

Nr 7803/ 01.08.2024

Catre,

REVOLUTION ECO CONSTRUCT SRL
Baia Mare, strada Vasile Lucaciu, nr. 61
Telefon 0773-710485

Ca mare a adresei Dvs. inregistrata sub nr. 7803/18.07.2024 la sediul S.C. Vital S.A. Baia Mare privind acordarea avizului pentru lucrarea **"Demolare, construire locuinte colective si servicii"**, cu adresa in Baia Mare, str. V. Lucaciu, nr. 61 si luand in considerare ca pe amplasamentul studiat nu exista conducte de apa/canalizare apartinand retelei publice de alimentare cu apa si canalizare, in sedinta din data de 01.08.2024 Comisia de Avizare a acordat:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 1182 / 01.08.2024

NOTA: Acest aviz de amplasament nu tine loc de aviz de bransare/racordare.**Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberarii.**

Presedinte comisia de avizare
Director general adjunct,
Dr.ing. Mircea Mecea



ST/BT/2024

REVOLUTION ECO CONSTRUCT SRL si ECO ANTNIC
SRL
STR. BULEVARDUL INDEPENDENȚEI nr. 70
BAIA MARE ,
MARAMURES

Delgaz Grid SA

Departament ACCES RETEA
www.delgaz-grid.ro

AVIZ FAVORABIL CU CONDITII

214712468/20.07.2024

Stimate client, REVOLUTION ECO CONSTRUCT SRL si ECO ANTNIC SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea: „DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII”, conform CU 605 din 19.04.2024 din localitatea BAIA MARE, VASILE LUCACIU nr. 61, 127035, 126275, 109881 jud. MARAMURES

în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil, CU ÎNDEPLINIREA OBLIGATORIE, DE CĂTRE BENEFICIAR, A CONDIȚIILOR DE MAI- JOS:**

A. Condiții tehnice:

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directorii Generali

Cristian Secoșan (Director
General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV2754041270C
Capital social subscris
778.208.685 lei din care
777.168.994,25 lei vărsat

1. Se va solicita în scris prezenta unui reprezentant Delgaz Grid SA - Centru Operațiuni Rețea BAIA MARE la predare-primire amplasament. (Baia Mare, str. I. Maniu, nr.58).
2. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor aparținând DELGAZ GRID SA, veți suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze și de restabilire a funcționării elementelor afectate.
3. Se vor respecta distanțele minime între alimentarea cu apă, energie electrică și elementele rețelei de distribuție din zona (0,60m), conform NTPEE 2018.
4. Se vor respecta distanțele minime (1,0 – 1,50 m) între rețelele de canalizare și elementele rețelei de distribuție din zona, conform NTPEE 2018.
5. Se va achita tariful pentru asistența tehnică pentru diverse lucrări edilitare din zona conductelor de gaze în exploatare.
6. **Săpătura și demolarea în apropierea conductelor, bransamentelor de gaz și a elementelor acestora (camine vana, rasuflători, etc), se va executa manual, sub supraveghere din partea Delgaz Grid SA - Centru Operațiuni Rețea BAIA MARE.**
7. Materialele rezultate din săpătură sau cele necesare pentru lucrare se vor depozita astfel încât să fie acces permanent la verificare rețelele de gaz și a elementelor acestora (camine vană, răsuflători etc.), atât pietonal cât și cu utilaje de intervenție.

8. In cazul in care se impune reamplasarea, devierea, ingroparea conductelor de gaz, bransamentelor de gaz, aflate pe traseul lucrarilor dumneavoastra, se va solicita aviz de deviere, deviere care se va realiza pe cheltuiala solicitantului, conform legislatiei in vigoare.

9. Se vor respecta distantele minime între poarta și elementele rețelei de distribuție din zona , conform NTPEE 2018. Se interzice a se ingloba în fundatia gardului elemente ale bransamentului de gaz, ale instalatiei de utilizare.

B. Condiții generale:

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.
2. Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al Delgaz Grid SA la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea Delgaz Grid SA - Centru Operațiuni Rețea BAIA MARE.
Adâncimea de pozare a rețelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,60- 0,90 m.

3. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență Delgaz Grid SA, la telefon: **0800-800.928** și **0265-200.928**, și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție.

Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se va opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului Delgaz Grid SA, pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate.

Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către Delgaz Grid SA, izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul Delgaz Grid SA, beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului.

În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea Delgaz Grid SA - Centru Operațiuni Rețea BAIA MARE, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a

pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.

4. Săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza **în mod obligatoriu, manual**, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).

5. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.

6. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.

7. În cazul în care lucrarea de construcții afectează răsuflătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsuflatori, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.

8. Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris Delgaz Grid SA - Centru Operațiuni Rețea BAIA MARE asupra datei la care e programată recepția.

9. Prezentul aviz este valabil până la data de **20.07.2025 (12 luni)**, cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism (sau document înlocuitor – se va preciza tipul și natura acestuia). Prolungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.

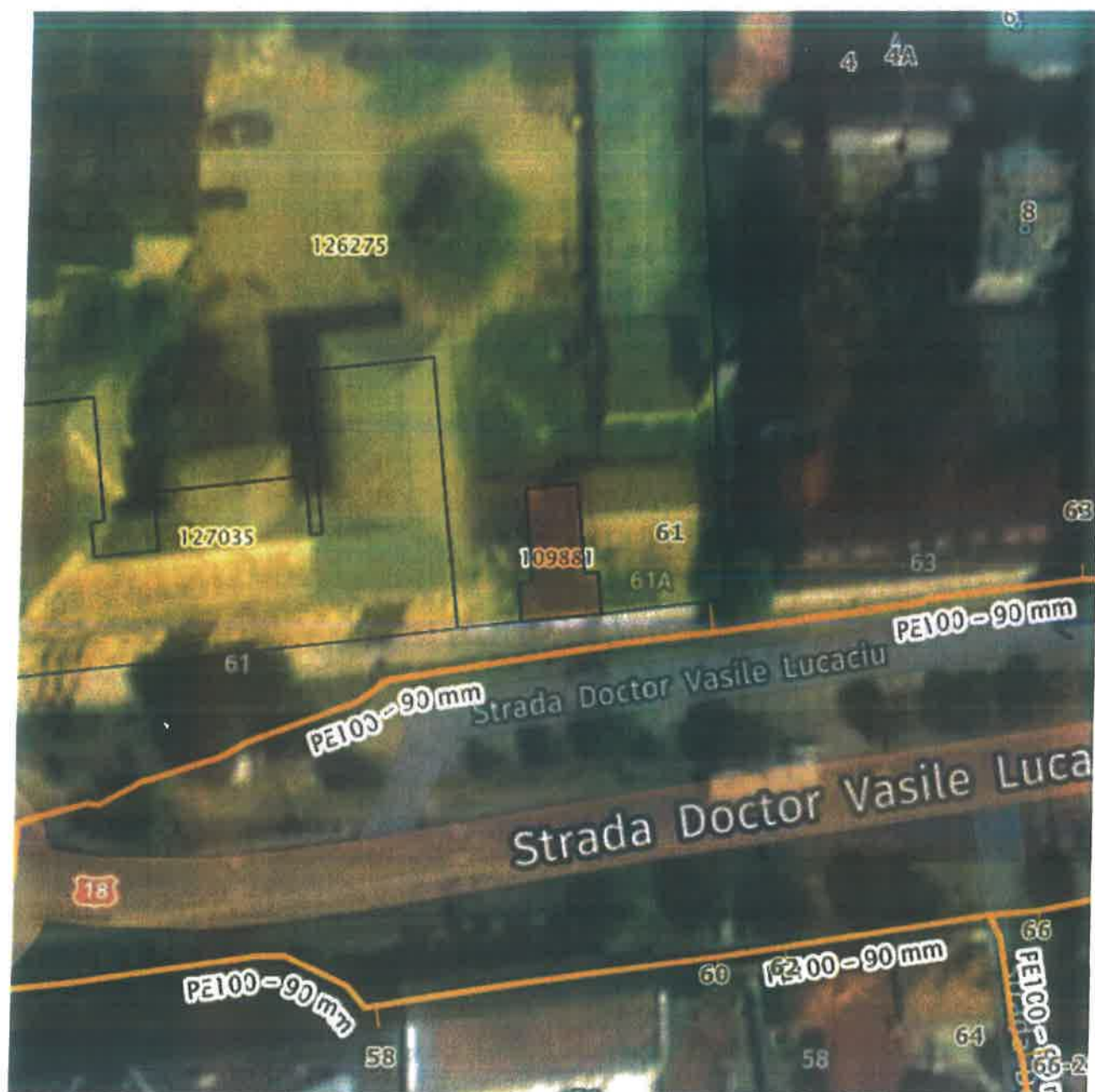
Cu respect,

Andreica Vasile
Coordonator CORG Baia Mare

Man Ioana
Emitent Avize si Acorduri GN



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters, likely representing 'Man Ioana'.



Imobil ce face scopul avizului

Retea in lucru

Retea Presiune Joasa

Imobile

Retea Presiune Medie

Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214712468/21.07.2024

Ioana Man



Schita insoteste avizul
214712468/21.07.2024

Nr. 3025480166 / 19.07.2024

CATRE,
SC REVOLUTION ECO CONSTRUCT SRL

În urma analizării documentației privind scopul specificat în Certificatul de Urbanism nr. **605** din **19.04.2024** emis de Consiliul Județean / Primăria ~~Comunei~~/Oras/ **BAIA MARE** pentru imobilul situat în Oras/~~Comuna~~ **BAIA MARE**, Sat: **-**, Str. **Vasile Lucaciu** Nr. **61**, Etaj: **-** Ap: **-**, CF nr. **127035, 126275, 109881**, nr.cadastral **127035, 126275, 109881** în scopul:

"DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII"

va comunicăm prezentul:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

În urma analizei documentației și încadrarea în zona a obiectivului de investiții, acesta NU are influență asupra infrastructurii/rețelei Digi Romania.

În zona în care urmează să se execute lucrările din proiectul menționat, DIGI are amplasate cabluri de comunicații și cutii tehnice pe stâlpi de joasă tensiune ce ar putea fi afectate de lucrări.

În cazul în care se modifică proiectul și executia prezentată aveți obligația de a anunța / notifica Digi Romania spre analiză și verificare.

Lucrările vor fi comunicate telefonic și pe mail următoarelor persoane:

- Cosarca Ciprian; Telefon: 0770 062 118; mail: ciprian.cosarca@dig.ro

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la rețelele Digi Romania din prezentul aviz în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea acestora unor terți, exceptând autoritatea publică emitentă a certificatului de urbanism.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

Digi Romania S.A.





Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Baia Mare

Distribuție Energie Electrică România Sucursala Baia Mare
Str. Victoriei, Nr. 64, 430142, Baia Mare, Jud. Maramures

Tel: +40262 205702

Fax: +40262 205704

office.maramures@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 145273

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J24/141/2002

www.distributie-energie.ro

Către

REVOLUTION ECO CONSTRUCT S.R.L.,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. **6030240907361 / 03.09.2024**

Pentru **DEMOLARE , CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**

De la adresa: **BAIA MARE**, sat -, strada **VASILE LUCACIU**, nr. **61**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **430341**,
numar cadastral **127035, 126275, 109881**, Județul **Maramures**.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDIȚIONAT Nr. 6030240907361 / 11.09.2024

Cu următoarele precizări:

Motivație: În zona de amplasament a viitoarelor construcții există capacități energetice (instalații electrice) aflate în gestiunea Sucursalei Baia Mare.

Se vor respecta prevederile Ordinului ANRE 239/2019 - Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

Conform Legii energiei electrice și gazelor naturale nr. 123/2012, art. 44 (9) suportarea cheltuielilor de modificare a instalațiilor electrice se află în sarcina celui care a generat modificarea.

În cazul descoperirii, în instalațiile electrice ale Sucursalei Baia Mare, a unor situații neconforme sau nespecificate în planul de situație, sunteți obligat să luați legătura cu reprezentanții Sucursalei Baia Mare pentru acordarea asistenței tehnice necesare în vederea reglementării situației apărute.

1. Precizări referitoare la condiționarea acceptării amplasamentului:

A. Modificarea poziției obiectivului la distanțe minime (precizate mai jos) față de instalațiile Operatorului de Distribuție figurate pe planurile anexate:

B. Păstrarea poziției obiectivului dumneavoastră cu suportarea costurilor privind devierea sau mutarea instalațiilor operatorului de distribuție, conform *studiului de coexistență/ eliberare amplasament avizat*, cu avizul CTE nr. -/- .

C. Păstrarea poziției obiectivului cu condiția executării, contra cost, a unor lucrări de modificare a instalațiilor rețelei electrice rezultate din *studiul de coexistență avizat*, cu avizul CTE nr. -/- , ca fiind necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență .

2. Dacă alegeți:

2.1. Varianta A, este necesar:

- să depuneți la OD (operatorul de distribuție) documentația refăcută pentru obținerea avizului de amplasament favorabil, întocmită conform reglementărilor legale la data solicitării.

2.2. Varianta B, este necesar:



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Baia Mare

Distribuție Energie Electrică România Sucursala Baia Mare
Str. Victoriei, Nr. 64, 430142, Baia Mare, Jud. Maramureș

Tel: +40262 205702

Fax: +40262 205704

office.maramures@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14527

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J24/141/2002

www.distributie-energie.ro

- să obțineți acordurile deținătorilor de teren și avizele, rezultate din studiul de eliberare a amplasamentului, pentru realizarea instalațiilor electrice pe noile trasee și amplasamente. Documentația pentru obținerea acestora va fi elaborată în cadrul studiului menționat la punctul B.
- să încheiați cu OD (operatorul de distribuție), un contract pentru eliberarea amplasamentului, așa cum v-ați angajat prin contractul de angajament, să respectați termenele și condițiile stabilite în studiul de coexistență/ eliberare amplasament, achitând contravaloarea lucrărilor precizate în contractul pentru eliberare amplasament.

3. Dacă solicitarea dumneavoastră se încadrează în Varianta C, este necesar:

- să obțineți acordurile deținătorilor de teren și avizele, rezultate din studiul de coexistență, pentru realizarea lucrărilor de reglementare a instalațiilor electrice existente. Documentația pentru obținerea acestora va fi elaborată conform studiului de coexistență menționat anterior.
- să încheiați cu OD (operatorul de distribuție), un contract pentru realizarea condițiilor de coexistență, așa cum v-ați angajat prin contractul de angajament, să respectați termenele și condițiile stabilite în studiul de coexistență, achitând contravaloarea lucrărilor precizate în contractul pentru eliberarea amplasamentului.

4. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv, trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.

5. Valabilitatea avizului de amplasament este până la 19.04.2026, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

6. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. U02 și a Certificatului de urbanism nr. 605 / 19.04.2024

7. Tariful de emisie a avizului de amplasament, în valoare de 95.00 lei, fata TVA.

8. Instalațiile de distribuție aparținând OD (operatorului de distribuție) au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.

9. În zonă Nu există instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție).
Este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători SDEE) în vederea obținerii avizelor de amplasament.

10. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea OD (operatorului de distribuție).

11. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor OD (operatorului de distribuție) se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executorul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Director Sucursala **BAIA MARE**

Sef S.A.R. **BAIA MARE**

Intocmit



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Baia Mare

Distribuție Energie Electrică România Sucursala Baia Mare
Str. Victoriei, Nr. 64, 430142, Baia Mare, Jud. Maramures

Tel: +40262 205702

Fax: +40262 205704

office.maramures@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14527

R.C. DEER/Suc. 312/352/2002 / 324/141/2002

www.distributie-energie.ro

Ing. Florin Nechita

Florin-
Vasile
Nechita

Semnăt digitală
de Florin-Vasile
Nechita
Data:
2024.09.11
20:39:32 +03:00

Ing. Costinel Ghiltescu

Sorel Busecan





**PRIMARUL
MUNICIPIULUI BAIAMARE**

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 55279 / 2024

Solicitant: SC REVOLUTION ECO CONSTRUCT SRL
Adresa: Baia Mare, bulevardul UNIRII, nr. 20.

Spre știință: SC 9 OPTIUNE SRL –office@9.optiune.ro
Baia Mare, strada Cetății, nr. 2, ap. 1-2

În baza Hotărârii Comisiei municipale de sistematizare a circulației nr. 65 din 27.11.2024, organism care are competența de a analiza, stabili și aproba măsuri privind circulația, staționarea și parcare vehiculelor precum și lucrările care se execută pe raza Municipiului Baia Mare, care asigură fundamentarea avizului Primarului Municipiului Baia Mare, conform HCL 15 / 2024, pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, întrunită în ședința din data de 27.11.2024, ca urmare a analizării documentației,

Emite:

AVIZ FAVORABIL,

pentru :

“DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII”. C.U. 605 / 2024.

Proiect nr. 07 /2023 (faza D.A.T.C. - planșa U-03 Plan de situație propus, vizat spre neschimbare),
Întocmit de SC 9 OPTIUNE SRL

Amplasament: strada VASILE LUCACIU, nr. 61.
Beneficiar: SC REVOLUTION ECO CONSTRUCT SRL

Primar,
Ioan Doru Dăncuș

Comisia municipală de sistematizare a circulației
Întocmit, Secretar Comisie



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. **ANDREI POPIN**

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 OPȚIUNE 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 adăpostească un număr de 99 locuri de parcare, iar suprateran se vor amenaja 6 locuri de parcare. Parările vor deservei 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 din spațiu tehnic pentru diferite echipamente edilitare, precum și partea de bucătărie, zonă fitness, spa, grupuri vestiare pentru personal, grupuri sanitare, care vor deservei 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.

Parcările 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.

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 ORDONANȚA nr. 43 / 2000 privind protecția patrimoniului arheologic (art. 4, alin. 4), descoperirile arheologice întâmplătoare se anunța, 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 cauză. 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





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ

Decizia etapei de evaluare inițială

Nr. 1124 din 29.07.2024

Ca urmare a solicitării depuse de SC REVOLUTION ECO CONSTRUCT SRL, cu sediul în Baia Mare, bd. Independenței, nr. 70, jud. Maramureș, pentru proiectul "DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII", propus a fi amplasat în Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 61, județul Maramureș, înregistrată la APM Maramureș cu nr. 5092/15.05.2024.

- în urma verificării amplasamentului proiectului, a analizării documentației depuse, a localizării amplasamentului în planul de urbanism și în raport cu poziția față de arii protejate, zone-tampon, monumente istorice sau arheologice, zone cu restricții de construit, zona costieră;
- având în vedere că:
 - proiectul intră sub incidența Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, fiind încadrat în Anexa nr. 2, la punctul 10. Proiecte de infrastructură, litera b). proiecte de dezvoltare urbană;
 - proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
 - proiectul propus nu intră sub incidența prevederilor art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;

APM Maramureș decide:

Necesitatea declanșării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pentru proiectul "DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII", propus a fi amplasat în Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 61, județul Maramureș.

Pentru continuarea procedurii titularul va depune:

- a) memoriul de prezentare, completat conform conținutului-cadru prevăzut în anexa nr. 5E la procedură a Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului; Memoriul de prezentare se va depune la APM Maramureș pe suport de hârtie și în format electronic (CD);
- b) punctul de vedere/actul de reglementare emis de către DSP Maramureș;
- c) avizul de mediu pentru aprobare Plan urbanistic de detaliu (PUD);
- d) dovada achitării tarifului aferent etapei de încadrare, respectiv suma de 400 lei, în conformitate cu prevederile OM nr. 1108/2007 privind aprobarea Nomenclatorului lucrărilor și serviciilor care se prestează de către autoritățile publice pentru protecția mediului în regim de tarifyare și cuantumul tarifulor aferente acestora, cu modificările ulterioare.

Vă comunicăm că, potrivit art. 43. alin. 1 din Anexa nr. 5 a Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului „*În cazul în care titularul proiectului nu pune la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului toate informațiile solicitate în orice moment al procedurii în termenul stabilit de autoritate sau în cel mult 2 ani de la data solicitării acestora, solicitarea se respinge*”.

Totodată vă informăm că, în calitate de titular, conform art 10, alin1, lit f din Anexa nr. 5 a Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului,

aveți obligația publicării, anunțului cu conținutul de mai jos, în presa națională sau locală, precum și a afișării acestuia la sediul propriu/pe pagina proprie de internet/la sediul autorității publice locale pe raza căreia este propusă implementarea proiectului.

În ziua apariției anunțului în presă, veți transmite la APM Maramureș pe fax 0262-275222 sau e-mail reglementari@apmmm.anpm.ro copia acestuia, care să cuprindă și data, respectiv numele ziarului, precum și dovada mediatizării solicitării conform cerințelor de mai sus (afișare la sediul propriu, pe pagina proprie de internet - dacă dețineți, la sediul autorității publice locale pe raza căreia este propusă implementarea proiectului).

Cu deosebită considerație,

Director Executiv,
dr. ing. Emilia TALPOȘ



Șef Serviciu
Avize, Acorduri, Autorizații,
Daniel NICULA



Întocmit,
Bogdan Ioan TOMA



Anunț public privind depunerea solicitării de emitere a acordului de mediu

SC REVOLUTION ECO CONSTRUCT SRL, cu sediul în Baia Mare, bd. Independenței, nr. 70, jud. Maramureș, anunță publicul interesat asupra depunerii solicitării de emitere a acordului de mediu, pentru proiectul "DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII", propus a fi amplasat în Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 61, județul Maramureș. Informațiile privind proiectul propus pot fi consultate la sediul APM Maramureș, din localitatea Baia Mare, str. Iza, nr. 1A, în zilele de luni - joi între orele 8-16.30 și vineri între orele 8-14 și la sediul beneficiarului.

Observațiile publicului se primesc zilnic la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Maramureș.

OBIECTUL VERIFICARII: STUDIU GEOTEHNIC: **AUGUST, 2024**

FAZA: DTAC

La cererea beneficiarului s-a întocmit referatul de verificare a documentatiei geotehnice de catre ing. geolog Balaneanu Ecaterina, autorizat de MDLPL nr. 07796, atestat in domeniul Af - REZISTENTA MECANICA SI STABILITATEA TERENULUI DE FUNDARE A CONSTRUCTIILOR SI MASIVELOR DE PAMANT.

Documentația prezentată a fost întocmită în conformitate cu: **Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2022.**

În urma analizării studiului geotehnic au fost verificate următoarele subpuncte din cadrul normativului:

1. DATE GENERALE

- a) TEMA PENTRU ELABORAREA STUDIULUI GEOTEHNIC: - este prezentata
- b) DENUMIREA SI AMPLASAREA LUCRARI: DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII - Mun. Baia Mare str. Vasile Lucaciu nr. 61 nr. cad. 127035, 126275, 109881, Jud. Maramures. Amplasamentul este conform planurilor.
- c) INVESTITOR/BENEFICIAR: S.C. REVOLUTION ECO CONSTRUCT S.R.L. si S.C. ECO ANTNIC S.R.L., Baia Mare B-dul Independentei nr. 70, Jud. Maramures.
- d) PROIECTANT GENERAL: S.C. 9 OPTIUNE S.R.L., Mun. Baia Mare str. Cetatii nr. 2/1 - 2, Jud. Maramures
- e) PROIECTANT DE SPECIALITATE PENTRU STUDIUL GEOTEHNIC: S.C. TEHNİK PROSPECT S.R.L. cu sediu in Baia Mare, strada Vlad Tepes, nr.2, ap.66, judetul Maramures, CUI 25706935, J24/615/2009
- f) NUMELE SI ADRESA TUTUROR UNITĂȚILOR CARE AU PARTICIPAT LA INVESTIGAREA TERENULUI DE FUNDARE, CU PRECIZAREA CATEGORIEI DE LUCRĂRI ÎN CARE AU FOST IMPLICATE:
- Intocmire studio geotehnic: **geolog HERTA VALERIA si ing. MOODY MIHAI** prin S.C. TEHNİK PROSPECT S.R.L.
- Analizele de laborator au fost executate la: **S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L. - LABORATOR DE ANALIZE SI INCERCARI IN CONSTRUCTII** str. 1 Dec 1918 nr 114 mun. Cluj-Napoca nr. Aut. 3263 emisa de I.S.C. Cluj- pentru analizarea probelor de pamant (tulburate si netulburate) cu sediul in Cluj Napoca Jud Cluj.
- g) DATE TEHNICE FURNIZATE DE BENEFICIAR SI/SAU PROIECTANT PRIVITOARE LA SISTEMLER CONSTRUCTIVE PRECONIZATE. - da

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

- a) TOPOGRAFIA: - da
- b) DATE GEOLOGICE GENERALE: - da
- c) CADRUL GENERAL GEOMORFOLOGIC, HIDROGRAFIC SI HIDROGEOLOGIC: - da
- d) DATE GEOTEHNICE GENERALE: - nu
- e) DATE CLIMATOLOGICE (DACA ESTE RELEVANT): - da
- f) DATE SEISMOLOGICE:

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt: Valoarea de varf a acceleratiei $a_g = 0.15 g$

Perioada de colt $T_c = 0.7$

Adâncimea de îngheț $= 0.90 m$

- g) ISTORICUL AMPLASAMENTULUI SI SITUATIA ACTUALA: - da
- h) CONDIȚII REFERITOARE LA VECINĂȚILE LUCRĂRII (CONSTRUCTII ÎNVECINATE, TRAFIC, DIVERSE REȚELE, VEGETAȚIE, PRODUSE CHIMICE PERICULOASE ETC.): - da
- i) ÎNCADRAREA OBIECTIVULUI ÎN "ZONE DE RISC NATURAL" (CUTREMUR, ALUNECĂRI DE TEREN, INUNDAȚII) CARE FORMEAZĂ "PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL - SECȚIUNEA V - ZONE DE RISC NATURAL":

Încadrarea zonei în P.A.T.N. - PLANULUI DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL

În conformitate cu LEGEA Nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Publicată în: Monitorul Oficial Nr. 726 din 14 noiembrie 2001 zonele care prezintă un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive se analizează si se încadrează.

În înțelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta

PARAMETRILOR GEOTEHNICI. SE VOR SPECIFICA RELAȚIILE ANALITICE SAU EMPIRICE UTILIZATE PENTRU OBTINEREA VALORILOR DERIVATE: - nu sunt prezentate

g) ÎN CADRUL PROIECTULUI GEOTEHNIC, ÎN FUNCȚIE DE STRUCTURA GEOTEHNICĂ PROIECTATĂ ȘI DE STĂRILE LIMITĂ ANALIZATE SE VOR DETERMINA ȘI UTILIZA VALORILE CARACTERISTICE ȘI DE CALCUL ADECVATE ALE PARAMETRILOR GEOTEHNICI, ÎN CONFORMITATE CU NORMATIVUL NP 122, BAZATE PE VALORILE PREZENTATE ÎN STUDIUL GEOTEHNIC;

h) APRECIERI PRIVIND STABILITATEA GENERALĂ ȘI LOCALĂ A TERENULUI PE AMPLASAMENT OBTINUTE PE BAZA OBSERVAȚIILOR VIZUALE DIN ETAPA DE CARTARE.

Stabilitatea generală și locală a amplasamentului este asigurată la data executării lucrărilor de teren.

Apariția unor mișcări de teren pot fi declanșate prin modificări majore ale factorilor climatic și antropic - inclusiv greșeli de execuție.

i) ÎNCADRAREA STRATURILOR GEOTEHNICE DIN PUNCT DE VEDERE AL CONDIȚIILOR DE TEREN (GEOTEHNICE, HIDROGEOLOGICE ȘI SEISMICE) ÎN VEDEREA UTILIZĂRII CA TEREN DE FUNDARE (BUN, MEDIU SAU DIFICIL) PRIN RAPORT CU SOLUȚII DE FUNDARE POSIBILE;

Terenurile întâlnite se încadrează în categoria **TERENURI BUNE** de fundare conform Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2022.

j) RECOMANDĂRI CU CARACTER ORIENTATIV CU PRIVIRE LA ADÂNCIMI ȘI SOLUȚII DE FUNDARE (DIRECTE, INDIRECTE) STABILITE PE BAZA CONDIȚIILOR GEOTEHNICE, HIDROGEOLOGICE ȘI SEISMICE DETERMINATE PENTRU AMPLASAMENT, PE BAZA DATELOR REFERITOARE LA CARACTERISTICILE STRUCTURII CARE URMEAZĂ SĂ FIE PROIECTATĂ, PUSE LA DISPOZIȚIE PRIN TEMA DE INVESTIGARE - da

Observație: Recomandările și indicațiile orientative date la punctul j) pot sau nu să fie urmate de către proiectant, care are responsabilitatea finală asupra soluțiilor de fundare adoptate și dimensionate. Toate soluțiile constructive referitoare la terenul de fundare și structurile geotehnice se stabilesc pe baza calculelor specifice în cadrul Proiectului geotehnic.

k) INDICAȚIE ORIENTATIVĂ ASUPRA NECESITĂȚII ÎMBUNĂȚĂȚIRII/CONSOLIDĂRII TERENULUI, PE BAZA DATELOR PUSE LA DISPOZIȚIE PRIN TEMA DE INVESTIGARE: - da

Observație: Recomandările și indicațiile orientative date la punctul k) pot sau nu să fie urmate de către proiectant, care are responsabilitatea finală asupra soluțiilor de fundare adoptate și dimensionate. Toate soluțiile constructive referitoare la terenul de fundare și structurile geotehnice se stabilesc pe baza calculelor specifice în cadrul Proiectului geotehnic.

l) INDICAȚIE ORIENTATIVĂ ASUPRA NECESITĂȚII PREVEDERII UNOR LUCRĂRI COMPLEMENTARE, PROVIZORII SAU DEFINITIVE, REFERITOARE LA APA SUBTERANĂ: - nu

Observație: Recomandările și indicațiile orientative date la punctul l) pot sau nu să fie urmate de către proiectant, care are responsabilitatea finală asupra soluțiilor de fundare adoptate și dimensionate. Toate soluțiile constructive referitoare la terenul de fundare și structurile geotehnice se stabilesc pe baza calculelor specifice în cadrul Proiectului geotehnic.

m) ÎNCADRAREA FINALĂ A LUCRĂRII ÎNTR-O ANUMITĂ CATEGORIE GEOTEHNICĂ SAU A PĂRȚILOR DIN LUCRARE ÎN DIFERITE CATEGORII GEOTEHNICE:

Punctajul acordat în această fază de proiectare este următorul:

Condiții de teren	Terenuri bune	Punctaj: 2 pct
Apa subterană	Cu epuismențe reduse	Punctaj: 2 pct
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	Punctaj: 3 pct
Vecinătăți	Fără risc	Punctaj: 1 pct
Zona seismică	Două puncte pentru zonele cu $A_g=0.15g$	Punctaj: 2 pct
		Punctaj total = 10 pct

În conformitate cu tabelul din normativ, categoria geotehnică este 2.

Nr.crt	Limite punctaj	Categoria geotehnică
1	6.....9	1
2	10.....14	2
3	15.....21	3

PE PARCURSUL EXECUȚIEI, OBIECTIVUL ÎȘI POATE SCHIMBA CATEGORIA GEOTEHNICĂ STABILITĂ ÎN STUDIUL GEOTEHNIC.

5. MODELUL TERENULUI

Modelul terenului este o reprezentare a condițiilor topografice, geologice, tectonice, hidrogeologice și geotehnice relevante dintr-un amplasament dat, care se bazează pe rezultatele investigațiilor de teren și alte date relevante.

Modelul terenului este principalul rezultat al investigației geotehnice și reprezintă baza de dezvoltare a modelului geotehnic de proiectare – da.

CONCLUZII

Prezenta documentație geotehnică verificată: **DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII – Mun. Bala Mare str. Vasile Lucacu nr. 61 nr. cad. 127035, 126275, 109881, Jud. Maramures** – a respectat exigentele indicativului: **NP 074/2022 – NORMATIV PRIVIND INTOCMIREA DOCUMENTAȚIILOR GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII.**

Documentația verificată este valabilă pentru obiectivul menționat în conținut – stampilându-se respectând **ORDINUL MDLPA nr. 817 din 23 Iunie 2021 – APROBAREA PROCEDURII PRIVIND ATESTAREA VERIFICATORILOR DE PROIECTE ȘI A EXPERTILOR TEHNICI**, publicat în **MONITORUL OFICIAL nr. 667 din 6 Iulie 2021**.

În cazul executării altor lucrări decât cele la care se face referire în studiul geotehnic se va elabora altă documentație cu alte concluzii.

Conform punctului 2.2.8. din Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2022: La modificarea condițiilor geotehnice/hidrogeologice și/sau de vecinătăți dintr-un amplasament pentru care există un Studiu geotehnic, ca și în cazul utilizării unui studiu geotehnic mai vechi de 10 ani pentru un amplasament, este necesară completarea și actualizarea acestor documentații, obligatoriu printr-un Studiu geotehnic de detaliu.

Nu ne asumăm responsabilitatea condițiilor nefavorabile de teren apărute ca urmare a modificării planului de situație prezentat la preluarea prezentei lucrări.

Cu ocazia lucrărilor de săpături pentru fundații și anume imediat înainte de turnarea betonului în fundații se va chema proiectantul geotehnician pe șantier pentru verificarea cotei de fundare, natura terenului și avizarea turnării betonului în fundații. Se interzice în mod categoric turnarea betonului în fundații fără avizul proiectantului geotehnician. Prezenta notă se va trece pe planul de fundații și se va respecta în mod obligatoriu.

Prezentul referat de verificare nu poate fi reprodus, copiat sau împrumutat integral sau parțial, în mod direct sau indirect sau extins în afara amplasamentului specificat, este valabil doar pentru obiectivul menționat – la faza de proiectare menționată.

Prezentul referat are 4 pagini

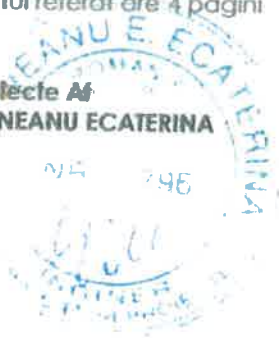
Întocmit :

Verificator de proiecte Af

Ing. geolog **BALANEANU ECATERINA**

Primit : 3 exemplare

semnatura





S.C. TEHNIK PROSPECT S.R.L.

Baia Mare, str. Vlad Tepes nr.2/66

J 24/615/2009, CUI 25706932

Tel. 0745327625; 0722656073

Fax: 0262-293259



STUDIU GEOTEHNIC

Pentru

**DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
SERVICII**

**BENEFICIAR: S.C. REVOLUTION ECO CONSTRUCT S.R.L.,
S.C. ECO ANTNIC S.R.L., MUN. BAIA MARE
STR. VASILE LUCACIU NR. 61 NR. CAD. 127035, 126275,
109881,
JUD. MARAMURES**



S.C. TEHNİK PROSPECT S.R.L.

