

MEMORIU JUSTIFICATIV AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU PENTRU DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII



Fig. 1 – Ilustrare urbanistică. Sursa: prelucrarea autori.

Beneficiar:

REVOLUTION ECO CONSTRUCT SRL și ECO ANTNIC SRL
BAIA MARE , STR. BULEVARDUL INDEPENDENȚEI, NR. 70, JUD. MARAMUREȘ

Proiectant general

S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. BAIA MARE
BAIA MARE, STR. CETĂȚII NR.2/ 1-2

2024

CUPRINS:

1. INTRODUCERE	3
1.1. Date de recunoaștere a documentației:	3
1.2. Obiectul lucrării:	3
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	4
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate.....	4
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	20
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:.....	20
3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :	20
3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:	21
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic:	21
3.5. Destinația clădirilor :	21
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor:	22
3.7. Condiții de fundare:	22
3.8. Adâncimea apei subterane:	22
3.9. Parametrii seismici :	22
3.10. Analiza fondului construit existent:	22
3.11. Echipare edilitară existentă:	23
4. REGLEMENTĂRI	23
4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program	23
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	23
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată	24
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	25
4.5. Integrarea și amenajarea construcțiilor și armonizarea cu cele menținute.....	26
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente	27
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale	27
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural	27
4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată.....	27
4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării	27
4.11. Prevederea unor obiective publice	28
4.12. Soluții pentru spațiile verzi	28
4.13. Profile transversale caracteristice	28
4.14. Lucrări de sistematizare verticală	28
4.15. Regim de construire:.....	28
4.16. Asigurarea utilităților	29
4.17. Bilanț teritorial.....	30
5. CONCLUZII	30
5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse	30
5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D	30
5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.....	30

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- **Denumirea proiectului:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII
- **Inițiator/Beneficiar:** REVOLUTION ECO CONSTRUCT SRL, bld. Independenței, nr.70, mun. Baia Mare si ECO ANTNIC SRL, str. Victoriei, Nr. 13, Ap. 1, mun. Baia Mare
- **Elaborator:** S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. str. Cetății nr.2/ 1-2, mun. Baia Mare
- **Data elaborării:** 2024

1.2. Obiectul lucrării:

- **Prevederi ale temei program**

Inițiatorii, **REVOLUTION ECO CONSTRUCT SRL si ECO ANTNIC SRL**, intenționează realizarea lucrărilor de „**DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII**” pentru obiectivul situat în orașul Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr.61. Solicitanții au obținut **Certificatul de Urbanism nr. 605 din 19.04.2024**, emis de către Primăria Municipiului Baia Mare în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 33/2019 și nr. alocat în registru 1021/2024, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 87/2024, **prin care s-a condiționat emiterea autorizației de construire pentru lucrările mai sus menționate de elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local al Municipiului Baia Mare.**

Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, **Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.**

Planul urbanistic de detaliu **este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior**, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementări urbanistice privind:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;

c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;

d) designul spațiilor publice;

e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;

f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;

g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- Caracteristicile zonei:

Amplasamentul reglementat prin PUD este situat în **intravilanul orașului Baia Mare**, pe **strada Vasile Lucaciu nr. 61**.

Amplasamentul este compus din **trei imobile**, cu drept de proprietate privată pentru mai multe entități juridice, în cote părți. **Amplasamentul are suprafața totală de 5704mp**, fiind constituit din:

- imobil identificat cu nr. cad. 127035, înscris în CF 127035 Baia Mare, având suprafața de 1138 mp.
- imobil identificat cu nr. cad. 126275, înscris în CF 126275 Baia Mare, având suprafața de 4475 mp.
- imobil identificat cu nr. cad. 109881, înscris în CF 109881 Baia Mare, având suprafața de 91 mp.

Accesul pe amplasament se realizează pe trei laturi, respectiv la sud din strada Vasile Lucaciu, la vest din strada Industriei și la nord din strada Bujorului.

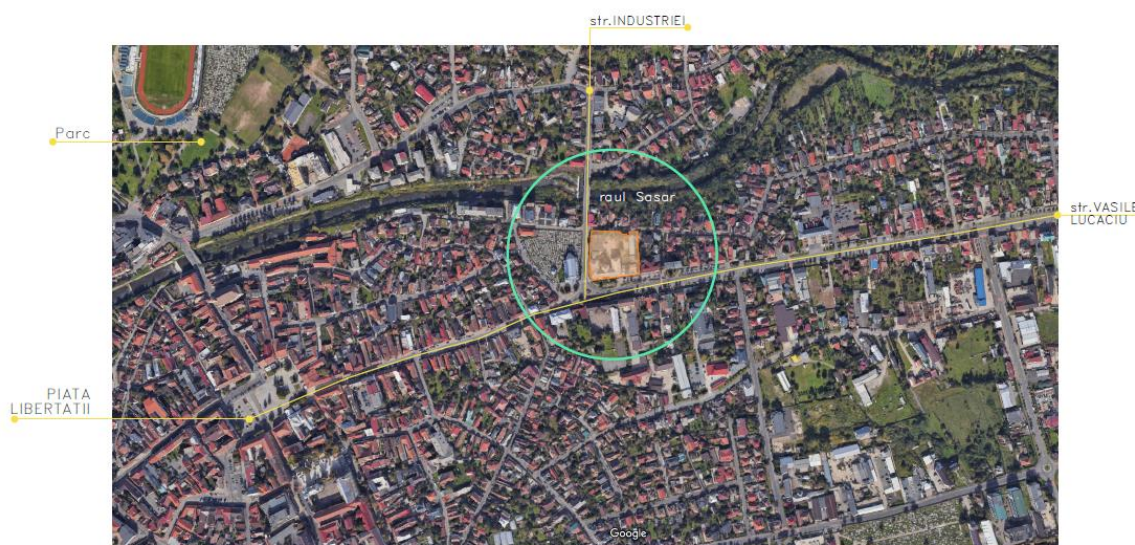


Fig. 2 – Localizarea amplasamentului și accesibilitate. Sursa: prelucrare autori.

Amplasamentul se învecinează:

- la Nord, domeniu public, strada Bujorului
- la Sud , domeniu public, strada Vasile Lucaciu (nr. cad. 123760)
- la Est, domeniu privat, case de locuit (nr. cad. 120961 și nr. cad. 120426) și domeniu public – Centru de sănătate mintală (nr. Cad. 116499)
- la Vest, domeniu public, strada Industriei (nr. cad. 123759)

Pe terenul studiat **există mai multe construcții**, după cum urmează:

- înscrise în CF nr. 127035 - construcții administrative și social culturale - fără acte: C1 - parte sediu administrativ, C2 - garaj, C3 - secție producție 3, C4 - parte sediu administrativ;
- înscrise în CF nr. 126275 - C1 - secție producție 1, C2 - ateliere, C3(garaj), C4 - parte magazin alimentar, C5 - parte magazin prezentare, C6 parte baracă,
- 109881 - construcții de locuințe: C1 - parte magazin alimentar, parte magazin prezentare și parte magazie;

Construcția C1 (din CF nr. 127035) este monument istoric cu denumirea "Fostul palat episcopal - azi întreprinderea de tricotaje" având codul MM-II-m-B-04472 în lista monumentelor istorice din anul 2015; Clădirea a fost edificată inițial ca Școală Civilă de Fete, iar în perioada interbelică a funcționat aici sediul Episcopiei Greco-Catolice. După instaurarea comunismului s-a înființat aici fabrica de tricotaje "Tricomar", desființată în perioada postcomunistă.

Pentru acest imobil a mai fost emis Certificatul de urbanism nr. 1651 din 12.12.2023 în scopul INTERVENȚIE URGENTĂ PENTRU STOPAREA DEGRADĂRII ȘI PUNERE ÎN SIGURANȚĂ CLĂDIRE MONUMENT.

- Concluziile studiilor de fundamentare:

Studiul topografic: Terenul este practic plan. Amplasamentul prezintă stabilitate generală.

