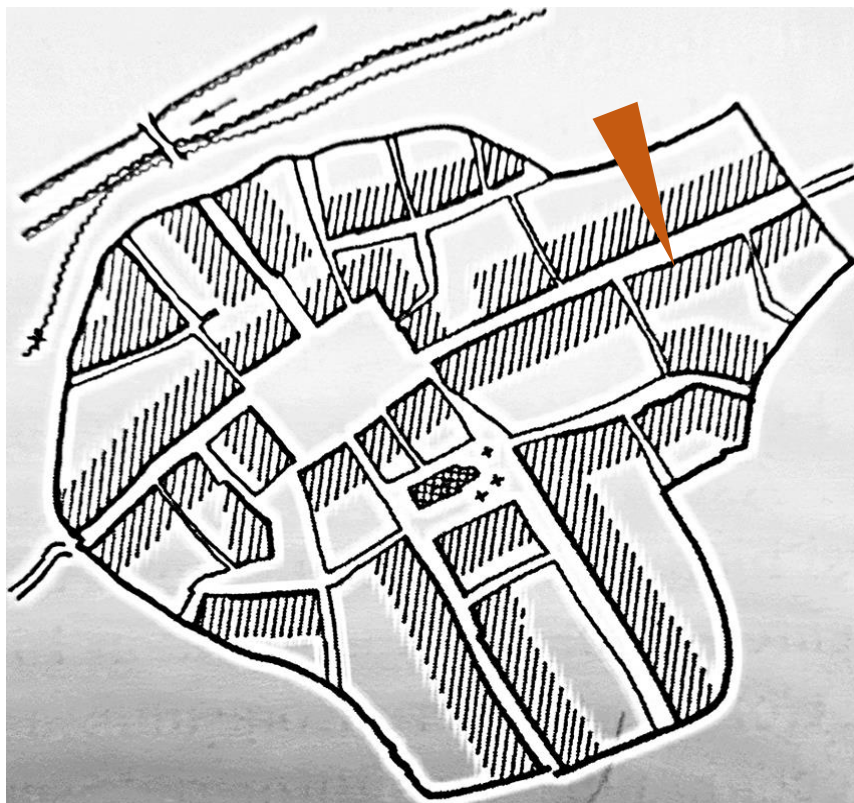


foto 10- Baia Mare la 1400- Niedermaier



foto 11- începutul sec. al XVII-lea - Niedermaier

Cea de-a doua imagine reprezintă parcela noastră, la începutul secolului al XVII-lea, după procesul de îndesire propus de autorul Genezei orașelor medievale în Transilvania. Această configurație o găsim și în toate documentele cartografice pe care le-am consultat. (foto 12, 13, 14,15,16,17,18 și 19)



foto 12- Baia Mare pe ridicarea iosefină- 1769-1773 -extras

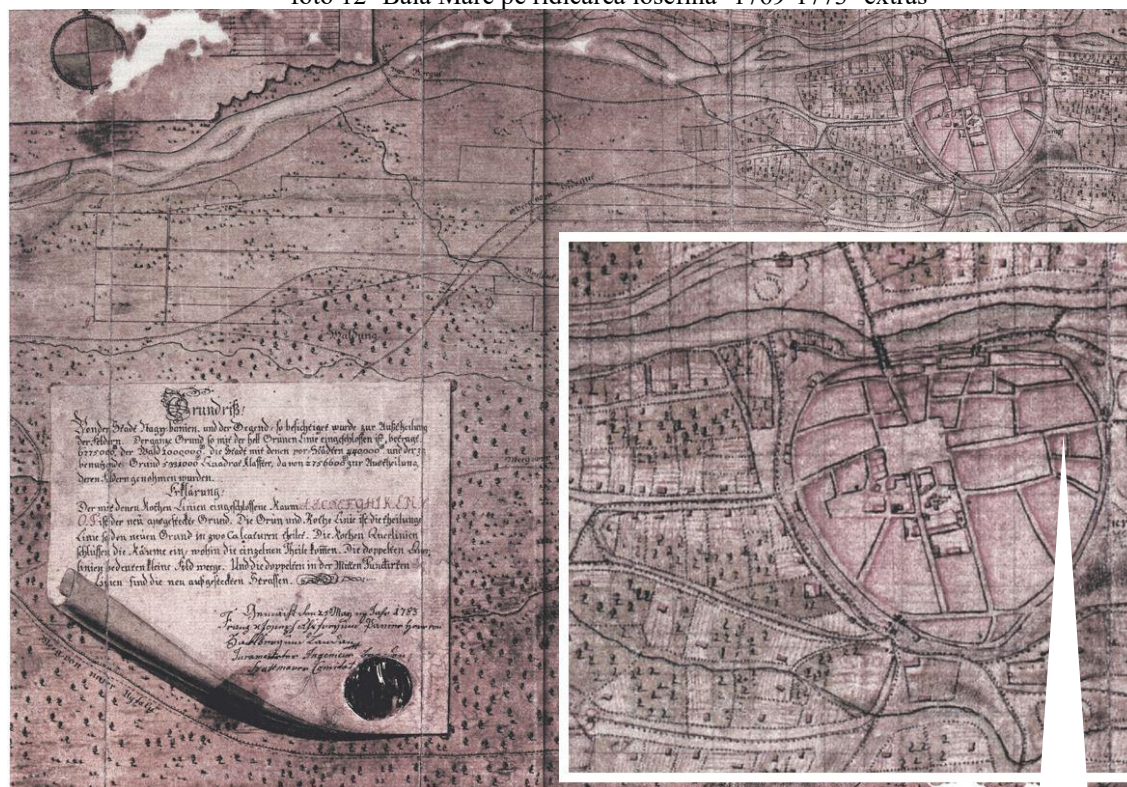


foto 13- Baia Mare pe harta din 1783

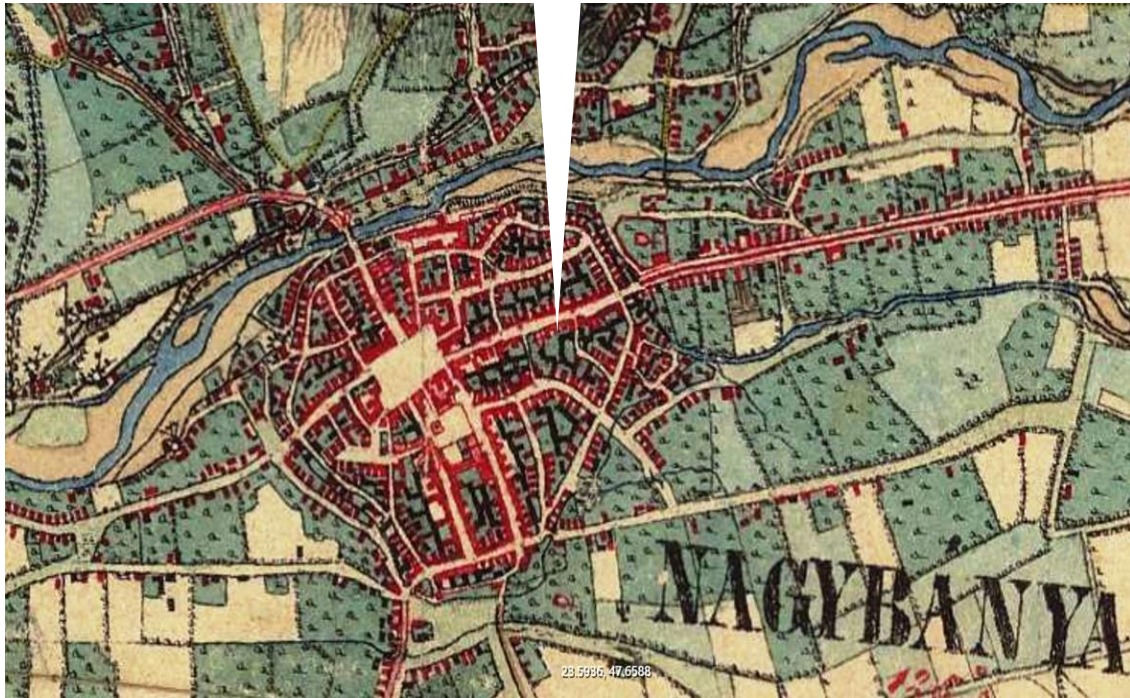


foto 14- Baia Mare pe a doua ridicare, franciscană din 1867

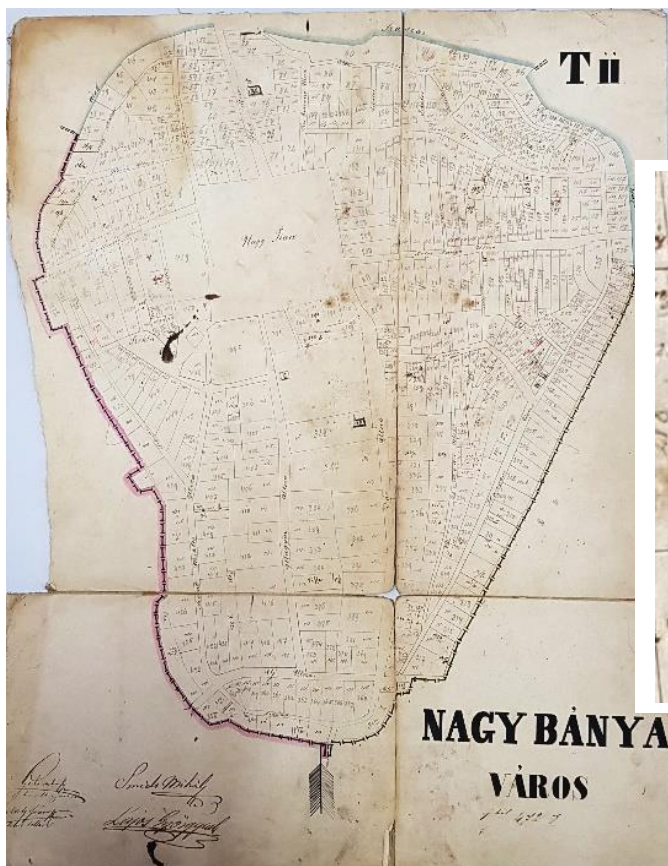


foto 15- Baia Mare și zona studiată în prima harta cadastrală (1850-1860)