Baia Mare, str. Vlad Tepes nr.2/66

J 24/615/2009, CUI 25706932

Tel. 0745327625; 0722656073

Fax: 0262-293259



BM 6385 / 03.09.2024

STUDIU GEOTEHNIC

Pentru

**DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
SERVICII**

**BENEFICIARI: S.C. REVOLUTION ECO CONSTRUCT S.R.L.,
S.C. ECO ANTNIC S.R.L., MUN. BAI A MARE
STR. VASILE LUCACIU NR. 61 NR. CAD. 127035, 126275,
109881,
JUD. MARAMURES**

LISTA DE SEMNATURI

INTOCMIT

geol. HERTA VALERIA

VERIFICAT

ing. MOODY MIHAI



**BAIA MARE
SEPTEMBRIE 2024**

CUPRINS

INTRODUCERE

CAPITOLUL 1 – Date generale

CAPITOLUL 2 – Date privind terenul din amplasament

CAPITOLUL 3 – Prezentarea investigatiilor si a informatiilor geotehnice si hidrogeologice efectuate

CAPITOLUL 4 – Evaluarea informatiilor geotehnice

CAPITOLUL 5 – Modelul terenului

PIESE DESENATE

Tema de proiectare
Fise de foraj
Fise de sondaj
Fisa complexa de foraj
Analize de laborator
Plan de situatie

INTRODUCERE

Prezentul studiu geotehnic a fost intocmit la cererea proiectantului:
S.C. 9 OPTIUNE S.R.L. pentru investitia: **DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**, faza de proiectare D.T.A.C.

In vederea elaborarii lucrarii s-a solicitat un studiu geotehnic care sa vizeze urmatoarele aspecte: stratigrafia terenului, caracteristicile fizico mecanice ale stratelor, adancimea de fundare a constructiei, capacitatea portanta a terenului la cota de fundare, aparitia nivelului hidrostatic, incadrarea seismica a zonei, adancime de inghet etc.
Prezentul studiu se intocmeste in conformitate cu Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii, indicative NP 074 - 2022

CAPITOLUL 1

Date generale

1.1. Tema pentru elaborarea studiului geotehnic

1.1.1. Denumirea si amplasarea lucrarii

DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII.

Lucrarea consta in restaurarea cladirii monument istoric si construire de locuinte colective cu regim de inaltime **S + P + 3 + 4R** pentru locuinte colective si **S + P + 1 + M** pentru cladire monument istoric care se afla in intravilanul Mun. Baia Mare str. Vasile Lucaciu nr. 61 nr. cad. 127035, 126275, 109881, Jud. Maramures.

1.1.2. Finantator/ Titularul investitiei/ Beneficiar

S.C. REVOLUTION ECO CONSTRUCT S.R.L. si **S.C. ECO ANTNIC S.R.L.**,
Baia Mare B-dul Independentei nr. 70, Jud. Maramures.

1.1.3. Proiectant general

S.C. 9 OPTIUNE S.R.L., Mun. Baia Mare str. Cetatii nr. 2/1 - 2, Jud. Maramures

1.1.4. Date tehnice privind structura pentru care solicita studiul geotehnic

Prin tema de proiectare lansata de catre proiectant se solicita elaborarea documentatiei pentru obiectivul de investitii: **DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**, lucrarea constand in reabilitare cladire existenta monument istoric **S + P + 1 + M** si construire de locuinte colective cu regim de inaltime de **S + P + 3E + 4R**.

1.1.5. Incadrarea preliminara in Categoria de importanta a obiectivului pentru care se solicita studiul geotehnic.

- conditii de teren

---- terenuri bune

- 2 puncte

- apa subterana	---- fara epuimente	- 1 punct
- clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	---- normala	- 3 puncte
- vecinatati	---- fara risc	- 1 punct
- zona seismica $a_g = 0,15 g$		- 2 puncte
Categoria geotehnica 1	punctaj	9 puncte

CAPITOLUL 2

Date privind terenul din amplasament

2.1. CONSIDERATII NATURALE

Depresiunea Baia Mare larg deschisa spre Campia Tisei are zone de maxima extensie in regiunea de confluenta a raului Someș 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 retelei hidrografice Someș, Lapus, Sasar etc. **Geologic**, zona este constituita dintr-un complex de depozite antecuaternare 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 dezvolta de la terasa joasa pana la terasa inalta

- Holocenul se dezvolta 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 pungi sau lentile raspartite 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.

Topografic, terenul este situat pe terasa majora a raului Sasar pe plan orizontal.

Stabilitatea generala si locala a amplasamentului este asigurata la data executarii lucrarilor de teren.

2.1. DATE SEISMOLOGICE

Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare este $a_g = 0,15$ g si valoarea perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec, unde a_g reprezinta acceleratia terenului pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta $IMP = 225$ de ani si probabilitatea de depasire in 50 ani in zona studiata iar T_c reprezinta granita dintre zona de valori maxime in spectrul de acceleratie si zona de valori maxime in spectrul de viteze relative si se exprima in sec.

2.2. CONDITII REFERITOARE LA VECINATATILE LUCRARII

Lucrarile ce se doresc a fi cuprinse in aceasta documentatie sunt construirea de locuinte colective S + P + 3 + 4R precum si reabilitarea monumentului istoric S + P + 1 + M si are ca vecinatati blocuri de locuinte si case de locuit cu diferite regimuri de inaltime, fiind cartier de locuinte din centrul vechi a Mun. Baia Mare, la sud str. Vasile Lucaciu, la nord str. Bujorului si la vest str. Industriei.

2.3. ADANCIMEA DE INGHEȚ

In conformitate cu STAS 6054 – 77 adancimea de inghet in zona studiata este de 0,80 m.

CAPITOLUL 3

3.1. Prezentarea investigatiilor si a informatiilor geotehnice si hidrogeologice efectuate

In acord cu tema de proiectare pentru prezentul studiu geotehnic s-au executat sondaje geotehnice cu excavator pe senile urmate de foraje geotehnice la adancimea de 6,00 m cu prelevare de probe si dezvelirea fundatiilor cladirii existente.

3.2. Prezentarea lucrarilor de teren efectuate

Forajele au fost executate in data de 16.08.2024. Explorarea in adancime a terenului s-a facut cu ajutorul excavatorului pe senile si foraje manuale de 3". Apa subterana a fost interceptata la adancimea de – 3,50 m.

FORAJUL F 1

0,00 --- 0,10 m Platforma beton
0,10 --- 1,00 m Umplutura din pamant cu diferite materiale de constructie, piatra
1,00 --- 1,80 m Praf nisipos
Proba nr. 1, ad. 1,50 m
1,80 --- 5,00 m Pietris cu nisip si bolovanis
Proba nr. 2, ad. 2,00 m
5,00 --- 6,00 m Marna argiloasa
NH = - 3,50 m

FORAJUL F 2

0,00 --- 0,10 m Platforma beton
0,10 --- 1,00 m Umplutura din pamant cu diferite materiale de constructie, piatra
1,00 --- 1,80 m Praf nisipos
1,80 --- 5,00 m Pietris cu nisip si bolovanis
5,00 --- 6,00 m Marna cenusie
NH = - 3,50 m

FORAJUL F 3

0,00 --- 1,00 m Umplutura din pamant cu diferite materiale de constructie, piatra
1,00 --- 5,00 m Pietris cu nisip si bolovanis
Proba nr. 3, ad. 2,00 m
5,00 --- 6,00 m Marna argiloasa
NH = - 3,50 m

FORAJUL F 4

0,00 --- 1,00 m Umplutura din pamant cu diferite materiale de constructie, piatra
1,00 --- 5,00 m Pietris cu nisip si bolovanis
Proba nr. 5, ad. 2,00 m
5,00 --- 6,00 m Marna argiloasa
NH = - 3,50 m

FORAJUL F 5

0,00 --- 0,10 m Platforma beton
0,10 --- 1,00 m Umplutura din pamant cu diferite materiale de constructie, piatra
1,00 --- 1,80 m Praf nisipos
1,80 --- 5,00 m Pietris cu nisip si bolovanis

5,00 --- 6,00 m Marna argiloasa
NH = - 3,50 m

SONDAJUL S 1 (cota teren – latura nordica)

0,00 --- 0,10 m Asfalt
0,10 --- 1,00 m Umplutura din pamant cu diferite materiale de constructie, piatra
1,00 --- 1,50 m Praf nisipos
1,50 --- 5,00 m Pietris cu nisip si bolovanis
Infiltratii la – 1,70 m
Proba nr. 4, ad. 2,00 m
5,00 --- 6,00 m Marna argiloasa
NH = - 3,50 m

SONDAJUL S 2 (colt nord vestic - subsol)

0,00 --- 0,20 m Pardoseala beton
0,20 --- 0,80 m Umplutura din pamant cu aluviuni de rau
0,80 --- 2,00 m Pietris cu nisip si bolovanis
NH = - 0,80 m

3.3. Prezentarea probelor de laborator efectuate

Probele au fost recoltate in pungi speciale de polietilena. Din forajele F 1, F 3, F 4 si S 1 s-au recoltat probe de teren, proba nr. 1 ad. 1,50 m, proba nr. 2 ad. 2,00 m, proba nr. 3 ad. 2,00 m, proba nr. 4 ad. 2,00 m si proba nr. 5 ad. 2,00 m. Probele au fost netulburate, care s-au analizat in laborator atestat de gradul 2:

S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L. CLUJ - NAPOCA str. 1 Decembrie nr. 114.
Caracteristicile geotehnice sunt date in fisa complexa.

CAPITOLUL 4

4.1. Evaluarea informatiilor geotehnice

Caracteristice geotehnice ale terenurilor permit estimarea portantei acestora pe baza presiunii conventionale de calcul.

4.1.1. Terenul bun de fundare îl constituie formatiunea de pietris cu nisip si bolovanis.

4.1.2. Calculul presiunii convenționale (p_{conv})

Presiunea convențională p_{conv} se determină luând în considerare valorile de bază p_{conv} care corespund cu presiunile convenționale pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de nivelul terenului sistematizat. Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se calculează cu relația:

$$p_{conv} = \bar{p}_{conv} + C_B + C_D \quad \text{kPa}$$

unde, C_B și C_D sunt corecțiile de lățime respectiv de adâncime în kPa

Valorile de bază $\bar{p}_{conv}$ se iau din tabelul dat în NP 112 - 2014 în funcție de I_c , I_p , și e.

Corecția de lățime pentru $B < 5,0$ m se determină cu relația :

$C_B = \bar{p}_{conv} K_1 (B - 1,0) \quad \text{kPa}$, în care K_1 este un coeficient, care pentru pământuri coezive $K_1 = 0,05$, iar pentru cele necoezive $K_1 = 0,10$

Pentru $B > 5$ m corecția de lățime este:

$$C_B = 0,4 \bar{p}_{conv} \text{ pentru pământuri necoezive}$$

$$C_B = 0,2 \bar{p}_{conv} \text{ pentru pământuri coezive}$$

Corecția de adâncime se determină cu relația:

- Pentru $D_f < 2,0$ m

$$C_D = \bar{p}_{conv} \frac{D_f - 2,0}{4} \quad \text{kPa}$$

- Pentru $D_f > 2,0$ m

$$C_D = K_2 \gamma (D_f - 2,0) \quad \text{kPa}$$

în care:

D_f = adâncimea de fundare, în m

K_2 = coeficient în funcție de natura terenului 2,5 pentru pământuri necoezive, 2,0 pentru pământuri coezive cu plasticitate mijlocie și 1,5 pentru pământuri cu plasticitate mare și foarte mare

γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra nivelului tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor) în KN / m^3

Pentru formațiunea de praf nisipos $\bar{p}_{conv} = 350$ kPa.

Pentru formațiunea de pietris cu nisip și bolovanis $\bar{p}_{conv} = 450$ kPa.

$B = 0,60$ m	$C_B = 450 \times 0,10 (0,6 - 1,0) = - 18$ kPa
$D_f = 1,80$ m	$C_D = 450 \frac{1,8 - 2,0}{4} = - 22,5$ kPa

$$p_{conv} = 450 - 22,5 - 18 = 409,5 \quad \text{kPa}$$

- Pentru

$B = 0,60$ m	$C_B = 450 \times 0,1 (0,6 - 1,0) = - 18$ kPa
$D_f = 2,50$ m	$C_D = 2,5 \times 19,0 (2,5 - 2,0) = 24$ kPa

$$p_{conv} = 450 - 18 + 24 = 456 \quad \text{kPa}$$

- Pentru

$B = 0,80 \text{ m}$	$C_B = 450 \times 0,1 (0,8 - 1,0) = -9 \text{ kPa}$
$D_f = 2,50 \text{ m}$	$C_D = 24 \text{ kPa}$

$$p_{\text{conv}} = 450 - 9 + 24 = 465 \text{ kPa}$$

- Pentru

$B = 1,00 \text{ m}$	$C_B = 0 \text{ kPa}$
$D_f = 2,50 \text{ m}$	$C_D = 24 \text{ kPa}$

$$p_{\text{conv}} = 450 + 24 = 474 \text{ kPa}$$

- Pentru

$B = 1,50 \text{ m}$	$C_B = 450 \times 0,1 (1,5 - 1,0) = 22,5 \text{ kPa}$
$D_f = 2,50 \text{ m}$	$C_D = 24 \text{ kPa}$

$$p_{\text{conv}} = 450 + 22,5 + 24 = 496,5 \text{ kPa}$$

4.2. Indicație orientativă asupra necesității îmbunătățirii sau consolidării terenului

Nu sunt necesare lucrări de îmbunătățire sau consolidare a terenului

4.3. Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament

Nu există riscuri de alunecări de teren. Stabilitatea generală și locală a amplasamentului este asigurată la data executării lucrărilor de teren.

4.4. Incadrarea finală a lucrării într-o anumită categorie geotehnică

Conform indicativului N.P. 074 / 2022, amplasamentul se încadrează astfel:

- Din punct de vedere al **categoriei geotehnice**, conform tabelului A 3:
 - condiții de teren ---- terenuri bune - 2 puncte
 - apă subterană ---- cu epuizmente normale - 2 puncte
 - clasificarea construcției după categoria de importanță ---- normală - 3 puncte
 - vecinătăți ---- fără risc - 1 punct
 - $a_g = 0,15 g$ - 2 puncte

Total 10 puncte

- Din punct de vedere al **categoriei geotehnice**, conform tabelului A 4:
- **Categoria geotehnică 2** punctaj 10 puncte

CAPITOLUL 5

5.1. Modelul terenului

5.1.1. Gradul de detaliere al modelului terenului depinde de categoria geotehnică. Pentru terenul din amplasamentul studiat, categoria geotehnică 2 stratificatia terenului este;

- Umplutura neomogena în grosime de 1,00 m.
- Terenul bun de fundare este alcătuit din formațiunea de **pietris cu nisip și bolovanis**, care prezintă următoarele caracteristici fizico mecanice medii:
 - Umiditate $w = 8,98 \%$
 - Greutatea volumică $\gamma = 21,00 \text{ KN/m}^3$
 - Greutatea specifică $\gamma_s = 25,70 \text{ KN/m}^3$
 - Permeabilitatea $k = 10^{-2} \text{ cm/s}$
 - Coeficientul de pat $k_s = 100000 \text{ KN/m}^3$
 - Modulul de deformare edometric $M = 15000 \text{ kPa}$
 - Unghiul de frecare interioară și coeziunea $\phi = 26^\circ C = 0,0 \text{ kPa}$
 - Apa subterană a fost interceptată la **adâncimea de 3,50 m**
 - Stabilitatea generală și locală a **amplasamentului este asigurată la data executiei** lucrărilor de teren și nu sunt necesare lucrări de îmbunătățire sau consolidare.
- Nu este pericol de alunecări de teren, amplasamentul fiind pe plan orizontal pe terasa superioară a râului Sasar.
- Nu este pericol de inundații.

5.1.2. Proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare, lățimea fundațiilor și sistemul de fundare în așa fel încât **$P_{ef} < P_{conv}$** . Se recomandă fundarea directă la adâncimea de minim 2,50 m pe formațiunea de pietris cu nisip și bolovanis cu urmărirea acestei formațiuni în toate fundațiile sapate. Adâncimea de fundare este dată fata de cota terenului natural considerată în mod **arbitrar 0,00**.

5.1.3. Adâncimea de fundare a clădirii existente este la 1,80 m fata de cota terenului amenajat, pe formațiunea de pietris cu nisip și bolovanis. Fundația este continuă realizată din zidărie de piatră de carieră cu liant de ciment, având lățimea de 0,60 m. De la cota pardoselii subsolului adâncimea de fundare este 0,80 m.

5.1.4. Proiectantul constructor va verifica **P_{ef} și P_{conv}** în așa fel încât **$P_{ef} < P_{conv}$** .

5.1.5. Nivelul hidrostatic a fost interceptat la - 3,50 m dar în anotimpurile bogate în precipitații poate crește. S-au interceptat infiltrații la clădirea existentă la adâncimea de 1,70 m. Se recomandă prevederea de epuizmente în timpul sapăturilor.

5.1.6. Datorită nivelului fluctuabil a nivelului hidrostatic se recomandă prevederea de drenuri în jurul construcției cu dirijare în afara amplasamentului.

5.1.7. La construcțiile cu subsol se adoptă corecția de adâncime corespunzătoare celei mai mici dintre valorile D_f și D_f' , în care:

D_f = adâncimea de fundare măsurată de la cota terenului sistematizat, la exteriorul zidului de subsol

$$Df' = \frac{q}{\gamma}$$

q = supraîncărcarea permanentă aplicată la nivelul tălpii fundației în partea interioară a zidului de subsol în kPa.

γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor) la interiorul zidului de subsol în KN/m³

5.1.8. La construcțiile cu subsol se recomandă izolații hidrofuge orizontale și verticale.

5.1.9. Incadrarea în norme TS de taria rocilor pentru sapaturi:

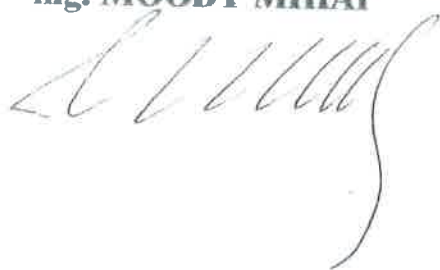
- umplutura	---- f. tare	T 1 - 40
- praf nisipos	---- tare	T 1 - 9
- pietris cu nisip si bolovanis	---- tare	T 1 - 39
- marna argiloasa	---- dura	T 2 - 37

5.1.10. Taluze recomandate în rambleu și debleu:

- umplutura	----	1 : 1,50
- praf nisipos	----	1 : 1,00
- pietris cu nisip si bolovanis	----	1 : 1,50
- marna argiloasa	----	1 : 0,75

5.1.11. După terminarea sapaturilor pentru fundații se va chema geotehnicianul pentru verificarea naturii terenului de fundare.

VERIFICATOR
ing. MOODY MIHAI



INTOCMIT
geolog HERTA VALERIA



TEMA DE PROIECTARE

1 DATE GENERALE

1.1 Denumirea proiectului de investiții

„DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII”

1.2 Amplasamentul și Văzulețului nr. 11, Baia Mare, Maramureș

1.3 Titularul investiției: REVOLUTION ETC CONSTRUCT SRL și EDOANTNIC SRL
BAIA MARE, STR. BULEVARDUL INDEPENDENȚEI NR. 10, B. MARAMUREȘ
COD CAEN 4120 DEZVOLTARE PROMITIVARE IMOBILIARĂ

1.4 Beneficiarul investiției: REVOLUTION ETC CONSTRUCT SRL și EDOANTNIC SRL
BAIA MARE, STR. BULEVARDUL INDEPENDENȚEI NR. 10, B. MARAMUREȘ
COD CAEN 4120 DEZVOLTARE PROMITIVARE IMOBILIARĂ

1.5. Proiectant: S. 9 OPTIUNE SRL
BAIA MARE, STR. CETĂȚII NR. 132

2 DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

2.1 Tema cu fundamentarea necesității și oportunității investiției

Proiectul de proiectare are ca scop testificarea și soluția realizarea și orientarea pentru dezvoltarea
investiției „DEMOLARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII” constând în restaurarea
monumentului istoric clădire sfârșit de secol în vederea înființării noiei
Entitate responsabilă cu implementarea proiectului este REVOLUTION ETC CONSTRUCT SRL și EDOANTNIC SRL
cu sediul în localitatea Baia Mare, Str. Bulevardul nr. 10, B. Maramureș

2.2 Descrierea amplasamentului

Amplasamentul obiectivului mai sus menționat se află în localitatea Municipiul Baia Mare conform
documentelor și urbanism P.U.Z. nr. 3120/14 aprobat prin H.C.L. nr. 87/2024 în UTR

**SIR L3 - SUBZONA ISTORICĂ DE REFERINȚĂ ÎNTRĂ MAREE VASILE LUCACIU și SA - SUBZONA
DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR BANCAR**

Amplasamentul obiectivului de investiție este situat în intravilanul orașului Baia Mare, pe strada Vasile Lucaciu nr. 1151

Accesul pe amplasament se realizează pe treburile respectiv la strada Vasile Lucaciu la vest de strada
Industria și la nord de strada Bujorului

Pentru tema studiului la momentul realizării documentației se află în funcțiune construcții după cum urmează:

- construcții în C.F. nr. 127035 - construcții administrative și social culturale - fără acte: C1 - parte sediu administrativ
C2 - garaj C3 - secție producție C4 - parte sediu administrativ
- construcții în C.F. nr. 126175 - C1 - secție producție C2 - atelier C3 - garaj C4 - parte magazin alimentar C5
parte magazin prezentare C6 parte baracă
- construcții în C.F. nr. 126175 - C1 - parte magazin alimentar parte magazin prezentare și parte magazin

Construcția C1 în C.F. nr. 127035 este monument istoric cu denumirea „Fostul palat episcopal - azi
întreprinderea de încoțaje” având codul **MM-II-m-B-04472** în lista monumentelor istorice din anul 2015

Pentru acest imobil a mai fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1661 din 11.12.2023 în scopul INTERVENȚIE
URGENTE PENTRU STOPAREA DEGRADĂRII ȘI FINIERE ÎN SIGURANȚĂ A CLĂDIRII MONUMENT

Amplasamentul se învecinează:

- la Nord - teren public - strada Bujorului

- la Sud - teren public - strada Vasile Lucaciu nr. 1151/1152

- la Est - domeniul privat care de locuș nr. 123961 și nr. 123962 și domeniul public - Coridor de siguranță
în zona nr. 1151/1152

- la Vest - teren public - strada Industria nr. 123759



INDICI URBANISTICI EXISTENȚI

Suprafața Teren	5704 mp
Suprafața Construită	3511 mp
Suprafața Construită Densificată	14445 mp
Procentul Densitate Teren	21,92%
POT	
Coeficientul de Utilizare Teren	0,61
CUT	

2.3 Situația juridică actuală

Amplasamentul este compus din trei imobile: va fi deșeu de proprietate privată pentru mai multe entrati parterne la scara parter. Amplasamentul are suprafața totală de 5704mp, fiind constituit din:

- imobil identificat cu nr. cad. 127035, înscris în CF 127035 Baia Mare, având suprafața de 1104 mp
- imobil identificat cu nr. cad. 126275, înscris în CF 126275 Baia Mare, având suprafața de 1445 mp
- imobil identificat cu nr. cad. 109881, înscris în CF 109881 Baia Mare, având suprafața de 315 mp

2.4 Descrierea lucrărilor propuse

Pentru a îmbunătăți condițiile de proiectare elaborate de către beneficiar, au fost propuse următoarele:

- Accesul pietonal în clădin se vor realiza după cum urmează: la hotel se va amenaja un acces principal la strada V. I. Lădău, intervenție modernă la cladirea monument și un acces secundar la strada Industriei, iar la clădirea de locuințe colective accesul principal va fi la strada Bujordiu și accesul secundar la strada Industriei.
- Curțile de verticală se vor cuprinde prin intermediul unui scări și a unor ascensoare.
- Parcările se vor amplasa la subsol, 90 de locuri, din care 100 din strada Bujordiu și Vădele Lucăreș. Vor exista și 6 scări de parcare amenajate supraetaj.

Clădirile vor beneficia de o curte interioară amenajată cu spații verzi, locuințe perimetrale și zone de parcare pentru clienți. În urma realizării intervențiilor propuse, vor avea următorii indicatori tehnici:

Suprafața Teren	5704 mp
Suprafața Construită	3511 mp
Suprafața Construită Densificată	14445 mp
Procentul Densitate Teren	21,92%
POT	
Coeficientul de Utilizare Teren	0,61
CUT	

BILANT TERITORIAL PROPUNERE:

ziduri, rampe, circulație pietonală + auto, inondat, curte interioară + inclusiv zona de exar, acces parcaje: 11267 mp
zone verzi amenajate: 1048 mp
platforma gospodărească: 16 mp

Regim de înălțime: *propus clădire monument* - S+P+1+M (subsol + parter + etaj + mansarda)
Regim de înălțime: *propus clădire* - S+P+3+4retras (subsol + parter + 3etaje + etaj 4 retras)
H max streșina de la CTN = 10.10 m
H max coama de la CTN = 16.10 m
Categorie și clasă 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)

La întocmirea studiului geotehnic - se aplică cerințele NP074/2022 - va fi respectat Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2022

Studiu tehnic va fi verificat la comisia AF.

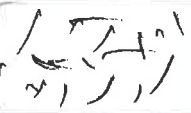
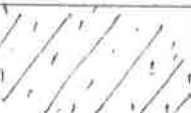
Intremit
dr. Păscuț Ștefan



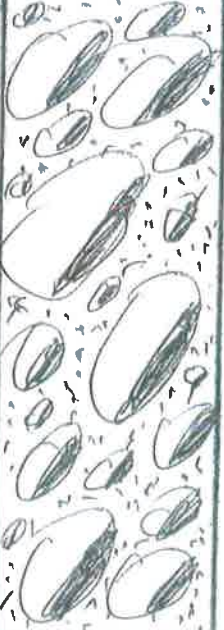
FISA FORAJULUI F 1

POZITIA STRATELOR			PROFILUL GEOLOGIC AL FORAJULUI	DESCRIEREA ROCILOR	Incastrare roci conf. Norme FS	Nivel npa	Nr. Proba
Cota m	Adanc m	Gros strat m					
		0.1		Platforma beton	dura		
	0.5	0.9		Umplutura	f. tare		
	1.0						
	1.5	0.8		Praf nisipos	tare		Proba 1
	2.0	3.2		Pietris cu nisip si bolovanis	f. tare	nh=3,5	Proba 2
	2.5						
	3.0						
	3.5						
	4.0						
	4.5						
	5.0						
	5.5	1.0		Marna argilosa	dura		
	6.0						
	6.5						
	7.0						
	7.5						
	8.0						
	8.5						
	9.0						
	9.5						

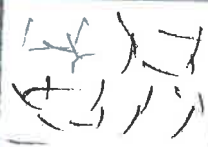
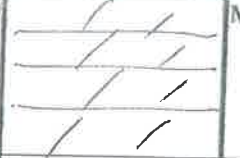
FISA FORAJULUI F 2

POZITIA STRATELOR			PROFILUL GEOLOGIC AL FORAJULUI	DESCRIEREA ROCILOR	Incastrare roci conf. Norme TS	Nivel apa	Nr. Proba
Cota m	Adanc m	Gros strat m					
		0.1		Platforma beton	dura		
	0.5	0.9		Umplutura	f. tare		
	1.0						
	1.5	0.8		Praf nisipos	tare		
	2.0	3.2		Pietris cu nisip si bolovanis	f. tare	nl=3,5	
	2.5						
	3.0						
	3.5						
	4.0						
	4.5						
	5.0						
	5.5	1.0		Marna argiloasa	dura		
	6.0						
	6.5						
	7.0						
	7.5						
	8.0						
	8.5						
	9.0						
	9.5						

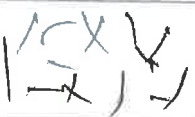
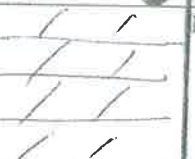
FISA FORAJULUI F 3

POZIȚIA STRATELOR			PROFILUL	DESCRIEREA ROCILOR	Încadrare roci conf. Norme TS	Nivel apa	Nr. Proba
Cota m	Adânc m	Gros strat m	GEOLOGIC AL FORAJULUI				
	0.5 1.0	1.0		Umplutura	f. tare		
	1.5 2.0 2.5 3.0 3.5 4.0 4.5 5.0	4.0		Pietris cu nisip si bolovanis	f. tare	nh=3,5	Proba 3
	5.5 6.0	1.0		Măma argiloasa	dura		
	6.5 7.0 7.5 8.0 8.5 9.0 9.5						

FISA FORAJULUI F 4

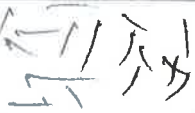
POZITIA STRATELOR			PROFILUL GEOLOGIC AL FORAJULUI	DESCRIEREA ROCILOR	Incastrare roci conf. Norme TS	Nivel apa	Nr. Proba
Cota m	Adanc m	Gros strat m					
	0.5 1.0	1.0		Umplutura	f. tare		
	1.5 2.0 2.5 3.0 3.5 4.0 4.5 5.0	4.0		Pietris cu nisip si bolovanis	f. tare	nh=3,5	Proba 5
	5.5 6.0	1.0		Marna argiloasa	dura		
	6.5 7.0 7.5 8.0 8.5 9.0 9.5						

FISA FORAJULUI F 5

POZITIA STRATELOR			PROFILUL	DESCRIEREA ROCILOR	Incastrare roci conf. Norme TS	Nivel apa	Nr. Proba
Cota m	Adanc m	Gros strat m	GEOLOGIC AL FORAJULUI				
		0.1		Platforma beton	dura		
	0.5	0.9		Umplutura	f. tare		
	1.0						
	1.5	0.8		Praf nisipos	tare		
	2.0	3.2		Pietris cu nisip si bolovanis	f. tare	nh=3,5	
	2.5						
	3.0						
	3.5						
	4.0						
	4.5						
	5.0						
	5.5	1.0		Marna argiloasa	dura		
	6.0						
	6.5						
	7.0						
	7.5						
	8.0						
	8.5						
	9.0						
	9.5						

FISA SONDAJULUI S 1

cota teren latura nordica

POZITIA STRATELOR			PROFILUL GEOLOGIC AL FORAJULUI	DESCRIEREA ROCILOR	Incadrare roci conf. Norme TS	Nivel apa	Nr. Proba
Cota m	Adanc m	Gros strat m					
		0.1		Asfalt	f. tare		
	0.5 1.0	0.9		Umplutura	f. tare		
	1.5	0.5		Praf nisipos	tare		
	2.0 2.5 3.0 3.5 4.0 4.5 5.0	3.5		Pietris cu nisip si bolovanis	f. tare	infiltratii nh=3,5	Proba 4
	5.5 6.0	1.0		Marna argiloasa	dura		
	6.5 7.0 7.5 8.0 8.5 9.0 9.5						

S.C. TEHNİK PROSPECT S.R.L.

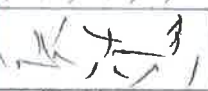
J 24 / 615 / 2009

intocmit : geolog HERTA V.

verificat : ing. MOODY M.