Studiul geotehnic: Conform studiului geotehnic anexat , Depresiunea Baia Mare larg deschisa spre Campia Tisei are zone de maxima extensie in regiunea de confluenta a raului Somes cu raul Lapus, trimitand o prelungire si pe raul Sasar pana la Baia Sprie. De origine tectonica, depresiunea Baia Mare a fost multa vreme acoperita de apele lacului Panonic, mentinute pana in Pliocen sub forma unui golf care s-a colmatat cu depozitele aluvionare ale rețelei hidrografice Somes, Lapus, Sasar etc.

Geologic, zona este constituita dintr-un complex de depozite antecuatere si cuaternare din care de interes pe amplasamentul cercetat sunt numai depozitele cuaternare si pannoniene.

- Cuaternarul este reprezentat prin Pleistocen si Holocen.

- Pleistocenul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisip cu grosimi de 5 – 6 m si se dezvoltă de la terasa joasa pana la terasa inalta
- Holocenul se dezvoltă de regula in luncile raurilor si este constituit dintr-un strat de pamanturi coezive, argilos prafoase de culoare galben cenușiu inchis cu grosimi de 1 – 3 m.

- Pannonianul este reprezentat prin marne, argile si nisipuri fine, galbui. Grosimea Pannonianului este cuprinsa intre 300 si 800 m. Specific zonei cercetate o constituie existenta nisipurilor maloase situate in partea superioara, intre argilele nisipoase si pietrisuri. Ele nu sunt continui ci apar ca punji sau lentile raspandite neuniform in arealul studiat.

Hidrogeologic, zona se caracterizeaza prin existenta unei panze de apa freatica cantonata in nivelul de bolovanis si pietris la adancimi de – 1,00 – 3,00 m fata de cota terenului natural. Variatiile panzei de apa freatica sunt in stransa legatura cu regimul precipitatiilor si cu debitul raului Sasar, avand variatii de pana la 1 m.

Hidrografic, raul Sasar afluent al raului Lapus este principalul colector al apelor din zona, are un curs regularizat pe teritoriul municipiului Baia Mare. Raul Sasar are o lungime de cca. 29 km, o suprafata a bazinului hidrografic de 305 km² si are afluenti V. Firiza, V Borcutului, V. Baita, V. Nistru etc.

Climatic, zona studiata se incadreaza in sectorul cu clima continental moderata. Temperatura medie anuala a aerului are valoarea de 9,6 °C, iar valorile medii lunare variaza intre – 2 – 4° C in ianuarie si 20,1° C in iulie, rezultand o amplitudine medie anuala de 22,5° C. Regimul eolian este conditionat de circulatia aerului din partea de V, ce prezinta o frecventa medie anuala de cca 18 – 20 % si a celui de N cu o frecventa de aprox. 10 – 11%. Vitezele medii anuale se mentin intre 3 si 3,8 m/s.

Studiul istoric:

Concluziile studiului de fundamentare istoric sunt următoarele: clădirea monument istoric a găzduit între 1899-1930 Școala de Fete (timp de 41 de ani), sediul Episcopiei Greco-Catolice între 1930-1948 (timp de 18 ani), o școală tehnică chimică și apoi Institutul de Proiectări între 1948 și 1966 (în total 18 de ani), apoi sediul secției de tricotaje din 1966 până în 1990 (34 de ani) și al fabricii "Tricomar" din 1990 până în 2007 (timp de 17 de ani).

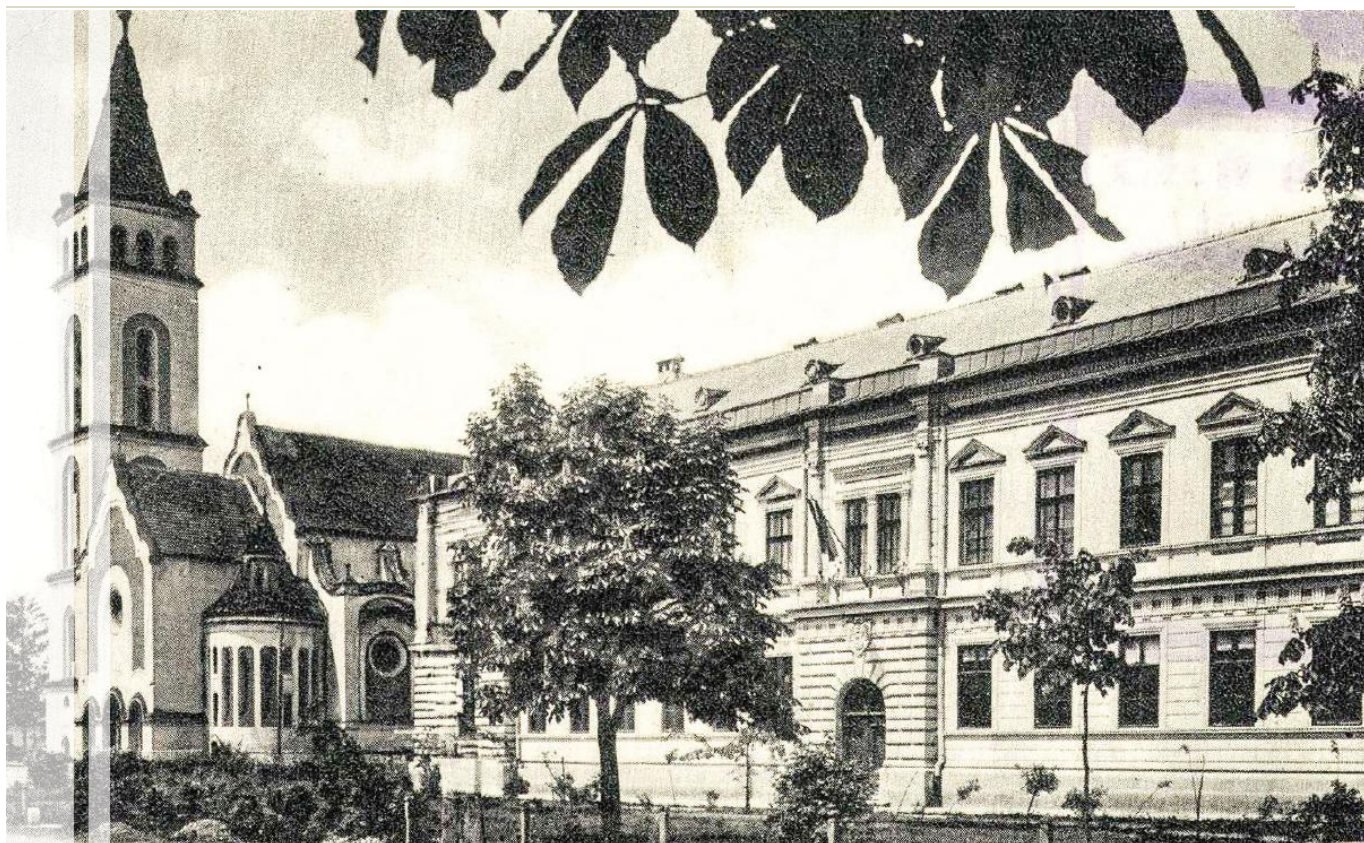


Fig. 3 - Școala de Fete cu biserica greco-catolică pe fundal- cca. 1911-1912. Sursa: Studiu istoric aferent P.U.D.

Arhitectura clădirii istorice nu s-a modificat de la edificarea ei până azi, păstrând volumele, golurile și decorația eclectică în forma originală. În perioada comunistă au fost făcute mici intervenții asupra arhitecturii - înlocuiri de tâmplării, care însă nu au afectat substanța originală a clădirii. Din cauza infiltrării apelor pluviale, clădirea a fost afectată puternic, prin distrugerea parțială a fațadelor, afectarea a trei travei pe toată înălțimea clădirii, antrenând și planșeele adiacente și surpând astfel porțiuni întregi din clădire.