foto 16- Baia Mare și Centrul istoric în harta cadastrală din 1899



foto 17- Baia Mare și zona studiată în harta cadastrală din 1899

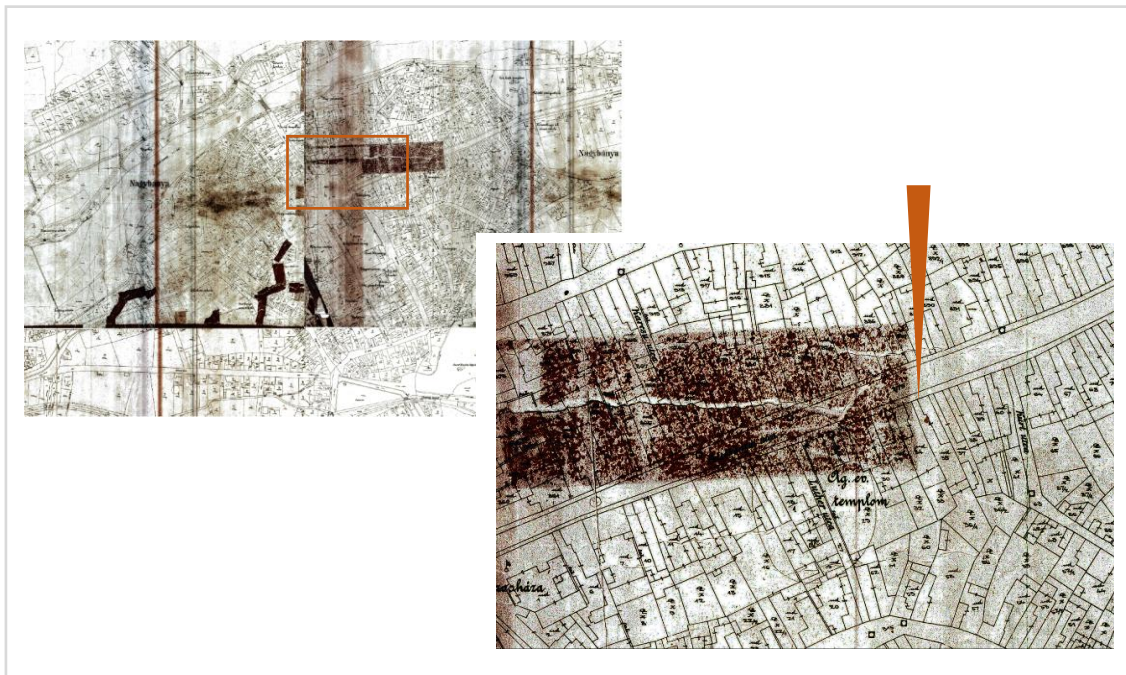


foto 18- Baia Mare și zona studiată în harta cadastrală din 1915



foto 19- Baia Mare și zona studiată în harta cadastrală din 1938



foto 20- Baia Mare și zona studiată în harta cadastrală din 1974



foto 21- Baia Mare și zona studiată în ridicarea topografică din 2020

Prima hartă pe care se poate citi forma parcelei este harta cadastrală din 1850 (foto 15), și constatăm că aceasta configurație nu se modifică în niciunul din documentele cartografice pe care le-am consultat și prezentat mai sus, cel din 1899, 1915, 1938, 1974 și 2020. Forma acesteia este un dreptunghi alungit, cu latura îngustă la stradă, ușor mărit la sud, la fundul parcelei, integrându-se în țesutul format cu începere din secolul al-XV-lea. Remarcăm forma clădirii, de tip bară, care se aliniaza la frontul celorlalte clădiri (front continuu deschis), cu anexa situată în spatele clădirii principale, element prezent cu certitudine anterior ridicării franciscane (1867), unde este evidențiat.

e. Evoluția fondului construit (extras din Studiul istoric pentru Planul Urbanistic al Zonei Construite Protejate -Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare - arh. Ina-Gabriela Funețan)

Informații despre evoluția fondului construit avem, de asemenea, de la Paul Niedermaier, care ne propune chiar o posibilă imagine a orașului la 1350 (foto 22⁶). Vedem aici un țesut construit rarefiat, format din case mici pe parter, probabil din lemn, cu grădini mari.



foto 22- schiță a imaginii posibile a orașului la 1350- Niedermaier

Un privilegiu din 1347 ne permite să știm ce tip de materiale era destinat fiecărui tip de construcții: "*copaci mari, trebuitori pentru a face stolne, hrube și clădiri*"; "*piatră de var pentru zidirea bisericilor*", "*întărituri cu palânci și garduri*"- iată, deci, că la jumătatea sec. al XIV-lea, casele se făceau din lemn, bisericile din piatră, iar fortificațiile erau din lemn⁷.

⁶Niedermaier, p. 339

⁷Niedermaier- p. 405

În anul 1641 a fost construită o conductă pentru apă potabilă. Pentru întreținerea întregii rețele de apă, a fost angajat un maistru de apeducte plătit de către oraș.

În 1696 sunt conscrise în Baia Mare 430 de case din care: 42 construite din piatră, 10 din piatră și lemn, restul din pământ sau lemn, 28 de clădiri au etaj și cele mai multe dintre acestea se află în jurul pieței centrale.

În urbaniul din 1750 sunt notate tipurile de case din oraș, în patru categorii: case zidite, case de lemn cu pivniță, case de lemn fără pivniță, căsuțe. Dinspre centru spre periferii, casele de piatră sunt tot mai puține și domină ultimele două tipuri⁸.

În total, la 1750 se află în oraș 506 case, 68 case pe str. Baia Sprie. Inițial, căsuțele erau acoperite cu paie, apoi cu șindrilă, care a fost ulterior înlocuită cu țiglă. Căsuțele minerești cu fațadă îngustă și acoperiș înalt sunt înlocuite pe parcursul sec. al XIX-lea, cu case de zidărie cu fațadele spre stradă; totuși, fondul construit rămâne modest, cu case pe parter sau cel mult un etaj. Statutul proprietarilor se deduce mai degrabă din lățimea parcelor- deci, a fronturilor la stradă- și după gradul de decorare a fațadelor, decât din regimul de înălțime.

Adolf Schmidl notează în 1835 despre Baia Mare: "*Localitatea este clădită neregulat, dar are o piață frumoasă în formă de patrulater cu clădiri arătoase. Are o biserică romano-catolică, o biserică reformată, o biserică evanghelică, o mănăstire minorită*"⁹.

Reglementarea aspectelor edilitare și urbanistice a apărut, probabil, foarte de timpuriu într-o formă sau alta, dar începând cu a doua jumătate a secolului XVIII, apar inclusiv funcțiile publice dedicate acestor aspecte. Astfel, structura instituției Magistratului orașului cuprinde în anul 1781, un număr de 15 decurioni ai străzilor și suburbiilor, fiind descrise următoarele jurisdicții ale decurionilor: Piața centrală și strada Monetăriei Mici (*in Circulo Fori et Kiss Pénzverő*); străzile Sătmár și Köröss (*Szathmár et Köröss*); strada Podului (*Hid*); strada Monetăriei Mari (*Nagy Pénzverő*); strada Jelerilor (*Zsellér*); strada Baia Sprie (*Felső Banya*); strada Racului (*Rák*) și Sâmbetei (*Szombat*); strada Orașului (*Vár*); strada Nouă (*Uj*); strada Maghiară (*Magyar*); strada Sfântul Nicolae (*Szent Miklos*); suburbia Podului (*Hid*); suburbia Baia Sprie; suburbia Sătmár¹⁰.

Printre multe atribuții ale instituției Magistratului, se numărau și cele legate de domeniul edilitar: curățenie, iluminat public, construcții, apărarea împotriva incendiilor. În 1782 sunt menționate cele cinci sectoare ale orașului cu jurații responsabili pentru fiecare; de asemenea, printre funcțiile din componența instituției Magistratului este menționată și cea de vilic/administrator. Acest lucru demonstrează că, în acel moment exista o formă de regulament urban în baza căruia vilicul își desfășura activitatea.

În 1790, printre documentele care atestă activitatea instituției Magistratului se află și cele legate de ordine publică, din care avem o imagine asupra regulilor cu caracter edilitar, aflate în vigoare în acel moment. Astfel, găsim reguli privitoare la curățenie, pavarea străzilor și iluminat public, construcții, apărarea contra incendiilor (de ex. interzicerea umblatului în curți și în grajduri cu pipă sau cu lumânare aprinsă), reguli de conviețuire, păstrare a ordinii și liniștii publice (de ex. interzicerea frecventării pivnițelor și cârciumilor vara, după ora 22.00 și iarna după ora 21.00), reguli de protecție a persoanelor (de ex. interzicerea circulației seara, fără lumânări pentru evitarea accidentelor). De asemenea, găsim reguli anti-incendiu privitoare la construirea mansardelor și a coșurilor de fum, la autorizarea construcțiilor, la construirea bucătăriilor, șurilor și grajdurilor; la fumat, focuri de artificii, gătit cu unt, coșerit¹¹. Chiar dacă aceste reguli

⁸idem.- p. 553

⁹Călători străini prin Țările Române, vol. 3, p. 247- Adolf Schmidl, "Călătorie spre Sighet" (1835)

¹⁰Klara Guseth- "Magistratul orașului liber regesc Baia Mare între 1780-1876"-teză de doctorat, Institutul de Istorie "George Barițiu" Cluj Napoca, 2016- pp. 80-81

¹¹Klara Guseth- "Magistratul orașului liber regesc Baia Mare între 1780-1876"-teză de doctorat, Institutul de Istorie "George Barițiu" Cluj Napoca, 2016- p. 155

decurgeau din preocuparea pentru propagarea incendiilor, ele se constituie într-un prim set de reguli edilitare aplicabile pe teritoriul orașului Baia Mare, premergătoare unui regulament urbanistic.