FISA SONDAJULUI S 2

calt nord vestic subsol

POZITIA STRATELOR			PROFILUL	DESCRIEREA ROCILOR	Incastrare ruci conf. Norme TS	Nivel apa	Nr. Proba
Cota m	Adanc m	Gras strat m	GEOLOGIC AL FORAJULUI				
		0.2		Pardoseala beton	dura		
	0.5	0.6		Umplutura	f. tare	nh=0.8	
	1.0	1.2		Pietris cu nisip si bolovanis	f. tare		
	1.5						
	2.0						
	2.5						
	3.0						
	3.5						
	4.0						
	4.5						
	5.0						
	5.5						
	6.0						
	6.5						
	7.0						
	7.5						
	8.0						
	8.5						
	9.0						
	9.5						

212

ADANCIME	GROSIME	DESCRIEREA STRATULUI	PROBA	GRANULOCITATE					Cu										W	WL	Wp	Ip	Ic	r	Ys	Yd	n	e	UL	Sr	k	M	REZISTENTA FORECARE	
			NUMAR PROBA	ADANCIME	DISTRIBUTIE PROCENTUALA																													
						Argila	Praf	Nisip	Pietris	Bolovanis																								
0,00	1,00																																	
1,80	0,80																																	
5,00	3,20		1	1,50	6,96	51,71	41,33	0,00	0,00	22,58	32,67	13,93	18,74	0,54	18,93	26,68	15,44	42,06	0,73	110	0,85	10	8600	11	19									
			2	2,00	0,00	0,00	34,15	62,76	3,08	8,86					21,00	25,70	19,29																	
6,00	1,00									2,55					24,80	26,10	24,18	6,40	6,84															

ADANCIME	GROSIMIE	DESCRIEREA STRATULUI	PROBA	GRANULOZITATE	Cu				W	WL	Wp	Ip	Ic	r	Ys	Yd	n	e	UL	Sr	k	M	REZISTENTA FORECARE	
			NUMAR PROBA	ADANCIME	DISTRIBUTIE PROCENTUALA																		ϕ	c
0,00	1,00	Umplutura																						
5,00	4,00	Pietris cu nisip si bolovanis	3	2,00	0,00	0,00	32,79	60,26	6,94	9,09					21,00	25,70	19,25					15000	26	0,00
6,00	1,00	Marna argiloasa								2,55					24,80	26,10	24,18	6,40	6,84			30000	60	45



FISA COMPLEXA DE FORAJ F.4. LOCUINTE COLECTIVE, S.C. REVOLUTION ECO CONSTRUCT S.R.L... BAIA MARE STR. V. LUCACIU NR. 61. JUD. MARAMURUS

ADANCIME	GROSIME	DESCRIEREA STRATULUI	PROBA	GRANULOZITATE							Cu										Rezistența forfecare				24.3		
			NUMAR PROBA	ADANCIME	DISTRIBUTIE PROCENTUALA					W	WL	Wp	Ip	Ic	Y	Ys	Yd	n	e	Ul	Sr	k	M	c		25	45
					Argila	Praf	Nisip	Pietris	Bolovanis															%	%		
0.00	1.00	Umplutura																									
5.00	4.00	3.50	Pietris cu nisip si bolovanis	5	2.00	0.00	0.00	38.49	59.23	2.28	9.09				21.00	25.70	19.25								15000	25	0.00
6.00	1.00		Marna argiloasa							2.55					24.80	26.10	24.18	6.40	6.84						30000	60	45

FISA COMPLEXA DE SONDAJ S.1. LOCUINTE COLECTIVE, S.C. REVOLUTION ECO CONSTRUCT S.R.L... BAIA MARE STR. V. LUCACIU NR. 61. JUD. MARAMURUS

ADANCIME	GROSIME	N.L. - APA SUBTERANA	DESCRIEREA STRATULUI	PROBA		GRANULOZITATE								Cu											M	REZISTENTA FORFECARE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
				NUMAR PROBA	ADANCIME	DISTRIBUTIE PROCENTUALA								W	WL	Wp	Ip	Ic	Y	Ys	Yd	n	e	UL		Sr	k	c																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
						Argila	Praf	Nisip	Pietris	Bolovanis	%	%	%																%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
0.00	1.00		Asfalt + umplutura																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																



S.C.GEOTEHNIC CONSULT S.R.L
 LABORATOR DE ANALIZE SI INCERCARI IN ACTIVITATEA DE CONSTRUCTII
 str.1 Dec 1918 nr 114 mun. Cluj-Napoca
 nr. Aut . 3920/20.10.2022 emisa de I.S.C. Cluj

RAPORT DE INCERCARE Nr. 410 Data 29 08 2024

Beneficiar: Revolution Eco construct / Eco Antic
 Amplasament: str Vasile Lucaciu nr. 61 Baia Mare / MM
 Foraj: F1
 Adancimea: 1.50 m
 Nr proba: pr1
 Denumirea probelor: praf nisipos
 Data prelevării probelor: 16 08 2024
 Data receptiei probelor: 16 08 2024

Nr.	Denumire analiza	Valoare determinata	SR EN ISO / STAS	Procedura
1	Umiditate naturala W (%)	22.58	SR EN ISO 17892-1:2015	PTI-01.03
2	Greutate volumica aparenta γ (kN/m ³)	18.93	SR EN ISO 17892-2:2015	PTI-01.05
3	Greutate specifica absoluta γ_s (kN/m ³)	26.68	SR EN ISO 17892-3:2016	PTI-01.04
4	Granulozitate % - argila $d < 0.002$ mm - praf $0.002 < d < 0.063$ mm - nisip $0.063 < d < 2$ mm - pietris $2 < d < 63$ mm - bolovanis $63 < d < 200$ mm - grad de neuniformitate $U_n = d_{60}/d_{10}$	6.96 51.71 41.33 0.00 0.00	SR EN ISO 14688-1:2004	PTI-01.07
5.	Plasticitate - indice de plasticitate I_p - indice de consistenta I_c - limita inferioara de plasticitate W_p % - limita superioara de plasticitate W_L % - indicele de lichiditate I_L	18.74 0.54 13.93 32.67	SR EN ISO 17892-12:2018	PTI-01.06
6.	Umflare libera U_L %	110	STAS 1913/12-88	PTI-01.09
7.	Continut de humus (%)	-	STAS 7107/1-76	PTI-01.02
8	Greutatea volumica uscata γ_d (kN/m ³)	15.44	SR EN ISO 17892-2:2015	
9	Porozitate n (%)	42.06	SR EN ISO 17892-2:2015	
10	Indicele porilor e	0.73	SR EN ISO 17892-2:2015	
11	Grad de umiditate S_r (%)	0.85	SR EN ISO 17892-1:2015	
12	Modul de deformatie edometric M_{70-100} (kPa)		SR EN ISO 17892-5:2017	PTI-01.15
13	Unghiul de frecare ϕ_u (grade)		SR EN ISO 17892-10:2019	PTI-01.13
14	Coeziunea c_u (kPa)		SR EN ISO 17892-10:2019	PTI-01.13

1. Declarăm pe propria răspundere că încercările nu s-au efectuat sub presiune de nici un fel.
2. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării, neexistând incertitudini asupra rezultatelor.
3. Raportul de încercare nu poate fi multiplicat sau utilizat în alte scopuri fără aprobarea Laboratorului.
4. Prezentul raport conține 2 pagini.

Sef Profil
 ing. Lucian Barna

Sef Laborator
 ing. Lucian Barna



S.C.GEOTEHNIC CONSULT S.R.L
 LABORATOR DE ANALIZE SI INCERCARI IN ACTIVITATEA DE CONSTRUCTII
 str.1 Dec 1918 nr 114 mun. Cluj-Napoca
 nr. Aut . 3920/20.10.2022 emisa de I.S.C. Cluj

RAPORT DE INCERCARE Nr. 411 Data 29 08 2024

Beneficiar: Revolution Eco construct / Eco Antic
 Amplasament: str Vasile Lucaciu nr. 61 Baia Mare / MM
 Foraj: F1
 Nr proba: pr 2
 Adancimea: 2.00 m
 Denumirea probelor: Pietris cu nisip
 Data prelevării probelor: 16 08 2024
 Data receptiei probelor: 16 08 2024

Nr.	Denumire analiza	Valoare determinata	SR EN ISO / STAS	Procedura
1	Umiditate naturala W (%)	8.86	SR EN ISO 17892-1:2015	PTI-01.03
2	Greutate volumica aparenta γ (kN/m ³)		SR EN ISO 17892-2:2015	PTI-01.05
3	Greutate specifica absoluta γ_s (kN/m ³)	25.70	SR EN ISO 17892-3:2016	PTI-01.04
4	Granulozitate % - argila $d < 0.002$ mm - praf $0.002 < d < 0.063$ mm - nisip $0.063 < d < 2$ mm - pietris $2 < d < 63$ mm - bolovanis $63 < d < 200$ mm - grad de neuniformitate $U_n = d_{60}/d_{10}$	0.00 0.00 34.15 62.76 3.08	SR EN ISO 14688-1:2004	PTI-01.07
5.	Plasticitate - indice de plasticitate I_p - indice de consistenta I_c - limita inferioara de plasticitate W_p % - limita superioara de plasticitate W_L % - indicele de lichiditate I_L		SR EN ISO 17892-12:2018	PTI-01.06
6.	Umflare libera U_L %		STAS 1913/12-88	PTI-01.09
7.	Continut de humus (%)		STAS 7107/1-76	PTI-01.02
8	Greutatea volumica uscata γ_d (kN/m ³)		SR EN ISO 17892-2:2015	
9	Porozitate n (%)		SR EN ISO 17892-2:2015	
10	Indicele porilor e		SR EN ISO 17892-2:2015	
11	Grad de umiditate S_r (%)		SR EN ISO 17892-1:2015	
12	Modul de deformatie edometric M_{70-100} (kPa)		SR EN ISO 17892-5:2017	PTI-01.15
13	Unghiul de frecare ϕ_u (grade)		SR EN ISO 17892-10:2019	PTI-01.13
14	Coeziunea c_u (kPa)		SR EN ISO 17892-10:2019	PTI-01.13

1. Declarăm pe propria răspundere că încercările nu s-au efectuat sub presiune de nici un fel.
2. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării, neexistând incertitudini asupra rezultatelor.
3. Raportul de încercare nu poate fi multiplicat sau utilizat în alte scopuri fără aprobarea Laboratorului.
4. Prezentul raport conține 2 pagini.

Seî Profil
 ing. Lucian Bama



S.C.GEOTEHNIC CONSULT S.R.L
 LABORATOR DE ANALIZE SI INCERCARI IN ACTIVITATEA DE CONSTRUCTII
 str.1 Dec 1918 nr 114 mun. Cluj-Napoca
 nr. Aut . 3920/20.10.2022 emisa de I.S.C. Cluj

RAPORT DE INCERCARE Nr. 412 Data 29 08 2024

Beneficiar: Revolution Eco construct / Eco Antic
 Amplasament: str Vasile Lucaciu nr. 61 Baia Mare / MM
 Foraj: F3
 Nr proba: pr3
 Adancimea: 2.00 m
 Denumirea probelor: Pietris cu nisip
 Data prelevării probelor: 16 08 2024
 Data receptiei probelor: 16 08 2024

Nr.	Denumire analiza	Valoare determinata	SR EN ISO / STAS	Procedura
1	Umiditate naturala W (%)	9.09	SR EN ISO 17892-1:2015	PTI-01.03
2	Greutate volumica aparenta γ (kN/m ³)		SR EN ISO 17892-2:2015	PTI-01.05
3	Greutate specifica absoluta γ_s (kN/m ³)	25.70	SR EN ISO 17892-3:2016	PTI-01.04
4	Granulozitate % - argila $d < 0.002$ mm - praf $0.002 < d < 0.063$ mm - nisip $0.063 < d < 2$ mm - pietris $2 < d < 63$ mm - bolovanis $63 < d < 200$ mm - grad de neuniformitate $U_n = d_{60}/d_{10}$	0.00 0.00 32.79 60.26 6.94	SR EN ISO 14688-1:2004	PTI-01.07
5.	Plasticitate - indice de plasticitate I_p - indice de consistenta I_c - limita inferioara de plasticitate W_p % - limita superioara de plasticitate W_L % - indicele de lichiditate I_L		SR EN ISO 17892-12:2018	PTI-01.06
6.	Umflare libera U_L %		STAS 1913/12-88	PTI-01.09
7.	Continut de humus (%)		STAS 7107/1-76	PTI-01.02
8	Greutatea volumica uscata γ_d (kN/m ³)		SR EN ISO 17892-2:2015	
9	Porozitate n (%)		SR EN ISO 17892-2:2015	
10	Indicele porilor e		SR EN ISO 17892-2:2015	
11	Grad de umiditate S_r (%)		SR EN ISO 17892-1:2015	
12	Modul de deformatie edometric M_{70-100} (kPa)		SR EN ISO 17892-5:2017	PTI-01.15
13	Unghiul de frecare ϕ_u (grade)		SR EN ISO 17892-10:2019	PTI-01.13
14	Coeziunea c_u (kPa)		SR EN ISO 17892-10:2019	PTI-01.13

1. Declarăm pe propria răspundere că încercările nu s-au efectuat sub presiune de nici un fel.
2. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării, neexistând incertitudini asupra rezultatelor.
3. Raportul de încercare nu poate fi multiplicat sau utilizat în alte scopuri fără aprobarea Laboratorului.
4. Prezentul raport conține 2 pagini.

Sef Profil
 ing. Lucian Barna

Sef Laborator
 ing. Lucian Barna



S.C.GEOTEHNIC CONSULT S.R.L
 LABORATOR DE ANALIZE SI INCERCARI IN ACTIVITATEA DE CONSTRUCTII
 str.1 Dec 1918 nr 114 mun. Cluj-Napoca
 nr. Aut . 3920/20.10.2022 emisa de I.S.C. Cluj

RAPORT DE INCERCARE Nr. 413 Data 29 08 2024

Beneficiar: Revolution Eco construct / Eco Antic
 Amplasament: str Vasile Lucaciu nr. 61 Baia Mare / MM
 Foraj: S1
 Nr proba: pr4
 Adancimea: 2.00 m
 Denumirea probelor: Pietris cu nisip si bolovanis
 Data prelevării probelor: 16 08 2024
 Data receptiei probelor: 16 08 2024

Nr.	Denumire analiza	Valoare determinata	SR EN ISO / STAS	Procedura
1	Umiditate naturala W (%)	8.40	SR EN ISO 17892-1:2015	PTI-01.03
2	Greutate volumica aparenta γ (kN/m ³)		SR EN ISO 17892-2:2015	PTI-01.05
3	Greutate specifica absoluta γ_s (kN/m ³)	25.70	SR EN ISO 17892-3:2016	PTI-01.04
4	Granulozitate % - argila $d < 0.002$ mm - praf $0.002 < d < 0.063$ mm - nisip $0.063 < d < 2$ mm - pietris $2 < d < 63$ mm - bolovanis $63 < d < 200$ mm - grad de neuniformitate $U_n = d_{60}/d_{10}$	0.00 0.00 36.80 40.76 22.44	SR EN ISO 14688-1:2004	PTI-01.07
5	Plasticitate - indice de plasticitate I_p - indice de consistenta I_c - limita inferioara de plasticitate W_p % - limita superioara de plasticitate W_L % - indicele de lichiditate I_L		SR EN ISO 17892-12:2018	PTI-01.06
6	Umflare libera U_L %		STAS 1913/12-88	PTI-01.09
7	Continut de humus (%)		STAS 7107/1-76	PTI-01.02
8	Greutatea volumica uscata γ_d (kN/m ³)		SR EN ISO 17892-2:2015	
9	Porozitate n (%)		SR EN ISO 17892-2:2015	
10	Indicele porilor e		SR EN ISO 17892-2:2015	
11	Grad de umiditate S_r (%)		SR EN ISO 17892-1:2015	
12	Modul de deformatie edometric $M_{Td,100}$ (kPa)		SR EN ISO 17892-5:2017	PTI-01.15
13	Unghiul de frecare ϕ_u (grade)		SR EN ISO 17892-10:2019	PTI-01.13
14	Coeziunea c_u (kPa)		SR EN ISO 17892-10:2019	PTI-01.13

1. Declarăm pe propria răspundere că încercările nu s-au efectuat sub presiune de nici un fel.
2. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării, neexistând incertitudini asupra rezultatelor.
3. Raportul de încercare nu poate fi multiplicat sau utilizat în alte scopuri fără aprobarea Laboratorului.
4. Prezentul raport conține 2 pagini.

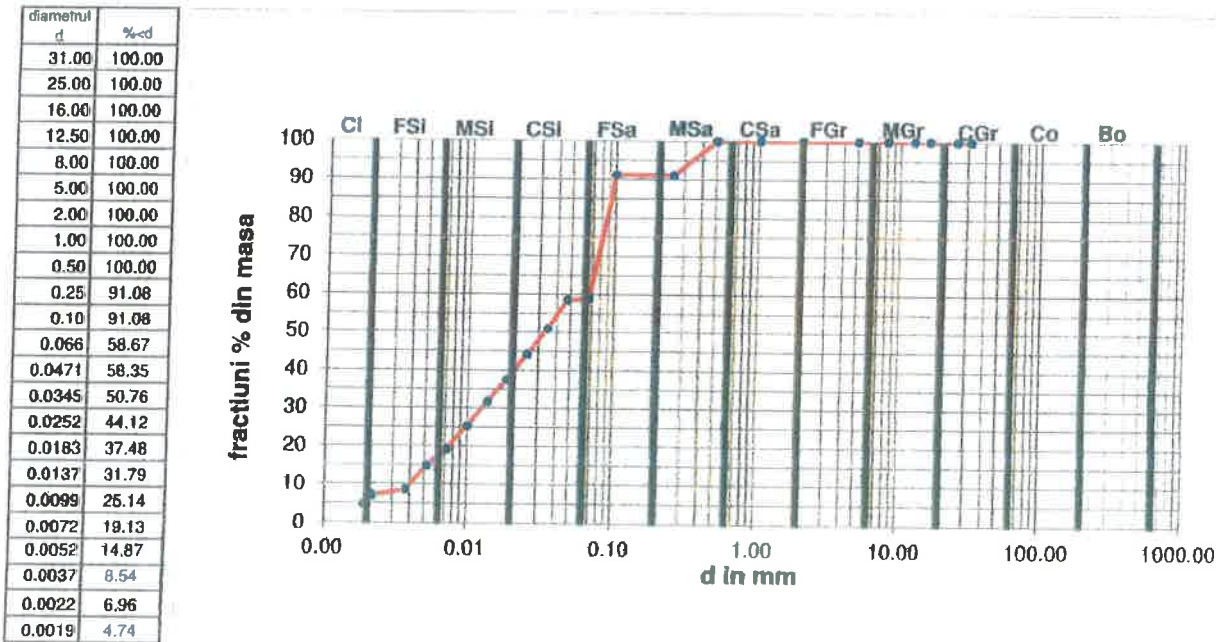
Sef Profil
 Ing. Lucian Barna



RAPORT DE INCERCARE DETERMINAREA GRANULOZITATII
 RAPORT DE INCERCARE Nr. 410 Data 29 08 2024

Beneficiar:
 Amplasament:
 Foraj:
 Adancimea:
 Nr proba:
 Denumirea probelor:
 Data prelevarii probelor:
 Data receptiei probelor:

Revolution Eco construct / Eco Antic
 str Vasile Lucaciu nr. 61 Baia Mare / MM
 F1
 1.50 m
 pr1
 praf nisipos
 16 08 2024
 16 08 2024



Tip pamant		(dmm)	Procenta (%)
argila	CI	d<0.002	6.96
praf fin	FSI	0.002<d<0.0063	7.91
praf mijlociu	MSi	0.0063<d<0.02	29.26
praf mare	CSI	0.02<d<0.063	14.55
nisip fin	FSa	0.063<d<0.2	32.41
nisip mijlociu	MSa	0.2<d<0.63	8.92
nisip mare	CSa	0.63<d<2	0.00
pietris mic	FGr	2<d<6.3	0.00
pietris mijlociu	MGr	6.3<d<20	0.00
pietris mare	CGr	20<d<63	0.00
Bolovanis	Co	63<d<200	0.00
Blocuri	Bo	200<d<630	0.00

- 1.Declarăm pe propria răspundere că încercările nu s-au efectuat sub presiune de nici un fel.
- 2.Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării, neexistând  ncertitudini asupra rezultatelor.
- 3.Raportul de încercare nu poate fi multiplicat sau utilizat in alte scopuri fără aprobarea Laboratorului .
- 4.Prezentul raport conține 2 pagini.

Sef Profil
 ing. Lucian Barna

Sef Laborator
 ing. Lucian Barna

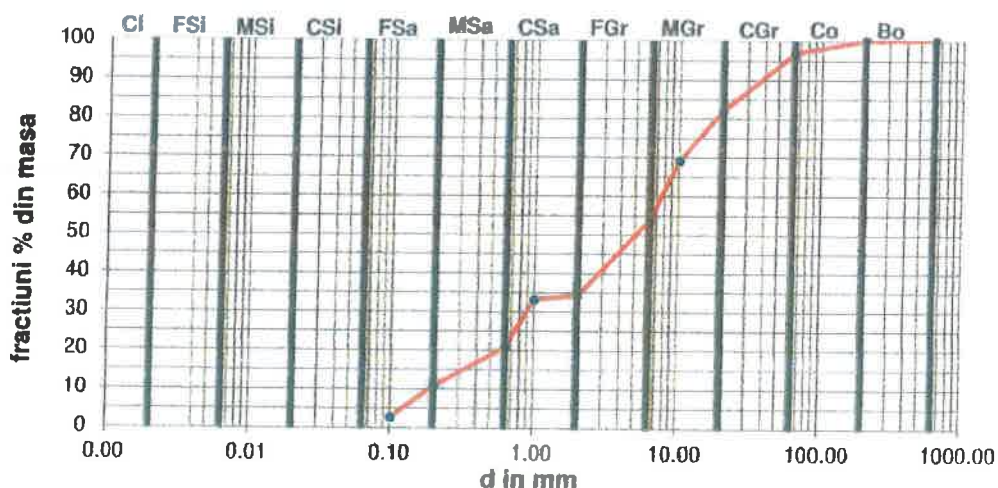


DETERMINAREA GRANULOZITATII

RAPORT DE INCERCARE Nr. 411 Data 29 08 2024

Beneficiar: Revolution Eco construct / Eco Antic
 Amplasament: str Vasile Lucaciu nr. 61 Baia Mare / MM
 Foraj: F1
 Nr proba: pr 2
 Adancimea: 2.00 m
 Denumirea probelor: Pietris cu nisip
 Data prelevarii probelor: 16 08 2024
 Data receptiei probelor: 16 08 2024

diametrul d	%<d
630.00	100.00
200.00	100.00
63.00	96.92
20.00	82.11
10.00	69.09
6.30	53.69
2.00	34.15
1.00	33.17
0.63	20.73
0.20	10.63
0.10	2.57
0.000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00



Tip pamant		(Ddmm)	Procenta (%)
argila	CI	$d < 0.002$	0.00
praf fin	FSi	$0.002 < d < 0.0063$	0.00
praf mijlociu	MSi	$0.0063 < d < 0.02$	0.00
praf mare	CSi	$0.02 < d < 0.063$	0.00
nisip fin	FSa	$0.063 < d < 0.2$	10.63
nisip mijlociu	MSa	$0.2 < d < 0.63$	10.10
nisip mare	CSa	$0.63 < d < 2$	13.42
pietris mic	FGr	$2 < d < 6.3$	19.54
pietris mijlociu	MGr	$6.3 < d < 20$	28.42
pietris mare	CGr	$20 < d < 63$	14.80
Bolovanis	Co	$63 < d < 200$	3.08
Blocuri	Bo	$200 < d < 630$	0.00

1. Declarăm pe propria răspundere că încercările nu s-au efectuat sub presiune de nici un fel.
2. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării, neexistând incertitudini asupra rezultatelor.
3. Raportul de încercare nu poate fi multiplicat sau utilizat în alte scopuri fără aprobarea Laboratorului.
4. Prezentul raport conține 2 pagini.

Sef Profil
 ing. Lucian Bama

Sef Laborator
 ing. Lucian Bama

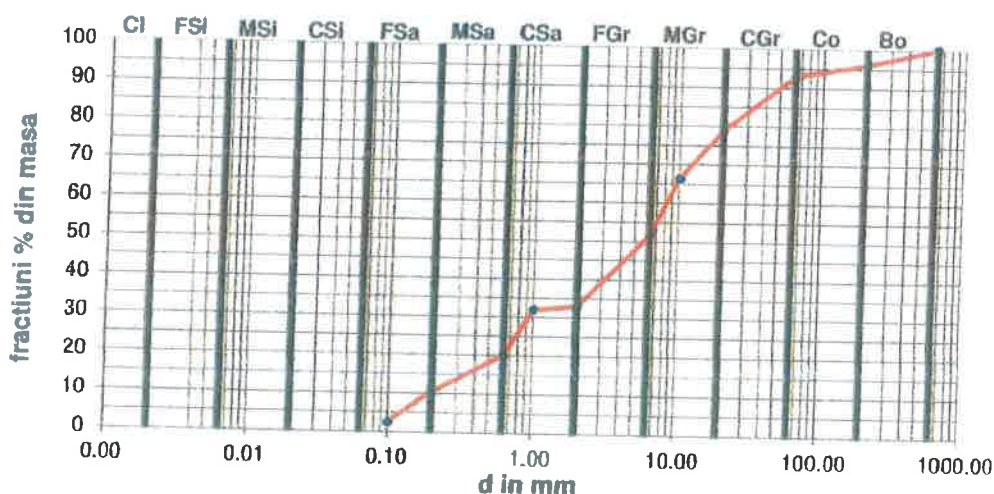


DETERMINAREA GRANULOTITATII

RAPORT DE INCERCARE Nr. 412 Data 29 08 2024

Beneficiar: Revolution Eco construct / Eco Antic
 Amplasament: str Vasile Lucaciu nr. 61 Baia Mare / MM
 Foraj: F3
 Nr proba: pr3
 Adancimea: 2.00 m
 Denumirea probelor: Pietris cu nisip
 Data prelevarii probelor: 16 08 2024
 Data receptiei probelor: 16 08 2024

diametrul d	%<d
630.00	100.00
200.00	96.02
63.00	93.06
20.00	78.84
10.00	66.34
6.30	51.55
2.00	32.79
1.00	31.85
0.63	19.91
0.20	10.21
0.10	2.47
0.000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00



Tip pamant		D(mm)	Procente (%)
argila	CI	$d < 0.002$	0.00
praf fin	FSi	$0.002 < d < 0.0063$	0.00
praf mijlociu	MSi	$0.0063 < d < 0.02$	0.00
praf mare	CSi	$0.02 < d < 0.063$	0.00
nisip fin	FSa	$0.063 < d < 0.2$	10.21
nisip mijlociu	MSa	$0.2 < d < 0.63$	9.70
nisip mare	CSa	$0.63 < d < 2$	12.89
pietris mic	FGr	$2 < d < 6.3$	18.76
pietris mijlociu	MGr	$6.3 < d < 20$	27.29
pietris mare	CGr	$20 < d < 63$	14.21
Bolovanis	Co	$63 < d < 200$	2.96
Blocuri	Bo	$200 < d < 630$	3.98

1. Declarăm pe propria răspundere că încercările nu s-au efectuat sub presiune de nici un fel.
2. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării, neexistând incertitudini asupra rezultatelor.
3. Raportul de încercare nu poate fi multiplicat sau utilizat în alte scopuri fără aprobarea Laboratorului.
4. Prezentul raport conține 2 pagini.

Sef Profil
 ing. Lucian Bama

Sef Laborator
 ing. Lucian Bama

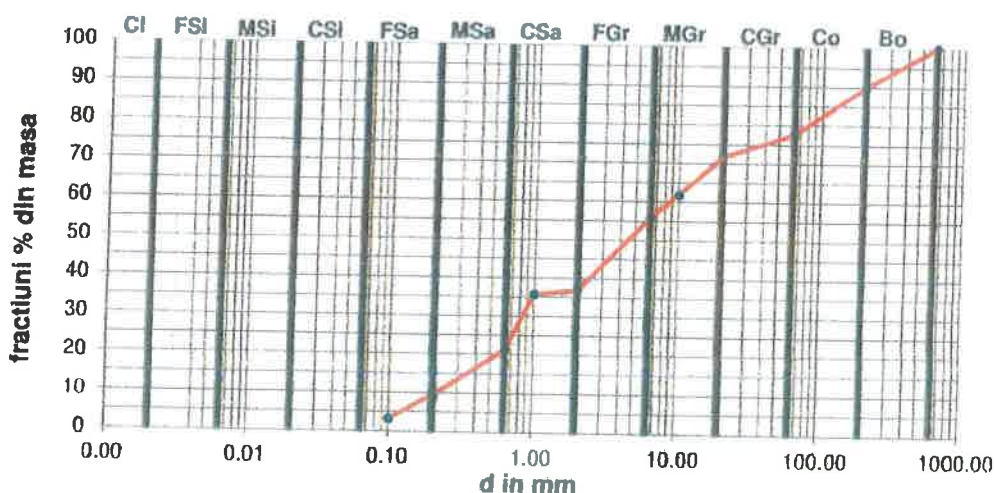


DETERMINAREA GRANULOZITATII

RAPORT DE INCERCARE Nr. 413 Data 29 08 2024

Beneficiar: Revolution Eco construct / Eco Antic
 Amplasament: str Vasile Lucaciu nr. 61 Baia Mare / MM
 Foraj: S1
 Nr proba: pr4
 Adancimea: 2.00 m
 Denumirea probelor: Pietris cu nisip si bolovanis
 Data prelevarii probelor: 16 08 2024
 Data receptiei probelor: 16 08 2024

diametrul d	%<d
630.00	100.00
200.00	89.90
63.00	77.56
20.00	71.58
10.00	61.85
6.30	55.87
2.00	36.80
1.00	35.61
0.63	21.03
0.20	9.25
0.10	3.08
0.000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00
0.0000	0.00



Tip pamant		Dd(mm)	Procente (%)
argila	CI	$d < 0.002$	0.00
praf fin	FSi	$0.002 < d < 0.0063$	0.00
praf mijlociu	MSi	$0.0063 < d < 0.02$	0.00
praf mare	CSi	$0.02 < d < 0.063$	0.00
nisip fin	FSa	$0.063 < d < 0.2$	9.25
nisip mijlociu	MSa	$0.2 < d < 0.63$	11.78
nisip mare	CSa	$0.63 < d < 2$	15.77
pietris mic	FGr	$2 < d < 6.3$	19.07
pietris mijlociu	MGr	$6.3 < d < 20$	15.71
pietris mare	CGr	$20 < d < 63$	5.98
Bolovanis	Co	$63 < d < 200$	12.34
Blocuri	Bo	$200 < d < 630$	10.10

1. Declarăm pe propria răspundere că încercările nu s-au efectuat sub presiune de nici un fel.
2. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării, neexistând incertitudini asupra rezultatelor.
3. Raportul de încercare nu poate fi multiplicat sau utilizat în alte scopuri fără aprobarea Laboratorului.
4. Prezentul raport conține 2 pagini.

Sef Profil
 ing. Lucian Bama

Sef Laborator
 ing. Lucian Bama





C.U.

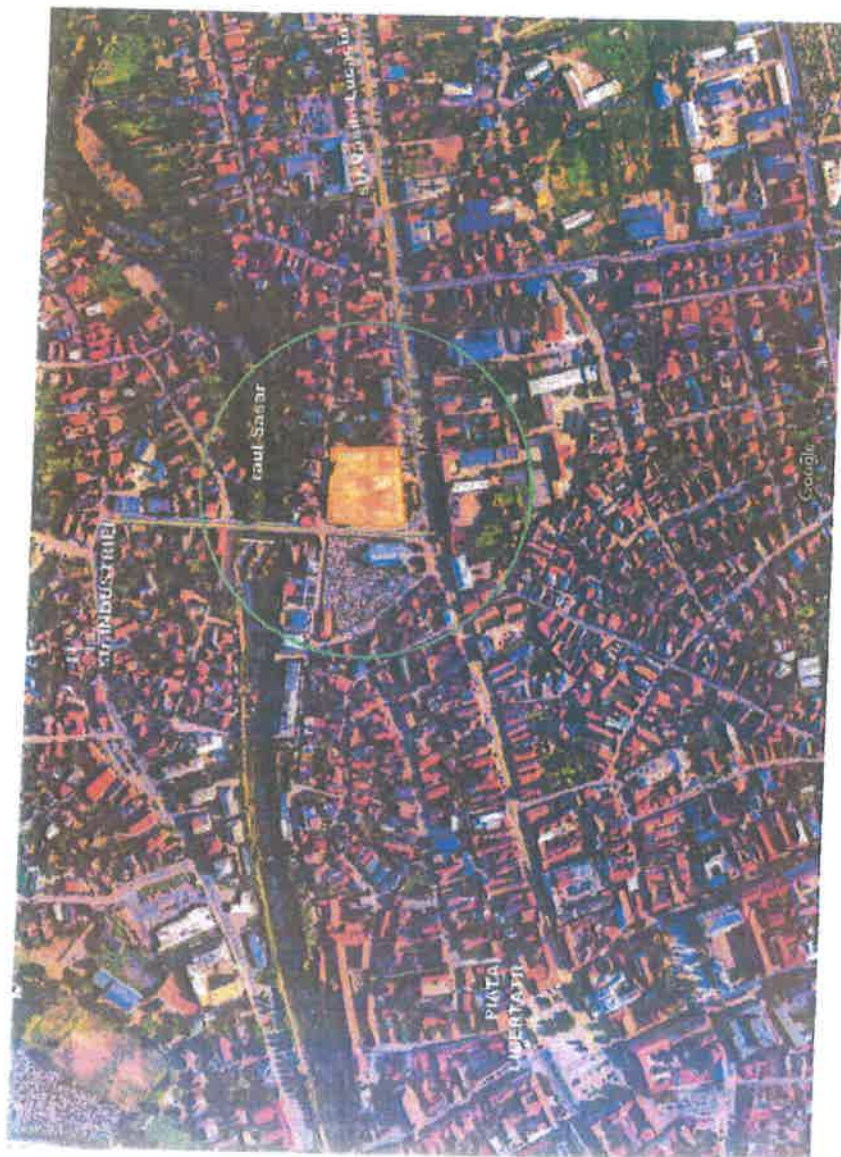
CERTIFICAT DE URBANISM

DEMOLARE

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII

Amplasament: Loc. BAIA MARE, JUDE. MARAMURES, Nr. CAD 137635
Nr. CAD 138278
Nr. CAD 139885

TEGNOA



ANEXA ASPECTUL 1/2014

INDICI URBANISTICI



9.OPTIUNE

PROIECTANT: S.C. 9.OPTIUNE S.R.L.
PROIECT: 9.OPTIUNE S.R.L.
PROIECTANT: S.C. 9.OPTIUNE S.R.L.
PROIECT: 9.OPTIUNE S.R.L.

PROIECTANT: S.C. 9.OPTIUNE S.R.L.
PROIECT: 9.OPTIUNE S.R.L.

PROIECTANT: S.C. 9.OPTIUNE S.R.L.
PROIECT: 9.OPTIUNE S.R.L.
PROIECTANT: S.C. 9.OPTIUNE S.R.L.
PROIECT: 9.OPTIUNE S.R.L.





Nagybánya

Gör. kath. templom az Áll. polgári leányiskolával

**STUDIUL ISTORICO-ARHITECTURAL AL CLĂDIRII "TRICOMAR"-
FOSTA ȘCOALĂ CIVILĂ DE FETE, FOSTA EPISCOPIE GRECO-CATOLICĂ
BAIA MARE, STR. VASILE LUCACIU NR. 61**

IANUARIE- FEBRUARIE 2024

DATE DE IDENTIFICARE A MONUMENTULUI

AMPLASAMENT: : Baia Mare, str. Vasile Lucaciu nr. 61
COD LMI 2015: : MM-II-m-B-04461
BENEFICIAR: : s.c. REVOLUTION ECO CONSTRUCT s.r.l.

LISTA DE SEMNĂTURI

AUTOR: : arh. Ina-Gabriela Funețan



COORDONATOR: : arh. Mitru Ildiko, expert atestat MCPN 102E



CUPRINS:

1. OBIECTUL STUDIULUI	pag. 3
2. CONTEXT-DEZVOLTAREA EXTRA MUROS ÎN SEC. XVIII	pag. 3
3. CLĂDIREA "TRICOMAR"/ȘCOALA DE FETE- EVOLUȚIE ISTORICĂ	pag. 8
4. STAREA ACTUALĂ A CLĂDIRII	pag. 46
5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	pag. 57
6. SURSE DOCUMENTARE	pag. 59

1. OBIECTUL STUDIULUI

Prin prezentul studiu se analizează evoluția istorică a clădirii cunoscute azi de către localnicii din Baia Mare ca "Tricomar"; clădirea a fost edificată 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.

Studiul istorico-arhitectural este necesar actualului proprietar pentru decelarea valorilor de patrimoniu din cadrul incintei în scopul reabilitării/ punerii în valoare a clădirii istorice și pentru intervenții asupra clădirilor adăugate în perioada comunistă (extensii/ anexe necesare fabricii de tricotaje).

Clădirea este inclusă pe Lista Monumentelor Istorice 2015 cu codul: MM-II-m-B-04472.

2. CONTEXT URBAN- DEZVOLTAREA EXTRA MUROS ÎN SEC. XVIII

Perimetrul studiat se află în imediata apropiere a centrului istoric, pe teritoriul situat la ieșirea către Baia Sprie; de altfel, strada care făcea legătura între Piața Centrală și această ieșire spre Baia Sprie se numea chiar "strada Băii Sprii" și era una din cele mai importante artere ale orașului (strada Vasile Lucaciu de astăzi). La 1704 este menționat aici unul din cele șaisprezece bastioane care marcau incinta fortificată a orașului.