Clădirile edificate în perioada comunistă sunt clădiri strict funcționale, însă care sunt nepotrivite în sit.

Volumele importante din zonă - fosta biserică greco-catolică, Școala gimnazială "Octavian Goga" - au fost edificate ulterior Școlii de Fete și au fost subordonate acesteia din punct de vedere al dezvoltării pe înălțime (doar turnul bisericii este mai înalt decât clădirea fostei școli; cornișele bisericii sunt la nivelul cornișelor Școlii de Fete, de asemenea, sistemul stradal al întregului cartier a fost generat de edificarea Școlii de Fete și dezvoltat ulterior în raport cu aceasta. Sistemul urban a evoluat în continuu începând cu anul 1899. Fosta Școală de Fete este, ea însăși, reperul care a generat caracteristicile planimetrice și volumetrice ale zonei. Astfel, orice operațiune de reabilitare și de punere în valoare trebuie să trateze adecvat fosta Școală de Fete, ca pe o clădire emblematică generatoare de dezvoltare urbanistică.

Recomandările studiului istoric sunt de reabilitare și de punere în valoare a clădirii fostei Școli de Fete astfel încât această clădire să fie elementul central al intervenției și orice corpuri de clădire nou-propușe să i se subordoneze vizual. Se vor putea implementa în clădire orice funcțiuni pentru care ritmul fațadelor și al pereților

interiori este potrivit: școală, clădire de birouri, hotel, apartamente, clădire cu funcțiuni medicale, spații comerciale, funcțiuni culturale etc.; De asemenea, studiul recomandă a se implementa funcțiuni cu un grad mare de deschidere către public, pentru ca edificiul istoric să fie accesibil vizitării. Este posibilă utilizarea volumului podului ca volum util, dată fiind înălțimea mare a acestuia.

Se vor păstra, pe cât posibil, tâmplăriile originale- ferestre și uși- în măsura în care ele sunt încă funcționale și corespund noii funcțiuni a clădirii. Ușile noi ce vor fi necesare vor copia ușile originale, inclusiv sistemul de montaj cu tocul pe toată grosimea peretelui. Se vor releva atent ferestrele, iar înlocuirea celor irecuperabile se va face cu tâmplării performante care copiază compartimentarea celor originale și grosimile montanților/ traverselor. Se vor restaura decorațiunile de fațadă, elementele portante și purtate aflate încă în stare bună. Cele care nu pot fi restaurate vor fi copiate după cele originale. Lucrările de restaurare se vor executa de către specialiști atestați în domeniile lor de activitate.

Se interzice placarea fațadelor clădirii istorice cu polistiren sau cu orice alt tip de termosistem, pentru a nu altera decorațiunile originale. Se interzice înlocuirea acestora cu decorațiuni false din polistiren sau copierea lor cu tehnologii moderne, incompatibile cu substanța originală a clădirii. Orice intervenții de tipul reabilitării energetice, dacă proiectantul le consideră necesare, se vor face cu soluții de interior.

Se vor putea dezafecta clădirile edificate în perioada comunistă, aflate deja și ele în stare proastă; se vor lua măsuri de ordin tehnic pentru ca dezafectarea halei de producție care comunică cu clădirea istorică să nu o afecteze în vreun fel pe aceasta.

Se vor putea edifica clădiri noi în incintă, cu următoarele condiții:

- clădirile nou-propuse spre str. Vasile Lucaciu și spre str. Industriei se vor dispune în aliniament conform modului de dispunere specific perioadei în care a fost edificată clădirea istorică, pentru respectarea ambianței istorice generate de cele trei clădiri importante din zonă: fosta biserică greco-catolică, fosta Școală de Fete și fosta Școală primară Dealul Crucii, azi școala "Petre Dulfu".

- spre str. Bujorului nu se recomandă o atitudine anume, dată fiind evoluția relativ recentă și fără semnificație arhitectural-urbanistică a acestei zone. Orice intervenție în această parte a sitului va avea în vedere tot subordonarea față de clădirea istorică, precum și eventuale corecții de ordin urbanistic (de exemplu, retrageri care să permită lărgirea străzii, extinderea spațiului verde și o mai bună conexiune a străzii Bujorului cu str. Industriei).

- corpurile edificate în conexiune cu clădirea istorică vor avea o înălțime maximă la cornișă egală înălțimea la cornișă a clădirii istorice. În cazul edificării de corpuri cu șarpantă, aceasta va avea aceeași înălțime la streșină, aceeași înălțime la coamă și aceeași pantă cu cea a șarpantei clădirii istorice. Corpuri de clădiri sau părți de clădiri cu înălțime mai mare se vor putea realiza doar în retragere de la limitele proprietății.

- arhitectura corpurilor noi va fi sobră și elegantă, respectuoasă față de clădirea istorică și față de vecinătățile ei cu valoare arhitectural-istorică, dar nu va fi o pastişă a arhitecturii originale a fostei Școli de Fete.

- se va avea în vedere abordarea oricărei intervenții în spiritul inițial de la momentul înființării Școlii de Fete: edificarea unei clădiri iconice, semnificative din punct de vedere urbanistic și arhitectural pentru întreaga zonă, generatoare de dezvoltare urbană și comunitară.

- Prescripții și reglementări ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior:

Amplasamentul obiectivului mai sus menționat se află în intravilanul Municipiului Baia Mare conform documentației de urbanism P.U.Z. nr. 33/2019 aprobat prin H.C.L. 87/2024 în următoarele subzone de referință:

**SIR I.3. - SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS VASILE LUCACIU și Isa - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV SI FINANCIAR BANCAR
CARACTERUL ZONEI SIR I.3:**

Zona atractivă desfașurată 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 faza de evoluție a așezării Rivulus Dominarul, 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 3 și individuale. Excepție de la aceasta regulă este clădirea nr. 29, retrasă de la aliniament cu 4,5metri. 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 inclusă), distanță dintre frontul nordic și sudic este de 10,8m spre Piața Libertății și 43,9 m în zona Colegiului Octavian Goga). Țesutul urban este caracterizat prin păstrarea parcelarului istoric, cu front îngust în zona intra-muros și în jur de 50 m în zona extramuros.

În zona intra-muros loturile sunt de formă dreptunghiulară alungită cu frontul spre stradă cu dimensiunea cuprinsă între 7,58 m (nr.28) și 25,21 m (nr. 12), media 12m, cu suprafața percelor variind de la 217mp (nr.42) la 1655 mp (nr. 12) cu adâncimea parcelor, cuprinsă între 19 m (nr.5) și 68m (nr. 42). În zona extra-muros fronturile variază între 12,60m (nr.48) și 74,80m (nr. 50-54), adâncimea parcelor este de 15,000m(nr. 1 str. Inchisă) și 116m (nr.56), iar suprafața parcelor variază între 256mp (nr. 1 str. Inchisă) 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 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 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. Inchiderea 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.

- Funcțiunea dominantă este cea de locuire.
- Funcțiunile complementare sunt cea de instituții și de servicii.
- NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)

OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI:

Monumente istorice clasate: MM-II-m-B-04472 Fostul palat episcopal, azi Întreprinderea de tricotaje Str. Lucaciu Vasile nr 61., date 1891-1892.