Încă din prima jumătate a sec. al XVIII-lea a apărut în discursul public problematica urbanizării, definirea statutului orașelor și reglementarea drepturilor și obligațiilor lor. Astfel, orașele libere regești aveau dreptul la reprezentare în Dietă, indiferent de mărimea lor, ajungându-se la situația că un oraș mic ca Baia Mare era reprezentat în Dietă, iar orașe mai mari, de exemplu Oradea, nu erau reprezentate, având statut de târguri.

Un proiect de lege din 1843 a încercat prima definire a orașului după populație și teritoriu, propunând reguli de autoguvernare a orașelor și renunțând la privilegiile de reprezentare în Dietă ale orașelor libere regești. Legea nu a intrat niciodată în vigoare, întâmpinând rezistență din partea reprezentanților orașelor libere regești.

A doua jumătate a sec. al XIX-lea aduce expansiunea suburbiilor și sistematizarea străzilor principale; chiar dacă nu cunoaștem un regulament de construire din această perioadă, el trebuie să fi existat- probabil tot sub forma unor reguli din atribuțiile instituției Magistratului- pentru că fondul construit care datează din această perioadă sugerează că au fost aplicate reguli referitoare la dispunerea clădirilor. De exemplu, vechile case minerești de pe str. Valea Roșie și din cartierul Griviței erau dispuse cu fațada scurtă spre stradă și o fațadă lungă pe o limită a parcelei; fațada dinspre vecin nu avea ferestre. Sistematizarea străzilor de la final de sec. XIX- început de sec. XX obligă, de asemenea, la retragerea caselor din aliniament, fapt pe care-l atestă casele ce datează din acea perioadă, de pe str. Minerilor și de pe str. Victoriei. În Centrul Vechi nu putem identifica vreo regulă de amplasare aplicabilă în perioada respectivă, deoarece țesutul construit era deja dens, ceea ce făcea ca orice clădire nouă să înlocuiască o clădire anterioară pe același amplasament.

Pe parcursul sec. XVIII-XIX, regulile aplicabile domeniului edilitar decurg din regulile diferitelor domenii din viața publică: reguli fiscale, reguli de cumpărare a proprietăților și de ocupare a cartierelor după statutul fiscal (de exemplu, în suburbii se așezau iobagii din satele înconjurătoare, veniți să se angajeze ca mineri; pe străzile orașului locuiau meșteșugarii și comercianții, iar în centru găsim nobilii și comercianții/ meșteșugarii cu rang înalt în bresle și în instituția Magistratului), reguli anti-incendiu, reguli de conviețuire, reguli ale breslelor, reguli de edificare și întreținere a fortificațiilor, reguli sanitare etc.- fără ca ele să constituie un regulament în sine. La sfârșitul sec. al XVIII-lea este descrisă împărțirea orașului în trei sectoare- cu componența fiecărui sector în străzi și suburbii- în scopul colectării impozitelor de către decurioni; la începutul sec. al XIX-lea sistemul de impozitare se reorganizează în două sectoare, și separat, suburbiile¹². Deși definirea sectoarelor are legătură strict cu sistemul de impozitare, ea reprezintă o primă intenție de reglementare teritorială, consecință a dezvoltării orașului.

Din 1848, printre atribuțiile Oficiului Căpitanului-Șef sunt precizate și supravegherea construcțiilor, interzicerea construcțiilor neautorizate, autorizarea demolărilor, verificarea siguranței la incendii. Nu cunoaștem regulile după care căpitanii supravegheau sectorul construcțiilor, dar prezența acestor îndatoriri în sarcina funcționarilor Oficiului sugerează că exista o listă de asemenea reguli¹³.

Începând cu 1872 apare funcția de arhitect al orașului, ca poziție în conducerea orașului; este menționat numele lui Horvath Iuliu ca ocupând această funcție. Atribuțiile sale și ale subordonaților săi sunt cele menționate în sarcina Oficiului Căpitanului-Șef ca fiind legate de construcții¹⁴.

¹²idem., pp. 164-165

¹³Klara Guseth- "Magistratul orașului liber regesc Baia Mare între 1780-1876"-teză de doctorat, Institutul de Istorie "George Barițiu" Cluj Napoca, 2016- p. 243

¹⁴idem., p. 257

Un prim regulament urbanistic- cod de reguli dedicate domeniului edilitar- avem abia în 1937, când orașul beneficiază pentru prima oară de un set clar de reguli de urbanizare/ construire, detaliat pe cartiere și ținut pe o dezvoltare controlată a mediului construit. Regulamentul Edilitar din 1937 este atât de detaliat și de precis, încât rivalizează cu orice Regulament Local de Urbanism din zilele noastre.

3. Prezențe arheologice în teritoriul studiat

Primele investigații arheologice în Centrul Istoric al Băii Mari s-au desfășurat în imediata vecinătate a Pieței Libertății și au fost întreprinse în anul 1959. Despre cercetările arheologice desfășurate în Piața Cetății – Țintirim de la finele anilor 60, nu există suficiente informații, documentația arheologică se pare că nu a fost realizată. După o perioadă relativ mare de timp urmează săpăturile arheologice de salvare în anul 1989, pe strada Dacia cu prilejul edificării casei Parohiale Reformate. Modificarea legislației privind protejarea siturilor arheologice prin Ordonanța Guvernului nr. 43 din 2000 (cu modificările și completările ulterioare), a dus la schimbarea atitudinii față de monumentele istorice și arheologice. Săpăturile arheologice preventive din cadrul proiectului Business Center Millennium III (2002-2004), care s-au desfășurat în Piața Libertății (M4) la clădirile denumite convențional M1 – str. Vasile Lucaciu, nr. 2 – Hanul Vulturul Negru, M2 – str. Piața Libertății nr. 17, M3- str. Piața Libertății nr.15 – casa Lendvay Márton și Piața Libertății (M4), precum și supravegherile arheologice efectuate cu prilejul înlocuirii rețelei de apă și canalizare din 2002 și 2003.

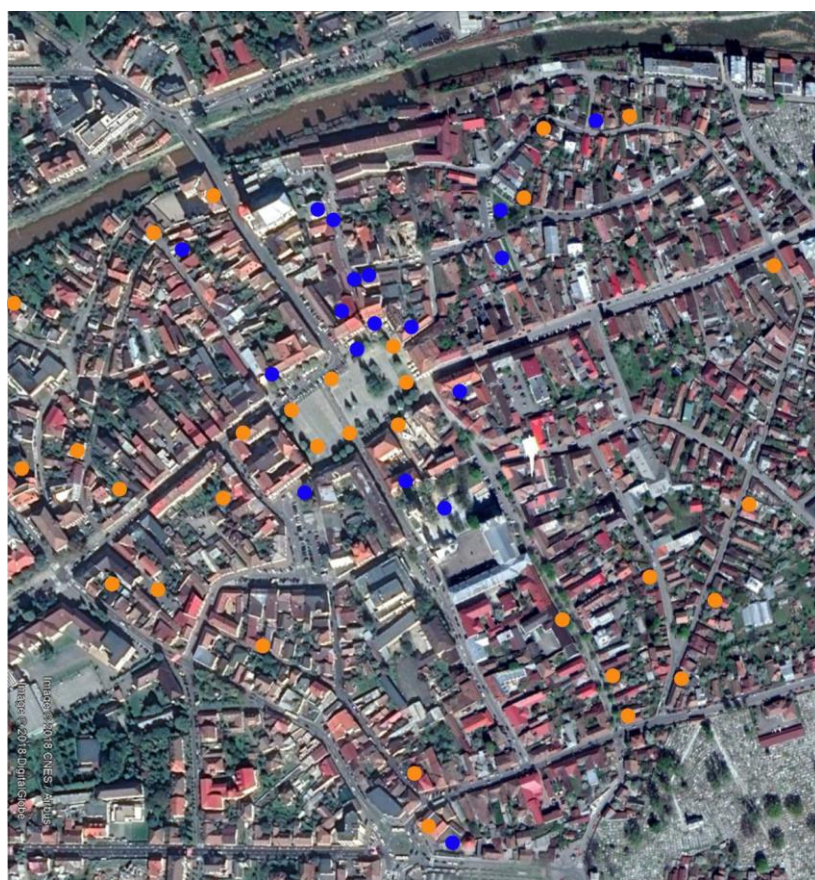


foto 23

Cercetari arheologice
efectuate în centrul istoric

- Săpături arheologice preventive
- Supravegheri arheologice

Urmează apoi cercetările arheologice – supravegheri, dar și săpături preventive - determinate de implementarea proiectului de reabilitare a străzilor din 2006 (Teatrului, 30 Decembrie, Crișan, Lăcătuș, Dacia, Țibleșului, Argeșului, Vasile Lucaciu, Turnului), reabilitările din Piața

Păcii 2006-2007, care au dus identificarea câtorva din sistemele de canalizare urbană existente (Piața Păcii și str. Dacia), la cercetarea unor anexe gospodărești (str. Dacia - Hotel Diafan). La capătul sudic al străzii Turnului au fost scoase la lumină o parte din zidul împrejmuitoar al cimitirului din preajma bisericii Sf. Ștefan, precum și câteva morminte deranjate.¹⁵

Până la această dată nu au fost efectuate cercetări arheologice pe parcela situată pe strada Vasile Lucaciu nr.24.