Despre fortificațiile orașului știm că sunt ridicate pe parcursul sec. XV-XVI-prima jumătate a sec. XVII, iar în a doua jumătate a sec. XVII armata austriacă începe demolarea lor. Totuși, în prima jumătate a sec. XVIII răscoala curuților impune repararea lor, apoi zidurile sunt din nou abandonate și decad până în a doua jumătate a sec. XVIII, când raidurile turcilor impun iar necesitatea reparării lor.

În jur de 1770 se propune chiar edificarea unei fortificații de tip Vauban, care va rămâne, din ferice, doar în stadiu de proiect: această cetate Vauban propusă prevedea demolări consistente pe conturul orașului, iar propunerea edificării ei apare într-un moment în care provocările externe nu mai obligă orașul să investească în fortificații.

În tot acest timp orașul se dezvoltă, astfel că în sec. XVIII-XIX se dezvoltă periferiile extra-muros dincolo de șanțul de apărare a zidurilor.

Până la începutul sec. XIX, fortificațiile ajunseseră în stare proastă și blocau dezvoltarea orașului, concomitent cu pierderea rolului lor defensiv; ele încep a fi demolate spre finalul sec. XVIII, iar în 1803 este menționată demolarea Porții Maghiare, ultima poartă rămasă din sistemul de apărare al orașului. Deja în acest moment dezvoltarea orașului forțase limitele fostului zid de apărare, fiind deja menționate periferiile importante (care azi sunt cartiere mari ale orașului): Periferia Podului (în prelungirea străzii Podului/ azi Podul Viilor, adică zona Victoriei-Valea Roșie de azi), Periferia Sătmarului (în prelungirea străzii Sătmarului/ azi Ghe. Șincai, adică Centrul Nou de azi) și Periferia Băii Sprii (în prelungirea străzii Băii Sprii/ azi Vasile Lucaciu, adică zona situată azi de o parte și de alta a străzii Vasile Lucaciu până la ieșirea spre Ferneziu-Tăuții de Sus).

În acest context, câteva clădiri importante apar în sec. XVIII la limita nordică și estică a orașului vechi, în interiorul sau exteriorul acestuia: Monetăria (1734-1739, adiacentă fortificației la interior în partea de nord), Biserica Greco-Catolică (1771, în exteriorul zidurilor la est), Biserica Reformată (1792-1809, în interiorul incintei fortificate spre limita nordică, pe strada Podului).

Dintre acestea, momentul construirii Bisericii Greco-Catolice este revelator pentru ieșirea orașului din limitele sale medievale: la jumătatea sec. XVIII, locuitorii români ai orașului solicită teren pentru o biserică și o școală proprie, iar cererea lor este aprobată în 1767 după intervenția Mariei Tereza. Autoritățile oferă în acest moment terenul din exteriorul zidurilor la limita estică a orașului, fapt care demonstrează că în interiorul zidurilor nu mai exista teren disponibil de dimensiunile necesare edificării unei biserici cu cimitir.

Acest moment al edificării bisericii greco-catolice ca primă clădire publică importantă în exteriorul zidurilor poate fi considerat ca momentul oficial al extinderii orașului în afara vechii incinte fortificate. Îi vor urma alte clădiri importante care vor fi edificate în periferiile orașului în secolul următor: un spital, două mori mecanizate de cereale, sediul oficiului minier, două școli de stat etc.

Putem urmări pe hărți istorice această "ieșire" a orașului dintre ziduri pentru a înțelege contextul în care periferia estică devine prima periferie "modernă" a orașului.

Prima ridicare topografică austriacă (ridicarea iosefină, 1769-1773) surprinde exact configurația a orașului vechi încă închis între ziduri, dar cu cartiere în curs de dezvoltare în zona extra muros. În a doua jumătate a secolului XVIII, observăm că aceste cartiere periferice au un caracter mai degrabă rural (*foto 1*¹): dacă orașul vechi este reprezentat prin clădiri mari colorate cu roșu sub forma unor insule continue de culoare, periferia este ocupată cu case mici și anexe gospodărești, cu grădini delimitate clar. Spre deosebire de țesutul construit dens din centru, la periferie țesutul construit este încă rarefiat și predomină verdele grădinilor. Este reprezentată poziția bisericii greco-catolice cu curtea sa foarte largă (care este și azi cimitirul parohial), ceea ce înseamnă că harta reprezintă finalul perioadei de întocmire a ridicării iosefine, între 1771 și 1773. Ieșirea spre Baia Sprie se face pe un pod situat în dreptul porții Băii Sprie, fiind încă prezent șanțul de apă care înconjoară fortificația.

De-a lungul străzii vedem edificate atât case dispuse cu fațada îngustă spre stradă, cât și case cu fațada lungă în aliniament; aceasta este o situație de tranziție, întrucât casele cu fațada în aliniament sunt tot mai multe pe măsură ce îndeșirea parcelelor face ca spațiul curților să aibă dimensiuni tot mai reduse.



foto 1- ridicarea iosefină (cca. 1771-1773)

Adăugăm aici planul cetății Vauban propuse în jurul anului 1770²; evident, desenul se concentrează pe conturul propus al fortificației și detaliază chiar o suprapunere cu țesutul construit existent, astfel încât să se înțeleagă volumul demolărilor propuse pentru a face loc fortificației. Prin urmare, periferiile- inclusiv zona care ne interesează aici- sunt tratate mai puțin detaliat, fiind reprezentat un țesut construit rarefiat și neregulat, probabil doar o sugestie de ocupare a terenului. Pe hartă nu apare biserica greco-catolică, dar vedem poarta Băii Sprie pe ieșirea estică din oraș spre Baia Sprie: e reprezentată ca o poartă foarte mare, ceea ce demonstrează importanța pe care această arteră o avea deja pentru oraș.

1 sursa hărții: https://ro.wikipedia.org/wiki/Ridicarea_topografică%20iosefină

2 sursa hărții și a informațiilor despre proiectul Vauban:

Traian Popescu, Volker Wolmann- "Localități miniere din Transilvania, Banat și Maramureș, într-un atlas din secolul al XVIII-lea"- Ed. Honterus- Sibiu, 2013, p.125

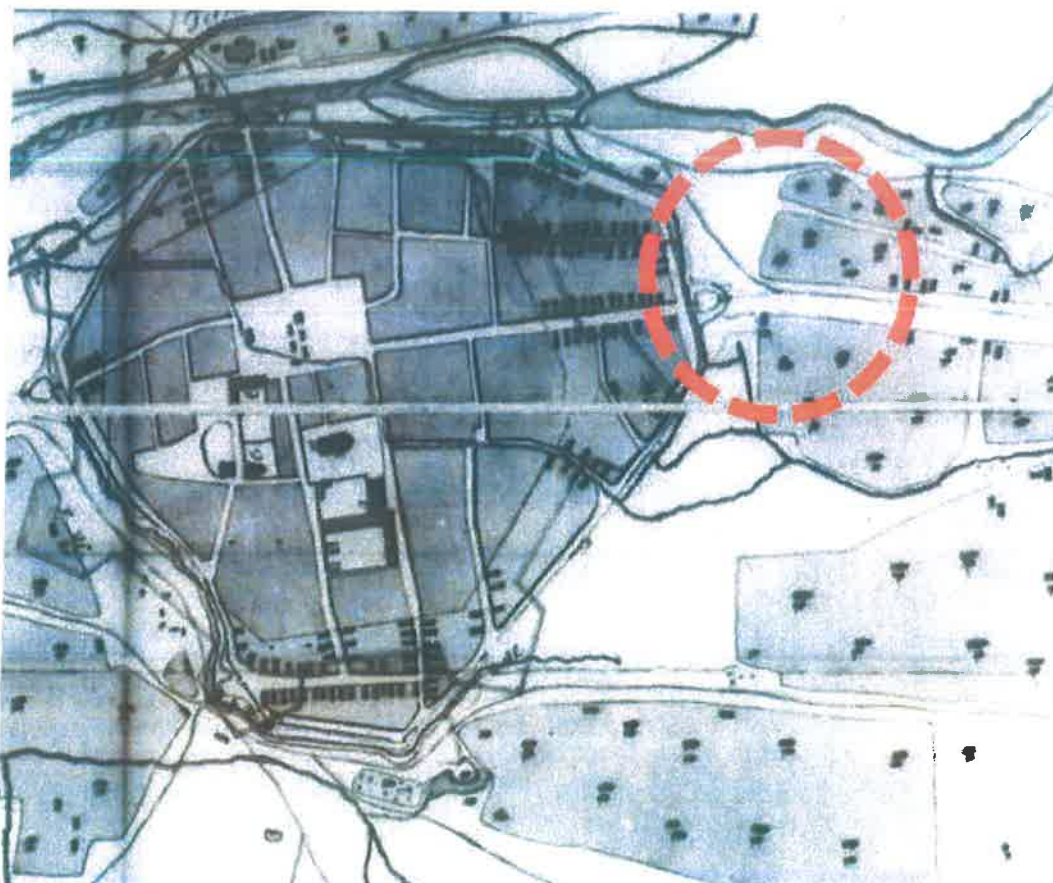


foto 2- propunere de cetate Vauban la Baia Mare- cca. 1770- cu marcarea poziției viitoarei Școli de Fete

Pe harta din 1783 a orașului vedem reprezentată prima biserică greco-catolică (în centrul parcelei), iar pe parcela învecinată vedem o casă pe latura nordică a curții (foto 3³). Parcelele sunt încă alipite, nefiind separate de viitoarea stradă a Industriei.

De altfel, periferia încă este ocupată cu parcele foarte mari, iar din rețeaua stradală de azi se recunosc puține străzi (în zona studiată se pot recunoaște străzile Nufărului/ Bujorului de azi, strada Zorilor și strada Închisă).

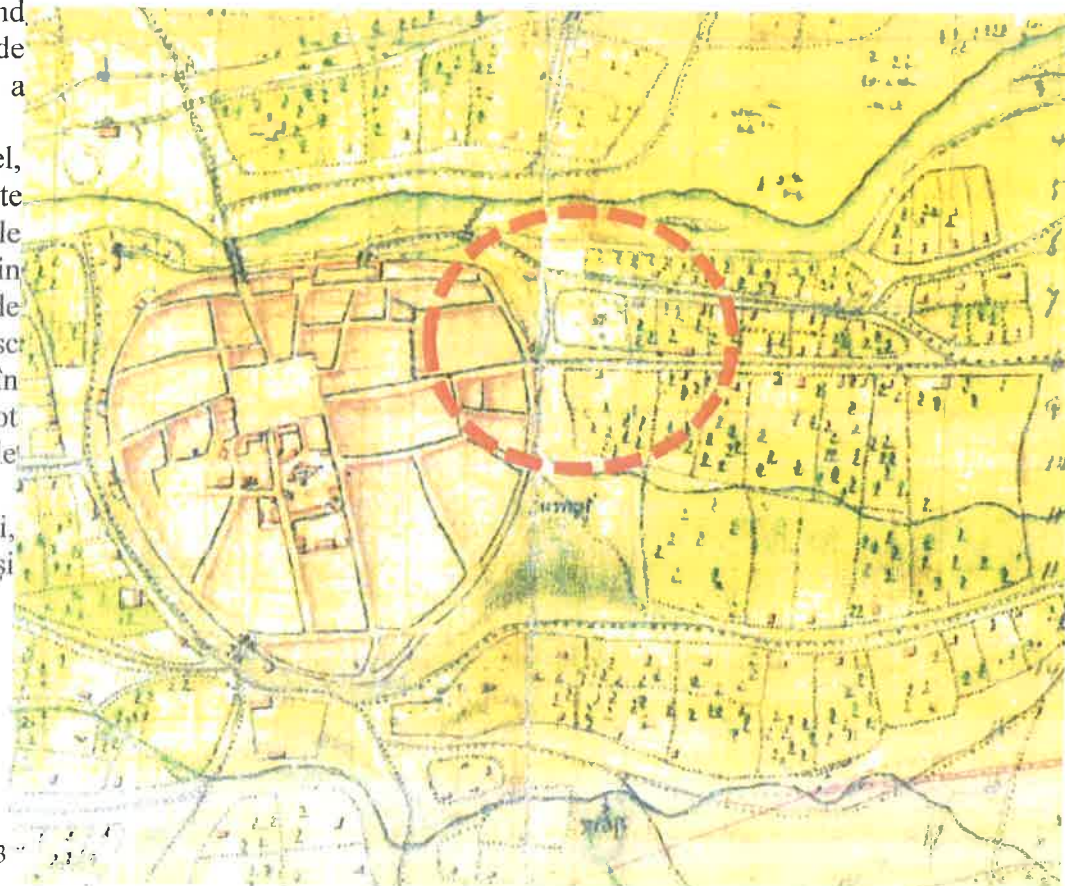


foto 3- harta 1783

Din 1867 datează cea de-a doua ridicare topografică austriacă- ridicarea franciscană (foto 4^a). Și aici vedem clar vechea biserică greco-catolică situată în mijlocul parcelei, iar în frontul străzii Baia Sprie (azi Vasile Lucaciu) a apărut o casă foarte mare- în mod evident, mult mai mare decât casele ce se văd în vecinătăți. Mai vedem o clădire cu funcțiune de anexă gospodărească situată pe parcela viitoarei școli de fete și pe parcela învecinată acesteia spre est (nu rezultă clar căreia din cele două parcele îi aparține această clădire).

Raportat la hărțile anterioare, remarcăm aici că zona șanțului de apă și a zidurilor orașului a fost ocupată cu șiruri de case și anexe gospodărești, iar țesutul construit în periferii s-a densificat puternic. Sunt prezente și clădiri foarte mari, comparabile cu cele din centrul istoric. În 80 de ani, orașul s-a dezvoltat masiv, periferiile devenind cartiere importante.



foto 4- ridicarea franciscană (1867)

Din
jurul anului
1880 ar putea
data cea de-a
treia ridicare
topografică
austriacă-
ridicarea
franciscană-
iosefină(foto
5^a).

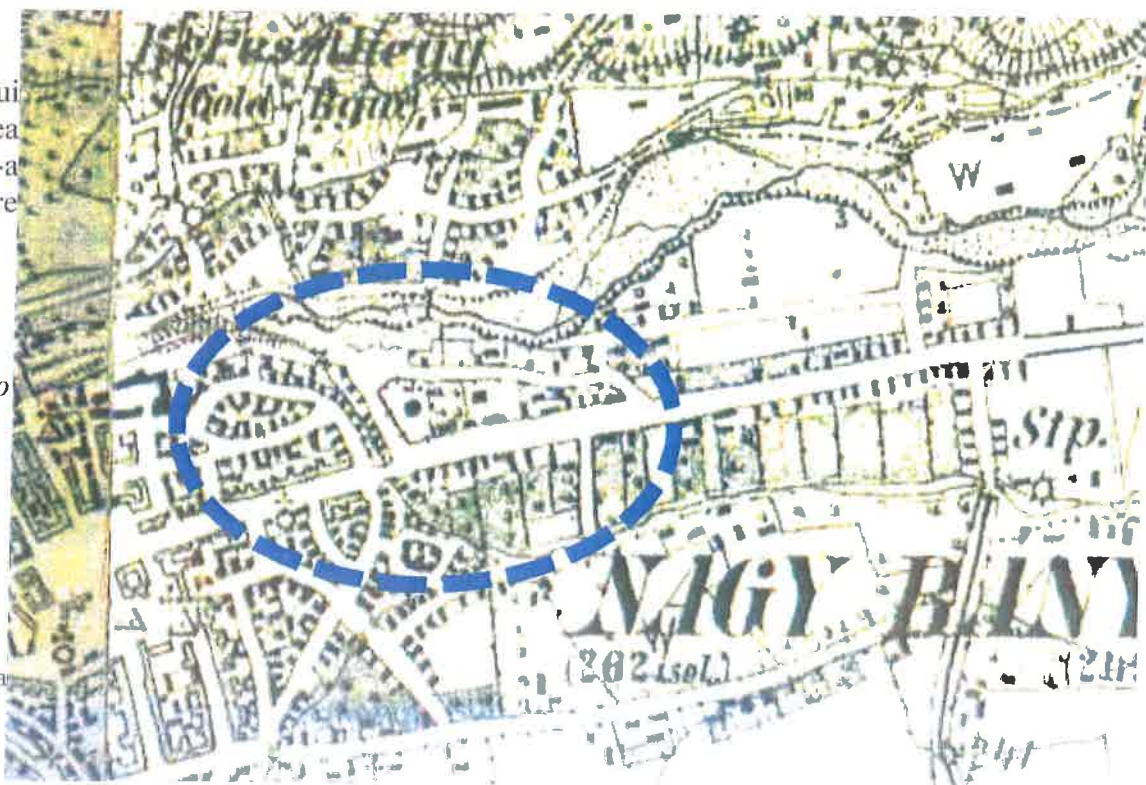


foto 5- ridicarea
franciscană-
iosefină

4 sursa hărții: <https://maps.arcanum.com/ro/>

5 idem.

Deși desenul e mai neclar și la o scară mai mare, se poate observa pe parcela studiată o clădire masivă situată în frontul străzii Baia Sprie. Pe ridicarea franciscană-iosefină sunt marcate și utilizările terenurilor cu tonuri de gri, astfel că putem vedea terenul viitoarei școli de fete tratat ca parcelă agricolă/ grădină, în timp ce vecinătățile (curtea bisericii la vest și o curte cu construcții la est) sunt tratate ca ceea ce am numi azi "categoria de folosință curți-construcții".

O hartă foarte importantă avem din 1899, adică anul în care se decide edificarea noii școli: Cadastrul din 1899 (*foto 6*⁶). Această hartă ne dă câteva informații valoroase: parcela este rezervată deja pentru construirea Școlii de Fete, iar actuala stradă a Industriei este deja proiectată în prelungirea podului peste Săsar până în strada Baia Sprie. Pe parcela viitoarei școli se află o clădire masivă situată în frontul străzii Baia Sprie, cu accesul principal din curte- probabil aceeași observată pe harta anterioară (vom arăta în capitolul următor că este vorba despre un hambar al Direcției miniere; aceasta va ceda terenul pentru construirea școlii de fete, iar hambarul va fi demolat).

Observăm un detaliu important pe această hartă, asupra căruia vom reveni ulterior cu alte imagini: parcela ce reprezintă viitoarea stradă este trasată cu creionul și este o stradă îngustă, cu aceeași lățime ca cea a podului, care străbate conturul hambarului în centrul acestuia, la oarecare distanță față de limita vestică a proprietății. Pe terenul învecinat se află vechea biserică greco-catolică, cea din lemn edificată la 1771 și care va fi înlocuită de viitoarea biserică ce va fi edificată între 1905 și 1911. Această mică biserică ocupă o poziție oarecum centrală pe parcela ei, la distanță considerabilă față de limita estică a curții ei. Așadar, drumul propus de primărie lasă o fâșie de teren liberă până la limita curții bisericii greco-catolică. Atragem atenția asupra acestui detaliu, pentru că mica stradă de pe proprietatea Direcției Miniere se va lărgi ulterior la dimensiunile de azi, iar fotografiile de epocă pe care le vom expune în continuare pot părea neclare din cauza dimensiunilor și poziției acestei străzi trasate la 1899.

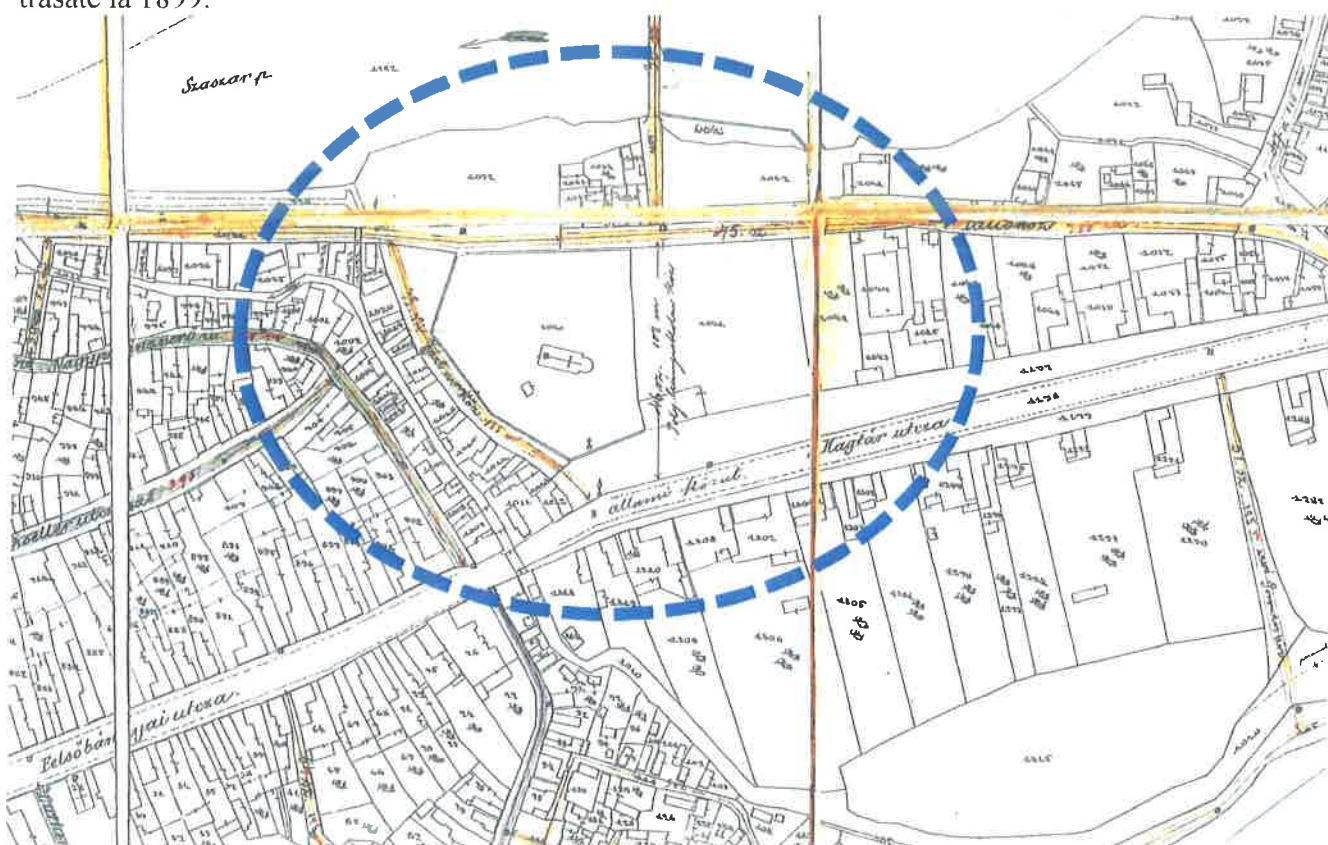


foto 6- Cadastrul din 1899

În fine, avem prima hartă pe care apare ca edificată clădirea Școlii de Fete- o hartă din anul 1900 pe care sunt reprezentate clădirile publice aflate în administrarea orașului (*foto 7*). Este prima hartă pe care este reprezentată clădirea Școlii de Fete și, totodată, prima hartă pe care strada Industriei

apare întreagă ca legătură între strada Minerilor și strada Vasile Lucaciu, separând curtea bisericii greco-catolice de cea a Școlii de Fete; observăm că este încă prima configurație a străzii așa cum am văzut-o trasată cu creionul pe harta din 1899, pentru că ea are încă lățimea mică a podului peste Săsar.

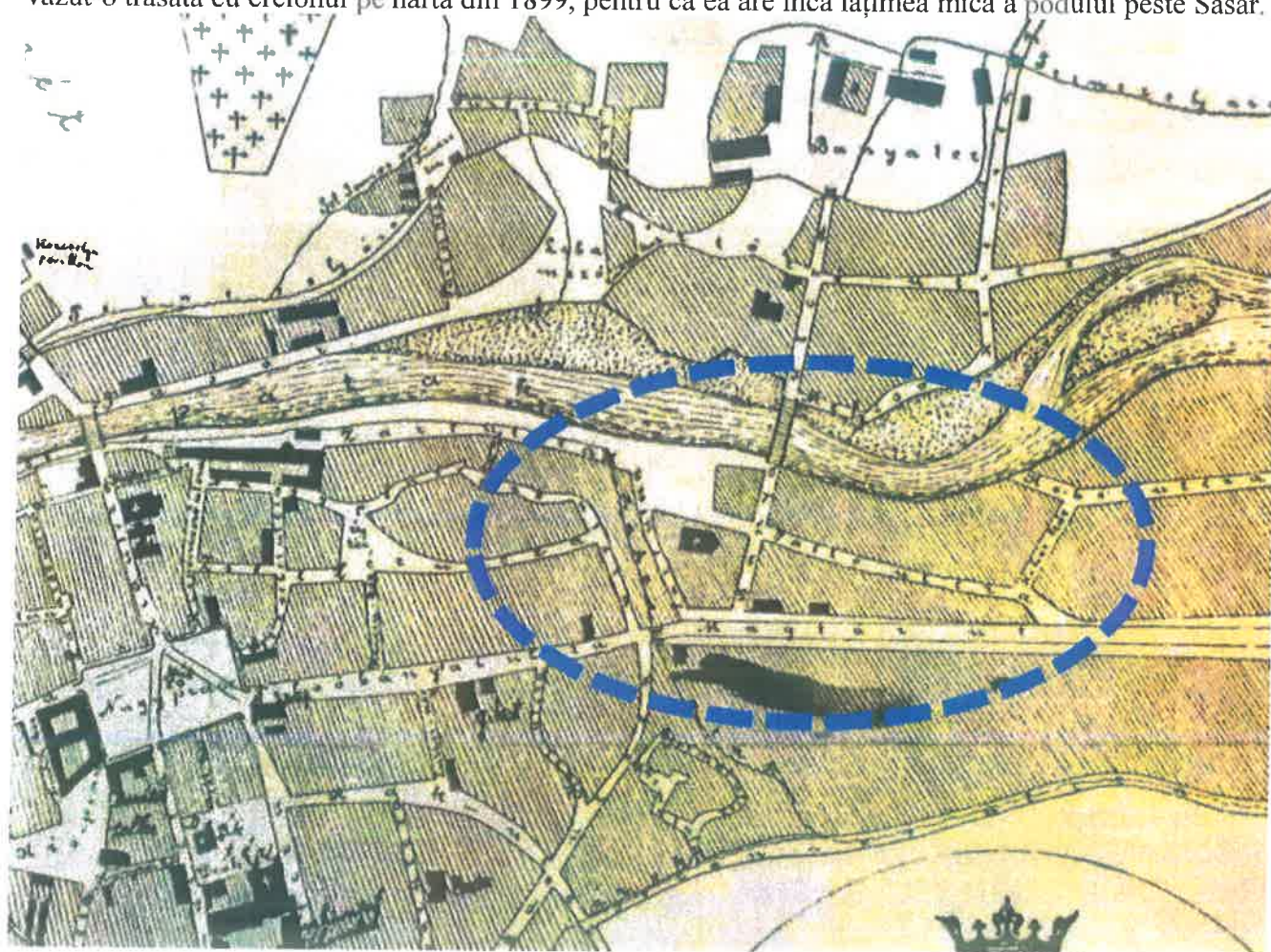


foto 7- harta clădirilor publice- 1900

3. CLĂDIREA "TRICOMAR"/ ȘCOALA DE FETE- EVOLUȚIE ISTORICĂ

Pentru o cronologie a edificării Școlii de Fete am utilizat următoarele surse:

- articolul arhivistului Balogh Béla de la Arhivele Naționale ale României-Maramureș- "A nagybányai Polgári Leányiskola története", publicat pe Nagybanya.ro în 26.07.2018 (Balogh Béla s-a preocupat de istoria Școlii de Fete și a reconstituit evoluția sa din documente aflate la Arhivele Naționale ale României- Maramureș);
- articolul Ioanei Dragotă- "Școala civilă de stat pentru fete Baia Mare- o radiografie istorică", publicat în revista "Bibliotheca Septentrionalis"- an XV nr. 2(29)/2007, pp. 58-63;
- documente extrase din Arhivele Naționale ale României- Maramureș de către arhivistul Balogh Béla și puse la dispoziția ist. dr. Aura Pinteș care ni le-a oferit în scopul cercetării istorico-arhitecturale a clădirii și pe care le-au tradus, în scopul realizării prezentului studiu, colaboratorii noștri, Debreczeni Mihály și Debreczeni Emőke;
- extrase din presa locală - săptămânalul "Nagybánya és Vidéke"-din perioada 1899-1930

Spre finalul secolului XIX, orașul Baia Mare cunoștea o modernizare fără precedent: orașul fusese conectat cu Imperiul prin noua cale ferată, exploatarea aurului crease o pătură de înalți funcționari, comercianți și intelectuali care contribuiau la progresul societății, se dezvoltau rețelele tehnico-edilitare, se pavau străzile, se edificau marile clădiri publice, se înființau instituții culturale. Orașul avea în 1894 un număr de 9838 locuitori (cf. Monografiei lui Palmer Kálmán din 1894) și cuprindea un mix de etnii și confesiuni religioase a căror cooperare ducea către bunăstare comună și progres.

O parte importantă a dezvoltării societății locale a constituit-o sistemul școlar; la final de secol XIX, creșterea rapidă a populației a condus către creșterea numărului de copii de vârstă școlară, astfel că școlile existente s-au dovedit a fi insuficiente.

În sistemul școlar al acelor timpuri, elevii de ambele sexe urmau în comun școala primară de șase clase, după care cei care doreau să-și continue studiile se înscriau în școli gimnaziale de stat sau urmau școli private/ cursuri la domiciliu. În Baia Mare existau clase gimnaziale pentru băieți (insuficiente și acestea, pentru că orașul va edifica și noul gimnaziu de băieți imediat după începutul secolului XX), dar fetele erau nevoite să se înscrie la gimnaziul din Satu Mare sau să urmeze cursuri private. Acesta este contextul în care problematica școlilor începe să preocupe societatea, observând că educația publică trebuie să țină pasul cu modernizarea orașului.

Din articolul lui Balogh Béla, articolul Ioanei Dragotă și din notițele de presă publicate de ziarul local "Nagybánya és Vidéke" în perioada studiată, extragem cronologia pregătirilor pentru edificarea Școlii de Fete pe care o expunem în continuare.

Adunarea Orașului Baia Mare începe încă din 1892 discuțiile despre edificarea unor școli de stat, fiind evident că școlile existente până atunci au devenit insuficiente și improprii unei educații de calitate, în condițiile creșterii numărului de copii de vârstă școlară și a clădirilor școlare vechi și neîncăpătoare. Propunerea edificării de școli publice noi îi aparține primarului Olivér Thurman, care va insista în anii următori și căruia, datorită acestei insistențe, i se va datora până la urmă edificarea celor patru școli mari civile ale orașului.

În 1892, primarul Thurman solicită Adunării Orașului (structura echivalentă Consiliului Local de astăzi) înființarea unei școli de fete, iar consilierul Révész János propune ca Adunarea Orașului să facă demersurile necesare pentru a solicita finanțare de la stat. Astfel, pe 2 decembrie 1892, Adunarea Orașului aprobă în unanimitate propunerea de a se înainta un memoriu ministrului Cultelor prin care să se solicite finanțare de la bugetul de stat pentru înființarea unei școli publice de fete la Baia Mare.

Memoriul a fost în cele din urmă înaintat ministrului Finanțelor și nu ministrului Cultelor, întrucât ministru al Finanțelor era în acel moment Dr. Wekerle Sándor, deputat și cetățean al orașului Baia Mare; consilierii locali sperau în sprijinul său direct pentru aprobarea finanțării⁷.

Pe 10 mai 1893, Adunarea Orașului discută condițiile impuse de stat pentru aprobarea finanțării: școala să înceapă a funcționa din toamna anului 1893 o dată cu anul școlar 1893-1894 în sedii temporare (în clădiri aflate în proprietate privată, închiriate de primărie), cărora primăria să le asigure încălzirea, iluminatul și toate cheltuielile de funcționare, urmând ca în termen de maxim trei ani primăria să se ocupe de edificarea unui sediu nou al școlii.

Pe 19 august 1893 se încheie contractul care fixează toate condițiile de finanțare a funcționării școlii, a edificării sediului nou și clauza ce va impune intrarea clădirii în proprietatea orașului în cazul desființării școlii. Redăm în continuare acest contract, întrucât el va deveni crucial peste 38 de ani, la momentul desființării școlii⁸.

Contract

încheiat între Ministerul instrucțiunii publice și orașul Baia Mare, în modul următor:

1. Ministerul maghiar regal al instrucțiunii publice este dispus ca, potrivit dorinței orașului, să contribuie la înființarea unei școli superioare de fete la Baia Mare, începând chiar cu anul școlar 1893-94, iar de la 1 ianuarie 1894 să acopere toate cheltuielile materiale ale institutului, dacă orașul Baia Mare își asumă următoarele obligații:

7 Ioana Dragotă-"Școala civilă de stat pentru fete Baia Mare- o radiografie istorică", publicat în revista "Bibliotheca Septentrionalis"- an XV nr. 2(29)/2007, pp. 58-63

8 idem.

a) în trei ani de la înființarea școlii, pe un loc acceptat de domnul ministru și conform unui plan aprobat de el, va construi, pe cheltuială proprie, localul școlii, fiind de acord ca acesta să intre ulterior în proprietatea statului;

b) până la realizarea noii clădiri, va asigura un local provizoriu pentru școală;

c) va avea grijă permanent de întreținerea, repararea, încălzirea și iluminarea localului școlii;

d) va suporta jumătate din cheltuielile școlare, dar nu mai mult de 3.000 forinți;

e) va suporta toate cheltuielile materiale și de personal ale școlii pentru ultimele patru luni ale anului 1893.

2. Orașul Baia Mare, în cazul în care Ministerul Instrucțiunii Publice va înființa Școala Superioară de Fete, începând chiar cu anul școlar 1893-94, se angajează să îndeplinească întocmai condițiile prevăzute la paragrafele a)-e) ale primului punct, și anume:

a) în trei ani de la înființarea școlii, pe un loc acceptat de domnul ministru și conform planului aprobat de el, se va construi, pe cheltuiala orașului, dar nu mai mult de 30.000 de forinți, o clădire pentru școală care va intra în proprietatea statului, cu condiția ca această clădire să fie restituită orașului dacă nu va mai fi folosită potrivit destinației inițiale.

b) până la realizarea noii clădiri, va asigura un local provizoriu pentru școală;

c) va avea grijă permanent de întreținerea, repararea, încălzirea și iluminarea localului școlii;

d) va suporta jumătate din cheltuielile școlare, dar nu mai mult de 3.000 forinți;

e) va suporta toate cheltuielile materiale și de personal ale școlii pentru ultimele patru luni ale anului 1893.