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

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI:

- 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 noi funcțiuni: funcțiunea să fie compatibilă prestigiul 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 sarpantă existentă, cu conservarea șarpantei existente, fără modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului 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 forma care favorizeaza monumentul și racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevazute 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 Maramures), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, mărime, dimensiuni):

- se menține configurația 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, vecinătăților și a zonei;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT:

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

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) 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 ;
- 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 tradițională în formă de " L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei ;
- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;
- în cazul clădirilor în formă de " I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția devenind în formă " L" , urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;

• **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m

POT maxim 60%

POT maxim 70% pentru parcelele de colt

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,

POT maxim 55%

POT maxim 65% pentru parcelele de colt

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m

CUT maxim 1,6

CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colt

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,

CUT maxim 2

CUT maxim 2,5 pentru parcelele de colt

NOTA:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h > 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente
- În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximali, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți

Isa - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV SI FINANCIAR BANCAR

• CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni):

- În cazul echipamentelor existente din zona protejată, fiind vorba de refuncționalizări ele s-au adaptat clădirii existente și 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 etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT :

- se menține regimul de construire pe aliniament sau retras de la aliniament, continuu sau discontinuu existent.
- în cazul edificării unei construcții noi se va respecta caracterul subzonei în care este situată instituția; raportarea se va face la clădirile reper, clasate (vezi art.1 Secțiunea I din subzona care include instituția), și cele învecinate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate 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 și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele se va evita cuplarea, în cazul incompatibilităților funcționale;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI 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 6,00 metri; 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 6,00 metri;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea maximă admisă este cea din zona de inserție;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;

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 și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării , se vor integra și respecta componentele și 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 și 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 și 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;

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 stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și 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 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;
- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

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 gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau a celor cu valoare culturală mare;
- pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;

- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stângerirea 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 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 sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- 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;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile verzi vor reprezenta procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și vor fi tratate ca amenajări peisagere;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

ÎMPREJMUIRI:

- în cazul în care există împrejurimi la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectură care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- portile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)
- împrejurimile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurimii;
- lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;
- **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:**

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

Se mentin coeficientii urbanistici existenti

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se mentin coeficientii urbanistici existenti

NOTA: In cazul în care coeficienții nu depășesc valorile POT, CUT din subzonele istorice de referință în care se află, acestia devin cei maximali pentru echipamentele respective.

Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h > 1,4m$ și 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 funcțiunea (destinația) acestuia.

- Consolidarea, conservarea, restaurarea,

Sunt lucrări specifice monumentelor istorice, precum și celor propuse pentru clasare, sunt lucrări de protejare, păstrare, reîntregire, reconstituire a valorilor arhitecturale ale construcțiilor și ale elementelor lor constitutive, precum și amenajărilor acestora. Se realizează în baza unor studii și expertize (relevu, studiu istoric-arhitectural, studiu arheologic, studiu topographic, studiu hidro-geotehnic, studiu dendrocronologic, expertiză tehnică, expertiză biologică, studiu peisagistic, expertiză de componente artistice) și proiecte de specialitate întocmite de experți și respectiv de specialiști atestați de MC. În această categorie de intervenție pot fi cuprinse și lucrări de desființare a extinderilor parazitare, justificate de studiul istoric. Urmare a acestor lucrări clădirile și spațiile amenajate își recapătă forma arhitecturală avută pe parcursul perioadelor istorice semnificative și etapelor constructive ce au produs valori de patrimoniu.

Conservarea maximală a monumentului, imaginii și a substanței originale primează la acest tip de intervenție.

- DESFIINȚAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ESTE INTERZISĂ PRIN LEGE.

Modificarea POT, CUT este nesemnificativă.

- Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și spații cu grad deosebit de protecție sunt următoarele:

I. Intervenții de consolidare, conservare, restaurare care respectă legislația aferentă monumentelor istorice;

II. Intervențiile se realizează pe baza unor studii și expertize (relevu, studiu istoric-arhitectural, studiu arheologic, studiu topografic, studiu hidrogeotehnic, studiu dendrocronologic, expertiză tehnică, expertiză biologică, studiu peisagistic, expertiză de componente artistice) întocmite de experți, respectiv de specialiști atestați de MC. Documentația tehnică pentru autorizarea construirii și Proiectul Tehnic și detaliile de execuție se vor elabora de specialiști experți atestați de Ministerul Culturii pentru proiectare intervenții monumente istorice și specialități conexe, în funcție de specificul și complexitatea intervenției propuse (ex.: arhitectura, rezistența, instalații, componente artistice, instalații etc.);

- Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și spații cu grad redus de protecție sunt următoarele:

- Intervenții de modificare, extindere, asanare;

- R.L.U. stabilește următoarele reglementări generale privind volumele, fațadele clădirilor și materialele de finisaj agreate pentru această categorie de protecție:

- 1 Conformarea volumetrică a clădirii/clădirilor în mod similar cu a clădirilor cu grad mare și mediu de protecție.
2. Refacerea parțială sau totală a amenajărilor exterioare, care conduc la amenajări similare celor cu grad mare și mediu de protecție.
3. Sunt permise expresii stilistice și materiale de finisaj variate, cu următoarele condiționări:
 - 3.1. Respectarea, în cadrul fațadelor vizibile dinspre stradă, a unui raport între suprafețele vitrate și total de maximum 1/3, adică suprafețe vitrate de maximum 30% din suprafața fiecărei fațade;
 - 3.2. Respectarea, în cadrul fațadelor vizibile dinspre stradă, a proporțiilor golurilor clădirilor clasate cu valoare culturală;
 - 3.3. Respectarea materialelor de finisaj ale clădirilor clasate cu valoare culturală;
 - 3.4. Sunt interzise fațadele-cortină, învelitorile din materiale plastice;
 - 3.5. Este interzisă, pentru fațade și tâmplării, folosirea unor culori care nu provin din materialele naturale; este interzisă amplasarea pe fațadă a firmelor și reclamelor de mari dimensiuni, montarea aparatelor de climatizare și a antenelor.
 - 3.6. În cazul mansardărilor sau supraetajărilor, extinderile să fie realizate într-o expresie stilistică și cu materiale de finisaj care să asigure compatibilitatea cu clădirea inițială.

Se interzice:

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

* În cazul în care se adoptă desființarea integrală a clădirii se va solicita elaborarea unui PUD pentru asigurarea integrării urbanistice și arhitecturale corecte în ansamblul istoric protejat, elaborat de specialiști atestați RUR și MC;

* Documentația tehnică pentru autorizarea construirii Proiectul Tehnic și detaliile de execuție vor fi verificate de specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii;

* Stabilirea intervențiilor permise și interzise se face prin Studiul istoric de fundamentare, avizat de Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii

• Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic:

- În centrul istoric emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau repararea 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).

- 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.

- Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitat(săpătură arheologică preventivă),pe toată suprafața

afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare ,după caz,cu propunerea de emiterea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică(dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).

Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf.art.7,lit.a)din OG43/2000 republicată).

- Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect.

-În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport,vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art.7 din Ordonanța Guvernului Nr.43/2000 republicată.

- Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice

necesare protejării acestora(cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

- Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

- Intervențiile determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectarea terenurilor(foraje,excavări)necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată asăpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

- Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența 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 și demararea unor cercetări arheologice preventive.

- Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- În perimetrul Centrului istoric săpăturile arheologice se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.
- Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.
- Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii(Direcția pentru Cultură Maramureș), de cel care a făcut descoperirea, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