4. Monumente istorice, valori de patrimoniu cultural de interes în teritoriul studiat

Centrul istoric al municipiului Baia Mare (Orașul medieval Rivulus Dominarum) este un ansamblu de interes național, înregistrat în LMI, cod MM-II-a-A-04432. Prezența semnificativă de monumente, 51 din cele 72 existente în localitate, din care 19 de interes național, 3 ansambluri la care se adaugă cele 32 de interes local, conferă evident un element suplimentar de valoare Centrului istoric. Prin PUZCP – ul recent aprobat au fost propuse pentru clasare alte 6 imobile, situate în aria protejată. Totodată pentru protejarea patrimoniului architectural, prin aceeași documentație s-au propus pentru protecție, cu un regim distinct două grupuri de imobile, 39 cu valoare culturală mare și 76 cu valoare culturală medie. Din acest din urmă grup face parte și imobilul nr.24 de pe strada Vasile Lucaciu. Ce mai apropiat monument clasat este Biserica Luterană Str. Vasile Lucaciu nr. 18 cod LMI MM-II-m-B-04468.



foto 24 Biserica Luterană



foto 25 Biserica Luterană , vedere strada Ceahlăului

Semnalăm prezența în zonă adiacentă a două clădiri cu valoare culturală mare, pe strada Vasile Lucaciu nr.21(foto 27), respectiv Simion Bărnuțiu nr.17(foto 25,26), realizate cam în aceeași perioadă și care sunt relativ similare ca materiale utilizate, funcțiune evident. În cazul clădirii situate pe strada Simion Bărnuțiu, situat la sud de parcela noastră, asemănarea este uimitoare cât privește aspectul fațadei principale.

¹⁵ extras din studiul arheologic aferent PUZ CP – autor arheolog Pop Dan



foto 25,26 Clădirea cu valoare culturală mare, situată pe strada Simion Bărnuțiu nr.17



foto 27 Clădirea cu valoare culturală mare, situată pe strada Vasile Lucaciu nr.21

III. SUBZONA ISTORICĂ DE REFERINȚĂ

1. Prezentarea subzonei istorice de referință

Imobilul este situat în subzona istorică de referință Vasile Lucaciu, ce cuprinde parcelele aferente acestei străzi, SIR.I.3



CARACTERUL ZONEI

Zona atractivă desfășurată de-a lungul străzii Vasile Lucaciu (platea Felsobanya, - Baia Sprie), ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte, funcțiunea dominantă fiind cea de locuire, cea complementară fiind cea alcătuită din instituții administrative, de educație, cult, servicii comerciale, alimentație publică. Constituită din prima fază de evoluție a așezării Rivulus Dominarum, deschisă de pe latura estică a Pieței Libertății, asigură accesul spre cealaltă așezare minieră Mons Medius (Baia Sprie). Clădirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate 2 sau trei și individuale. Excepție de la această regulă este clădirea nr. 29, retrasă de la aliniament cu 4,5 metri. Regim de înălțime neomogen, clădiri S+P, P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2 (cu aripa spre curte P+4). Lungimea frontului este de 523 m (cele două clădiri, front spre Piața Libertății nu au fost incluse), distanță dintre frontul nordic și sudic este de 10,8 m spre Piața Libertății și 43,9 m în zona Colegiului Octavian Goga). Țesutul urban este caracterizat prin păstrarea parcellarului istoric, cu front îngust în zona intra-muros și în jur de 50 m în zona extra-muros. În zona intra-muros, loturile sunt de formă dreptunghiulară alungită cu frontul spre stradă, au dimensiunea cuprinsă între 7,58 m (nr.28) și 25,21 m (nr. 12), media 12 m, cu suprafața parcelor variind de la 217 mp (nr. 42) la 1655 mp (nr.12) cu adâncimea parcelor, cuprinsă între 19 m (nr.5) și 68 m (nr. 42). În zona extra-muros fronturile variază între 12,60 m (nr. 48) și 74,80 m (nr. 50-54), adâncimea parcelor este de 15,000 m (nr. 1 str. Închisă) și 116 m (nr. 56), iar suprafața parcelor variază între 256 mp (nr. 1 str. Închisă) și 7178 mp (nr. 53 parcela Bisericii Ortodoxe-care cuprinde și cimitirul). Structura urbană este martor al unei texturi diferențiate, justificată de evoluția istorică, cu patru clădiri inserții de dată recentă, din anul 1970 și una din anul 1995, două imobile de locuințe, P+2 (nr.6) și P+4 (nr.8), o clădire cu ateliere de confecții P+2 (nr.7) recent transformată în hotel și o clădire de birouri P+2 (nr.44), în curs de reconversie în hotel și clădirea Administrației financiare P+2 (nr.14) ridicată în anul 1995 și azi neutilizată. Starea celor 58 de imobile situate de-a lungul străzii Vasile Lucaciu este în general precară, au fost restaurate/reparate un procent redus dintre ele. Închiderea circulației în schimb a avut consecințe pozitive, extremitatea vestică a străzii fiind cea mai evoluată și atractivă. Alături de starea de conservare mediocră, atât ca substanță și imagine a fondului construit, zona este invadată de mașini parcate, care distrug caracterul istoric al zonei, aspect care urmează să fie remediat în viitor.

IV. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT

1. Identificarea construcțiilor valoroase

Monumente istorice clasate

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

Clădiri propuse pentru clasare

<i>nr.</i>	<i>DENUMIRE</i>	<i>ADRESA</i>	<i>DATARE</i>	<i>CATEGORIE CLASARE</i>
1	Casa Dobrican	Str. Vasile Lucaciu nr.7	1910	monument de arhitectura de importanta locala
2	Imobil locuințe	Str. Vasile Lucaciu nr.9	1890	monument de arhitectura de importanta locala

Lista clădirilor cu valoare culturală mare

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

Lista clădirilor cu valoare culturală medie

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

2. Prevederi din R.L.U. pentru subzona istorică de referință SIR I 3

ARTICOLUL 2 TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- locuințe individuale semicolective și colective;
- servicii comerciale și alimentație publică adecvate zonei protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori și turiști) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;
- locuințe de la parter transformate în spații comerciale;
- instituții, echipamente publice, administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar--bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- servicii atractive pentru turism, structuri de cazare;
- în cazul conversiei funcționale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre curte;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu zona și vecinătățile;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidenți;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;

ARTICOLUL 3

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterrane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din 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 CONDITIONĂRI

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă prestigiului zonei;
 - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile;
- în cazul clădirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea clădirilor în șarpantă existentă, cu conservarea șarpantei existente, fără modificarea formei acoperișului; se admite modificarea acoperișului doar justificat de un studiu istoric și biologic

pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul și racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevăzute de lege pentru elaborarea și avizarea documentațiilor asupra monumentelor istorice;

- în cazul menținerii funcțiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepție cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinată accesului public.
- se permit lucrări de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiția asigurării garării vehiculelor în interiorul parcelei;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcției Județene pentru Cultură Maramureș), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) SECȚIUNEA II:

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni)

- se menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasă față de aliniament;

- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rând de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;
- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.
- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.
- în cazul unei intervenții, când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu, se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

ARTICOLUL 9

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

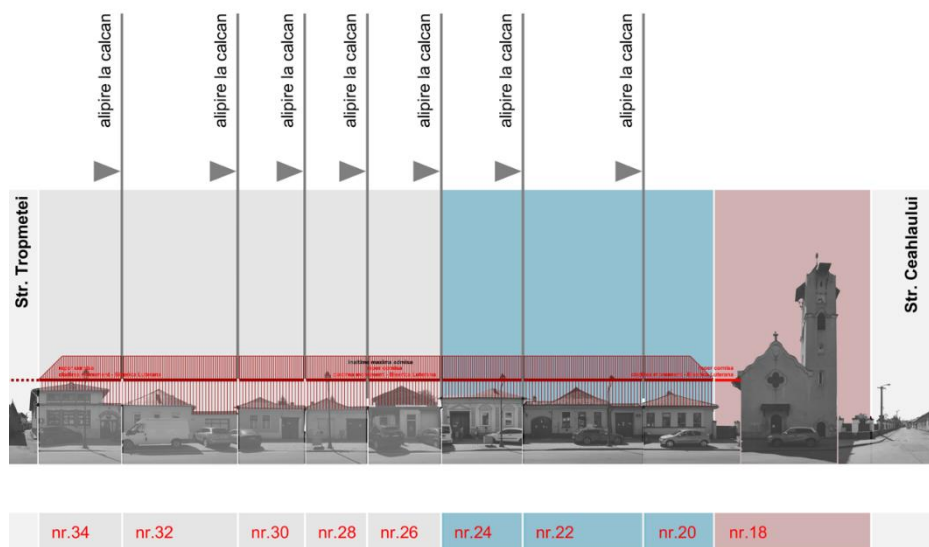


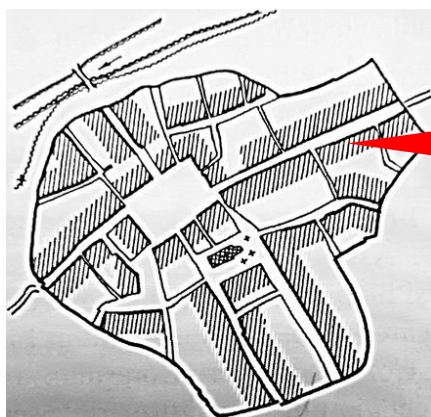
foto 28 Înălțimea maximă admisă pentru un segment de pe strada Vasile Lucaciu (extras PUZ CP)

Pentru clădirile nr. 20, nr. 22, nr.24, nr. 26, nr.28, nr.30, nr. 32, nr.34 regimul maxim de înălțime va fi dictată de cornișa Bisericii Luterane, luată ca reper.