3.: Taxa de înscriere și taxele școlare revin Trezoreriei statului. Acest contract va fi aprobat din partea orașului de forul competent.

Baia Mare, la 10 August 1893

Astfel, în anul școlar 1893-1894 a început funcționarea claselor I-a și a II-a, iar în anul școlar 1894-1895 a început și funcționarea claselor a III-a și a IV-a.

În clasa I-a gimnazială au fost înscrise fete care absolviseră minim patru clase primare, iar în clasa a II-a au fost înscrise fete care absolviseră cinci sau șase clase primare. Fetele care învățaseră în particular au putut fi admise în urma unui examen care le-a testat nivelul cunoștințelor.

Școala a început pe 28 septembrie 1893; conform Ioanei Dragotă, primul ei sediu a fost casa Horváth András situată pe str. Baia Sprie nr. 246, casă care azi nu mai există⁹.

O altă variantă a poziției Școlii de Fete între 1893-1900 ar putea fi casa de pe str. Crișan nr. 13, conform informațiilor sistematizate de istoricii Viorel Rusu și Lucia Pop de la Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Maramureș¹⁰. Informația e credibilă, știind că în discuțiile din 1899 ale Adunării Orașului pe tema școlilor va reveni frecvent subiectul cumpărării și modernizării clădirii în care funcționează școala în acel moment, ca alternativă mai economică la construirea unei școli noi; or, în aceste discuții consilierii se referă la un sediu de pe str. Crișan al Școlii de Fete.

În ceea ce privește detaliile administrative ale începerii cursurilor noii instituții școlare, extragem din studiul Ioanei Dragotă: "În cele două clase de gimnaziu au fost admise 57 de eleve. Taxa anuală de școlarizare era de 5 forinți și putea fi plătită și în două rate anuale. Se puteau adresa cereri către ministrul Instrucțiunii pentru scutirea de taxe, la care se anexa un „certificat de pauperitate” și care trebuiau depuse la conducerea școlii în termen de 8 zile de la data înscrierii. Celelalte taxe: de înscriere, pentru fondul bibliotecii, pentru carnetul de note și pentru fondul de pensii, de câte 50 de creițari fiecare, erau obligatorii pentru toată lumea și se plăteau la înscriere.

Programa cuprindea următoarele materii: religie, limba maghiară, limba germană, istorie, geografie, aritmetică și geometrie, științe ale naturii, igienă, economie, muzică, desen și caligrafie, lucru de mână, gimnastică. Opțional, contra unei taxe suplimentare, cu condiția să existe suficiente solicitări,

⁹ ibidem.

¹⁰ <https://www.directmm.ro/cultura/o-altfel-de-istorie-a-orasului-baia-mare-cladiri-si-edificii-cu-poveste-xi-de-dr-viorel-rusu-si-lucia-pop-gradinita-cu-program-prelungit-ion-creanga/>

se organizau cursuri de limba franceză, începând cu clasa a II-a"¹¹.

În 1898, școala ajunge la 120 de elevi. Pe lângă cursurile teoretice, elevii învățau chestiuni de gospodărie: gătit, igiena locuinței; ulterior se adaugă cursuri practice: croitorie, grădinarit, apicultură, horticultură și chiar comerț- fiind evidentă preocuparea școlii de a orienta elevii către profesii practice, dincolo de a le oferi cultură generală și deprinderi casnice¹².

Așadar, în 1893 începe să funcționeze școala de fete într-o casă închiriată de municipalitate; totuși, orașul și-a asumat prin contract edificarea unei clădiri școlare noi în termen de trei ani de la înființarea instituției școlare. Să vedem cum a evoluat acest proces de edificare.

Presa primei jumătăți a anului 1899 abundă în relatări ale ședințelor Adunării Orașului referitoare la edificarea noilor școli de stat. Subiectul este atât de interesant pentru public, încât în fiecare număr al acestei perioade se publică analize și relatări ale ședințelor Adunării Orașului referitoare la noile școli. Ambițiosul primar Thurman dorește edificarea a nu mai puțin de patru școli civile pe teritoriul orașului: sediul nou al școlii de fete, o școală elementară în cartierul Valea Roșie, o altă școală elementară în cartierul Dealul Crucii și un gimnaziu de stat în centrul orașului. Pentru a convinge Adunarea Orașului să aprobe proiectul său, el prezintă statistici din care rezultă cert că școlile existente sunt deja supraaglomerate, iar numărul copiilor de vârstă școlară e tot mai mare de la an la an.

Deși costurile edificării a patru școli simultan sunt imense, Adunarea Orașului este de acord cu necesitatea acestui efort financiar. Este remarcabil că membrii Adunării Orașului pun accent în dezbateri pe calitatea noilor construcții în care urmează a învăța copiii orașului, nu pe necesitatea investiției- pe care o consideră indiscutabilă; luările de poziție sunt strict la obiect și constructive, fără a fi exprimate rivalități politice sau personale¹³. În urma acestor discuții se conturează programul de școli ale orașului din care vor rezulta Școala Valea Roșie (actuala școală UCECOM de pe str. Giuseppe Garibaldi), Școala Dealul Crucii (actuala școală "Octavian Goga" de pe str. Vasile Lucaciu), Liceul Gheorghe Șincai de pe str. Ghe. Șincai și Școala de Fete- actuala clădire Tricomar de pe str. Vasile Lucaciu. În afară de Școala de Fete care va începe cursurile o dată cu anul școlar 1900-1901, toate celelalte trei vor începe cursurile în același an școlar- 1908-1909.

Istoricul Balogh Béla, arhivist la Arhivele Naționale Maramureș, a cercetat documentele referitoare la istoria Școlii de Fete și a publicat rezultatele cercetării sale în articolul "*A nagybányai Polgári Leányiskola története*"¹⁴. În cercetarea sa, istoricul sistematizează discuțiile consiliului local despre înființarea școlii și arată că, după decizia din 1893 de înființare a școlii de fete, inginerul orașului Baia Mare începe proiectarea efectivă a noului sediu; numele inginerului György Nagy va fi legat de școala de fete până la darea ei în folosință, el fiind totodată proiectant, șef de proiect, diriginte de șantier și supraveghetor din partea orașului asupra bunului mers al lucrărilor și documentelor. Până în 1896, proiectul lui György Nagy va fi gata de executat, dar finanțarea de la stat întârzie, așa că întârzie și licitația de execuție.

Licitatia de execuție a noii școli are loc în ianuarie 1899, începerea efectivă a edificării școlii în luna a anului mai 1899 și darea ei în folosință la 1 septembrie 1900, o dată cu începerea anului școlar 1900-1901.

Dat fiind materialul documentar bogat pe care-l avem la dispoziție, vom detalia această etapă de construire a clădirii redând în continuare conținutul diverselor scrisori și acte legate de procesul de edificare, întrucât acestea ne oferă o imagine interesantă asupra funcționării administrației locale la final de secol XIX- început de secol XX. Vom atașa studiului de față documentele în limba maghiară

¹¹ ibidem.

¹² ibidem.

¹³ Nagybánya és Vidéke- relatări ale ședințelor Adunării Orașului, notițe și analize în numerele din ianuarie-iunie 1899

¹⁴ Balogh Béla- "*A nagybányai Polgári Leányiskola története*"- publ. pe Nagybanya.ro în 26.07.2018

asa cum ne-au fost ele puse la dispoziție de către Arhivele Naționale Maramureș, iar în textul de față vom include traducerile lor integrale¹⁵.

Un prim document care se referă clar la începerea edificării școlii datează din aprilie 1899¹⁶. Îi redăm conținutul integral în continuare:

Nr. 1412.

Condiții speciale de construcție

care urmează a fi respectate la construirea școlii civile de fete de stat din Baia Mare conform planului aprobat de ministrul regal maghiar al Cultelor și Instrucțiunii Publice cu Decretul nr. 429 din anul 1896.

Materialul rezultat din demolarea clădirii hambarului trebuie utilizat de către antreprenor pentru noua clădire conform instrucțiunilor; valoarea precăculată al materialului utilizat astfel se scade în favoarea orașului, deoarece lucrările de demolare se plătesc antreprenorului conform bugetului și al licitației.

Din acest motiv, antreprenorul este obligat să depoziteze în mod corespunzător materialul rezultat în urma demolării, lucrări pentru care nu poate pretinde despăgubiri separate.

Antreprenorul este obligat să folosească partea din pivniță de sub vechiul hambar tot ca pivniță sub clădirea nouă fără nicio deducere.

Antreprenorul este obligat să realizeze un coridor deschis suspendat legat de bucătăria apartamentului directorului cu podea de stejar și balustrada din fier fără a socoti aceste costuri.

Din acest motiv, grinzile de fier de deasupra apartamentului servitorului trebuie folosite într-o asemenea lungime încât să poată fi aplicate coridorul suspendat. Surplombarea streașinii trebuie să acopere suficient coridorul suspendat. În locul ferestrei planificate pe coridorul principal, urmează să fie realizată o ușă dublă din sticlă.

Din planul aprobat se elimină pasarela de mansardă care urca de la scara principală iar în locul acesteia se va realiza la capătul apartamentului directorului o scară de serviciu cu două brațe de o lățime de 110 cm, cu trepte de stejar și cu locuri de repaos acoperite cu boltă de ciment, unde se va utiliza și un closet cu țevă de fier, în care urmează să fie introdusă apa din jgheab, tot aici se va aplica și o gură de scurgere din fier.

Pentru evacuarea apei pluviale trebuie realizat un canal de evacuare din zidărie adecvată în locul destinat și conform instrucțiunilor, lucrare care va fi decontată antreprenorului.

Antreprenorul este obligat să monteze gardurile în liniile stradale conform aliniamntului marcat, și din această cauză să efectueze cu suficientă grijă demolarea și săpăturile.

Antreprenorul este obligat ca groapa pe care o pregătește în scopul preparării varului stins, să fie pregătită la o adâncime suficientă și zidită într-un loc bine identificat.

Tencuielile fațadei stradale și curții sunt incluse în buget, tencuielile interioare sunt incluse în lucrările de zidărie și prin urmare, antreprenorul nu poate pretinde remunerație separată pentru aceste lucrări.

Antreprenorul este obligat să aplice straturi izolante de ciment Portland în suprafața terenului exterior și la înălțimea soclului, împotriva infiltrării umezelii.

Antreprenorul este obligat să aplice materialele și resturile rezultate din demolarea clădirii de hambar în stare uscată în soclul de la parter, deasupra bolților portante de fier și în învelișul mansardei în interesul durabilității componentelor din lemn, și din acest motiv este obligat să păstreze și să manevreze acele resturi în stare uscată.

Antreprenorul este obligat prin contract să realizeze acoperișul clădirii până la data de 1 octombrie 1899 și neapărat să o finalizeze până la 31 iulie 1900.

Materialele de construcție aflate în proprietatea orașului și care urmează a fi predate antreprenorului trebuie folosite în construcție la prețul precăculat.

¹⁵ Traducerile au fost realizate de către colaboratorii Debreczeni Mihály și Debreczeni Emőke pentru întocmirea studiului de față.

¹⁶ Documentele au fost cercetate în Arhivele Naționale Maramureș de către ist. dr. Aura Pintea, care ni le-a pus la dispoziție pentru studiul de față.

Antreprenorul este obligat să prezinte mostre din toate materialele sau lucrările ce urmează a fi folosite și va fi autorizat să le folosească numai după aprobare, în caz contrar va suporta costul demontării și îndepărtării acestora.

Antreprenorul este obligat să-și țină reprezentantul autorizat la locul de muncă în permanență, care va semna jurnalul în locul lui și va executa instrucțiunile.

În timpul avansării lucrărilor pentru decontarea acestora antreprenorul este obligat să depună situația de lucrări în două exemplare.

La Baia Mare, 15 aprilie 1899

*Olivér Turman
consilier regal primar*

Acest document pare a fi echivalentul din zilele noastre al unei autorizații de construire și al unui ordin de începere a lucrărilor, simultan. El fixează atât modificări la proiectul aprobat, cât și diverse obligații asumate de către constructor.

Din toate documentele disponibile știm că acea clădire observată pe hărțile de final de secol XIX era un hambar ce aparținuse societății miniere Dealul Crucii; vom regăsi această informație în schimbul de scrisori oficiale pe care le vom prezenta în continuare. Un prim document datat 8 februarie 1899 detaliază materialele rezultate din demolarea hambarului și evaluează costurile lor:

*Biroul de inginerie
al orașului liber regal
Baia Mare*

*Buget
privind cantitățile și prețurile materialului pietros și lemnos preluat de la grânarul visteriei miniere
regale maghiare*

Nr.c rt.	Obiect	Cantitate		Preț		Valoare	
		unitară	totală	frt	kr	frt	kr
1.	Material pietros total	533,41	533,41		95	506	73
	o treime din acesta	177,80	177,80		95	168	96
2.	valoarea locală al acestuia						
	transportat local		177,80	1	10	195	58
3.	nisip		50		50	25	
	Val.tot. a materialului pietros					220	58
	Material lemnos stejar	ml	m ³				
1.	tălpi pt. grinzi inferioare 20/20	270	9,72				
2.	grindă principală 28/90	162	13,60				
3.	cruce de grindă 18/20	1068	37,44				
4.	stâlpi de grindă principală 22/24	10320	5,44				
5.	grinzi înclinație acoperiș 18/16	220	4,92				
6.	meștergrindă ikk 14/16	135	3,02				
7.	căpriori és grinzi dur 15/18	387,60	7,25				
8.	căprior inferior 15/12	290,40	5,22				
9.	grindă transversală 11/13	68,40	1,07				
	Capacitate cubică totală		88,68			532	08
10.	775 buc 5m lung c/v 25 lat scândură		775		20	155	
11.	șindrilă veche cu șipci					25	
12.	scări 8 buc	28,00			25		7

	Val.tot. al materialului lemnos						719	08
	Val.tot. al materialului pietros						220	58
	Valoarea totală						939	66

Baia Mare la 8 februarie 1899

(Semnături) János Gyirászin
György Nagy consilier tehnic regal maghiar, inginerul oraşului
János Kazamér dulgher

În noiembrie 1900, şcoala deja funcţionează în noul ei sediu; fiind o prezenţă nouă în oraş, încă apar probleme de "convieţuire", după cum ne arată o adresă din 6 noiembrie 1900 şi răspunsul primit pe 24 noiembrie 1900:

nr. 41/1900 sz

Onorabil consiliu Orăşenesc!

Ca urmare a şedinţei administraţiei şcolii civile de fete de stat din data de 3 noiembrie a.c solicit onorabilului consiliu orăşenesc să ia măsuri pentru ca zona de la noua clădire a şcolii de fete de stat până la trotuar să nu poată fi folosită ca loc de oprire pentru caii oamenilor de la ţară care vin la târg.

În zilele de târg deseori opresc aici şi 15-20 de căruţe şi astfel în apropierea şcolii în permanenţă este mizerie şi aer nesănătos.

Cu deosebit respect

La Baia Mare, la data de 6 noiembrie 1900

Semnătură

Preşedinţia administraţiei şcolii civile de fete de stat
Sosit la consiliul orăşenesc al oraşului liber regal Baia Mare
nr. 4459 din 20 noiembrie 1900

O copie a acestei solicitări să se predea biroului şefului de poliţie pentru o rezolvare strictă şi rapidă.
La Baia Mare, în data de 24 noiembrie 1900

Tamás Váradi etc. (semnături)

Pe 5 septembrie 1900, antreprenorul János Márosán Gyirászin solicită recepţia lucrărilor de execuţie, iar solicitarea sa este discutată în Adunarea Oraşului:

EXTRAS

din procesul-verbal al adunării generale ordinare lunare al consiliului orăşenesc al oraşului liber regal Baia Mare ținută la data de 5 septembrie 1900 ora 10
nr. 3098-48

Antreprenorul János M. Gyirászin, în numele său şi al colegilor săi industriaşi, solicită un comitet care să preia şcoala civilă de fete de stat nou construită, iar în schimbul lucrărilor suplimentare solicită rambursarea sumei de 1.896 forinţi 63 creiţari reprezentând cheltuielile suplimentare.

Adunarea generală al organului reprezentativ, sub preşedinţia primarului Endre Gellért, l-a numit pe inginerul György Nagy, pe procurorul dr. Sándor Miskolczy, pe medicul şef dr.Ferencz Herczinger, pe inginerul-şef regal György Weisz, pe avocatul Béla Stoll şi pe directorul de liceu Aladár Vida şi li se solicită ca, sub rezerva unei examinări amănunţite la momentul acceptării, despre

suma de 1896 forinți 63 creșteri reprezentând cheltuieli suplimentare să prezinte un raport de opinie la adunarea generală al organului reprezentativ.

Adunarea generală solicită consiliului orașenesc ca în ceea ce privește finalizarea clădirii școlii civile de fete de stat să prezinte un raport către onorabilul ministru maghiar regal al Cultelor și Învățământului Public și odată cu predarea clădirii către delegatul ministrului să solicite rambursarea costuri suplimentare de la onorabilul ministru maghiar regal al Cultelor și Instrucțiunii Publice.

Despre toate aceste demersuri reprezentanții consiliului orașenesc respectiv primarul Endre Gellért, inginerul orașului György Nagy, procurorul dr. Sándor Miskolczy, medicul șef dr. Ferencz Herczinger, inginerul-șef regal György Weisz, avocatul Béla Stoll și directorul de liceu Aladár Vida vor fi informați printr-un extras din procesul verbal.

Datată ca mai sus

*Consiliul orașenesc al orașului
liber regal Baia Mare*

*Emis de către:
Mihály Égly
notar șef*

Pe 19 noiembrie 1900 intervine inspectorul școlar pentru a obține recepția clădirii, întrucât anul școlar deja începuse într-o clădire care, în documente, încă nu era dată în folosință.

nr. 3874/1900

În cazul unui răspuns rog faceți referire la acest număr

*Inspectoratul școlar regal
al județului Satu Mare*

*Către onorabilul Consiliu Orașenesc
la Baia Mare*

Rog onorabilul Consiliu Orașenesc să binevoiască să mă înștiințeze dacă pot depune solicitarea către Onorabilul Ministru al Cultelor și Instrucțiunii Publice pentru recepția tehnică a clădirii școlii civile de stat?

*Cu salut patriotic
Satu Mare, 19 noiembrie 1900
Béla Kováts
Inspector școlar regal*

Răspunsul sosește trei zile mai târziu și este un refuz extrem de politicos și de elegant formulat, totuși un refuz:

*Sosit la consiliul orașenesc al orașului liber regal Baia Mare
nr. 4479 din 22 noiembrie 1900*

*Către respectabilul consilier regal
Béla Kováts inspector școlar regal al județului Satu Mare
la Satu Mare*

Referitor la apreciată d-voastră scrisoare nr. 3974/1900 datată din ziua 19 a lunii curente, avem onoarea de a vă informa cu deosebit respect că la clădirea școlii civile de fete de stat, decontarea cu antreprenorul este acum în curs și încă sunt necesare anumite completări.

După acestea veți putea proceda la recepția tehnică a clădirii.
Și în acel moment vom avea onoarea să înștiințăm pe Înălțimea voastră.

*Cu salut patriotic
La Baia Mare 28 noiembrie 1900
Consiliul Orașenesc
(semnături)*

Correspondența privind predarea clădirii continuă și pe parcursul anului 1901, pentru că orașul a avut de acoperit cheltuielile cu amenajarea drumului dinspre Dealul Crucii spre strada Baia Sprie (adică actuala stradă a Industriei) și alte cheltuieli suplimentare pe care le vrea decontate. Pentru început, inginerul orașului înaintează consiliului "nota de plată" consiliului orașului:

nr. 37

Onorabil Consiliu!

Lângă școala civilă de fete de stat a fost finalizată noua stradă pe care orașul a fost obligat s-o înființeze și spațiul liber din fața clădirii este împrejmuit cu garduri.

Am onoarea de a vă înainta, în scopul rambursării către oraș, situația cheltuielilor privind lucrările suplimentare de la imobilul în cauză - împreună cu cele 5 anexe aferente - în vederea transmiterii Excelenței Sale Ministrului Cultelor și Instrucțiunii Publice.

Baia Mare 23 mai 1901

*György Nagy
consilier tehnic inginerul orașului*

Primarul preia calculele avansate de inginerul orașului și le transmite ministerului pentru a solicita rambursarea costurilor suplimentare. Acest document constituie, practic, un rezumat al întregului parcurs al edificării clădirii; din păcate, nu au ajuns până la noi desenele anexate acestei scrisori.

nr. 1960 1901

*Excelența voastră domn Ministru al Cultelor și Instrucțiunii Publice!
Stimabile domn!*

Cu documentul nr. 49881 din data de 31 luna august anul 1899 ați ordonat ca la momentul oportun să vă trimitem un raport referitor la preluarea clădirii școlii civile de fete de stat de către Ministerul Cultelor și Instrucțiunii Publice.

Întrucât anunțăm cu respect finalizarea completă a acestei clădiri și totodată precizăm că din data de 1 septembrie anul 1900 școala civilă de fete de stat folosește deja această clădire, avem onoarea să prezentăm cu profund respect următoarele.

Potrivit contractului aprobat de Excelența voastră cu nr. 40038 din data de 16 august anul 1897 la pct. 2.a) orașul Baia Mare a fost obligat ca în locul acceptat și conform planului aprobat de Excelența voastră să construiască un imobil școlar cu un cost maxim de 30000 forinți.

Prin decretul nr. 42924 din data de 24 mai 1898 Excelența sa Ministrul Regal al Finanțelor Ungariei a hotărât cu privire la predarea în viitor a unei părți din așa-numitul hambar de trezorerie și a terenului cu numărul 845 hr din Cartea funciară nr. 13 în scopul construirii unei școli civile de fete de stat și a condiționat ca comunitatea orașului maghiar regal Baia Mare să creeze o legătură directă din strada Baia Sprie cu așa numita Mina Dealul Crucii prin deschiderea unui drum.

Acum noul drum este construit în întregime, iar spațiul liber din fața clădirii este împrejmuit cu garduri.

Potrivit punctului citat al contractului, proiectul imobilului în cauză a fost aprobat prin Decretul Excelenței voastre nr. 429 din 21 iulie anul 1896.

Avem plăcerea cu tot respectul de a atașa o copie fidelă a acestui proiect, 3 desene și 1 buget, documentele originale se păstrează în arhivele noastre.

După cum se poate vedea din acest proiect, costul construcției a fost calculat la 31985 forinți și 88 creițari.

La licitația legal organizată, despre al cărui rezultat v-am informat prin raportul nostru nr. 2539 din data de 1 iulie anul 1899 și pe care Excelența voastră l-ați luat la cunoștință cu decretul mai sus amintit nr. 19881/1899, suma antreprenorială a fost stabilită la 30386 forinți și 59 creițari.

În timpul execuției lucrărilor s-a dovedit că planurile aprobate de Excelența Voastră conțin mai multe lucrări care nu au fost cuprinse în buget dar care au fost inevitabil necesare și oportune pentru realizarea în integrală și pentru funcționalitatea permanentă a clădirii.

Aceste lucrări sunt detaliate în decontul de cheltuieli atașat - iar valoarea lor estimată este de 1899 forinți și 02 creițari.

În plus, bugetul inițial nu include costul gardului care a devenit necesar din cauza deschiderii noii străzi pe care orașul a fost obligat să o înființeze - care se ridică la 417 forinți și 24 creițari. Aici nu sunt incluse costurile de construcție a drumului și a trotuarelor.

Aceste costuri de construcție al drumului și trotuarului au fost acoperite din trezoreria orașului fără să fie solicitată rambursarea lor prin decont.

Rezumând cele de mai sus, orașul Baia Mare a cheltuit 32692 de forinți și 85 de creițari pentru construcția școlii publice de fete de stat pentru lucrările care au devenit inevitabile pentru implementarea exactă a planului aprobat.

Și întrucât, conform contractului inițial, orașul Baia Mare era obligat să cheltuiască maxim 30000 de forinți pentru această construcție, solicităm cu umilință domniei voastre să dispună cu amabilitate rambursarea către orașul nostru a sumei de 2692 forinți și 85 creițari cheltuiți în plus pe lângă obligația noastră.

Rugăm Excelența voastră să acceptați
exprimarea întregului nostru respect

Datat la Baia Mare la ședința consiliul orașului
din 25 mai 1901

Semnătura (Gellért)
primar

nr. 1960 - 1901

Către Excelența Sa
dr. Gyula Wlassics
ministru regal ungar al Cultelor și Instrucțiunii Publice
la Budapesta

Baia Mare consiliul orașului liber regal

Sub numărul 1960 - 1901

În baza Ordinului nr. 49881 din anul 1899

raportează finalizarea clădirii școlii civile de fete de stat din Baia Mare și solicită rambursarea costurilor suplimentare care au apărut
cu 5 anexe

Văzut și expertizat la 30 mai 1901
Semnătură (Schvartz)

Așadar, corespondența este clară- orașul a cheltuit cu edificarea școlii cu 2692 forinți și 85 creițari mai mult decât era obligat prin contractul cu finanțatorul- ministerul învățământului- și vrea acești bani înapoi.

La cererea sa, orașul va primi răspunsul "nu sunt bani" formulat extrem de politicos:

nr. 2078 /1901

În caz de răspuns vă rog să vă referiți la acest număr
Satu Mare

Inspectoratul școlar regal
al județului

Către
respectabilul domn primar

Endre Gellért
Baia Mare

Odată cu atașarea cererii și a anexelor acesteia, cu regret vă informez, respectabil domn Primar, că cererea d-voastră prin decretul nr.38607/901 al Excelenței sale domn Ministru al Cultelor și Instrucțiunii Publice nu a putut fi îndeplinită din lipsă de fonduri.

Am rămas cu un respect deosebit
Satu Mare, 21 iunie 1901
Béla Kováts
Inspector școlar regal

Din 21 martie 1902 datează un document care rezumă întreaga desfășurare a procesului de edificare a școlii- document care reia pe larg și detaliat întreaga poveste a clădirii:

Proces verbal

Înregistrat în Carei la data de 21 martie anul 1902 în baza verificărilor efectuate la fața locului din data de 17 februarie anul 1902, la care au fost prezenți subsemnații.

Obiect

Preluarea clădirii școlii civile de fete de stat din Baia Mare și evaluarea deficiențelor apărute între timp în legătură cu aceasta în baza decretului nr. 28707 din anul 1901 al Excelenței Sale domn ministru al Cultelor și Instrucțiunii Publice.

Preluarea s-a bazat pe următoarele planuri și documente:

Contract între trezoreria de stat și orașul Baia Mare	1 buc
Contract între trezoreria minelor regale maghiare și orașul Baia Mare	1 buc
Planul parterului clădirii	1 buc
Planul etajului clădirii	1 buc
Planul secțiunii transversale a clădirii.....	1 buc
Bugetul inițial al clădirii	1 buc
Condiții speciale de construcție	1 buc
Contract privind executarea lucrărilor de construcție.....	1 buc
Bugetul și proiectul de construire a scării laterale.....	2 buc
Bugetul lucrărilor suplimentare apărute	1 buc
Cererea antreprenorului către consiliul orașului	1 buc
Cererea orașului Baia Mare către onorabilul minister al cultelor și învățământului public	1 buc
Dovada greutății	1 buc
Factura materialului pietros etc.	1 buc
Bugetul execuției lucrărilor	2 buc
Total	17 buc

Prezentare

În decembrie 1896, a fost semnat un contract între Trezoreria Regală a Statului Ungariei și orașul regal liber Baia Mare pentru construirea școlii civile de fete din Baia Mare. În temeiul acestui contract, orașul Baia Mare s-a angajat să construiască o clădire școlară în termen de trei ani de la înființarea școlii publice într-o locație și conform unui plan aprobat de Excelența Sa domnul Ministru, pe cheltuiala sa, dar cu un cost maxim de 30000 de forinți, și s-o predea trezoreriei statului ca și școală publică de stat. Acest contract a fost semnat de organul reprezentativ al orașului cu nr. 3870-131 la 19 decembrie 1896, iar de adunarea comitetului public al județului la 6 august 1897 cu nr. 130 și Excelența Sa domnul Ministru al Cultelor și Instrucțiunii Publice l-a aprobat la 6 august 1897 sub numărul 40038.

Construcția clădirii școlii conform contractului s-a bazat pe proiectul anexat elaborat de biroul de inginerie al orașului Baia Mare, care a fost acceptat de către Excelența Sa domnul Ministru al Cultelor și Instrucțiunii Publice împreună cu modificările notate cu roșu, și a fost aprobat sub numărul 429 din 1896.

Construirea acestei clădiri în valoare de 31985 forinți și 64 creițari conform bugetului aferent a fost planificată pe terenul intravilan de pe strada hambarului înregistrat sub nr. 13 ... 845 hr.

Acest teren era proprietatea trezoreriei miniere regal maghiare și în așteptarea transferului parțial al terenului între proprietarul și orașul Baia Mare s-a semnat un contract în baza căruia trezoreria minieră urmează să transfere o parte de șase iugăre din teren pentru școala de stat al orașului Baia Mare cu condiția ca publicul orașului să înființeze o legătură directă cu minele Dealul Crucii, adică imediat după preluarea părții de teren să construiască o stradă nouă către strada Baia Sprie în lățime potrivită și s-o predea într-o stare corespunzătoare circulației publice. Acest contract a fost aprobat de organul reprezentativ al orașului Baia Mare cu nr. 171-3 în data de 30 ianuarie anul 1899 și de Excelența Sa domnul Ministru regal maghiar al Finanțelor cu nr. 42924 din 24 mai anul 1899.

Pentru lucrările de construcție, orașul Baia Mare a anunțat o licitație și ca anexă a acesteia a atașat condițiile generale și hotărârile detaliate pentru clădirile de stat și ale autorităților legislative și totodată a condiționat construcția și de respectarea condițiilor speciale de construcție din atașamentul J. Aceste condiții speciale prevedeau, în principal, că antreprenorul era obligat să folosească fără decontare partea de subsol a clădirii vechi, era obligat să creeze un coridor suspendat deschis către bucătăria apartamentului directorului fără decontare, să construiască o scară de serviciu în locul accesului la mansardă planificat, să monteze vechiul gard devenit inutil pe aliniamentul desemnat, să zidească în scopuri proprii un puț și să aplice în clădire un strat de ciment portland ca izolator împotriva scurgerilor.

Prin licitația organizată lucrările au fost atribuite antreprenorului János Gyirászsin, lăcătuș băimărean, cu care s-a semnat contractul în data de 24 mai anul 1899, în sensul ca în conformitate cu planul, toate lucrările, calculate după un 5% discount la prețul bugetat vor fi realizate la prețul de 30330 forinți și 59 creițari și le va executa cu acuratețe și fără omisiuni. Acest contract a fost aprobat de organul reprezentativ al orașului la 24 septembrie 1899 sub numărul 2439-99.

În timpul construcției a devenit necesară realizarea mai multor lucrări care nu erau incluse în planul inițial, iar executantul a solicitat rambursarea acestor lucrări suplimentare de la consiliul orașului cu cererea atașată 11).

După finalizarea lucrărilor de construcție, consiliul orășenesc Baia Mare a înaintat o cerere cu nr. 1960 din data de 25 mai anul 1901 prin care a anunțat finalizarea lucrărilor și totodată a solicitat de la Excelența Sa domnul ministru al cultelor și învățământului public, să ramburseze orașului costurile suplimentare de construcție de 2692 forinți și 85 creițari, care au depășit valoarea de 30000 forinți a contractului.

Descriere

Conform planului original, apartamentul directorului putea fi accesat doar de pe coridorul școlii prin scara principală, iar bucătăria și camera apartamentului puteau fi accesate doar prin sufragerie. Pentru a rezolva această problemă orașul beneficiar a hotărât completarea aripii laterale a clădirii cu o scară de serviciu, cu un acces la mansardă, cu o anexă cuprinzând closetul și cu un coridor exterior de legătură și în condițiile speciale de construcție a stipulat că antreprenorul trebuie să finalizeze aceste lucrări în cadrul sumei ofertei acceptată pentru proiectul inițial, fără deducere. Această modificare a fost implementată în timpul construcției și a fost absolut necesară din punct de vedere al uzabilității apartamentului directorului, al separării acestuia de sediul școlii.

Ultima încăpere de la parter de la capătul aripii laterale a fost proiectată inițial ca o cămară de lemne. Având în vedere ca în acest scop se poate utiliza partea din pivniță a vechii clădiri de sub încăpere, camera destinată magaziei de lemne a putut fi transformată în camera servitorului, iar încăperea planificată pentru servitor s-a putut transforma în vestiarul sălii de gimnastică, schimbări care au servit și în avantajul clădirii. Ca urmare a acestei modificări, pentru accesul mai confortabil

al camerei servitorului în locul scării simple a fost necesară construirea unui pridvor de lemn proeminent și a unei scări de lemn.

Pereții principali ai scării și al closetului au fost planificați la o grosime de 48 cm dar de fapt au fost construiți de o grosime de 64 cm. Având în vedere că pereții sunt realizați din materiale mixte, în principal piatră naturală, și sunt cu mai multe etaje, această schimbare a îndeplinit o cerință importantă pentru rezistența clădirii.

În anexa aripilor deja amintite - după cum s-a relatat - a fost amplasată o pasarelă la mansardă. În consecință, scara planificată la mansardă a fost abandonată - ca fiind inutilă, acea modificare este, prin urmare, pe deplin justificată.

A fost necesară o muncă suplimentară pentru closet, unde inițial a fost planificată o țeavă de drenaj din lut, comună pentru cele două vase de toaletă dar de fapt s-a făcut câte o țeavă de lut pentru scurgere separată la fiecare vas, cu un diametru interior de 30 cm în loc de 20 cm. Acest lucru a fost necesar datorită faptului că toaletele nu sunt echipate cu apă pentru spălare, așa că această schimbare a fost foarte de dorit pentru funcționarea lor în siguranță.

În afară de modificările enumerate mai sus, clădirea a fost construită complet conform planului inițial și de bună calitate și din acest punct de vedere nu este nimic de obiectat. De asemenea orașul a îndeplinit și obligația ca odată cu predarea terenului să înființeze noua stradă solicitată de trezoreria minieră și să protejeze spațiul din fața clădirii împotriva traficului rutier prin execuția de parapete.

