



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ MARAMUREȘ

430142 Baia Mare, str. 1 Mai, nr. 25, Maramureș, România
fax: 40-262-217093 / tel. 40-262-212042 - e-mail: cultura.maramures@gmail.com;

Nr. 1488 / 3.10 2024

APROBAT
DIRECTOR EXECUTIV,
ist. dr. **AURA PÎNTEA**

Către : **S.C. OBERHAUSER INVEST S.R.L**

AVIZ NR. 71 / M / 16.09.2024-18.09.2024

Privind : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU-
DEMOLARE/CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE
COLECTIVE ȘI SERVICII**

Obiectivul protejat : M/ "Fostul palat episcopal - azi întreprinderea de tricotaje"
cod MM-II-m-B-04472
Adresa : Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr.61
Proiect nr.: 07/2023
Faza : P.U.D.
Proiectant : SC 9 OPTIUNE SRL
Beneficiar : S.C. REVOLUTION ECO CONSTRUCT S.R.L.,
S.C. ECO ANTIC S.R.L.
Finanțator : S.C. REVOLUTION ECO CONSTRUCT S.R.L.,
S.C. ECO ANTIC S.R.L.

Documentația înregistrată la DJC Maramureș cu nr. 1488/12.09.2024, cuprinde următoarele:

Piese scrise : Foaie de titlu, Fișă de responsabilități, Borderou piese scrise și desenate
Extras C.F. nr.126275-Baia Mare, Certificat de urbanism nr. 605/19.04.2024, Memoriu justificativ
aferent P.U.D., Studiu geotehnic, Studiu istoric.

Piese desenate:

Documentație P.U.D : Plan de incadrare, Plan de situație existent, Reglementări urbanistice, Reglementări edilitare-A04, Reglementări edilitare-A05, A06, A07, Secțiune existentă, Secțiune propusă, Profil existent str. Bujorului, Profil propus str. Bujorului, Profil existent str. Vasile Lucaciu, Profil propus str. Vasile Lucaciu, Ilustrare urbanistică 1, 2, 3.

Documentația propune următoarele:

Pe amplasamentul reglementat se propune restaurarea clădirii monument istoric în vederea înființării unui hotel cu 44 de camere. Clădirile dezafectate fără valoare arhitecturală din vecinătatea monumentului se propun a fi desființate, urmând a se realiza o clădire cu arhitectură contemporană cu funcțiunea de locuințe colective cu 101 apartamente.

Funcțiunea propusă: turism și locuințe colective.

Clădirile noi propuse se vor realiza ca extindere a clădirii monument, pe conturul exterior al parcelei, rezultând un ansamblu arhitectural cu curte interioară.

La nivelul subsolului se propune realizarea unei parări care să adapostască un număr de 99 locuri de parcare, iar suprațeran se vor amenaja 6 locuri de parcare. Parările vor deservi atât hotelul cât și apartamentele de locuințe colective. La subsol se vor realiza și un spațiu cu rol de adăpost de protecție civilă A.L.A., unul cu suprafața unui spațiu tehnic pentru diferite echipamente edilitare, precum și partea de bucătărie, zonă fitness, spa, grupuri vestiare pentru personal, grupuri sanitare, care vor deservi hotelul.

La parter se vor amenaja în clădirea monument un restaurant, oficiu, grupuri sanitare, precum și camere de cazare, iar la extindere se vor amenaja spații comerciale și birouri (pe latura dinspre strada Industriei), precum și apartamente pe latura dinspre strada Bujorului.

La etaj și la mansardă se vor realiza în clădirea monument camere de cazare, iar la extindere, la etajele 1-3 și etaj 4 retras, se vor amenaja apartamente.

Amplasarea viitoarelor clădirilor la aliniamentul străzii Vasile Lucaciu și Industrie (sud și vest), aliniate cu clădirea monument istoric existentă și după cum sunt amplasate și corpurile de clădire existente propuse pentru desființare.

Retragerea viitoarelor clădirilor față de aliniamentul de pe strada Bujorului (nord) pentru respectarea distanței între aliniamente.

Retragerea viitoarelor clădirilor față de parcelele vecine din partea de est, pentru respectarea normelor de însoțire și distanțele de siguranță la incendiu față de clădirile existente.

Monumentul istoric este propus pentru restaurare, iar noile clădiri se propun ca intervenții contemporane.

Accesul în clădiri se va realiza după cum urmează: la hotel se va amenaja un acces principal (intervenție modernă la clădirea monument) și două accese secundare la strada V. Lucaciu, precum și un acces secundar la strada Industriei precum și accese secundare dinspre curtea interioară (prin partea de nord a clădirii, iar la clădirea de locuințe colective accesul principal va fi la strada Bujorului și accesele secundare la strada Industriei.

Circulațiile pe verticală se vor asigura prin intermediul unor scări și a unor ascensoare.

Parcajelele se vor amplasa la subsol (97 de locuri), cu acces din strada Bujorului și Vasile Lucaciu. Vor exista și 6 locuri de parcare amenajate suprațeran.

Clădirile vor beneficia de o curte interioară amenajată cu spații verzi, circulații pietonale și loc de joacă pentru copii.

Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. 64,08%, C.U.T. 2,405.

Regim de înălțime propus clădire monument : S+P+1+M (subsol + parter + etaj + mansarda)

Regim de înălțime propus extindere : S+P+3+etaj 4 retras (subsol + parter + 3 etaje + etaj 4 retras). H max streasina de la CTN = 10.10 m , H max coama de la CTN = 16.60 m

În urma analizării documentației în cadrul Comisiei Zonale nr. 6 din data de 16.09.2024-18.09.2024, se emite:

AVIZ FAVORABIL

cu următoarele precizări:

- Pentru lucrările de săpătură executate în zona de protecție a monumentului istoric se va încheia contract de supraveghere arheologică cu instituție specializată, prin arheologi înscriși în Registrul Arheologilor.
- Vă aducem la cunoștință că în conformitate cu ORDONANTA nr. 43 / 2000 privind protecția patrimoniului arheologic (art. 4, alin. 4), descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității

administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauza. Prin descoperire arheologică întâmplătoare se înțelege evidențierea de bunuri de patrimoniu arheologic ca urmare a acțiunii factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică atestată. Neanunțarea de către persoanele prevăzute la art. 4 alin. (4), în termenul stabilit, a descoperirilor arheologice întâmplătoare, constituie contravenție și se sancționează cu amenda de la 2.000 lei la 50.000 lei și confiscarea bunurilor descoperite.

- Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă, conform art. 32. alin.(1)
- Se vor respecta prevederile legislației în domeniul protejării monumentelor istorice, precum și a legislației conexe.
- Prezentul aviz este însoțit de planșele șampilate și devine "AVIZ NEFAVORABIL" în cazul în care nu se vor respecta condițiile impuse.

Intocmit: :

Arh. Oxana Crăciun¹



Consilier superior:

Simona Savu



¹ În virtutea Contractului de prestări servicii înregistrat la D.J.C. Maramureș cu nr. 1630/13.10.2023