IV. PREZENTAREA ȘI ANALIZA CLĂDIRII

1. Date istorice asupra imobilului

Pentru datarea parcelei și clădirii avem pentru studiu, la această dată hărțile prezentate la capitolul II , Planul de amplasament și delimitare, respectiv ridicarea topografică comandată de noul proprietar. După cum s-a menționat la evoluția parcelei, potrivit studiului d-lui Niedermaier putem fixa ca primă datare a apariției parcelei noastre, anii 1370-1400, perioadă în care se extinde strada Vasile Lucaciu (foto 10)



Tot la acel capitol s-a prezentat și prima evidență a formei actuale a parcelei, anii 1850-1860, în harta cadastrală de la acea dată. Datarea precisă nu o putem stabili la acest moment, dar ea e probabil ante quem. Ce este evident e că de la această dată, forma parcelei nu se modifică, nu există dezmembrări sau comasări până la această dată.



foto 29 Evoluția parcelei

2020



Referitor la clădirea aflată pe acest amplasament putem presupune că ea a fost edificată odată cu extinderea străzii Vasile Lucaciu, estimată de Nidermaier. Nu există date asupra acesteia, presupunem că avea configurația propusă de același autor, „ inițial căsuțele erau acoperite cu paie, apoi cu șindrilă care a fost ulterior înlocuită cu țiglă. Căsuțele minerești cu fațadă îngustă

și acoperiș înalt sunt înlocuite pe parcursul sec. al XIX-lea cu case de zidărie cu fațadele spre stradă”¹⁶. Pe harta din 1850-1860 parcela este notată cu numărul (topo ?)223/a și 223/b , fără să fie figurat nici o construcție, în schimb în harta din 1899 avem deja desenată casa, inclusiv anexa și grădina, cu numărul topo 34 , parcela cu clădirile, respectiv 33, grădina. Acestei hărți topografice îi corespunde și prima coală funciară pe care o deținem, coala nr. 31(foto 30). Aici avem notate proprietățile situate pe strada Vasile Lucaciu nr.24 (Felsöbanyai utca 24 sz.)

Zala megye
Nagybánya

A) Birtoklap.

Sorsszám	Helyrajzi szám	Kataszteri térmérték 1800 ☐ öles holdakban	Áll. kataszteri tiszta jövedelem	Jegyzet
		hold ☐ ö1	K	f
	 Katastrális térkép			
1	653 244 I. Birtok 180 a Birtok	50	38	180 öf.
2	244 244 a Birtok 244 a Birtok	132		975 öf.
Nagybánya Birtok				

foto 30 Extras din Coala Funciară 31-A Descriere imobil

Este menționată o curte cu casă, în suprafață de 475 mp și grădina, în suprafață de 180 mp. Proprietar la acea dată este întabulat Horvath Andras și soția Slevenszki Johanna Maria, proprietăți achiziționate la 2 aprilie 1903 (foto 31). Putem presupune că imobilul era deja ridicat, ca urmare, putem plasa data construirii imobilului ante quem 1899 (potrivit hărții din 1899) și post quem 1850-1860 (potrivit hărții datate similar.) Este vorba de prima etapă de construire, după cum vom prezenta în continuare locuința, vorbim de acest imobil, cu această structură.

Hagybányás

szám.

B. Tulajdoni lap.

Sorozat		Jegyzet
1	Horvát Andriás egy keltetve részben	} B. 3-4.
2	és még más Szilveszter József és fia egy keltetve részben és a keltetve	
szeptember 1. 1900 április 2-án 1006 sz. aj.		
Hagybányás, belvárosi rész		

foto 31 Extras din Coala Funciară 31-B Proprietari si acte

¹⁶ Niedermaier, p. 554

Din această perioadă, mai precis anul 1912, când se edifica Biserica reformată avem și cea mai veche imagine fotografică a imobilului, deținută de Horvath Andras și soția Slevenszki Johanna Maria (foto 32).

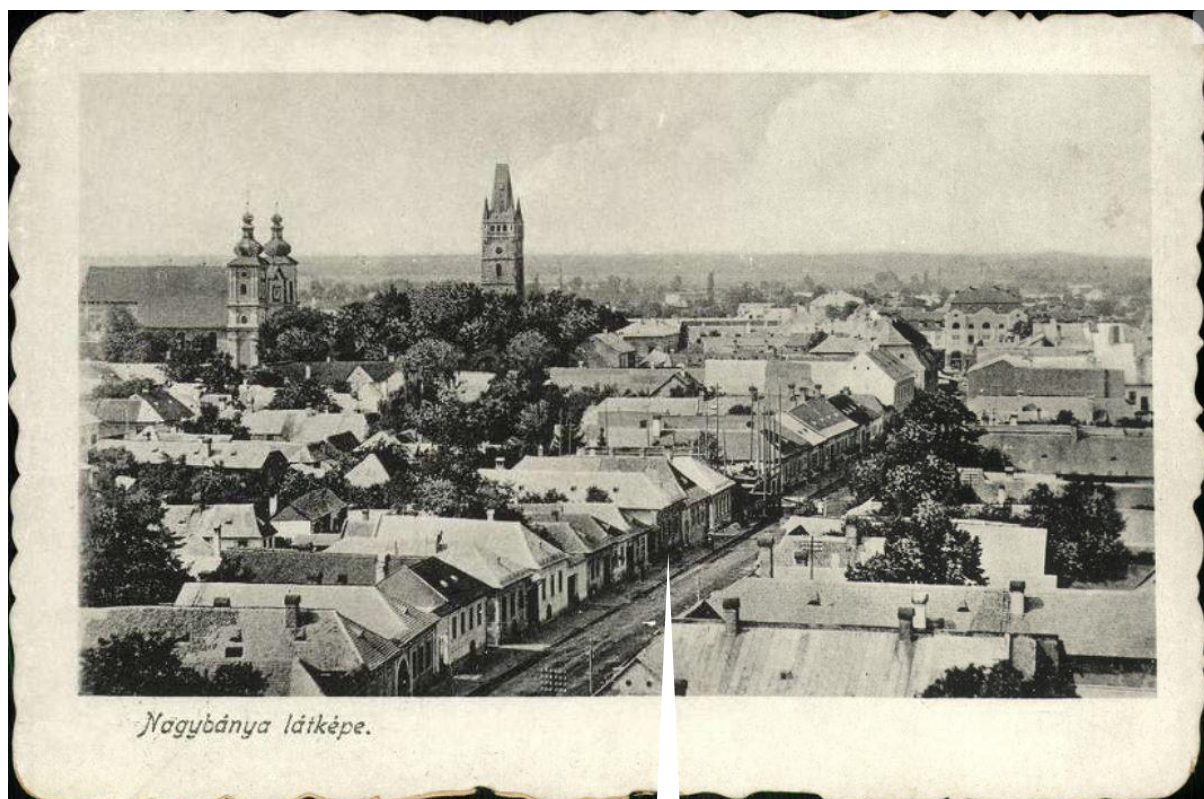


foto 32 Frontul sudic al străzii Vasile Lucaciu surprins la data edificării Bisericii luterane



foto 33 Clădirea surprinsă într-o carte poștală din 1930

În anul 1924, Coala funciară înregistrează cumpărarea proprietății de către Weisz Alexandru și soția Roth Terezia (foto 34).

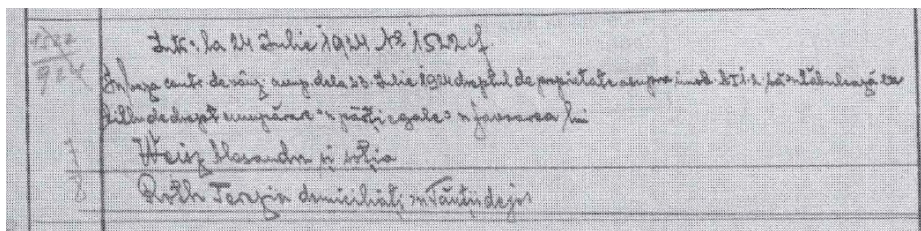


foto 34 Extras din Coala Funciară 31-B Proprietari și acte

Anexa în suprafață de 52 mp nu este explicitată în coala funciară, în schimb ea este reprezentată pe harta cadastrală, ca urmare putem emite ipotetic, ca aceeași dată de edificare cu imobilul principal. Construcția nu a fost autorizată, fiind extratabulară, notarea ei apare doar în anul 1998 la 24 septembrie (foto 35).