În cele din urmă, orașul s-a ocupat de întreținerea terenului, dar această lucrare a presupus și costuri suplimentare necesare.

Pe lângă lucrările suplimentare rezultate din modificările deja enumerate și justificate, au mai fost stabilite și alte câteva lucrări care nu au fost incluse în bugetul inițial care a stat la baza ofertei dar care au fost necesare pentru finalizarea completă a construcției. Aceste lucrări sunt exprimate în bugetul întocmit de oraș din anexa 10.) atașat la prezenta. Având în vedere faptul că în momentul modificării proiectului inițial supus aprobării, bugetul inițial a rămas neschimbat și a servit drept bază pentru negocierea licitației sub această formă și având în vedere faptul că anumite lucrări complementare care nu au fost incluse în buget iar lucrările suplimentare au rezultat și din cauza modificărilor de plan implementate în timpul construcției. La solicitarea orașului Baia Mare a fost întocmit un buget de execuție cuprinzând toate lucrările pentru a arăta valoarea reală a depășirilor și pentru ca cererea antreprenorului către consiliul orașului să poată fi procesată de către oraș. În acest buget de execuție anexat la 15.), au fost incluse doar lucrările pe care antreprenorul trebuia să le termine în baza reglementărilor și ca urmare a instrucțiunilor primite în timpul construcției datorită modificării planului, dar nu sunt incluse lucrările solicitate prin condițiile speciale, respectiv lucrările executării scării de serviciu și al coridorului exterior.

Conform bugetului de execuție astfel întocmit valoarea întreprinsă a acestor lucrări care sunt detaliate în bugetul inițial, calculată în funcție de cantitățile efective este de 31885 forinți și 60 creițari.

Valoarea lucrărilor rămase în afara bugetului, dar comandate în timpul construcției, calculată la prețuri unitare de negociere este de

376 frt 71 krt

Total	32262 frt 31 krt
scăzând sumele contractuale ale întreprinderii, adică	<u>30386 frt 59 krt</u>
depășirea este de	1875 frt 72 kr

Pe lângă aceste lucrări asigurate de întreprindere, orașul a mai avut și alte lucrări suplimentare datorită încheierii terenului, a căror valoare conform bugetului de execuție nr. II. Sz. este de

417 frt 24 krt

Adăugând valoarea lucrărilor de întreprindere, adică 32262 frt 31 krt

Valoarea totală a lucrărilor executate este stabilită la 32679 frt 55 kr-

în legătură cu care primăria își depune din nou cererea ca, în condițiile în care era obligat contractual la costuri totale de construcție de doar 30000 forinți, construcția, în schimb, conform planului aprobat cu modificări, a presupus un cost total de 32679 forinți 55 creițari, costurile suplimentare deja solicitate să fie rambursate orașului. Ca o justificare suplimentară, vă rugăm să

rețineți că suma de mai sus nu include costul de construcție al scărilor de serviciu și al coridorului exterior, care, detaliat conform planului și bugetului anexat la punctul 9.), reprezintă o valoare de 1750 frt 42 kr (3500 kor 84 fill), pe care însă, antreprenorul le-a executat fără să le socotească.

În cele din urmă comisia, în baza decretului mai sus menționat al Excelenței sale domn ministru a evaluat observațiile făcute de administrația școlii față de construcție și față de completările efectuate și a constatat următoarele deficiențe și lucrări suplimentare:

1.) Piatra de Ilba prescrisă și utilizată pentru pavajul vestibulelor și scărilor este foarte sfărâmicioasă ceea ce este inacceptabil din punct de vedere al sănătății, precum și din punctul de vedere al protejării rechizitelor școlare. Propunem ca pentru a preveni prăfuirea și uzura rapidă a scărilor interioare să se aplice plăci ornamentale.

2.) Vestiarul rezultat în urma modificării planului nu este dotat cu sobă de fier. Este recomandat să se instaleze aici o sobă de fier.

3.) O cameră din apartamentul directorului nu este zugrăvită, camera necesită zugrăvire.

4.) Coridoarele din fața sălilor de clasă fiind conectate la ieșirile exterioare aici este curent în permanență. Această problemă poate fi eliminată prin montarea de pereți de sticlă paravent.

5.) Fereastra muzeului nu este prevăzută cu șpaleti pentru umbrire. Pentru a facilita experimentele optice, aici ar fi necesară montarea de șpaleti.

6.) Clădirea școlii nu este dotată cu o magazie de lemne adecvată; pentru acest scop, se utilizează pivnița preluată din vechea clădire. Se recomandă construirea unei anexe potrivite pentru acest scop.

Și în final

7.) Pentru amenajarea finală ar mai fi necesară nivelarea curții și așternerea unui strat de nisip pe locul de joacă deja nivelat.

Dupa finalizarea acestor lucrări suplimentare, clădirea își va îndeplini scopul în mod perfect, motiv pentru care propunem să se aprobe bugetul lucrărilor suplimentare în valoare de 2314 coroane și 01 filleri și să autorizați executarea acestor lucrări.

Cu respect umil profund

Endre Gellért Endre VR
primar

Gyula Holény VR
inginer regal
din partea biroului de arhitectură
regală maghiară din Carei

Gábor Stoll VR
președinte de administrație
din partea administrației
școlii civile de stat de fete

György Nagy VR
consilier tehnic regal maghiar pensionar
inginerul orașului

Textul este clar; procesul-verbal conține detalii referitoare la toate deficiențele clădirii și la soluțiile de remediere, ca într-un proces-verbal de recepție din zilele noastre; din păcate, nici în acest caz nu deținem și piesele desenate aferente textului.

Pe 12 august 1902 aflăm că încă nu a fost reglată în documente chestiunea predării către oraș a hambarului care a fost demolat pentru a face loc școlii:

Direcția maghiară regală
a minelor
Baia Mare
nr. 2960

Respectatului consiliu băimărean al orașului minier liber regal
din Baia Mare

Am avut norocul (onoarea) să trimitem respectatului consiliu încă în data de 10 a lunii aprilie anul 1899 cu adresa noastră numărul 1133 contractul privind predarea clădirii hambarului minier

existent în Baia Mare în beneficiul public al orașului în scopuri școlare, cu scopul de a-i obține acordul legiuitorului județului și prin aceasta a-l face apt pentru o aprobare superioară.

După ce Ministerul Regal al Finanțelor din Ungaria a solicitat în mod repetat înaintarea contractului amintit și completat: solicităm urgent ca respectatul consiliu să nu fie împovărat cu luarea de măsuri pentru efectul său și vă rugăm să notificați urgent subsemnata Direcție maghiară regală a Minelor despre primirea acestui exemplar.

La Baia Mare, 12 august anul 1902

(semnătură)
directorul minei

În fine, dosarul școlii a ajuns la 1,4 kg, după cum ne informează o nouă adresă referitoare la recepția clădirii:

nr. 101

Onorabil consiliu orășenesc

Documentele privind revizuirea clădirii școlii civile de fete - după cum tocmai informează șeful biroului de arhitectură de stat - au fost transmise către inspectorul școlar regal la data de 3 aprilie a anului în curs sub numărul 302.

Am plăcerea de a depune cu respect o copie a procesului-verbal de revizuire, în care sunt enumerate toate actele și contractele care se referă la clădirea școlii civile de fete de stat în cauză și care acte și contracte au fost anexate la procesul-verbal de revizuire la cerere.

Totodată, am onoarea de a retrimite toate documentele care au fost depuse spre utilizare în recenzie, în greutate de 1 kg și 400 de grame.

Baia Mare 29 august 1902

György Nagy

1 proces verbal în copie

1400 gr

Onorabil Consiliu orășenesc!

Cu referire la recomandarea nr. 3421/1901 din aceeași dată cu mult respect vă înaintez pachetul de documente referitoare la școala civilă de fete de stat.

Baia Mare, 31 august 1902

Servitorul d-voastră umil

(semnătură) József Szentkirályi

h. editor

Tot din articolul lui Balogh Béla care citează o lucrare a profesorului Sándor Vánk, aflăm că noua școală de fete a fost racordată la rețeaua publică de curent electric în 1908 și la rețeaua publică de apă potabilă în 1911; întrucât Rezervorul de Apă a fost dat în folosință pe 31 decembrie 1910, deducem că școala de fete a fost printre primele clădiri branșate la noua rețea de apă potabilă a orașului.

În anul 1929 se pune problema înființării a unei episcopii greco-catolice a Maramureșului, de sine-stătătoare față de Episcopia Gherla; sediul noii episcopii ar fi urmat să se afle în Sighet sau în Baia Mare, aceasta fiind o dispută aprinsă care s-a purtat în spațiul public cu argumente și contraargumente pentru ambele variante. Deși istoria Sighetului, fostă reședință de comitat, părea a favoriza alegerea sa ca sediu al Episcopiei, în cele din urmă disputa a fost câștigată de orașul Baia Mare, care era deja sediul Protopopiatului greco-catolic de Maramureș și a cărui dezvoltare economică

și socială lăsase Sighetul în umbră. Astfel, pe 5 iunie 1930 se înființează Episcopia Greco-Catolică a Maramureșului o dată cu încheierea Concordatului dintre Sfântul Scaun și Statul Român și emiterea bulei papale "Sollemni Conventione".

Pentru nou-înființata episcopie, clerul greco-catolic caută o clădire care să asigure atât un sediu reprezentativ, cât și o reședință corespunzătoare episcopului. Sediul Școlii de Fete corespunde cerințelor, fiind situat în proximitatea bisericii greco-catolice "Adormirea Maicii Domnului", ridicată la rang de catedrală o dată cu înființarea episcopiei (de altfel, biserica era și ea nouă, fiind construită în 1905-1911 pe poziția vechii bisericii greco-catolice edificate la 1771). Această alegere ridică probleme orașului, întrucât -pe de o parte- trebuie să asigure un sediu corespunzător Școlii de Fete, iar pe de altă parte contractul de finanțare a Școlii de Fete de către Statul Maghiar fixase în 1899 acea clauză prin care, o dată cu pierderea funcțiunii de școală publică, clădirea urma să intre obligatoriu în proprietatea orașului. Clauza respectivă avusese exact acest rol de a evita ca o clădire finanțată din bugetul public să intre vreodată în proprietate privată, descurajând astfel eventuale speculații imobiliare ajutate de corupție, ce ar fi putut modifica destinația școlară a clădirii.

Prin urmare, administrația locală se vede pusă în situația de a rezolva atât mutarea școlii într-un nou sediu, cât și problema de proprietate generată de schimbarea funcțiunii școlii.

Astfel, școala de fete va fi mutată în vechea școală de pe actuala stradă Crișan (fosta școală iezuită, azi școala Petre Dulfu), unde va funcționa împreună cu școala primară. În ceea ce privește chestiunea proprietății asupra imobilului, se găsește un compromis: fosta școală de fete și terenul ei intră în proprietatea orașului conform contractului de finanțare din 1899, iar orașul cedează în folosință gratuită clădirea și terenul către episcopia greco-catolică, printr-o convenție care nu reprezintă o cedare a proprietății, ci doar a folosinței imobilului pe perioada utilizării ca sediu episcopal.

Pentru început, nou-înființata episcopie este condusă de Dr. Iuliu Hossu, eparhul Clujului și al Gherlei; din 16 octombrie 1930 este numit dr. Alexandru Rusu ca episcop al Maramureșului. În 1931, episcopul Alexandru Rusu este instalat în noua reședință episcopală, fostul sediu al Școlii de Fete.

În 1939, un inventar al Avuțiilor Publice (îl vom atașa ca anexă la studiul de față) descrie clădirea și terenul, precizează că proprietatea se află în coala funciară a orașului Baia Mare cu denumirea de școală, dar utilizarea sa reală este de sediu episcopal și precizează că actul prin care Episcopia utilizează clădirea este o convenție între Primărie și Episcopie¹⁷.

Întreaga dispută privind proprietatea asupra clădirii este rezumată pe site-ul oficial al Bisericii Române Unite cu Roma, Greco-Catolice- astfel¹⁸:

"Începând cu anul 1898 această clădire s-a aflat în proprietatea tabulară a Statului (până în 1921 a celui Austro-Ungar, după 1921 a Statului Român), în ea funcționând un Gimnaziu de fete. Odată cu înființarea Episcopiei Greco-Catolice Române a Maramureșului, prin bula papală Sollemni Conventione din 5 iunie 1930, autoritățile locale ale orașului Baia Mare s-au îngrijit ca nou înființata eparhie să aibă o reședință potrivită pentru episcopul ei, hotărând în ședința din 21 iulie 1931 (ratificând Hotărârea Comisiunii interimare nr. 7420/1929) să cedeze clădirea Gimnaziului de fete, aflat în imediata vecinătate a catedralei greco-catolice "Adormirea Maicii Domnului" "pentru totdeauna, cu titlu de proprietate, Episcopiei Greco-Catolice Române ca reședință episcopescă".

De fapt, prin hotărârea din 1929 autoritățile locale ale orașului Baia Mare propuneau Statului Român un schimb de clădiri, adică ofereau Statului Român, reprezentat de Ministerul Instrucțiunii (Ministerul Educației), edificiul Liceului de pe strada Crișan, clădire aflată în proprietatea orașului Baia Mare, în schimbul Gimnaziului de fete de pe strada Vasile Lucaciu, care urma să devină reședința episcopului greco-catolic.

Din corespondența anilor treizeci ai secolului trecut, pe care Episcopia Greco-Catolică de Maramureș a purtat-o cu Primăria Orașului Baia Mare, precum și din corespondența pe care Primăria Orașului Baia Mare a purtat-o cu Ministerul Instrucțiunii din București, rezultă că

¹⁷ sursa: ist. dr. Aura Pinte, care a cercetat documentele la Arhivele Naționale Maramureș și ni le-a pus la dispoziție pentru studiul de față

¹⁸ <https://bisericaromanaunita.ro/comunicat-al-episcopiei-greco-catolice-de-maramures-cu-privire-la-starea-actuala-a-fostului-palat-episcopal-din-baia-mare/> , accesat pe 25.03.2024

autoritățile de la București nu au fost de acord cu acest schimb de clădiri, de unde rezultă că autoritățile centrale de la București nu au fost de acord ca Episcopia Greco-Catolică de Maramureș să își înscrie în Cartea Funciară dreptul de proprietate asupra clădirii Gimnaziului de fete, drept exprimat fără echivoc de autoritățile vremii ale orașului Baia Mare".

În 1948, o dată cu desființarea Bisericii Greco-Catolice, convenția de folosință a fostei școli își încetează de la sine efectele, iar după naționalizare se înființează în clădire o școală tehnică chimică. Ulterior, aceasta va fi mutată în Satu Mare, iar în locul ei se va înființa Institutul de Proiectări al orașului¹⁹. O dată cu darea în folosință a sediului nou de pe strada Culturii (1966), Institutul de Proiectări lasă loc unei secții a Întreprinderii de Tricotaje Sighetu Marmăției, care din 1990 devine întreprindere de sine-stătătoare cu numele "Tricomar". În 1994 este privatizată prin metoda "MEBO" (cumpărarea activelor de către angajați), iar din anul 2000 intră în insolvență. În 2007 se declară falimentul întreprinderii, iar clădirea va fi abandonată²⁰.

Așadar, clădirea 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, fiecare pe perioade nedeterminate 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).

Reluăm în continuare succesiunea de hărți, prezentând hărțile ulterioare anului 1900, cele pe care apare deja edificiul Școlii de Fete.

Prima hartă pe care apare conturul noii clădiri este harta cadastrală din 1915 (foto 8²¹).

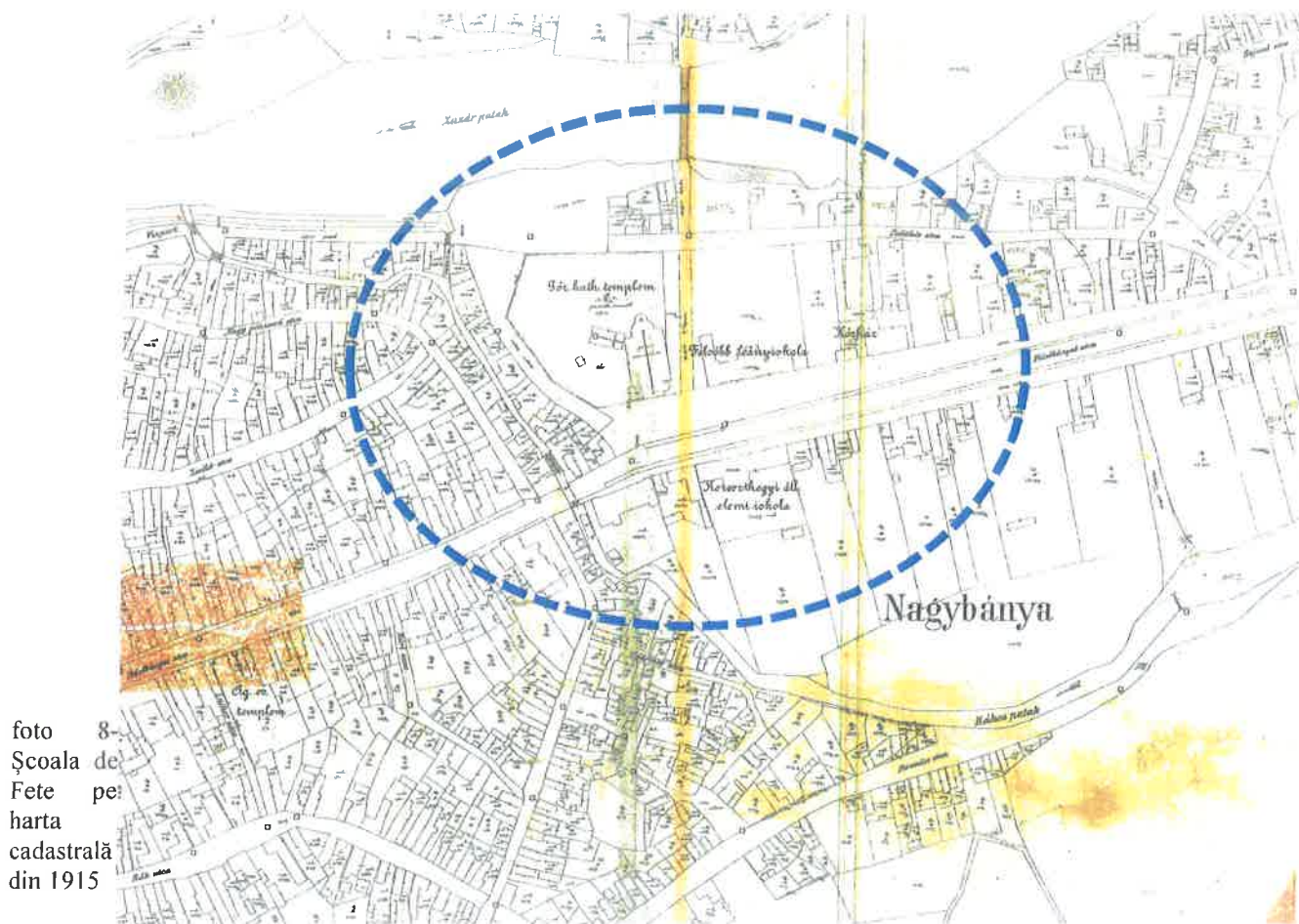


foto 8-
Școala de
Fete pe
harta
cadastrală
din 1915

¹⁹ Balogh Béla-"A nagybányai Polgári Leányiskola története"- publ. pe Nagybánya.ro în 26.07.2018

²⁰ Angela Sabău- "Istoria complicată a unei clădiri din Maramureș"- "Adevărul" din 26.11.2022, disp. online la <https://adevarul.ro/stiri-locale/baia-mare/istoria-complicata-a-unei-cladiri-din-maramures-2223013.html> , accesat pe 25.03.2024

²¹ sursa hărții: arhiva Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramures

Observând cu atenție conturul clădirii școlii, observăm că în prima etapă a fost edificat corpul sudic al clădirii, cel situat în frontul străzii Baia Sprie, iar pe latura vestică, de-a lungul străzii Industrii, clădirea părea a mai avea un corp îngust care genera o formă de "L" împreună cu corpul principal- acolo unde în perioada comunistă se va construi extinderea fabricii de confecții. Prezența acestui corp îngust este foarte discutabilă, deoarece el nu va mai apărea pe alte hărți, iar arhitectura clădirii nu trădează existența în vreun moment al existenței ei a unei astfel de prelungiri. Putem presupune că e o eroare de reprezentare sau chiar că este vorba despre o anexă utilizată în cursul lucrărilor de execuție- un depozit de materiale de construcții sau ceva asemănător- care va fi dispărut după darea în folosință a clădirii.

O observație importantă pe această hartă se leagă de strada dintre școala de fete și biserica greco-catolică: observăm pe această hartă clădirea nou-edificată a bisericii greco-catolice din zid (terminată în 1911) și poziția vechii bisericiuțe de lemn din centrul parcelei.

Am arătat pe harta din 1899 că strada trasată adiacent școlii lăsa liberă o fâșie de teren către curtea bisericii greco-catolice, posibil ca o intenție de lărgire ulterioară a străzii sau ca zonă verde de protecție între stradă și curtea bisericii; poziția bisericiuței vechi și a străzii trasate în 1899 confirmă că acea fâșie de teren se afla în afara curții bisericii. Pe această hartă din 1915 constatăm că biserica greco-catolică nouă a fost edificată chiar pe limita proprietății sale, adiacent fâșiei de teren lăsate libere de-a lungul străzii trasate în 1899. O atare poziționare a clădirii, evident, urma să ridice probleme la lărgirea străzii.

Este marcată pe hartă și școala primară "Dealul Crucii", peste drum de Școala de Fete- actuala școală "Octavian Goga", dată în folosință în 1908; de asemenea, este reprezentată fosta școală confesională greco-catolică, actualul sediu al episcopiei greco-catolice. Mai vedem vechiul spital (actualul pavilion de psihiatrie al Spitalului de psihiatrie și boli infecțioase) și toată rețeaua de străzi deja trasată în forma în care există și azi.

Din 1934 datează o hartă pe care sunt marcate clădirile importante ale orașului. Observăm că sunt marcate atât clădirile publice aflate în proprietatea orașului sau a statului (școli, spitale, sedii ale instituțiilor din minerit, instituții publice etc.), clădirile de cult de toate confesiunile și chiar clădiri productive private (moara Steinfeld la nord de Săsar, moara Almer în capătul Podului Viilor); nu cunoaștem criteriile după care sunt alese clădirile reprezentate pe hartă, iar harta nu conține o legendă cu explicații, ci doar titlul "Planul de Situație al orașului Baia Mare". Totuși, deducem că e vorba de toate clădirile de interes public, indiferent de forma lor de proprietate. Observăm că sunt marcate pe hartă: biserica greco-catolică, școala primară "Dealul Crucii", Școala de Fete (în 1934, ea era deja sediul episcopiei greco-catolice) și spitalul din vecinătatea estică a școlii (*foto 9²²*).

Observăm că pe această hartă, clădirea fostei Școli de Fete apare fără aripa îngustă de pe latura de vest, adică în conformația ei actuală și care pare a fi fost, de fapt, aceeași de la bun început.

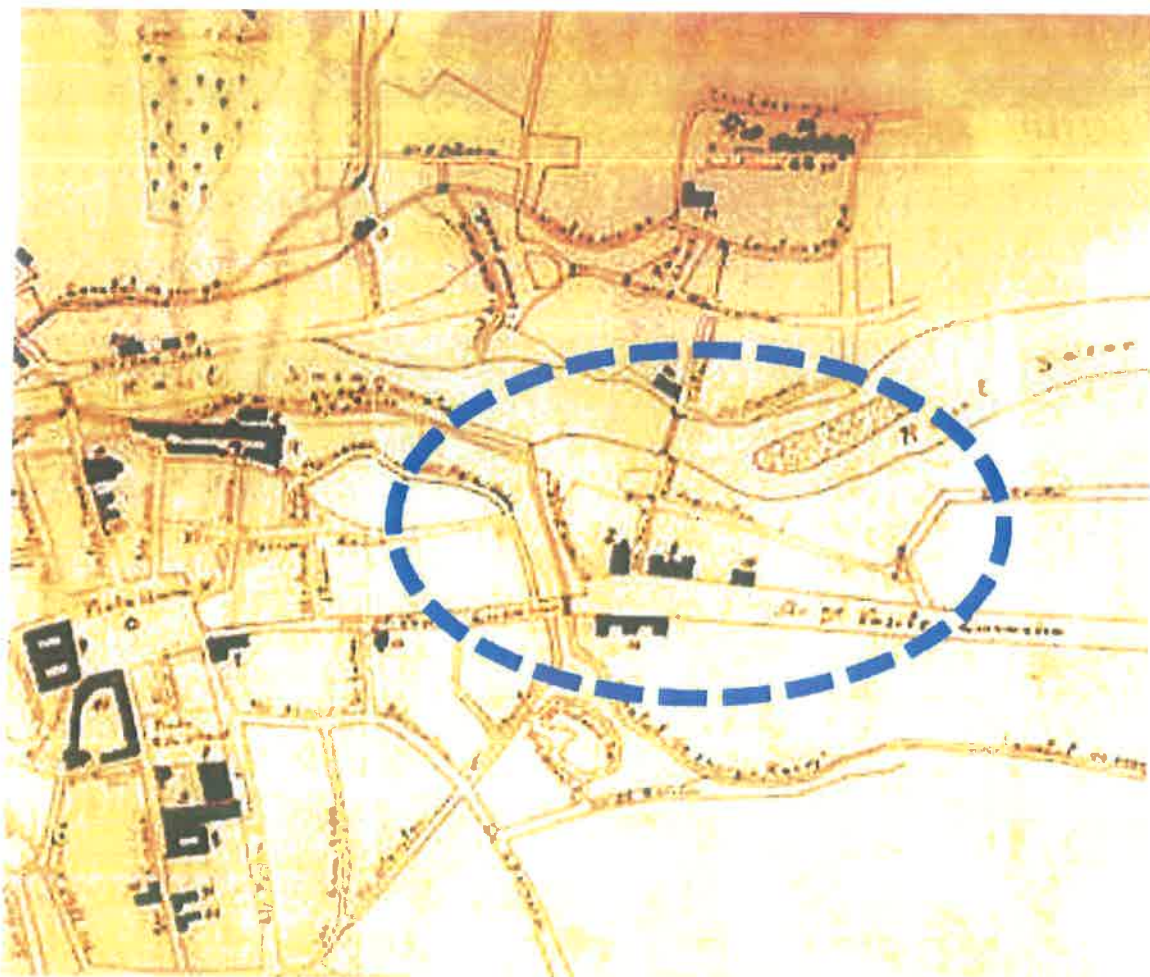


foto 9- harta din 1934 care inventariază clădirile aflate în proprietate publică

O hartă foarte interesantă este harta cadastrală din 1938 (foto 10²³). Este un document valoros prin faptul că reprezintă și clădirile demolate, și pe cele nou-edificate prin suprapunere; știm astfel, cu precizie, ce clădiri au fost înlocuite și în ce fel. Astfel, vedem clar clădirea școlii de fete cu forma deja desenată pe harta din 1915, suprapusă peste vechiul hambar demolat în 1899. În același mod se pot vedea noua biserică greco-catolică suprapusă peste vechea bisericuță de la 1771, școala primară "Dealul Crucii" suprapusă peste casele pe care le-a înlocuit- și așa mai departe. Codul de reprezentare este clar, cu hașuri și culori, iar pozițiile și dimensiunile clădirilor sunt precise, determinate cu măsurători cadastrale.

Pe această hartă, fosta școală de fete (în 1938, aici deja funcționa de aproape 8 ani episcopia greco-catolică) este încă denumită "Școala Superioară de Fete"- o confirmare a documentului din 1939 care arată că destinația în acte a clădirii este de școală, iar destinația efectivă este de sediu episcopal. Este încă o dovadă a faptului că primăria nu a cedat niciodată, în toți acești ani, proprietatea asupra clădirii, pe care a menținut-o în inventar ca "școală", obligată fiind de contractul de finanțare încheiat cu statul maghiar în 1899.

Sunt trasate pe hartă și cele două fâșii de teren care azi formează str. Industriei- cea adiacentă fostei școli de fete și cea adiacentă bisericii greco-catolice; ele sunt marcate precis cu numere cadastrale, întrucât această hartă din 1938 încearcă să clarifice toate mișcările imobiliare dintre 1899 și 1938- parcelări, dezmembrări, demolări, construcții și reconstrucții.

Mai vedem pe harta din 1938 că s-a trasat viitoarea stradă a Nufărului pe malul sudic al Săsarului, în partea de vest a bisericii greco-catolice (încă nu este realizată, ci doar trasată cu linie punctată), iar strada Bujorului de azi (în nordul bisericii și școlii) se oprește într-un teren neamenajat. Sunt deja prezente câteva clădiri mici și înghesuite în partea de nord a bisericii, ca o primă ocupare a străzii Nufărului. Așadar, în 1938, această zonă încă nu era sistematizată și definită dpdv. urbanistic.

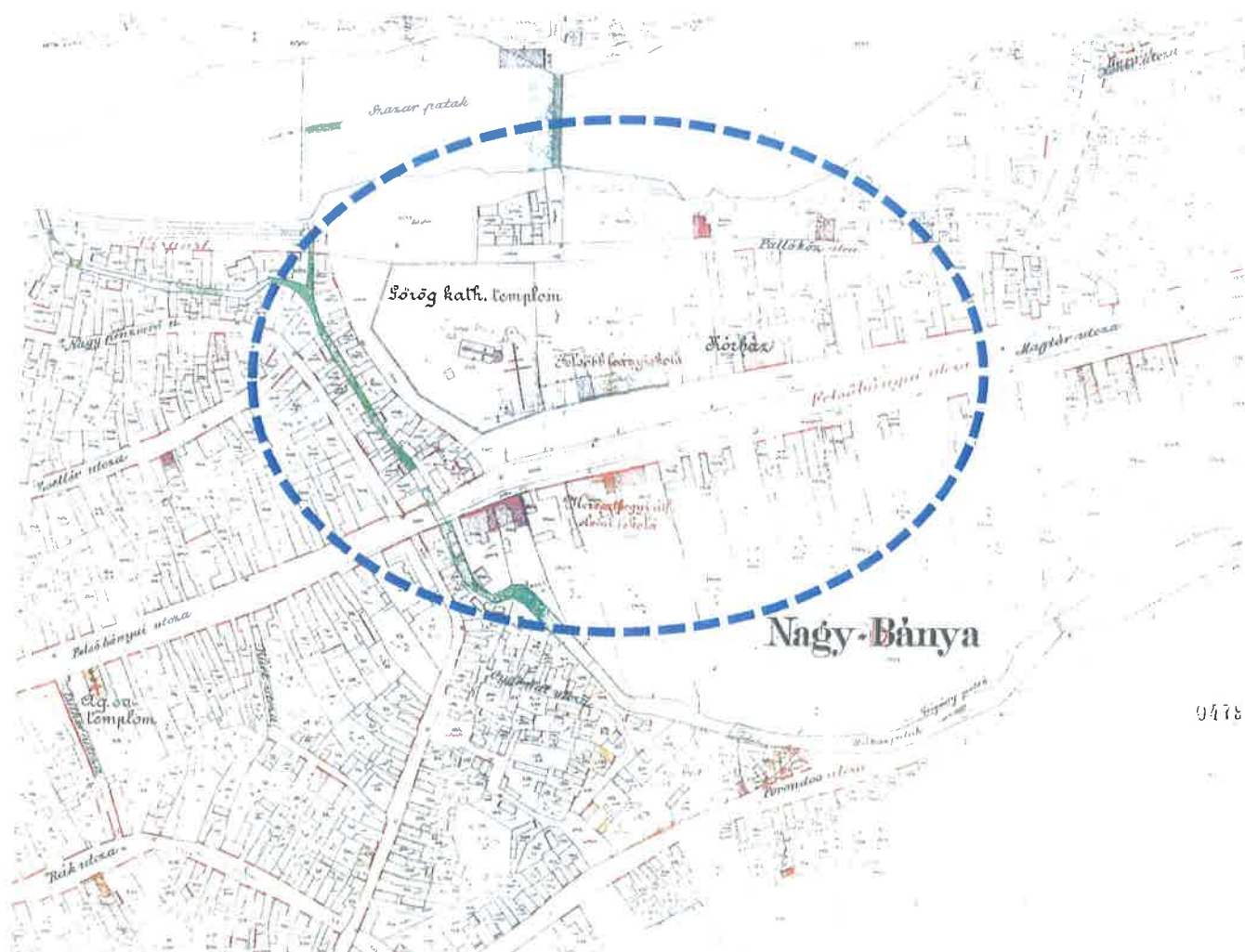


foto 10- harta cadastrală din 1938, cu reprezentarea suprapusă a clădirilor desființate/ construite între 1899 și 1938

Din 1940 datează o nouă reprezentare a clădirilor de interes public pe o hartă maghiară executată după revenirea sub administrație maghiară în urma Arbitrajului de la Viena (*foto 11²⁴*), de data aceasta, fosta clădire a școlii de fete apare cu denumirea "Episcopia greco-catolică". Peste stradă vedem fosta școală confesională greco-catolică, actuala clădire a episcopiei greco-catolice, cu denumirea "Internatul de băieți greco-catolic". Observăm pe această hartă că strada Industriei s-a lărgit, dar este adiacentă bisericii greco-catolice, ceea ce înseamnă că a înglobat atât strada trasată la 1899, cât și fâșia de teren adiacentă la vestul străzii.

O observație importantă pe această hartă se referă la planimetria Școlii de Fete: clădirea nu mai e reprezentată cu acel orp lung și îngust dinspre str. Industriei, ci cu cele două aripi laterale scurte care generează forma de "U" a clădirii. Deși ar putea părea că această schimbare reprezintă o intervenție serioasă asupra clădirii, ea este doar o eroare de reprezentare pe hărțile anterioare: vom vedea pe fotografiile istorice că arhitectura școlii este neschimbată de la edificarea ei până azi, pentru că aripa vestică a clădirii- cea care ar rezulta din hărți că s-a modificat- este surprinsă clar în foarte multe imagini de epocă și este evident că nu a suferit niciun fel de intervenții în timp.

O altă noutate față de hărțile anterioare este că aici apare spitalul nou- actualul spital de boli infecțioase- dat în folosință în 1938.

În ceea ce privește sistemul stradal din vecinătăți, această hartă preia identic situația din 1938, fără a o detalia la fel de mult ca harta cadastrală din 1938.