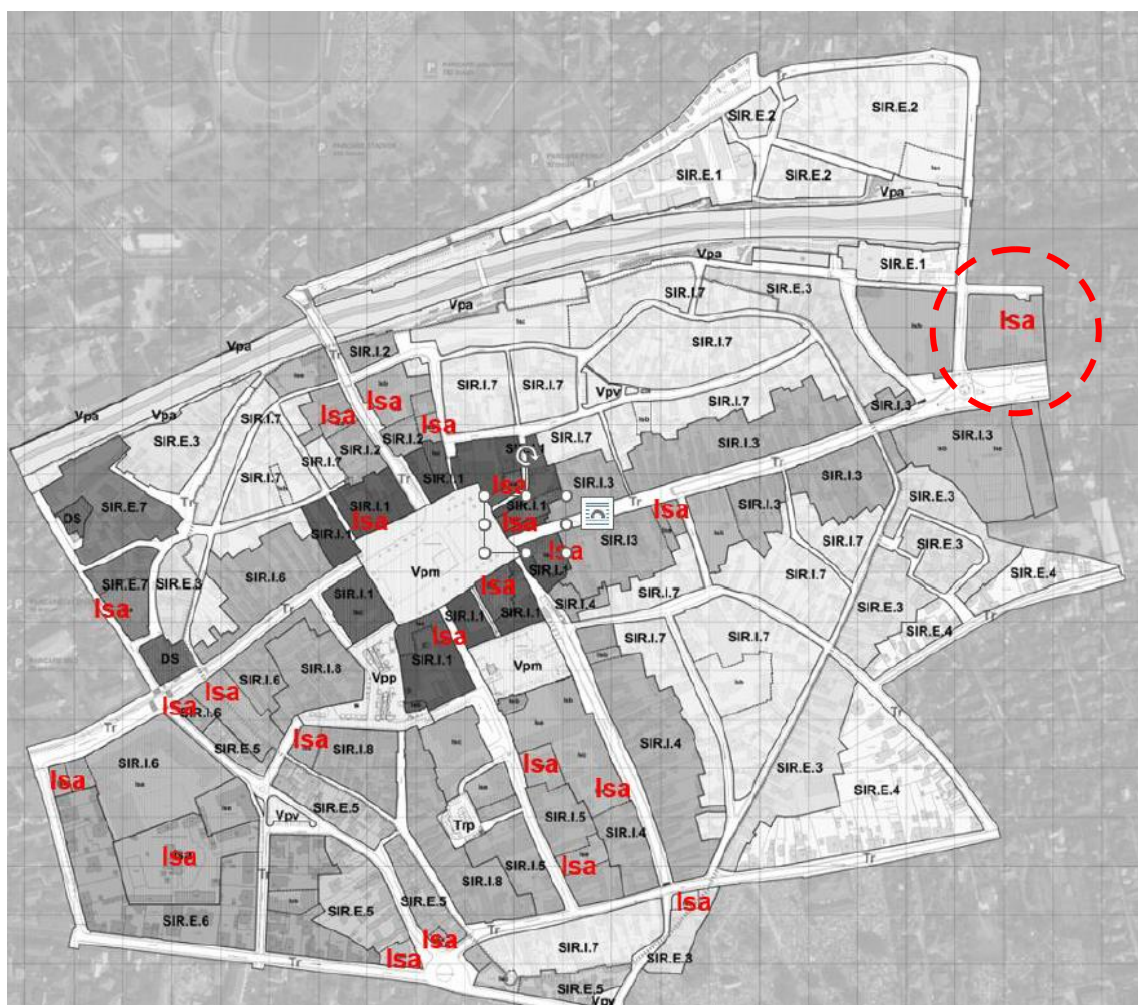


Fig. 4 - Localizare amplasament în cadrul PUZ aprobat

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Accesul pe amplasament se realizează pe trei laturi, respectiv la sud din strada Vasile Lucaciu, la vest din strada Industriei și la nord din strada Bujorului.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :

Amplasamentul are suprafața totală de 5704mp, fiind constituit din:

- imobil identificat cu nr. cad. 127035, înscris în CF 127035 Baia Mare, având suprafața de 1138 mp.
- imobil identificat cu nr. cad. 126275, înscris în CF 126275 Baia Mare, având suprafața de 4475 mp.
- imobil identificat cu nr. cad. 109881, înscris în CF 109881 Baia Mare, având suprafața de 91 mp.

EXISTENT

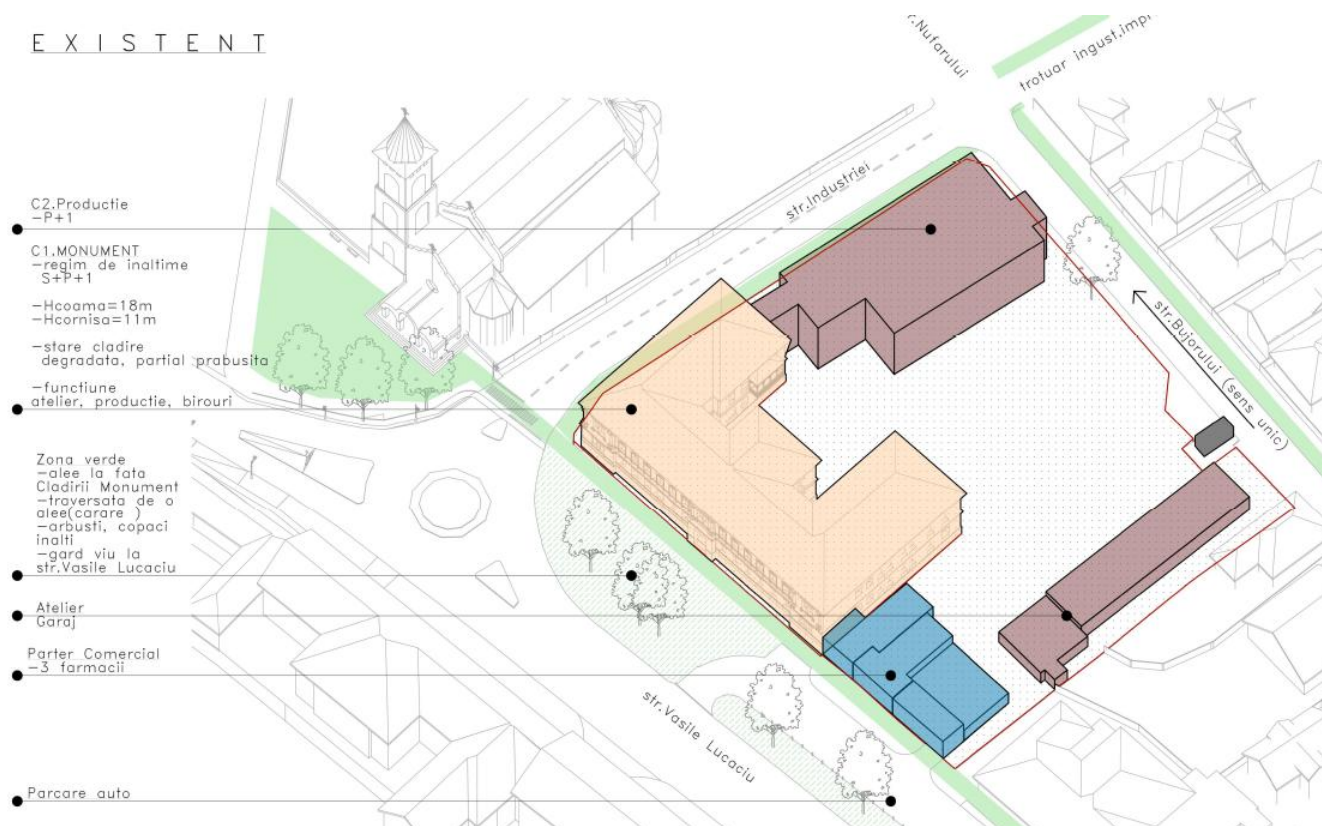


Fig. 5 – Clădiri existente pe amplasament. Sursa: prelucrare autori.

Amplasamentul se învecinează:

- la Nord, domeniu public, strada Bujorului
- la Sud , domeniu public, strada Vasile Lucaciu (nr. cad. 123760)

- la Est, domeniu privat, case de locuit (nr. cad. 120961 și nr. cad. 120426) și domeniu public – Centru de sănătate mintală (nr. Cad. 116499)

- la Vest, domeniu public, strada Industriei (nr. cad. 123759)

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Suprafața Teren	5704 mp
Suprafața Construită totală	2497 mp
Suprafața Construită Desfasurata	4280 mp
Suprafețe libere de teren	3207 mp
Procent Ocupare Teren POT	43,77 %
Coeficient Utilizare Teren CUT	0,750

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic:

Perimetrul studiat se află în imediata apropiere a centrului istoric al Băii Mari, la ieșirea către orașul Baia Sprie. Zona este ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte, funcțiunea dominantă fiind cea de locuire, iar cele complementare sunt de instituții administrative, de educație, cult, servicii comerciale, alimentație publică. Clădirile sunt amplasate în general pe aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate și individuale. Regimul de înălțime al zonei neomogen, existând clădiri S+P,P, S+P+M, S+P+1, S+P+1+M, P+2 (cu aripa spre curte P+4).