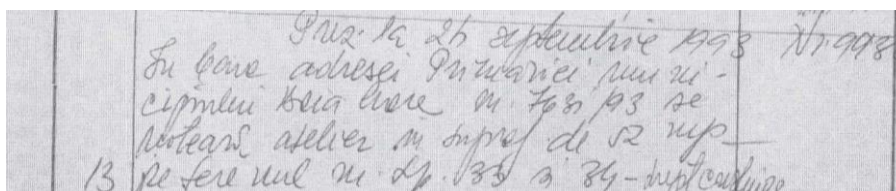


foto 35 Extras din Coala Funciară 31-B Proprietari și acte

Până în anul 1938, configurația edificatelor nu se modifică, deci extinderea în suprafață de 37 mp o putem estima între această dată și 1974, de când datează harta de mai jos (foto 36), unde se vede că edificiul are amplitudine similară casei parohiale. S-ar putea restrânge perioada edificării extinderii, între 1972 și anul 1974.



foto 36- Extras din harta cadastrală din 1974

Această analiză însă poate să fie viciată de un fapt deseori întâlnit de actualizarea incorectă a hărților cadastrale, fapt petrecut și în cazul nostru. Martor imbatabil al extinderii în cazul de față este fotografia din 1912 (foto 32), unde se poate constata cel de al doilea coș de fum, deja este prezent în treimea posterioară a casei. Adiacent acestei dovezi este și soluția structurală adoptată la planșeul de la subsol, este drept, ușor artizanală, beton cu profile metalice (planșeu Matray), utilizată la începutul secolului al XX-lea. Ca urmare putem data extinderea între 1903

și 1912, ea fiind realizată de proprietarii de la acea dată, Horvath Andras și soția Slevenszki Johanna Maria (foto 35).



foto 35- Coșul de fum, prezent în fotografia din 1912, martor al extinderii.

Configurația parcelei și a clădirilor la această dată este prezentă în planul de amplasament și delimitare prezentat în continuare (foto 38).

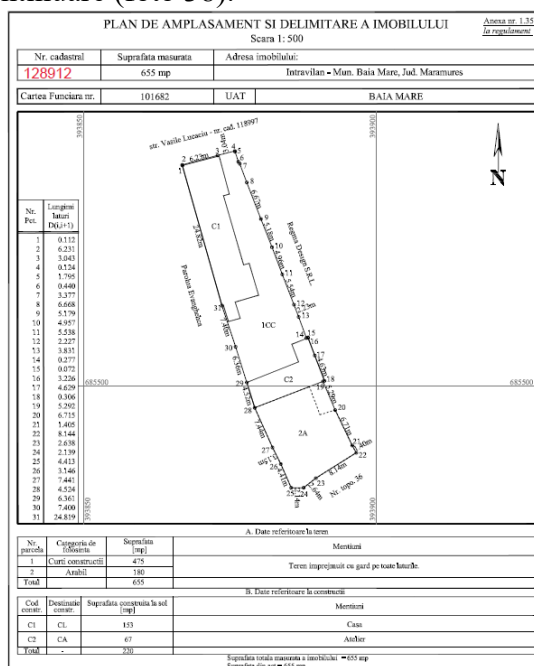


foto 38 Planul de amplasament și delimitare din 2020

2. Analiza imobilului

După cum s-a prezentat în materialul precedent, pe amplasament se găsesc două construcții, cea principală, o clădire de locuit (notată corp C1) și o clădire anexă (notată corp C2), probabil utilizată de o parte din proprietarii imobilului ca și un mic atelier. Clădirile sunt pe parter, cu excepția locuinței (Corpul C2), care a fost extinsă spre sud cu 37 mp, de data aceasta și cu un subsol.

CORPUL C1

Clădirea de locuit, ridicată la sfârșitul secolului al-XIX-lea, în suprafață de 116 mp, probabil pe locul unei alte clădiri, are un front de 6,50 m, dimensiune constrânsă de îngustimea parcelei la stradă, doar de 9,27m. Inițial cu trei încăperi, cea principală, orientată spre nord, în suprafață de 33,00 mp și două, în suprafață de 27,00 mp, orientată spre est, decroșate față de prima încăpere cu 0,97 m pentru veranda situată pe această latură.

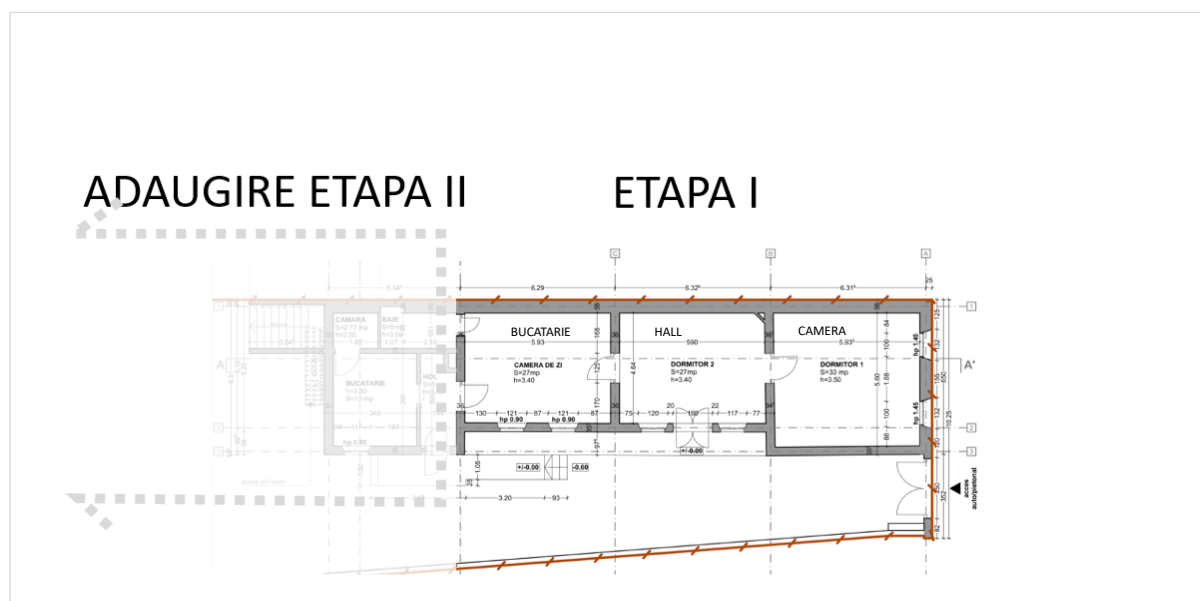


foto 37 Planul parter din prima etapă de edificare

Probabil în prima fază, accesul se făcea în zona mediană, într-un hall/sufragerie din care, spre nord era încăperea principală, probabil utilizată și ca dormitor, iar spre est se accesa bucătăria. Cota parterului era și este și în momentul de față situată la 0,60 m față de cota terenului, înălțime justificată probabil de nivelul ridicat al pânzei freactice.

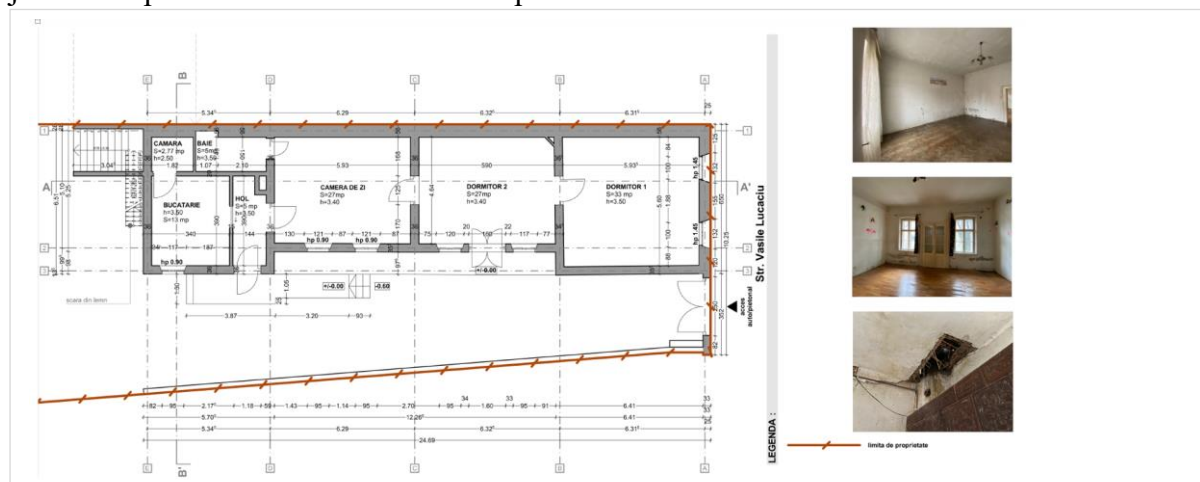


foto 38 Planul parter din prima etapă de edificare

Extinderea realizată pe latura sudică la începutul secolului al-XX-lea, justificată cu certitudine de necesitatea creșterii confortului și probabil și de creșterea numărului de membri ai familiei, are accesul distinct din verandă. Aici, de această dată se mută un hol de acces, bucătăria, camera de alimente și baia, creându-se astfel o cameră suplimentară (prin mutarea bucătăriei). Încăperile sunt generoase, înălțimea lor este de 3,50 m. În momentul de față nu se mai păstrează elemente valoroase în spațiile interioare, candelabre, mobilier, pardoseli originale, doar soba din spațiul median și tâmplăriile, care sunt cu certitudine antebelice și a căror datare ar merita studii suplimentare (cu excepția celei exterioare spre nord, de pe fațada principală, schimbată recent), aici includem și poarta de acces merită să fie investigate, eventual păstrate.