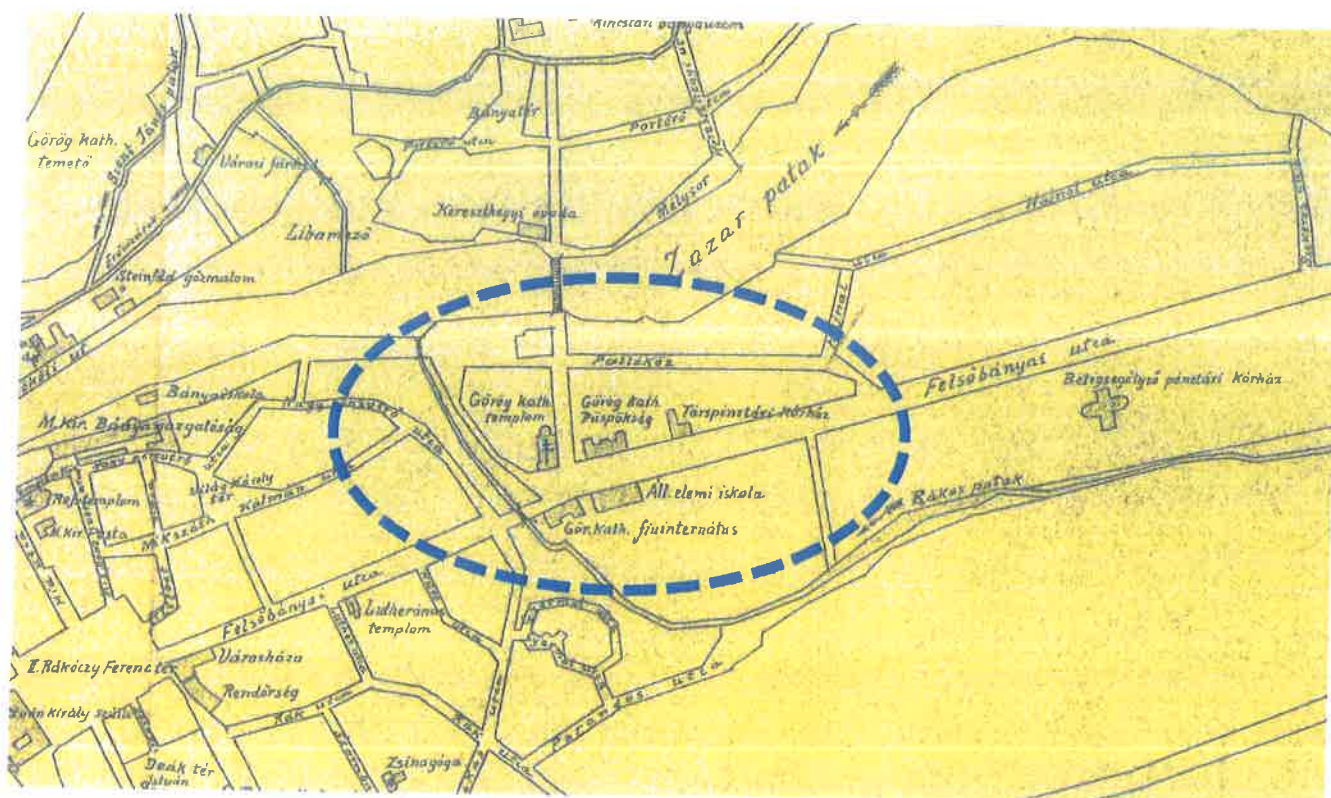


foto 11- clădirea fostei școli de fete și împrejurimile în 1940

Înainte de a trece la hărțile disponibile din perioada comunistă și recente, inserăm aici fotografii istorice ale clădirii școlii de fete, care ilustrează cele arătate până aici pe succesiunea de hărți.

Disponem de câteva fotografii executate imediat după darea în folosință a școlii (foto 12²⁵, 13²⁶, 14²⁷). Fiind o clădire nouă, importantă și cu care orașul se mândrea, școala a fost fotografiată adeseori ca o dovadă a modernizării și dezvoltării orașului. Pe aceste imagini putem observa atât arhitectura clădirii, cât și evoluția lucrărilor edilitare din jurul ei.



foto 12-
Școala de Fete-
cca. 1900

25 sursa imaginii: kepeslapok.wordpress.com

26 sursa imaginii: delcampe.net

27 sursa imaginii: kepeslapok.wordpress.com



foto 13- Școala de Fete și vecinătățile- cca. 1900

www.delcampe.net



foto 14- Școala de Fete - cca. 1901

Cele trei fotografii sunt anterioare edificării bisericii greco-catolice. Se observă în toate trei un detaliu important: strada îngustă trasată în 1899, mărginită de garduri înalte. Imaginile din foto 12 și 13 sunt surprinse din capătul străzii Baia Sprie (azi str. Vasile Lucaciu), din dreptul unui magazin de

băuturi. În imaginea din foto 14 au apărut mai multe segmente de garduri din lemn în dreptul școlii; în toate trei imaginile, terenul e neamenajat, sunt prezenți câțiva puiți de arbori abia plantați și se văd grămezi de piatră ce urmează a fi folosită la pavaje, semn că terenul încă era în curs de amenajare.

Starea drumului justifică scrisoarea pe care am prezentat-o în primul capitol, cea în care direcțiunea școlii se plângea Primăriei că sătenii veniți la târg folosesc terenul din fața școlii pentru cai și căruțe.

Arhitectura noii clădiri este eclectică; 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 lesene masive la etaj. Între aceste trei registre, 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.

Mai remarcăm că fațada laterală dinspre biserica greco-catolică preia doar ritmul ferestrelor și profilaturile care marchează registrele orizontale, fără să primească nimic din decorația celor trei volume principale: cel median și cele două de colț.

Tot la început de secol XX și puțin timp după darea în folosință a clădirii, pare a fi făcută următoarea fotografie (*foto 15*²⁸); deși este inscripționată și în maghiară, și în română, datăm această carte poștală aproximativ în aceiași ani de început ai școlii pentru că terenul din fața școlii arată la fel de neîngrijit ca în fotografiile anterioare, ca un șantier neterminat. Cel mai probabil este o imagine de început de secol XX preluată și recirculată după 1921; aceasta a fost o situație obișnuită în acei ani, întrucât în primii ani după încheierea războiului era mai ieftin să se recircule cărți poștale anterioare, reinscripționate, decât să se producă altele noi. Observăm în această imagine ferestrele deschise, ceea ce arată că școala era deja în funcțiune; încă este prezent gardul opac din scânduri dinspre str. Industriei.

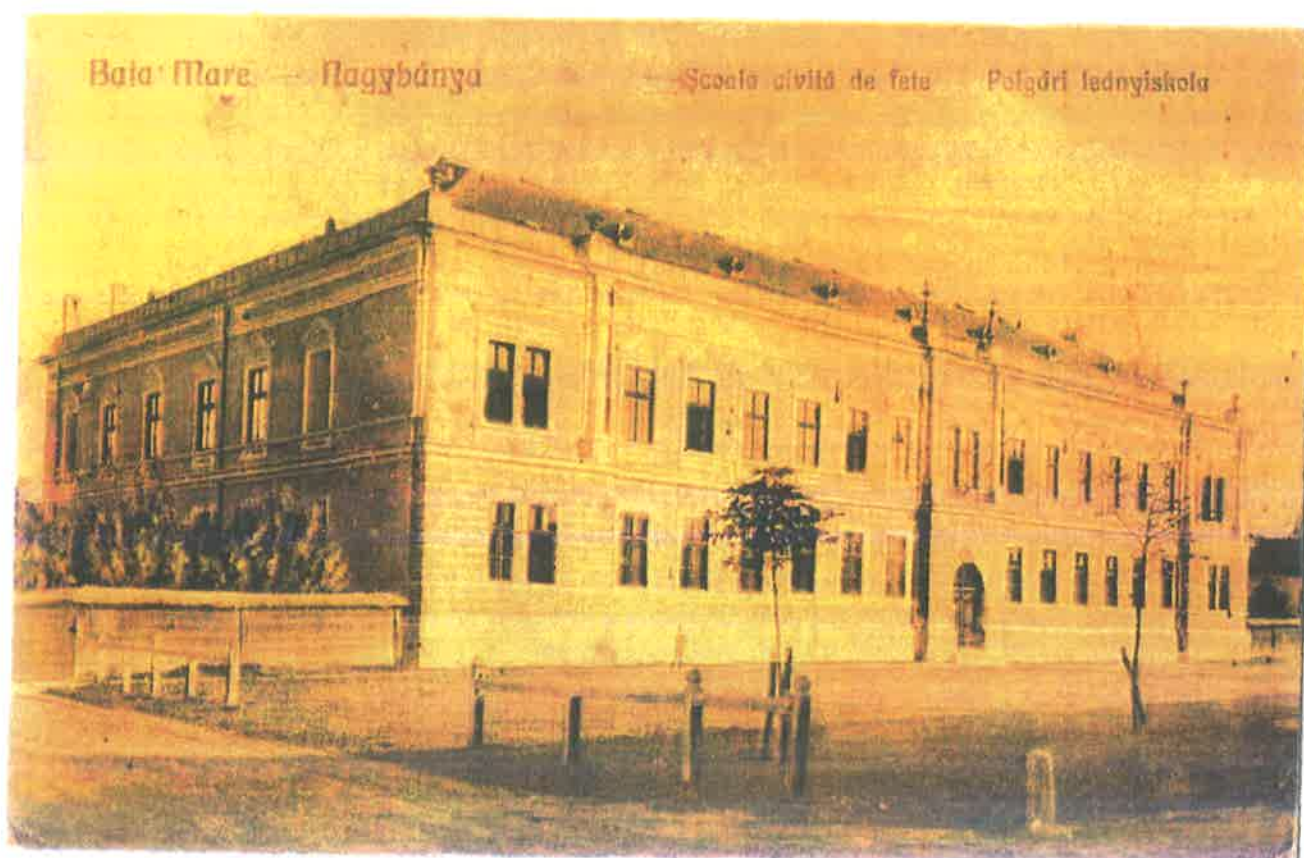


foto 15- Școala de fete într-o zi de vară de la începutul secolului XX

O fotografie surprinsă imediat după 1908 ne prezintă frontul opus al străzii, adică școala primară "Dealul Crucii" (școala gimnazială "Octavian Goga" de azi); fotografia este realizată din dreptul Școlii de Fete. Se vede clar în această fotografie că strada Baia Sprie era în curs de pavare (se văd grămezile de piatră spartă); am datat fotografia tocmai ținând cont de faptul că școala primară abia fusese terminată în 1908, iar strada nu era încă pavată (*foto 16*²⁹). Pe această fotografie mai observăm un detaliu important în ceea ce privește modernizarea urbană: a apărut stâlpul de electricitate.



foto
16- Școala primară
"Dealul Crucii"- azi
școala gimnazială
"Octavian Goga"-
imediat după 1908

Din 1910 datează imaginea de șantier a bisericii greco-catolice (*foto 17*³⁰), iar după 1911 apar fotografiile cu biserica greco-catolică terminată (*foto 18, 19*³¹). În *foto 20*³² apare aceeași imagine din *foto 19*, dar retipărită cu text românesc- așa cum am arătat mai devreme și în ceea ce privește *foto 15*.



foto 17- biserica
greco-catolică în șantier-
1910

29 sursa imaginii: fotoarchivum.nagybanya.ro

30 sursa imaginii: fotoarchivum.nagybanya.ro

31 sursa imaginii: delcampe.net

32 sursa imaginii: kepeslapok.wordpress.com



foto 18- Școala de Fete cu biserica greco-catolică pe fundal- cca. 1911-1912

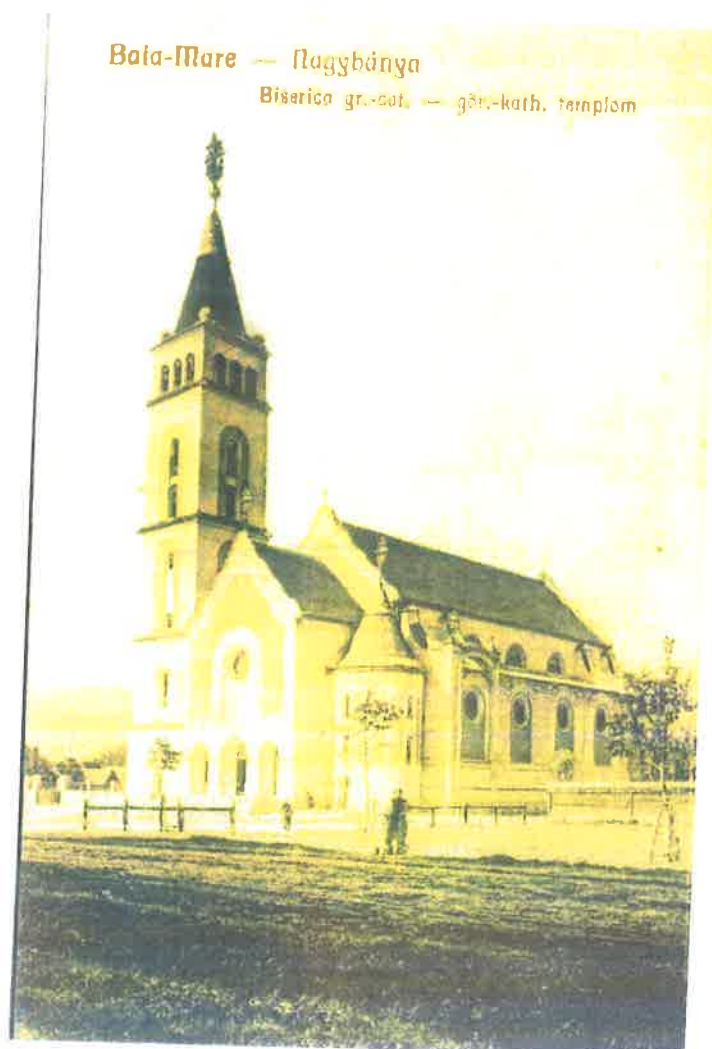


foto 19- biserica greco-catolică imediat după darea în folosință- cca. 1911-1912



foto
20- imagine din 1911-
1912 reluată după 1921

Aceste trei imagini sunt relevante pentru chestiunea urbanistică a străzii Industriei pe care am mai observat-o și pe fotografiile anterioare, și pe succesiunea de hărți. Vedem aici că, după terminarea bisericii, zidul ei a rămas liber spre strada nou-înființată între biserică și școală (actuala stradă a Industriei), în timp ce școala încă avea gardul masiv din scânduri spre biserică. Ne amintim din succesiunea de hărți că biserica s-a edificat chiar pe limita de proprietate, lăsând liberă fâșia de teren păstrată din fosta proprietate a Direcției Miniere ca zonă-tampon între stradă și curtea bisericii. Pe toate aceste fotografii din 1911-1912 observăm această situație a absenței oricărei împrejurimi a bisericii imediat după edificarea ei, dată fiind poziționarea pe limita de proprietate.

Tot din punct de vedere urbanistic este remarcabilă compunerea volumului bisericii greco-catolice raportat la volumul școlii: dispunerea volumelor sale pe înălțime și în retrageri succesive fac ca noua biserică să formeze împreună cu școala un ansamblu, deși limbajele arhitecturale diferă.

Din 1911-1912 avem o panoramă asupra bisericii greco-catolice și Școlii de Fete, privind din lungul străzii Baia Sprie (azi Vasile Lucaci); deși această imagine conține și ea text în limba română, datarea sa la 1911-1912 este certă, întrucât în plan apropiat se vede biserica luterană în curs de execuție.

Fiind colorizată, această imagine ne oferă o idee despre materialele învelitorilor: biserica greco-catolică era acoperită cu tablă, iar Școala de Fete era acoperită cu țiglă roșie (foto 21).



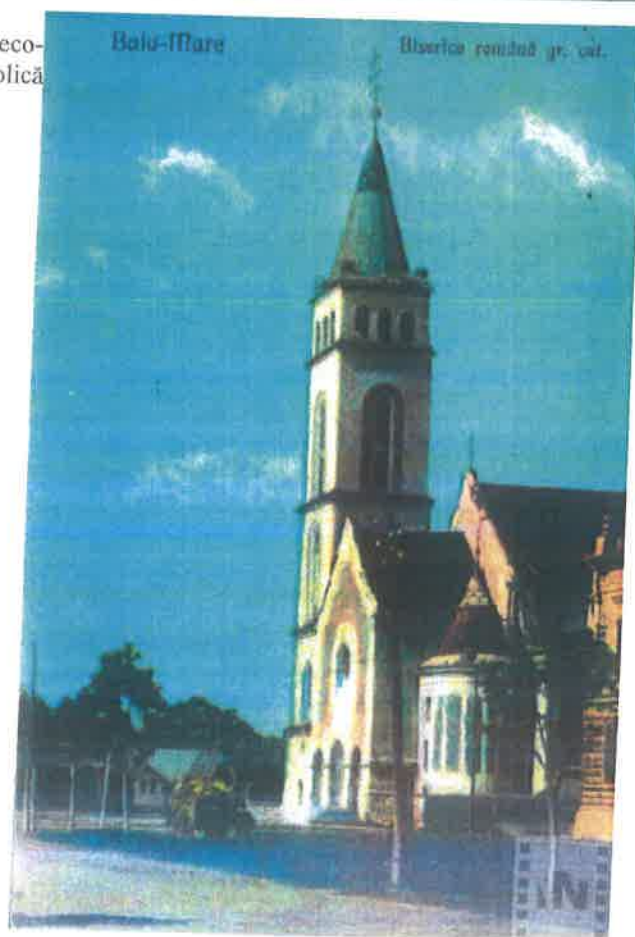
foto 21- panoramă din
1911-1912, reeditată
după 1921

Așadar, până la începutul Primului Război Mondial, acest punct al străzii Baia Sprie- practic, punctul de ieșire din orașul vechi, fosta poziție a Porții Băii Sprie- devenise un nou centru de cartier, o zonă importantă a orașului în care se aflau edificii noi, impozante, echipate cu toate utilitățile accesibile în acel moment- un "centru nou" elegant și modern.

Din 1925 datează două fotografii care ne arată o situație schimbată în ceea ce privește strada Industriei. Adiacent bisericii greco-catolice a apărut un gard înalt din scânduri, iar curtea din dreptul școlii de fete și-a redus lățimea pentru a permite lărgirea străzii. Această situație sugerează o operațiune de sistematizare a străzii care să fi permis lărgirea ei (foto 22³³, 23³⁴).



foto 22, 23- imagini din 1925 cu școala e fete și biserica greco-catolică



33 sursa imaginilor: kepeslapok.wordpress.com

34 sursa imaginilor: fotoarchivum.nagybanya.ro

O fotografie din 1935 executată de Suba Zoltán clarifică chestiunea celor două împrejurimi care delimitează strada Industriei: surprinde momentul sistematizării străzii Industriei, fiind demolate ambele împrejurimi adiacente- atât cea a bisericii, cât și cea a școlii. Se văd trasate alei, trotuare și se văd deja executate soclurile unor împrejurimi ale celor două clădiri pe poziții noi. Este cert că str. Industriei a fost lărgită în acest moment și, deși nu dispunem de nicio hartă a acestei operațiuni, harta din 1974 va confirma acest lucru (foto 24³⁵). Se vede o grădină îngrijită în fața fostei școli și un corp de iluminat elegant în dreptul clădirii școlii/ episcopiei. Aleile sunt pavate cu lespezi de piatră, iar strada așteaptă pavarea cu calupuri de piatră care se văd în imagine deja pregătite.

Din această imagine ne rezultă și prima modificare a imaginii clădirii: dacă pe toate imaginile anterioare e destul de evident că fosta școală de fete era acoperită inițial cu țigle ceramice, pe fotografia din 1935 vedem clar o învelitoare din plăci de ciment-azbest (plăcile pătrate de ciment-azbest au fost patentate în 1903 sub numele de "Eternit" de către inginerul austriac Ludwig Hatsek și s-au răspândit rapid în Europa Centrală, fiind mai ieftine și mai rapid de montat decât țigla). Așadar, undeva între 1925 și 1935 clădirea a fost reparată și i-a fost înlocuit acoperișul de țiglă cu Eternit; cel mai probabil, acest lucru s-a întâmplat după 1930, o dată cu preluarea clădirii de către Episcopia Greco-Catolică, în efortul de transformare a clădirii pentru a corespunde noii sale funcțiuni.



foto 24- clădirea Episcopiei greco-catolice (fosta școală de fete) în 1935

Ulterior fotografiei din 1935, două fotografii datate aprox. 1940 sau imediat după 1940 ne arată întreg ansamblul de clădiri și amenajări cu organizarea planimetrică pe care o vedem și azi: strada Industriei s-a lărgit, clădirile au împrejurimi mai delicate și transparente, spațiile verzi s-au dezvoltat (foto 25³⁶, 26³⁷); fotografia fostei școli de fete confirmă schimbarea învelitorii; și aici este vizibil acoperișul din plăci de Eternit. Se mai remarcă rețeaua de electricitate care s-a dezvoltat în mod evident.

Pe cartea poștală reprezentând fosta școală de fete, inscripția precizează că reprezintă episcopia greco-catolică.

35 sursa imaginii: Suba Zoltán- "Nagybányai Fényképtár" editată de Asociația "Societatea Maghiară de cultură din Transilvania", Baia Mare, 2016 - p. 75

36 sursa imaginii: fotoarchivum.baia mare.net

37 sursa imaginii: gallery.hungaricana.hu



Nagybánya

Gör. kat. templom és püspökség

foto 25, 26- imagini din 1940

Două fotografii din 1950 și 1959 ne oferă imagini ale contextului urban al clădirii fostei Școli de Fete.

Prima este o fotografie realizată de fotograful Suba Zoltán în 1950 (foto 27³⁸) și care ne arată zona bisericii greco-catolice privită de pe malul nordic al Săsarului. Vedem în stânga imaginii podul Industriilor în forma lui veche- îngust, din lemn-; iar la strada Nufărului vedem o aglomerare de căsuțe modeste, săracăcioase, cu aspect precar. În stânga se vede o casă mai mare așezată de-a lungul străzii Industriei, casă pe care nu am văzut-o pe harta din 1938 (pe poziția respectivă era o parcelă foarte mare neconstruită). În spatele ei se vede acoperișul fostei Școli de Fete.

A doua este o fotografie din 1959 reprezentând podul Industriilor nou, executat din beton în forma lărgită de azi (foto 28³⁹). Și în aceasta se vede casa situată cu fațada în aliniamentul str. Industriei, pe care am văzut-o prima oară în fotografia din 1950.



foto 27- malul Săsarului cu podul Industriilor vechi, în 1950

38 sursa imaginii: Suba Zoltán- "Nagybányai Fényképtár" editată de Asociația "Societatea Maghiară de cultură din Transilvania", Baia Mare, 2016 - p. 93

39 sursa imaginii: pagina de Facebook "BaiaMareVintage"



foto 29- Săsarul cu podul Industriilor nou, în 1959

Ne întoarcem acum la hărți, căutând intervențiile din perioada comunistă asupra clădirii studiate. Din 1974 avem o hartă care confirmă operațiunea urbanistică de lărgire a străzii Industriei, așa cum am observat-o pe fotografiile istorice⁴⁰. Am remarcat pe hărțile anterioare că traseul străzii se afla pe lângă zidul bisericii greco-catolice care fusese edificată pe limita de proprietate, iar curtea școlii de fete era destul de largă până la stradă. În imaginea din anul 1935 am văzut că era în desfășurare o operațiune de sistematizare stradală care lărgea traseul străzii și îi modifica traseul, astfel încât să se îndepărteze ușor de clădirea bisericii.

Toată această succesiune de situații este confirmată de harta din 1974, unde strada se vede conturată între cele două proprietăți și curbată corect la intersecția cu str. Baia Sprie/ Vasile Lucaciu, iar podul Industriilor este și el lărgit (la acea dată se edificase deja podul din beton care există și azi, pe care deja l-am expus în foto 28).

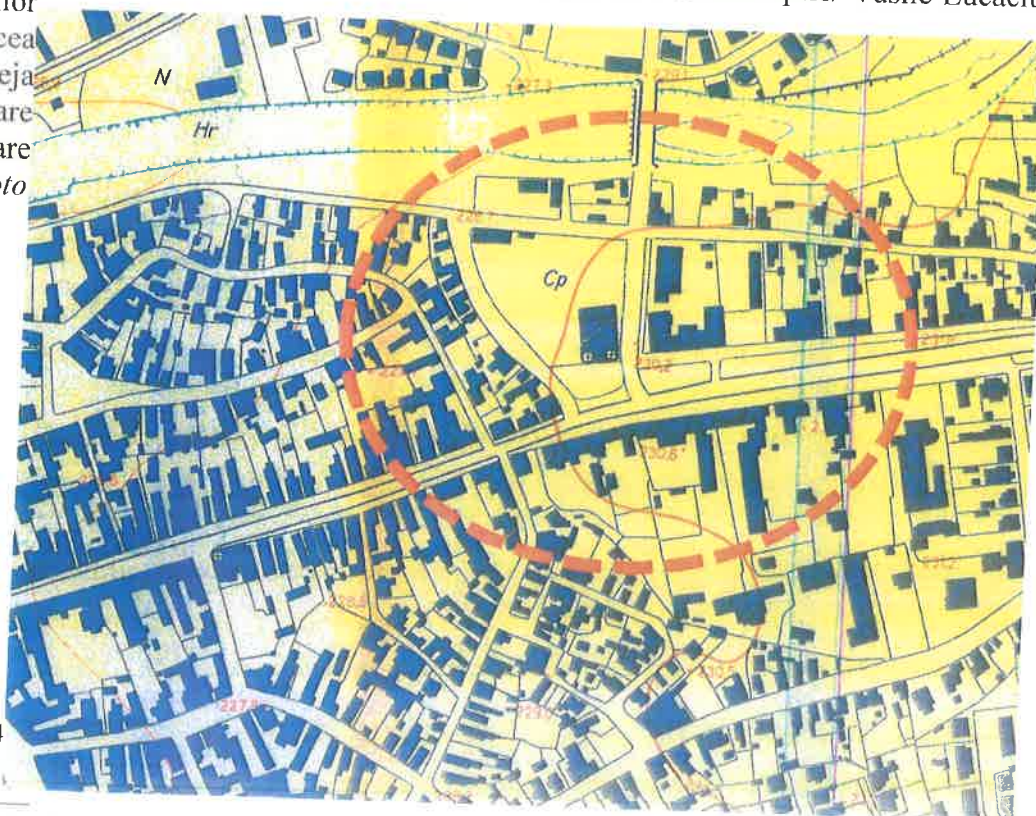


foto 29- harta din 1974

⁴⁰ sursa hărții: arhiva Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș

Mai vedem în această hartă că au apărut corpurile de construcții noi din curte, cu excepția magaziiilor din vecinătatea dreaptă a clădirii (foto 29⁴¹).

De asemenea, vedem că s-au trasat în forma de azi străzile Nufărului și Bujorului, iar aglomerarea de clădiri mărunte pe care am văzut-o în 1938 și 1940 a fost demolată pentru a permite conexiunea între cele două străzi. La nord de aceste străzi, pe malul Săsarului, au apărut case.

Pe această hartă vedem pentru prima oară casa situată în frontul străzii Industriei, la nord de curtea bisericii greco-catolice; am văzut pe hărțile anterioare anului 1940 că ea nu exista, dar am văzut-o pentru prima oară în fotografia din 1950 a lui Suba Zoltán. Prin urmare, această casă a fost edificată între 1940 și 1950; observăm că în zona respectivă a avut loc o parcelare (în 1938 era o singură parcelă foarte mare, în 1974 sunt mai multe și mai mici de-a lungul străzii Bujorului, unele deja construite). Clădirea este situată chiar pe limita străzii, astfel că în acea zonă nu există trotuar; este inexplicabilă această gafă urbanistică a anilor '40 ai secolului trecut, petrecută exact în perioada de după lărgirea din 1935 a străzii Industriei pe tronsonul dintre biserica greco-catolică și fosta Școală de Fete. Iată cum o eroare sau o neglijență administrativă dintr-o anumită perioadă istorică poate genera probleme pe termen nedefinit.

După analiza de până acum, concluzionăm că sistemul stradal din împrejurimile clădirii studiate și a curții sale s-a definit în forma de azi abia în perioada comunistă și încă nu este într-o formă pe care să putem considera de referință; până în această perioadă, zona încă a fost în evoluție dpdv. urbanistic și

nu a generat o planimetrie urbană care să impună a fi preservată, nici fronturi valoroase sau alinieri de clădiri pe străzile adiacente la care să ne raportăm.

Un document important referitor strict la incinta fostei Școli de Fete este un plan de situație propus în cadrul unui proiect de extindere a fabricii de tricotaje, proiect datând din 1980 (foto 30⁴²).

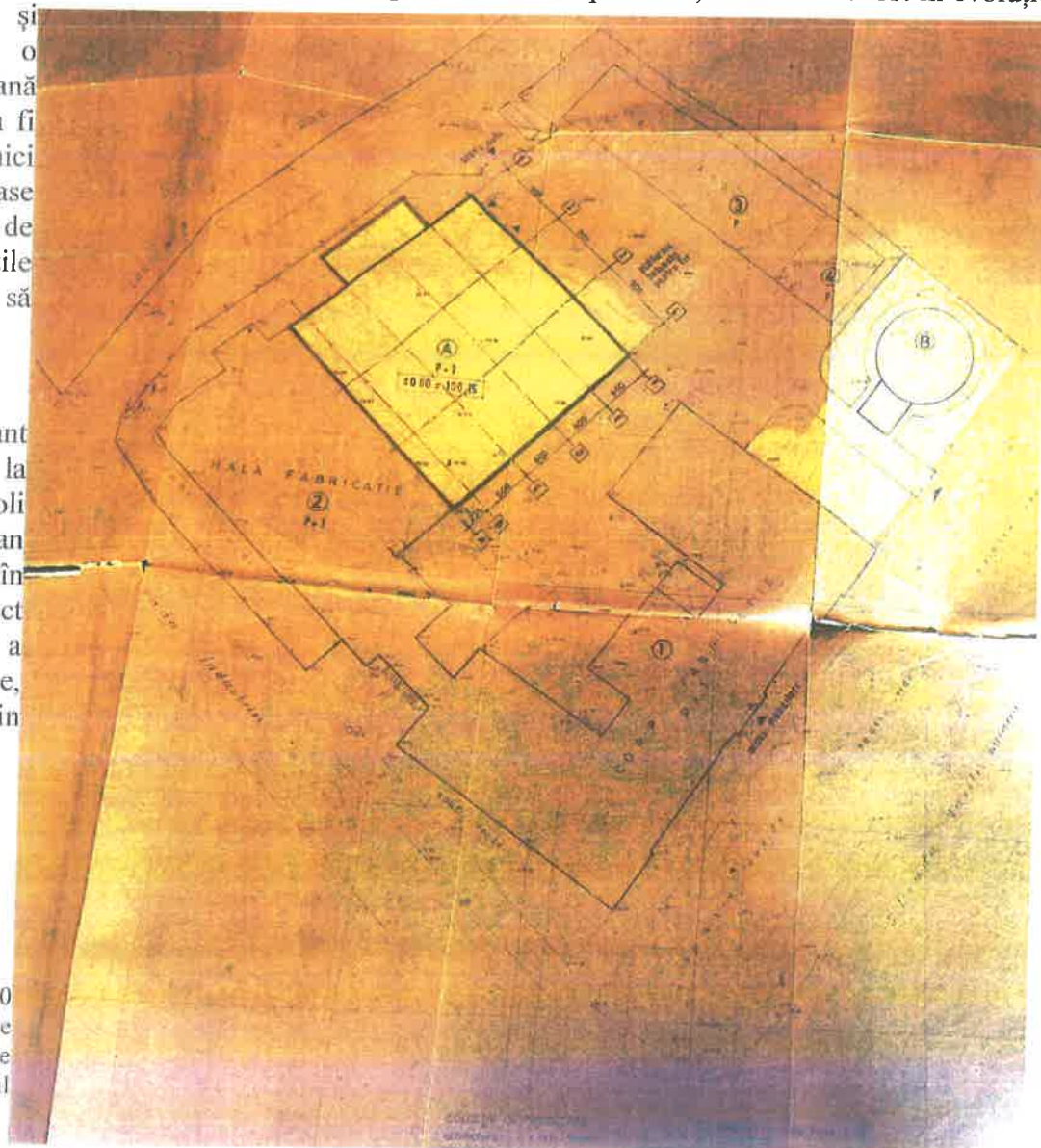


foto 30- planșă din 1980 cu o propunere de extindere a fabricii de tricotaje în interiorul curții

41 sursa hărții: arhiva Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș
42 sursa planșei: Arhivele Naționale ale României- Maramureș

Observăm că proiectul prevedea o ocupare foarte densă a terenului; existau deja corpurile de clădire adăugate pentru instalarea fabricii și se prevedea adăugarea altor corpuri (cu culoare galbenă pe planșă) care urmau să ocupe sufocant curtea și să o transforme într-o succesiune de curți mai mici. Planșa precizează că întreaga curte urma să devină o platformă betonată. Proiectul nu s-a mai pus în aplicare, dar în locul turnului din dreapta s-au construit niște magazii cu aspect precar.

O panoramă din anii 2000 ne arată acoperișul clădirii refăcut cu tablă plană fâlțuită; nu cunoaștem momentul în care s-au produs aceste reparații (foto 31⁴³).



foto 31- panoramă din anii 2000 asupra bisericii greco-catolice și fostei școli de fete

Pe harta cadastrală din 2020 se pot vedea reprezentate clar toate clădirile de pe proprietate- atât clădirea istorică a fostei școli de fete, cât și extinderile și magazinele edificate în perioada comunistă (foto 32). Sunt detaliate toate elementele sistemului stradal, inclusiv trotuare și spații verzi. Trebuie să remarcăm aici diferențele sistematice între hărțile de până acum în ceea ce privește curtea fostei biserici greco-catolice: după ce am văzut că ea a fost edificată exact pe limita de proprietate, am văzut ulterior că strada Industriei a fost sistematizată și lărgită în detrimentul spațiului verde adiacent Școlii de Fete, permițând prezența unui mic spațiu verde în spatele bisericii și a unui garduleț adiacent bisericii până în zona intrării. Pe harta din 2020 vedem că acest mic spațiu verde conturează deja întreaga biserică fiind împrejmuț ca o curte a acesteia, iar trotuarul adiacent este foarte îngust, deși pe harta cadastrală din 1899 am văzut că terenul liber dintre strada Industriei și curtea bisericii făcea parte din vechea proprietate a Direcției Miniere și devenea proprietate a orașului după trasarea străzii Industriei. Pe măsură ce biserica a primit fâșie de curte spre est, Școala a cedat din grădina sa dinspre vest pentru a permite lărgirea străzii.