Conform studiului de fundamentare istoric, arhitectura clădirii monument istoric de pe amplasamentul reglementat este realizată în stil arhitectural eclectic; fațada principală prezintă o travee centrală și două de capăt cu rol de accente, tratate ca volume în relief și decorate minuțios cu registre orizontale la parter și lezene masive la etaj. Fațadele sunt ritmate de ancadramentele ferestrelor, și ele tratate diferit între parter și etaj: simple la parter și încheiate cu frontoane profilate la etaj. Nivelurile sunt marcate de registre profilate, tratate și ele diferit între parter și etaj. Acoperișul este din țigle ceramice. Ulterior, în perioada comunistă au fost adăugate corpuri noi de clădire.

3.5. Destinația clădirilor :

Pe terenul studiat la momentul elaborării documentației se află mai multe construcții, după cum urmează:

- înscrise în CF nr. 127035 - construcții administrative și social culturale - fără acte: C1 - parte sediu administrativ, C2 - garaj, C3 - secție producție 3, C4 - parte sediu administrativ;
- înscrise în CF nr. 126275 - C1 - secție producție 1, C2 - ateliere, C3(garaj), C4 - parte magazin alimentar, C5 - parte magazin prezentare, C6 parte baracă,

- 109881 - construcții de locuințe: C1 - parte magazin alimentar, parte magazin prezentare și parte magazie;

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor:

Amplasamentul este compus din trei imobile, cu drept de proprietate privată pentru mai multe entități juridice, în cote părți.

3.7. Condiții de fundare:

Terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de pietris cu nisip și bolovanis, la adâncimea de minim 2,50 m.

3.8. Adâncimea apei subterane:

Zona se caracterizează prin existența unei pânze de apă freatică cantonată în nivelul de bolovaniș și pietris la adâncimi de – 1,00 – 3,00 m față de cota terenului natural. Variațiile panzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor și cu debitul raului Sasar, având variații de până la 1 m.

3.9. Parametrii seismici :

Gradul de seismicitate al zonei este VII, fiind deci o zonă liniștită din punct de vedere seismic. Zonarea seismică a teritoriului României, conform Normativului P 100-1992, situează perimetrul analizat în zona seismică de calcul „E”. Perioada de colt $T_c = 0.7s$, $k_s = 0.12$, $a_g = 0,15g$.

3.10. Analiza fondului construit existent:

Lipsa întreținerii corespunzătoare a clădirilor a condus la degradarea învelitorilor și a sistemului de colectare a apelor, ceea ce a condus la distrugerea rapidă și fără precedent a clădirilor, mai ales a celei istorice. Furtuna din 17 septembrie 2017 i-a smuls părți din acoperiș, iar pe 23 martie 2018 fațada principală s-a surpat parțial. Riscul de colaps este iminent în absența unor investiții pentru punerea în siguranță.

Clădirea are o planimetrie în formă de "U". Structura clădirii este din zidărie de blocuri de piatră, iar planșeele sunt din bolțișoare de cărămidă pe șine metalice; planșeul peste etaj este din lemn pe grinzi de lemn, iar scândurile care închid planșeul la partea inferioară sunt tencuite. Clădirea a suferit intervenții minore în perioada comunistă- de exemplu, organizarea grupurilor sanitare sau compartimentări nestructurale- ele se pot identifica ușor pe planuri prin pereții foarte subțiri.



Fig. 6 - Fațada principală a clădirii monument.

3.11. Echipare edilitară existentă:

Clădirile existente dispun de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale și telefonie, de la rețele publice locale ale Municipiului Baia Mare, existente în zonă la str. Vasile Lucaciu, Industriilor și Bujorului.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Pe amplasamentul reglementat **se propune restaurarea clădirii monument istoric. 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.**

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea propusă: servicii 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 sa adaposteasca un numar de 99 locuri de parcare, iar suprateran se vor amenaja 6 locuri de parcare. Parările vor deservi atât clădirea istorică cât și

apartamentele de locuințe colective. La subsol se vor realiza și un spațiu cu rol de adăpost de protecție civilă A.L.A., un spațiu tehnic pentru diferite echipamente edilitare, precum și partea de bucătărie, zonă fitness, spa, grupuri vestiare pentru personal, grupuri sanitare.

Apartamentele situate pe latura vestică a ansablului, spre strada Industriei și care au vedere directă spre cimitir sunt propuse a fi în regim hotelier.

CONCLUZIILE STUDIULUI DE ÎNSORIRE PENTRU STRADA BUJORULUI:

Conform planșei S01 Studiu de însorire, toate construcțiile adiacente străzii Bujorului, amplasate la Nord de obiectivul propus beneficiază de lumină directă de la soare în data de 21 decembrie în intervalul orar 08:00 – 13:30; însumând astfel un total de **5 ore și 30 de minute** de lumină directă.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

În urma realizării investiției propuse, vor rezulta următorii indicatori tehnici:

Suprafața Teren	5704 mp
Suprafața Construită totală, din care	3655.4mp
Suprafața Construită clădire monument	1138 mp
Suprafața Construită clădire extindere (locuințe colective)	2517.4 mp
Suprafața Construită Desfasurată totală, din care	13720.81 mp
Suprafața Construită desfășurată clădire monument	1138mp*2= 2276mp (mansarda amenajată în acoperișul existent și subsolul nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate conform PUZ aprobat)
Suprafața Construită desfășurată clădire extindere (locuințe colective)	11444.81 mp
Procent Ocupare Teren POT	64.08%
Coeficient Utilizare Teren CUT	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 + 3etaje + etaj 4 retras)

H max streasina de la CTN = 10.10 m

H max coama de la CTN = 16.60 m

Categoria și clasa de importanță a obiectivului :

Construcția existentă se încadrează la

CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ (conform HGR nr. 766/1997) și la
CLASA "III" DE IMPORTANȚĂ (conform Normativului P100/92).

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Principiile urbanistice utilizate în compoziția ansamblului propus sunt:

- Amplasarea viitoarelor clădirilor la aliniamentul străzii Vasile Lucaciu și Industrie (sud și vest), aliniat cu clădirea monument istoric existentă și după cum sunt amplasate și corpurile de clădire existente propuse pentru desființare
- Retragera viitoarelor clădirilor față de aliniamentul de pe strada Bujorului (nord) pentru respectarea distanței între aliniamente
- Retragera 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

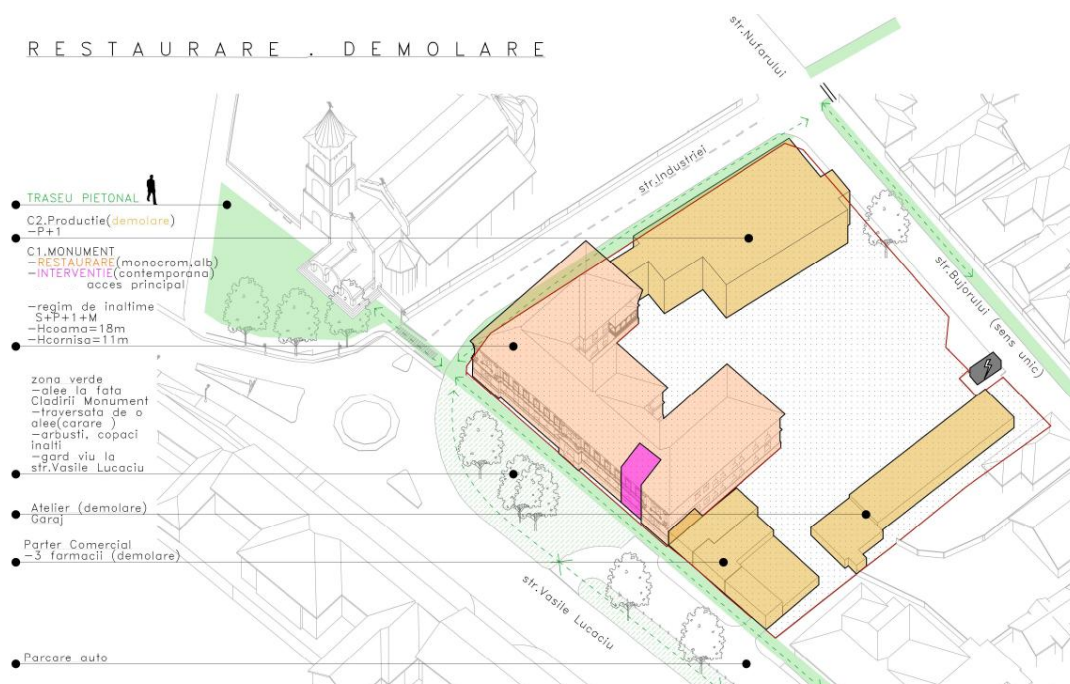


Fig. 7 – Intervenții propuse asupra clădirilor (restaurare, demolare/construire). Sursa: prelucrare autori