foto 39 Camera nordică



foto 40 Camera, fostul hall

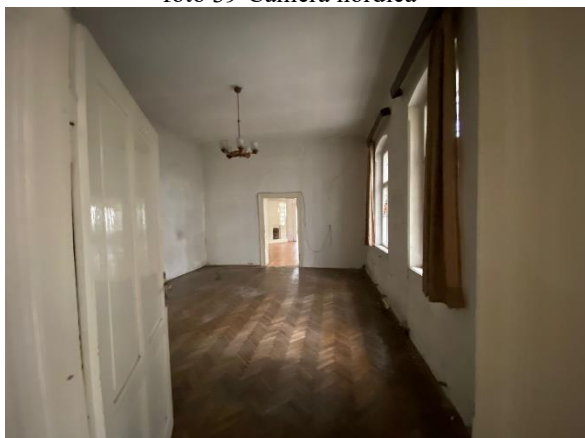


foto 41 Camera sudică



foto 42 Bucataria



foto 43 Baia

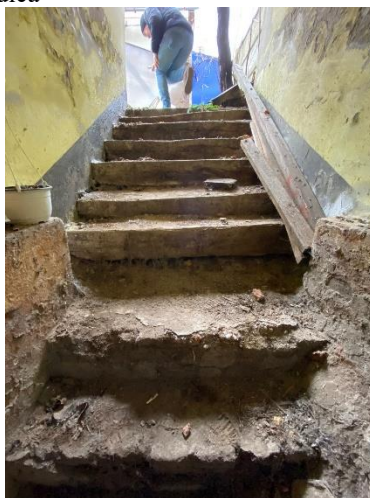


foto 44 Scară acces subsol



foto 45 Soba din hall



foto 46 Vedere latura estică



foto 47 Vedere acces acoperiș și subsol



foto 48 Pivnița de la subsol



foto 49 Subsola realizat în etapa a doua de edificare

Elevațiile sunt din zidărie mixtă (piatră și cărămidă) de 35 cm grosime, mai puțin închiderea vestică și fațada nordică, unde pereții sunt de 56 cm grosime. Planșeul este realizat din bulumaci de lemn, tavanul este din trestie fixată pe scânduri. Podul este izolat cu zgură pozată pe scânduri. Acoperișul este cu trei ape, cu o șarpantă din lemn de rășinoase, parțial cu elemente neecarisate ce prezintă atac fungic și xilofag, cu corzi din stejar, refăcută odată cu extinderea, având un concept unitar, cu o învelitoare din tablă zincată, cu accesul realizat din exterior, în zona sudică unde timpanul este închis cu scânduri din lemn.

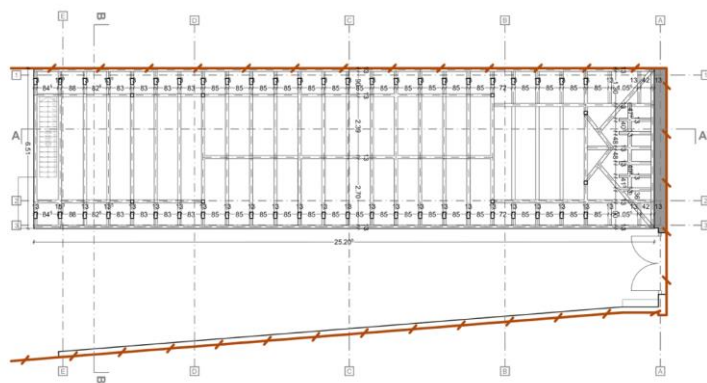


foto 50 Planul șarpanta

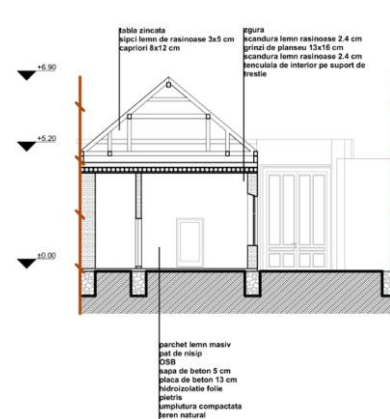


foto 51 Secțiunea transversală

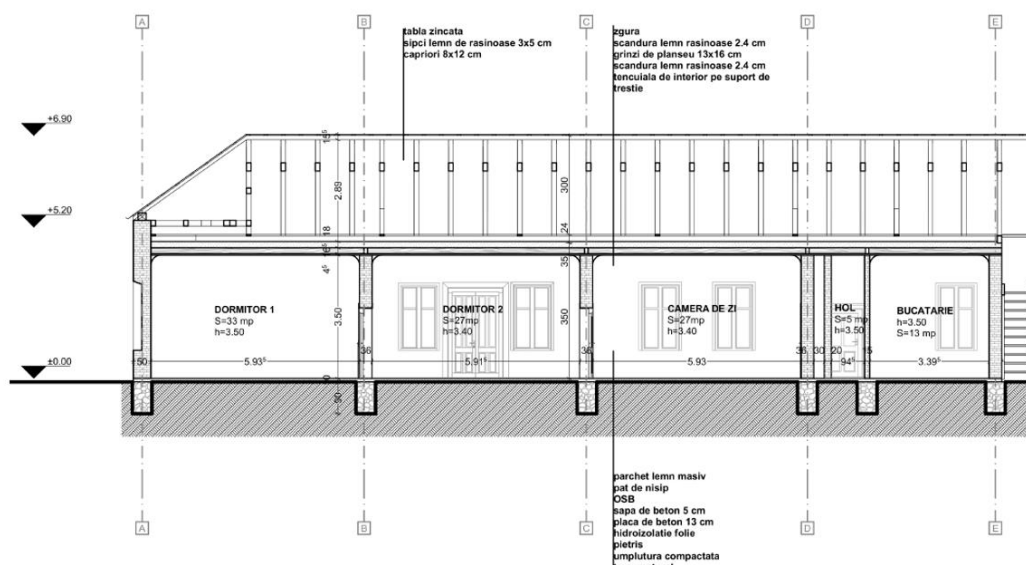


foto 52 Secțiunea longitudinală

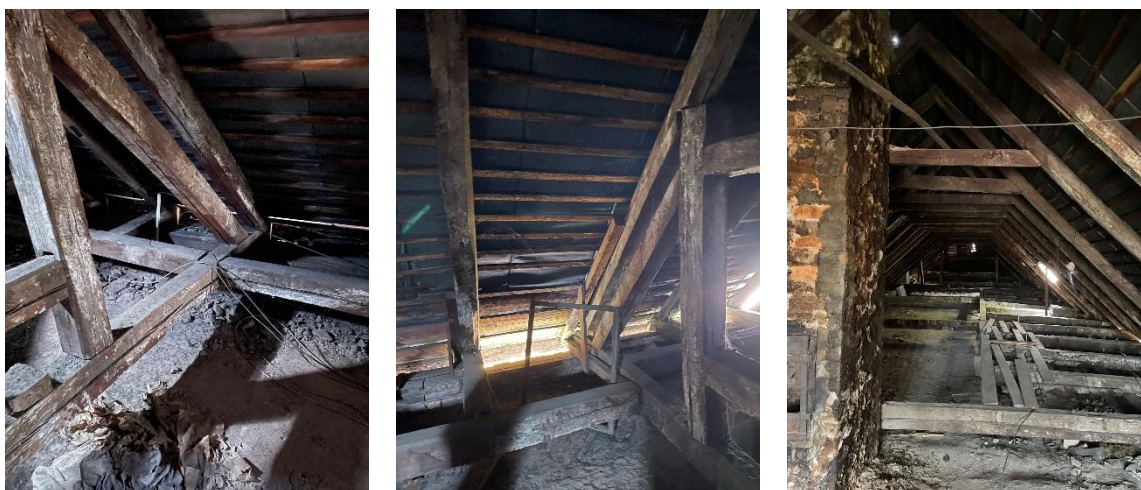


foto 53,54,55 corzi, popi, căpriori și clești din șarpanta



foto 56 zona nordică a șarpantei



foto 57coșul sudic



foto 58 zona nordică a coamei

Pe lângă aspectele urbanistice care sunt deosebit de importante pentru protejarea patrimoniului și sub acest aspect faptul că parcela istorică nu a fost modificată este un beneficiu, fațada principală a fost al doilea element care a determinat includerea clădirii studiate în lista celor 76 de imobile cu valoare culturală medie. Deși frontul la stradă este de mici dimensiuni, sub 10,00m, prin ornamentica adoptată, atenția la detalii, armonizarea materialelor și acuratețea execuției, clădirea a căpătat caracter, definindu-se astfel ca reprezentant al stilului eclectic clasicist. Clădirea și poarta de acces sunt tratate integrat, astfel că participarea imobilului la configurarea frontului străzii crește ca importanță. Astfel, fațada nordică este ordonată de patru axe verticale, reprezentate de cei patru pilaștri, cel estic mărginește poarta de acces, cel de al doilea, participă simultan la configurarea plastică a porții și clădirii, cel de al treilea este situat în zona mediană a clădirii, axată pe coama acesteia și cel din urmă închide clădirea spre vest. Pilaștri sunt divizați în bosaje tip rustica, cu capiteli simple de tip toscan care, la rândul lor susțin o arhitravă decorată cu denticuli și o cornișă generoasă cu muluri de tip cavetă și dusină. Pilaștri sunt pozați pe un soclu care iese din planul fațadei, cu care se racordează printr-o modenatură compusă dintr-o cavetă, dusină și listel. Ferestrele prezente pe această latură a clădirii sunt decorate cu un ancadrament amplu, care include și parapetul, alcătuit din două baghete alipite, iar parapetul, la rândul lui este completat cu o ramă ce încadrează un panou fațetat. Elementul care dă clădirii un caracter special este frontonul corb de deasupra ferestrelor, de tip mâner de coș, cu lunetele decorate cu un motiv floral stilizat, dar deosebit de plastic. La rândul ei și partea fixă a porții, este marcată de un fronton triunghiular de această dată, conturat cu muluri compuse din dusină, cavetă și listel. La rândul ei, partea mobilă a porții de acces, din lemn în două canaturi, este decorată cu panouri fațetate, dispuse în trei registre, baza, zona mediană și cea superioară, verticale la extremități și orizontale în cea de a treia zonă. Cromatica în momentul de față nu onorează ornamentația aleasă și cu grijă executată la o dată pe care nu o putem preciza în momentul de față.



foto 59 Fațada principală a clădirii

CORPUL C2

Anexa, după cum am prezentat în capitolul IV.1 în această structură este ridicată odată cu casa, având structura asemănătoare cu aceasta. Precizăm că, se pare că este pe locul alteia mai vechi, care cu certitudine exista, vezi harta franciscană. Anexa este o construcție parte, cu planșeu din lemn, cu acoperiș în două ape.



foto 60 Încadrarea imobilului în Centrul istoric



foto 61 Anexa imobil str. Vasile Lucaciu nr.24

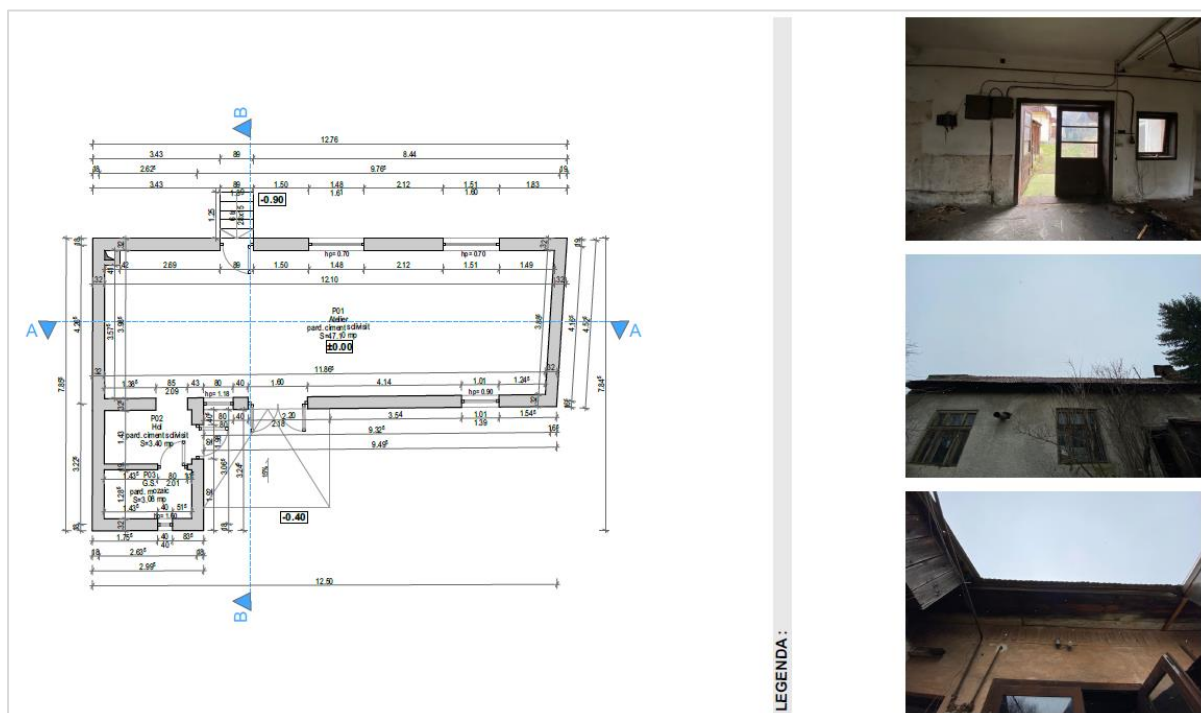


foto 62 Plan parter

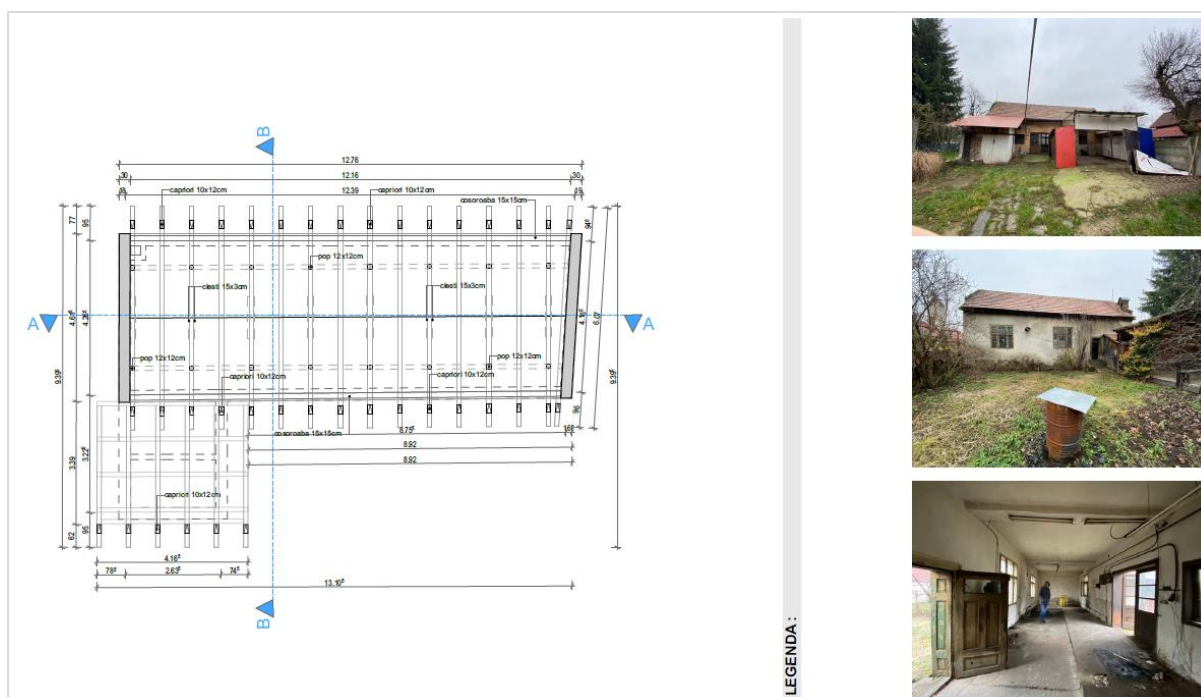


foto 63 Plan șarpantă

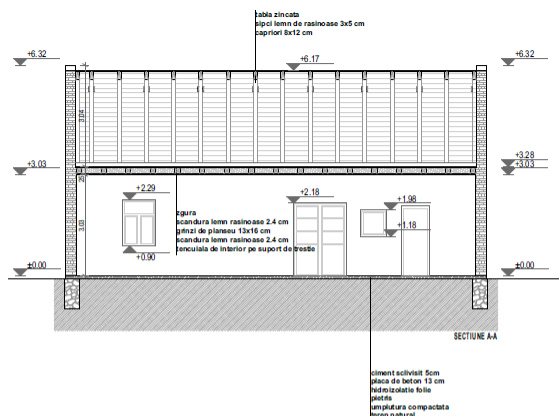


foto 65 Friza decorativă de la cornișă

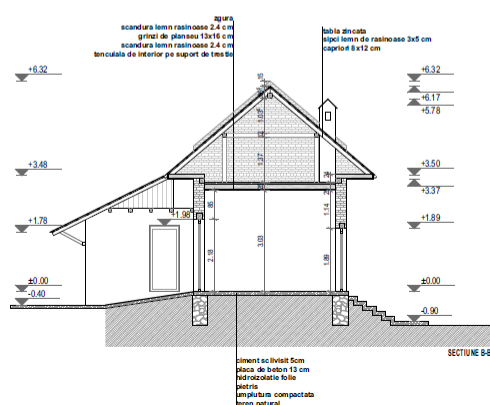


foto 64 Secțiuni

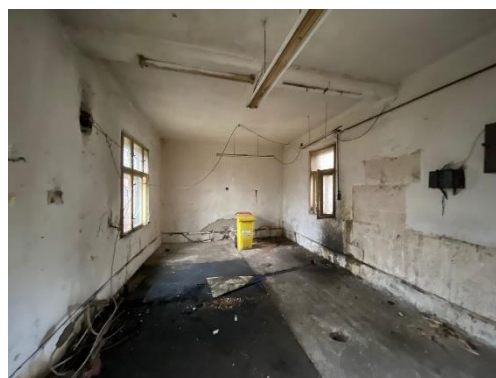


foto 66 Imagini de interior

După configurație, anexa nu pare să fi fost una gospodărească, ea pare să fi fost edificată pentru a servi ca și un mic atelier meșteșugăresc. Construcția nu are o valoare deosebită din punct de vedere al patrimoniului, ce e totuși de semnalat e grija cu care, deși situat în zona posterioară a proprietății, fără să aibă expunere spre spațiul public, construcția are elemente de decor în zona cornișei.

3. Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura protecției

După cum s-a prezentat în studiul istoric întocmit, elementele care au calificat imobilul în grupul celor cu valoare culturală medie sunt :

- conservarea configurației istorice a parcelei
- plastica fațadei principale
- plasarea clădirii pe aliniament, asigurând aspectul de front continuu.

Aceste elemente sunt obligatorii, să fie respectate în cazul oricărui lucrări de intervenție. Se recomandă păstrarea substanței originale, dacă starea acesteia o permite și se acceptă renunțarea la aceasta, doar dacă cheltuielile de consolidare și conservare pentru realizarea unor lucrări de reabilitare sunt deosebit de mari și nu pot asigura condiții de confort pentru funcționarea optimă a clădirii.

ÎNTOCMIT
Arh. Mitru Ildiko