Pentru a răspunde cerințelor temei de proiectare elaborate de către beneficiar, au fost propuse următoarele:

- Accesul în clădiri se va realiza după cum urmează: 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.
- Parcajele se vor amplasa la subsol (97 de locuri), cu acces din strada Bujorului și Vasile Lucaciu. Vor exista și 6 locuri de parcare amenajate suprateran.
- Clădirile vor beneficia de o curte interioară amenajată cu spații verzi, circulații pietonale și loc de joacă pentru copii.

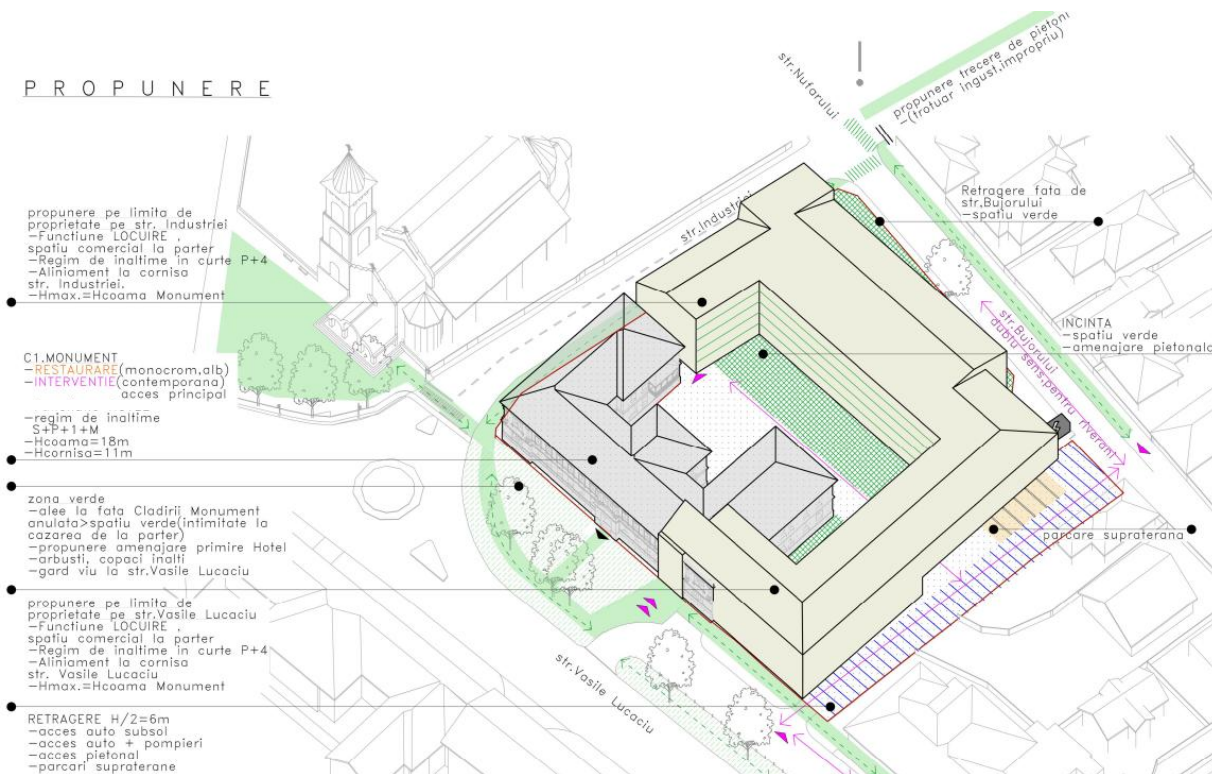


Fig. 8 - Concept propus. Sursa: prelucrare autori.

4.5. Integrarea și amenajarea construcțiilor și armonizarea cu cele menținute

Clădirile nou-propuse spre str. Vasile Lucaciu și spre str. Industriei se vor dispune în aliniament conform modului de dispunere specific perioadei în care a fost edificată clădirea istorică, pentru respectarea ambianței istorice generate de cele trei clădiri importante din zonă: fosta biserică greco-catolică, fosta Școală de Fete și fosta Școală primară Dealul Crucii, azi școala "Petre Dulfu". Spre str. Bujorului nu se impune o atitudine anume, dată fiind evoluția relativ recentă și fără semnificație arhitectural-urbanistică a acestei zone. Orice intervenție în această parte a sitului va avea în vedere tot subordonarea față de clădirea istorică, precum și eventuale corecții de ordin urbanistic (de exemplu, retrageri care să permită lărgirea străzii, extinderea spațiului verde și o mai bună conexiune a străzii Bujorului cu str. Industriei).

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

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

Corpurile edificate în conexiune cu clădirea istorică vor avea o înălțime maximă la cornișă egală înălțimea la cornișă a clădirii istorice. În cazul edificării de corpuri cu șarpantă, aceasta va avea aceeași înălțime la streșină, aceeași înălțime la coamă și aceeași pantă cu cea a șarpantei clădirii istorice. Corpuri de clădiri sau părți de clădiri cu înălțime mai mare se vor putea realiza doar în retragere de la limitele proprietății.

Arhitectura corpurilor noi va fi sobră și elegantă, respectuoasă față de clădirea istorică și față de vecinătățile ei cu valoare arhitectural-istorică, dar nu va fi o pastişă a arhitecturii originale a fostei Școli de Fete. Se va avea în vedere abordarea oricărei intervenții în spiritul inițial de la momentul înființării Școlii de Fete: edificarea unei clădiri iconice, semnificative din punct de vedere urbanistic și arhitectural pentru întreaga zonă, generatoare de dezvoltare urbană și comunitară.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul în clădiri se va realiza după cum urmează: la clădirea monument 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 supraterran.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Soluțiile propuse sunt realizare într-o manieră unitară și cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

Intervențiile asupra monumentului istoric se vor realiza conform Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Lucrările de construire de pe amplasament se vor aviza de către Direcția pentru Cultură Maramureș.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

După finalizarea lucrărilor de construcții se va trece la amenajarea terenului din vecinătatea construcțiilor, pentru a fi redat circuitului natural.

Pe tot parcursul lucrărilor de execuție a obiectivului de investiție, în incinta șantierului se vor lua măsuri de udare periodică, astfel ca praful care se ridică în cursul activităților desfășurate să nu producă poluarea aerului peste limitele admise de normele tehnice în vigoare.

Toate lucrările de construcții montaj propuse, se vor desfășura numai în limitele incintei deținute de titular și nu vor afecta domeniul public.

Pe parcursul execuției lucrărilor de construcții nu va fi afectat mediul înconjurător, nu vor fi depășite limitele de poluare admise, prevăzute de normativele și actele legislative aflate în vigoare cu privire la protecția mediului.

4.11. Prevederea unor obiective publice

Salvarea de la colaps a clădirii monument istoric este un obiectiv de utilitate publică pentru municipalitate.

Având în vedere dimensiunile construcțiilor, la subsol se vor realiza și două spații cu rol de adăpost de protecție civilă A.L.A.

4.12. Soluții pentru spațiile verzi

Zonele verzi propuse vor fi amenajate astfel:

- Aliniamente verzi la str. Vasile Lucaciu, Industriilor și Bujorului.
- Spații verzi de incintă

Se propune pavarea curții interioare parțial cu dale de piatră inierbate, precum și realizarea unui loc de joacă pentru copii și o platforma îngropată pentru deșeuri menajere.

4.13. Profile transversale caracteristice

Strada Vasile Lucaciu are un profil transversal cu două benzi de circulație pe sens, dublate de aliniamente verzi, trotuare și piste de biciclete. Străzile Bujorului și Industriei au câte o singură bandă pe sens, dublate de trotuare pe ambele părți. În fața corpului de clădire clasat ca monument istoric, înspre strada Vasile Lucaciu, există un spațiu verde public generos, iar în vecinătatea estică o parcare publică cu 23 locuri de parcare.

În varianta propusă, se păstrează gabaritelor străzilor existente, sensurile de circulație și spațiile verzi publice existente – vezi planșe anexate.

4.14. Lucrări de sistematizare verticală

Lucrările de sistematizare vor consta în lucrări de săpături pentru realizarea lucrărilor de infrastructură și a nivelurilor inferioare ale clădirilor propuse. Parcajele se vor amplasa la subsol (97 de locuri), cu acces din strada Bujorului și Vasile Lucaciu. Vor exista și 6 locuri de parcare amenajate suprateran.

Sistematizarea curții exterioare va ține cont de pantele necesare pentru scurgerea și colectarea adecvată a apelor de pe amplasament.

4.15. Regim de construire:

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

Viitoarele clădiri se vor retrage față de aliniamentul de pe strada Bujorului (nord), pentru respectarea distanței între aliniamente.

Viitoarele clădiri se vor retrage față de parcelele vecine din partea de est, pentru respectarea normelor de însoțire și distanțele de siguranță la incendiu față de clădirile existente.

Clădirea monument este din zidărie de blocuri de piatră, iar planșeele sunt din bolțișoare de cărămidă pe șine metalice; planșeul peste etaj este din lemn pe grinzi de lemn, iar scândurile care închid planșeul la partea inferioară sunt tencuite.

Structura clădirilor noi propuse se vor realiza cu sistem structural alcătuit din 2 subsisteme :

- 1) Cadre: compus din stalpi de beton; grinzi de beton armat perimetrale
- 2) Pereti: diafragme in zona scarilor

Planseele peste subsol, parter și etaje vor fi realizate din beton armat.

La clădirile noi închiderile perimetrale se vor realiza din zidărie de caramida de 30 cm. Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de cărămidă de 25 cm respectiv din pereti de caramida de grosime 15 cm.

Finisajele exterioare propuse vor fi :

La clădirea monument :

- Soclu de piatră naturală
- Tencuială decorativă albă
- Tâmplărie de lemn

La extindere propusă :

- Placaj piatră naturală și sistem de fațadă - lamele metalice culoare alb
- Tâmplărie de aluminiu

Acoperișul clădirilor va tip sarpanta in 4 ape, cu învelitoare din tablă albă.

4.16. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu energie electrică a a construcțiilor va fi asigurată prin redimensionarea bransamentului la rețeaua electrică existentă în zonă.

Alimentarea cu apă potabilă a clădirilor se va asigura din rețeaua de apă a orașului existentă în zonă.

Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza în rețeaua de canalizare orășenească existentă în zonă pe str. Vasile Lucaciu, Industriilor și Bujorului. Apele pluviale se vor evacua în rețeaua de canalizarea stradală existentă pe str.Vasile Lucaciu și str. Industriilor.

Agentul termic pentru încălzirea clădirilor și pentru procurarea apei calde menajere se va asigura prin intermediul unor centrale termice, ce vor funcționa cu combustibil gazos, alimentarea cu gaz realizându-se prin bransament la conducta de gaz de medie presiune de pe str. Vasile Lucaciu și str. Industriilor.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în mod selectiv, în recipiente etanșe, cu capac, amplasate într-un spațiu protejat, de unde vor fi preluate de către agentul economic care asigură salubritatea zonei - în baza unui contract de servicii de salubritate încheiat între acesta și beneficiari. Spațiul destinat depozitării deșeurilor menajere va fi amplasat în colțul nord-estic al parcelei și va fi de tip platformă îngropată, accesibil din exterior. Platforma va fi prevăzută cu pantă pentru scurgerea apelor și rigolă de colectare a acestora. Se va asigura dotarea cu robinet cu apă pentru asigurarea spălării. Se vor lua măsuri pentru a se împiedica scurgerea de reziduri.

4.17. Bilanț teritorial

- Suprafețe construite propuse: 3554 mp
- alei, rampe, circulații pietonale + auto incinta (curte interioara - inclusiv zona de joaca, acces parcaje): 1172 mp
- zone verzi amenajate: 978 mp

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Costurile pentru realizarea investiției revin în totalitate investitorilor privați, valoarea estimată fiind de cca. 15 Mil. Euro. Lucrările vor consta în:

- Expertizare tehnică a clădirilor existente
- Lucrări de desființare clădiri parazitare, fără valoare arhitecturală
- Lucrări de asigurare echipare edilitară la noile capacități
- Lucrări de consolidare structurală clădire monument istoric
- Lucrări de restaurare clădire monument și extinderi (clădiri noi propuse)
- Lucrări de amenajări exterioare, amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială

Pentru efectuarea investiției se vor efectua următoarele acțiuni :

- Elaborare proiect pentru autorizația de construire, proiect tehnic și detalii de execuție
- Obținerea autorizației de construire
- Execuția lucrărilor
- Recepția lucrărilor
- Urmărirea comportării în timp/monitorizare

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Consecințele realizării obiectivului propus vor fi pozitive pentru municipiul Baia Mare, deoarece prin **proiect se propune salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentului istoric "Fostul palat episcopal - azi întreprinderea de tricotaje"**, având codul MM-II-m-B-04472 în lista monumentelor istorice din anul 2015. Totodată, proiectul propune **revitalizarea și refuncționalizarea unor imobile neutilizate, situate în zona istorică a municipiului Baia Mare, zonă de mare interes imobiliar și investițional. Funcțiunile propuse (servicii și locuire colectivă) se încadrează în funcțiunile zonei și vor contribui în mod direct la creșterea capacității de cazare din municipiul Baia Mare, dezvoltarea activităților orientate către turism și alte activități publice, care la rândul lor vor contribui la creșterea nivelului de atractivitate al centrului istoric al municipiului Baia Mare. De asemenea, investiția propusă va crește capacitatea de locuire, printr-o abordare aliniată la principiile de dezvoltare durabilă, adică prin utilizarea spațiilor neutilizate din interiorul orașelor, din zone echipate edilitar și în apropiere de echipamente publice existente, fără a încuraja dispersia urbană.**

Principiile urbanistice și arhitecturale propuse respectă ambianța istorică generală, generată de cele trei clădiri importante din zonă (fosta biserică greco-catolică, fosta Școală de Fete și fosta Școală primară Dealul Crucii, azi școala "Petre Dulfu"), iar **tipul de intervenție este în concordanță cu principiile de construire actuale**, adică de **restaurare a clădirii istorice** și de realizare a **clădirilor noi în stil arhitectural contemporan**, relația dintre clădiri fiind de **complementaritate și integrare prin contrast pozitiv**. Construcțiile propuse a se realiza se încadrează ca volumetrie, compoziție și tratare arhitecturală cu vecinătățile.

Propunerile Planului Urbanistic de Detaliu se încadrează în reglementările documentațiilor de urbanism aprobate pentru amplasamentul studiat (PUZ Centrul Istoric Baia Mare).