Mai observăm la nordul străzilor Nufărului și Bujorului că țesutul construit s-a densificat între momentul 1974 și momentul 2020, iar această densificare nu a reprezentat neapărat un progres, fiind făcută oarecum haotic. Pe frontul estic al străzii Industriei vedem casa care ocupă trotuarul la str. Industriei, edificată între 1940 și 1950. Dat fiind gradul de detaliere al hărții din 2020 se poate observa situarea ei parazitară prin ocuparea trotuarului; este singura clădire din ambele fronturi situată în acest fel, iar vechimea ei relativ scăzută face inexplicabilă poziționarea ei, întrucât este edificată ulterior trasării străzii Industriei la lățimea de azi. Fără îndoială că o viitoare operațiune de sistematizare urbană în zonă va trebui să rezolve această eroare a anilor '40 și să rezolve continuitatea străzii Industriei pe toată lățimea ei, cel puțin la dimensiunile stabilite în 1935.

43 sursa planșei: fotoarchivum.nagybanya.ro

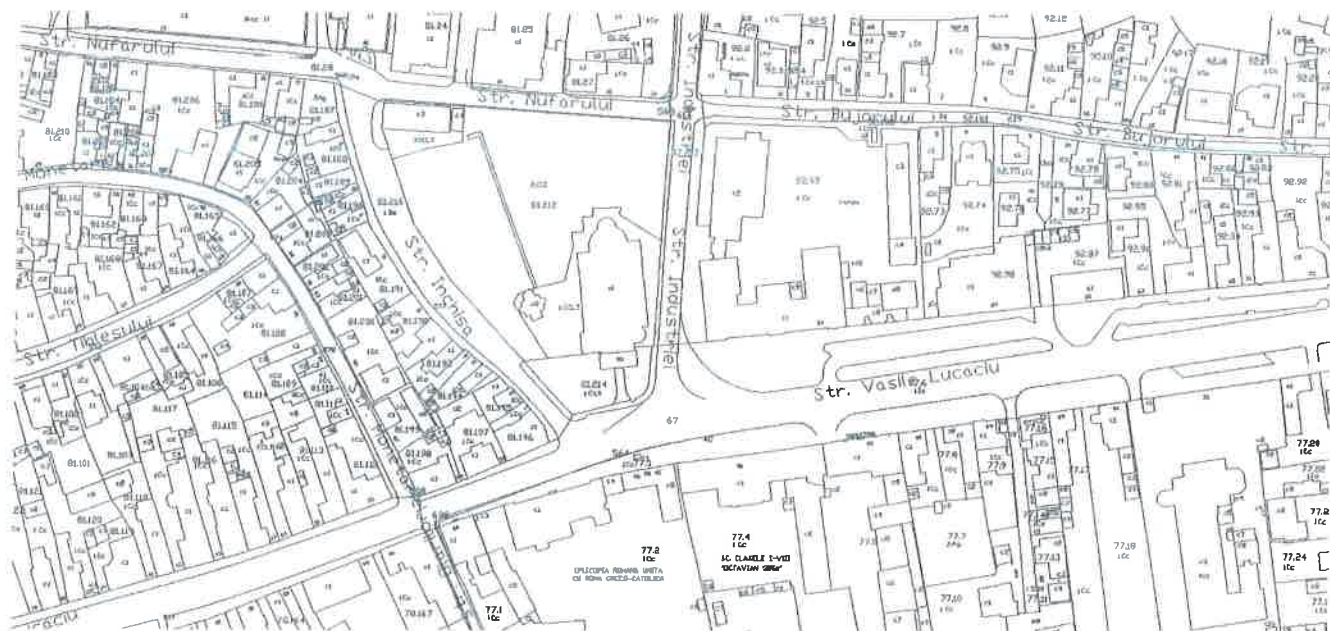


foto 32- harta cadastrală din 2020

În fine, pe o captură din satelit se poate observa starea extrem de proastă a învelitorilor clădirilor din curtea "Tricomar", stare care a generat distrugerea rapidă și fără precedent a clădirilor, mai ales a celei istorice (foto 33⁴⁴). Din păcate, situația atât de frecventă a absenței unui proprietar clar care să aibă obligația întreținerii clădirii a generat degradarea continuă a acestora după abandonarea sa. Furtuna din 17 septembrie 2017 i-a smuls părți din acoperiș, iar pe 23 martie 2018 fațada principală s-a surpat parțial. Recent, clădirea a intrat în proprietatea s.c. "Revolution Eco Construct" s.r.l., care a început demersurile pentru punerea în siguranță și reabilitarea clădirii, precum și pentru punerea ei în valoare în cadrul unui complex multifuncțional de clădiri.



foto 33- clădirea fostei Școli de Fete și vecinătățile ei- imagine satelitară actuală

Pentru a completa descrierea arhitecturii clădirii, inserăm piese din releveul executat de echipa s.c. "9.Opțiune" s.r.l. (foto 34, 35, 36, 37, 38, 39⁴⁵). Se poate observa o planimetrie foarte coerentă cu o compartimentare de plan extrem de eficientă: un coridor în formă de "U" deservește atât corpul dinspre stradă, cât și cele două corpuri laterale, fiind alimentat de casa scării dispusă central. Sălile sunt

44 sursa imaginii: Google Maps

45 releveul ne-a fost pus la dispoziție de către s.c. "9 Opțiune" s.r.l.

dispuse în dublu tract, cu excepția zonei centrale unde coridorul are acces la lumină naturală dinspre curte. Peretele sudic al coridorului longitudinal are 70 cm grosime și este în prezent "bariera" de rezistență care a asigurat supraviețuirea clădirii după surparea din 2018, după cum vom arăta în capitolul următor.

În corpul vestic se mai află o scară din beton; aceasta a fost construită în perioada comunistă, dar e posibil ca în locul ei să fi fost o altă scară- probabil din lemn- poate acea scară separată a directorului despre care se vorbea în documentele de recepție. După construirea legăturii cu corpul edificat în perioada comunistă, această scară a fost foarte utilă la intrarea în corpul nou.

Structura clădirii e 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.

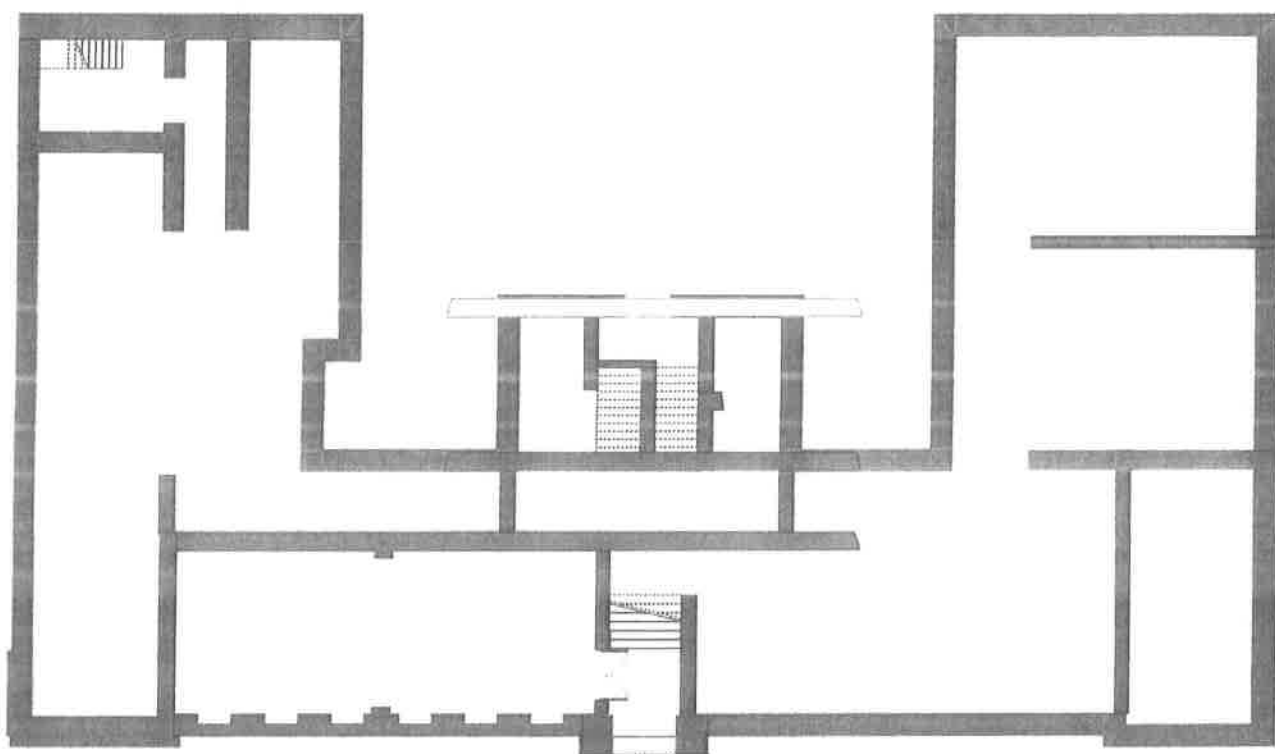


foto 34- releveu subsol

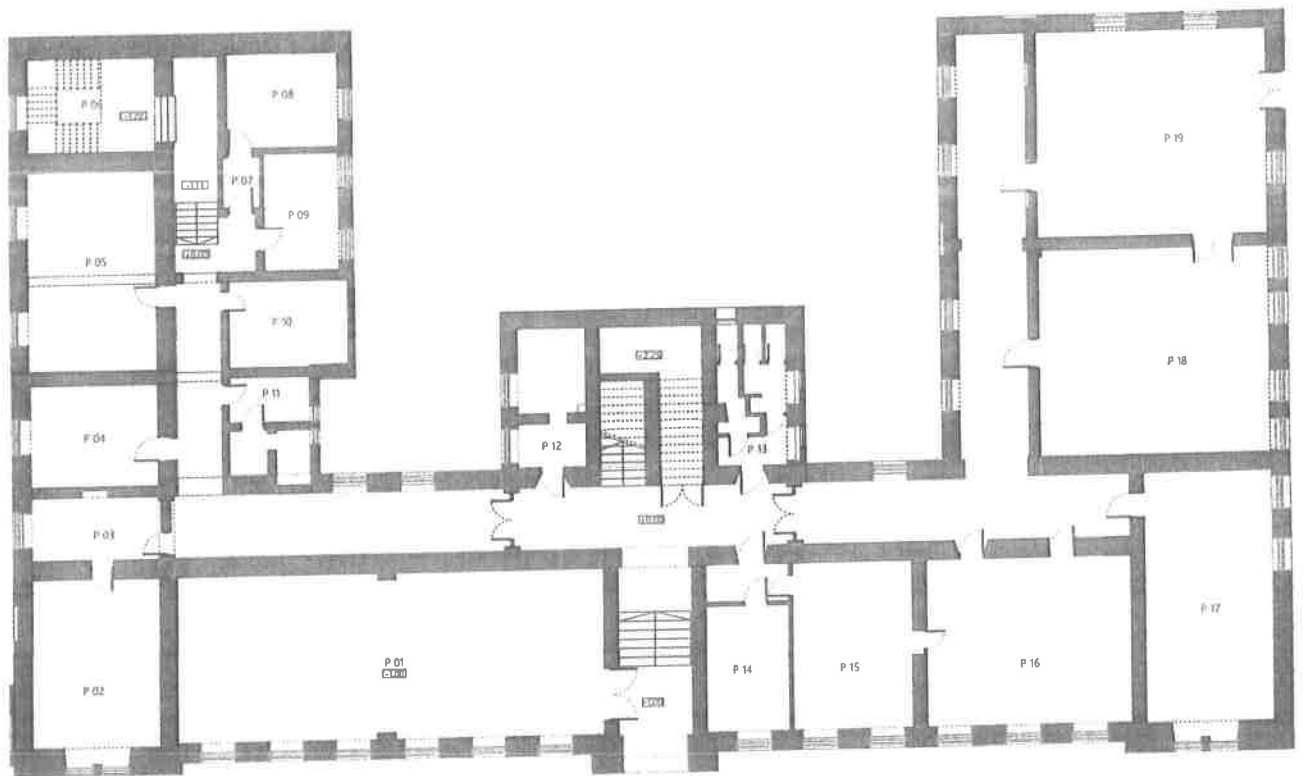


foto 35- relevu parter

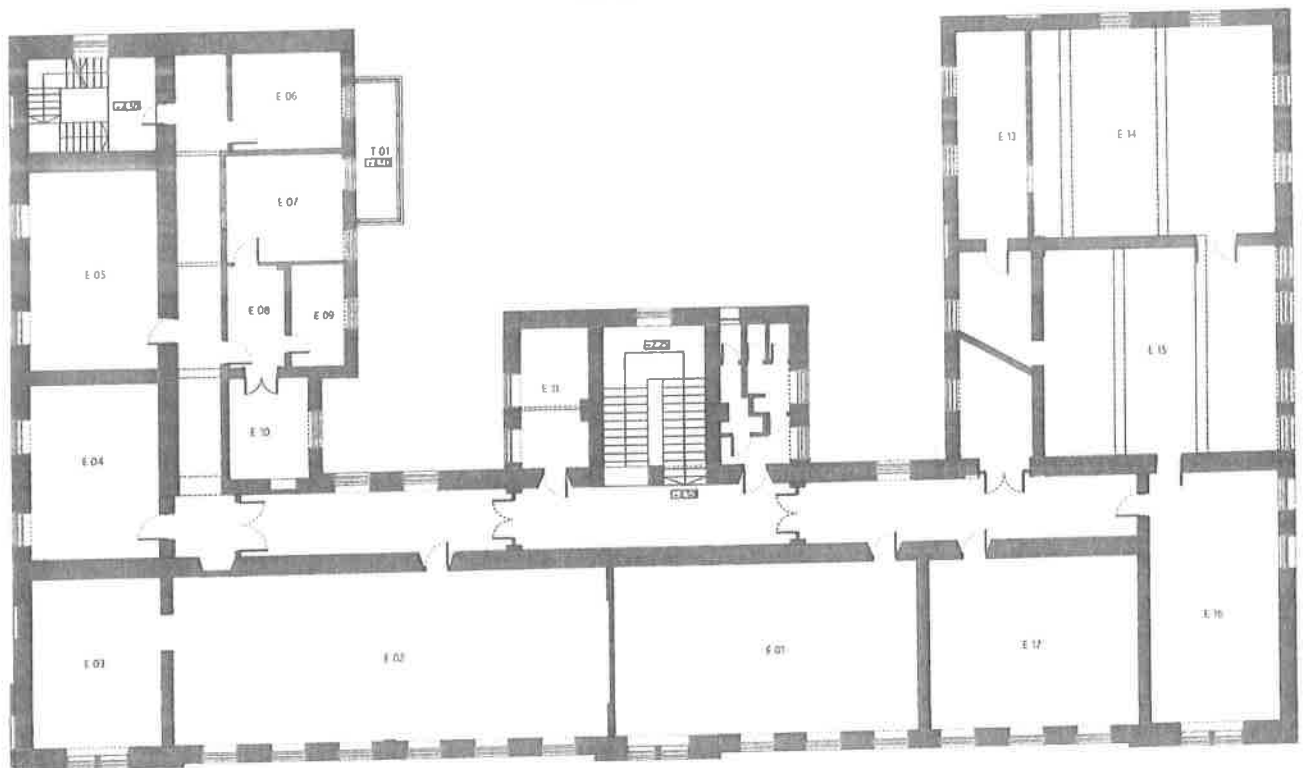


foto 36- plan etaj

Observăm o asimetrie a compoziției planului: aripa vestică este ceva mai largă decât cea estică, rezultând un mic decroș la intersecția cu corpul principal. Această asimetrie, coroborată cu prezența scării laterale și cu cea a balconului ornamental dinspre curte, pare a susține ideea că acest capăt de clădire a adăpostit locuința directorului despre care vorbește corespondența oficială de la momentul recepției. Ne amintim că printre problemele pe care le avea de rezolvat constructorul erau și anumite cereri de modificări la locuința directorului; această asimetrie a clădirii s-ar putea datora chiar acelor modificări de ultim moment ale planului aprobat.

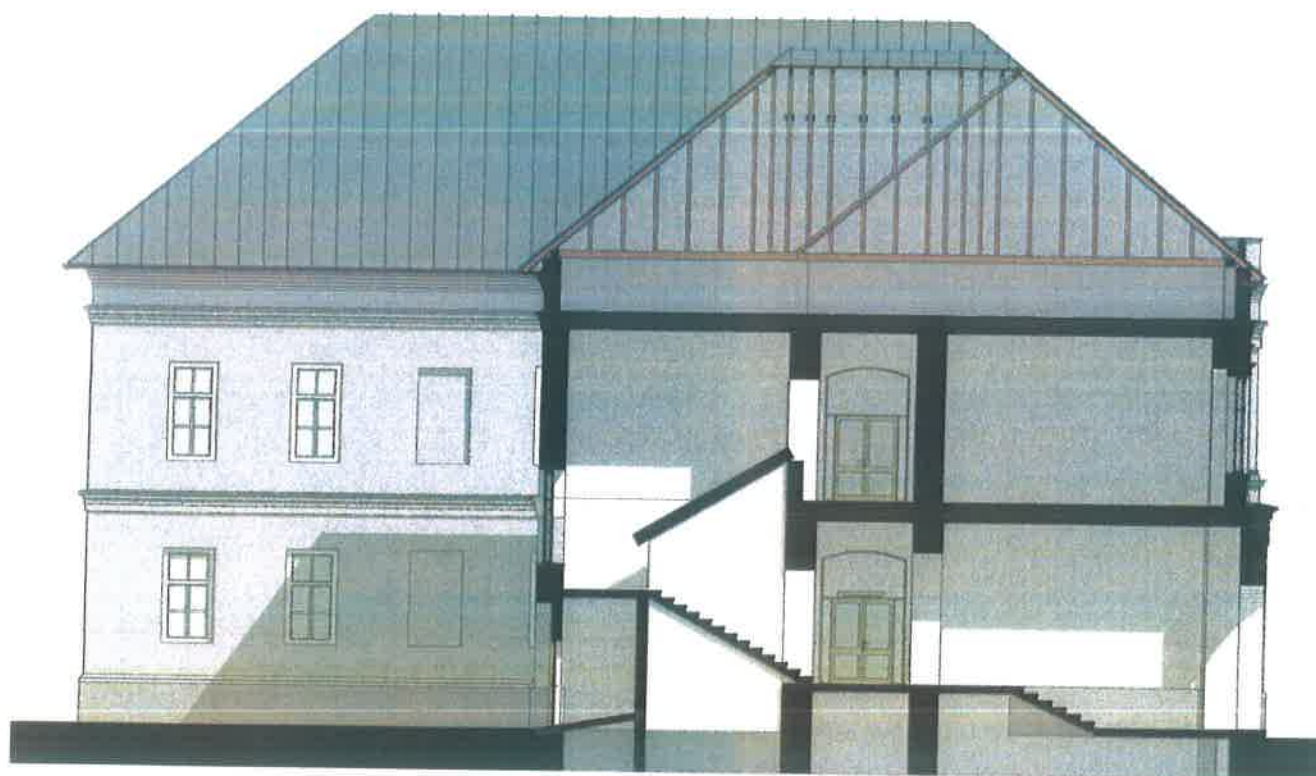


foto 38- fațada principală spre str. Vasile Lucaciu (fosta stradă Baia Sprie)

Trei fotografii recente (iunie 2023) ale incintei "Tricomar" și ale vecinătăților explicitează toate cele arătate până acum în text în ceea ce privește relația corpurilor de clădire între ele și relația lor cu situl.

Pentru început, o perspectivă din str. Vasile Lucaciu spre Dealul Crucii, de-a lungul străzii Industrii pe care am văzut-o trasată în 1899 și sistematizată în 1935 (*foto 39*). Comparând cu fotografiile istorice, înțelegem transformările prin care a trecut această stradă și relația sa cu clădirile adiacente. Dacă grădina Școlii de Fete era dezvoltată până aproape de limita trotuarului actual, iar biserica era edificată pe limita proprietății și expusă complet spre domeniul public, în timp s-a redus spațiul verde adiacent școlii și a apărut fâșia de curte a bisericii dintre clădire și trotuar. Sunt vizibile clar pe această fotografie cele două anomalii urbanistice ale zonei: trotuarul extrem de îngust adiacent bisericii și, în fundal, casa din anii 40' care ocupă integral trotuarul pe toată lățimea lui, întrerupând complet circulația pietonală.



foto 39- perspectivă a străzii Industriei spre Dealul Crucii- iunie 2023

Următoarea fotografie surprinde toate clădirile relevante ale zonei văzute dinspre Podul Industriei spre str. Vasile Lucaciu, cu Școala gimnazială "Octavian Goga" în fundal (foto 40). Se observă echilibrul compozițional al clădirilor edificate în momente diferite, dar raportându-se toate la volumul fostei Școli de Fete: cornișa corpului principal al bisericii și cornișa Școlii "Octavian Goga" se subordonează cornișei Școlii de Fete; clădirea fabricii "Tricomar" adăugate în perioada comunistă în curtea fostei Școli de Fete este mai înaltă decât aceasta, dar mai retrasă în adâncimea curții și mascată cu arbori, astfel încât clădirea istorică să rămână volumul dominant.



foto 40- strada Industriei cu curtea "Tricomar" pe stânga- iunie 2023

Conexiunea între clădirea istorică și clădirile edificate în perioada comunistă este mai clară în foto 41; în absența vegetației devine evidentă slaba calitate a clădirii mai noi: sărăcia limbajului arhitectural este total nepotrivită contextului și demonstrează că edificiile necesare fabricii înființate în perioada comunistă au fost realizate în grabă, fără o studiere atentă a contextului și fără pretenții de respectare a acestuia. Indiscutabil, era o perioadă în care conta mai mult funcționalitatea și rapiditatea execuției, dar rezultatul este o relație de foarte proastă calitate între corpurile de clădire datând din perioade istorice diferite. Relația cu situl este, de asemenea, compromisă: un spațiu total neprietenos

cu pietonii, respingător prin prezența calcanului nordic al clădirii, al împrejuririi înalte din beton și a intersecției neamenajate dintre str. Industriei și str. Bujorului. O viitoare reamenajare a proprietății "Tricomar" va trebui să acorde o atenție deosebită acestei intersecții și acestui colț de curte, întrucât zona este vizibilă puternic dinspre str. Minerilor.



foto 41- proprietatea "Tricomar" văzută de pe str. Industriei, la intersecția cu str. Bujorului- iunie 2023

Am arătat până aici, pe hărți și fotografii istorice, câteva aspecte importante în ceea ce privește clădirea fostei Școli de Fete, curtea ei și împrejurimile:

- arhitectura clădirii istorice nu s-a modificat deloc de la edificarea ei până azi, păstrând volumele, golurile și decorația eclectică în forma originală; vom vedea că în perioada comunistă au fost făcute mici intervenții asupra arhitecturii- înlocuiri de tâmplării, scări- care însă nu afectează ireversibil compoziția originală
- arhitectura clădirilor edificate în perioada comunistă este irelevantă, fiind vorba de clădiri strict funcționale, necesare unei utilizări total nepotrivite în context
- sistemul urban a evoluat în continuu începând cu anul 1899 și evoluează și azi, neexistând un moment de referință la care să ne raportăm pentru repere de ordin urbanistic (contururi de piețe sau de străzi cu valoare istorică, peisagistică etc.); de asemenea, nu se identifică referințe spațiale de tipul cornişelor, alinierilor de clădiri etc.

Volumul cel mai înalt al zonei- fosta biserică greco-catolică, azi ortodoxă- a fost edificat ulterior Școlii de Fete și a fost subordonat acesteia din punct de vedere al dezvoltării pe înălțime (doar turnul bisericii este mai înalt decât clădirea fostei școli; cornişele bisericii sunt la nivelul cornişelor Școlii de Fete, așa cum am arătat anterior); de asemenea, sistemul stradal al întregului cartier a fost generat de edificarea Școlii de Fete și dezvoltat ulterior în raport cu aceasta.

În concluzie, nu doar că nu avem un reper la care să ne raportăm în ceea ce privește evoluția clădirii fostei Școli de Fete și a împrejurimilor ei, ci chiar fosta Școală de Fete este 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.

Mai trebuie să completăm aici că prăbușirea unor părți din clădire pe 23 martie 2018 a generat un val de articole pline de revoltă în presa locală. Este importantă această precizare, pentru că valul de revoltă din presă demonstrează importanța clădirii în percepția publică și gradul foarte mare de asimilare a clădirii de către comunitatea locală. Totuși, acest val de articole a lansat în public- în "fierbințeala" momentului- câteva idei care ulterior au fost frecvent reluate și re-afirmate și pe care le analizăm în continuare întrucât ele au fost asimilate ca fiind adevăruri incontestabile.

1. *"clădirea nu are valoare arhitecturală, ci doar istorică"*- fals. Clădirea are valoare arhitectural-urbanistică ridicată: pe de o parte, ea reprezintă o arhitectură școlară tratată eclectic, singura școală publică din Baia Mare tratată în acest fel (toate celelalte școli publice, fiind edificate cu aprox. 10 ani mai târziu, aparțin diverselor variante de Art Nouveau); pe de altă parte, ea este "pilonul" urbanistic care a generat dezvoltarea cartierului și căruia i s-au subordonat toate construcțiile și amenajările din jur.
2. *"clădirea este un simbol istoric, fiind reședința episcopului român Alexandru Rusu"*- da, clădirea a adăpostit de-a lungul timpului mai multe funcțiuni cu valoare simbolică; chiar și funcțiunea industrială din perioada comunistă are valoare simbolică pentru comunitatea locală, motiv pentru care clădirea este denumită chiar și azi "Tricomar". Totuși, mai important decât scurta trecere a episcopiei greco-catolice prin această clădire (18 ani, spre deosebire de cei 41 anteriori în care ea fusese școală) ni se pare faptul că ea a reprezentat efortul comun al comunității locale de a asigura educație modernă și de bună calitate copiilor din oraș; dacă e să atașăm această clădire unor personalități, atunci este corect să o atașăm tuturor acelor oameni- începând cu primarii Olivér Thurman și Endre Gellért, cu proiectantul György Nagy și cu constructorul János Márosán Gyirászin, cu consilierii locali și donatorii anonimi- care au decis să-și unească forțele pentru a edifica o școală gimnazială de fete în orașul Baia Mare, un act de modernizare absolut remarcabil în contextul finalului de secol XIX. Mai este remarcabil că această clădire a însumat în totalitate priceperea și eforturile unor specialiști locali, fiind executată în procent de 100% de proiectanți și constructori locali, cu finanțare asumată de statul maghiar în condiții drastice pe care localnicii le-au respectat cu strictețe.

4. STAREA ACTUALĂ A CLĂDIRII

În prezent, starea clădirii este foarte rea, dat fiind colapsul a trei fragmente de fațadă care au antrenat și elementele structurale adiacente, generând astfel o stare generală de precolaps.

Totuși, este necesar să remarcăm, privind releveul clădirii, că axul longitudinal marcat de un perete din zidărie de piatră cu grosimea de 70 cm separă o jumătate de clădire aflată în stare de precolaps (jumătatea dinspre str. Vasile Lucaciu) și o jumătate de clădire aflată în stare medie (doar corpul central al casei scării fiind în stare rea)- adică jumătatea dinspre curte. La o observație directă, pare că această structură marcată de axul longitudinal foarte solid a salvat clădirea de la colapsul general și a făcut ca ea să poată fi încă reabilitată.

Cu toate acestea, riscul de colaps este iminent în absența unor investiții pentru punerea în siguranță, iar structura ei- oricât de bine ar fi fost ea gândită și realizată- nu va rezista la nesfârșit, o dată ce fațadele și planșeele au început a se prăbuși. În situația actuală, punerea în siguranță a clădirii și reabilitarea structurală trebuie să aibă loc cât mai curând posibil.

Vom expune în continuare fotografiile care ilustrează starea clădirii.

Disponem de seturi de fotografii datând din toamna-iarna 2017-2018 și din vara anului 2023; acolo unde este cazul, vom folosi fotografiile din ambele seturi, precizând data fotografierii.

Începem cu situația actuală a fațadelor dinspre domeniul public, întrucât aceste fațade sunt cei mai vizibili martori ai degradării clădirii.

Pe 17 septembrie 2017, când furtuna catastrofală a smuls învelitoarea de tablă al clădirii, fațadele erau deja în stare avansată de degradare din cauza distrugerii sistemului pluvial. Ca atare, ele erau deja acoperite cu prelate pe porțiunile cele mai afectate, astfel încât să fie evitate eventualele accidente prin desprinderi ale elementelor de fațadă. Smulgerea învelitorii a dat lovitura de grație clădirii, întrucât în iarna ce a urmat clădirea a fost grav afectată de pătrunderea liberă a intemperțiilor până inclusiv la parter. Pe 23 martie 2018, părți din fațada principală s-au prăbușit. Vom arăta în fotografii că s-au prăbușit exact acele părți care erau deja afectate de umiditate din cauza sistemului pluvial distrus și care erau "protejate" cu prelate- ceea ce confirmă faptul că furtuna care a smuls învelitoarea nu a fost cauza colapsului, ci doar a accelerat colapsul; acesta era deja inevitabil din cauza neîntreținerii clădirii.

Prezentăm în *foto 42, 43, 44* clădirea așa cum arată azi, cu cele trei fragmente de fațadă prăbușite și acoperite cu prelate. Se pot observa toate detaliile ce reprezintă degradarea clădirii- elemente structurale, elemente decorative, sistem pluvial, învelitoare.

foto 42- clădirea fostei Școli de Fete în iunie 2023. Cele trei prelate negre acoperă porțiuni de clădire prăbușite



foto 43- porțiune prăbușită în extremitatea estică; se observă degradarea mult mai veche cauzată de umiditate asupra decorațiunilor fațadei, precum și porțiunea de acoperiș smuls- foto 2023



foto 44- degradarea fațadei principale: colaps total al unor travei și distrugerea elementelor purtate pe restul suprafeței fațadei- vara 2023



În *foto 45* se poate vedea o etapă premergătoare: din cauza sistemului pluvial defect, s-au distrus pe rând cornișa, tencuielile, s-au smuls reliefurile din cărămidă care susțineau profilaturile decorative și, în cele din urmă, a început a se desface aticul de cărămidă.

În *foto 46* am surprins colapsul total al unei travei a clădirii: planșeul peste parter nu mai există, planșeul peste etaj a fost smuls o dată cu prăbușirea etajului, iar șarpanta a rămas suspendată.

În *foto 47* observăm profilaturile din cărămidă rămase expuse după distrugerea tencuielilor; remarcăm minuțiozitatea cu care erau executate din zidărie aceste registre care ritmau fațada.



foto 45- fațada afectată de umiditate- 2023



foto 46- una din cele trei travei prăbușite în 2018- foto 2023



foto 47- profilaturi din
cărămidă tencuită
afectate grav de
umiditate- vara 2023

Pe fațada dinspre str. Industriei putem observa același proces de degradare aflat deja în curs: tencuielile și chiar zidăria din zona burlanelor sparte sunt deja afectate (foto 47. 48).

În *foto 47* mai remarcăm și "anomaliile" urbanistice semnalate anterior: conexiunea proastă între clădirea fabricii comuniste și clădirea istorică, precum și prezența improprie a casei din anii '40 care ocupă trotuarul în capătul străzii Bujorului.



foto 47- fațada vestică a fostei Școli de Fete (spre biserică și str. Industriei)- vara 2023



foto 48- conexiunea între corpul vechi și cel din perioada comunistă- se văd degradări grave cauzate de umiditate pe cel vechi și degradări cauzate de abandon pe ambele- vara 2023

Câteva fotografii din interiorul curții ne arată complexul de clădiri așa cum a rezultat el după perioada comunistă, cu clădirea istorică pe o latură a curții și clădiri de producție și depozitare dispuse pe conturul curții; clădirile din perioada comunistă au o arhitectură simplă, utilitară, fără nicio pretenție de conectare vizuală cu clădirea istorică. Singurul lor merit este că se subordonează clădirii istorice dpdv volumetric: depozitele de pe laturile nord și est sunt pe parter, iar clădirea de producție de pe latura vestică este mai înaltă decât clădirea istorică, dar retrasă de la stradă față de aceasta (clădirea de producție este structurată pe parter + etaj, ambele înalte, înălțimea lor fiind dictată de necesități tehnologice)- v. *foto 49-53*.



foto 49- clădirea istorică în 2018- colțul sud-vestic

În *foto 49* vedem și frumosul balcon decorativ din lemn despre care credem că aparținea locuinței directorului, fiind situat în partea de clădire care a făcut obiectul lucrărilor suplimentare asumate în 1899 prin modificări de proiect. Balconul se află și azi în stare bună.



foto 50- ansamblul de clădiri văzut dinspre str. Bujorului; clădirile din perioada comunistă generează o anumită incoerență vizuală prin inadecvarea volumelor și tratării arhitecturale- 2023



foto 51- corpul halelor de producție construit în perioada comunistă- se observă totala inadecvare a arhitecturii la cea a clădirilor istorice din zonă- vara 2023

foto 52- extremitatea estică a clădirii și conexiunea cu depozitele edificate în perioada

comunistă. Se observă atât degradarea tencuielilor, cât și prezența copertinelor cu arhitectură

inadecvată și execuție precară- vara 2023



foto 53-
atelierul de pe latura
estică a curții, edificat în
perioada comunistă- se
observă atât arhitectura
nesemnificativă a
clădirii, cât și curtea
neîngrijită, abandonată
sub asaltul vegetației
spontane- vara 2023



Trecem la a expune fotografii ce surprind distrugerile grave din interior, cauzate de infiltrațiile de apă.

Disponem de fotografii din 2018- anterioare colapsului- realizate exact în zonele care ulterior s-au prăbușit (foto 54, 55, 56). În 2023, în aceste săli nu am mai avut acces, ușile fiind blocate ca măsură de protecție după prăbușirea planșeelor. Două fotografii din 2023 surprind o sală de la etaj al cărei plafon a început prăbușirea și o porțiune de coridor etaj cu plafonul deja prăbușit (foto 57, 58). O altă fotografie din 2023 arată fisuri grave la îmbinarea între planșeu și pereții exteriori ai casei scării (corpul proeminent dinspre curte)- v. foto 59; o fotografie din 2023 arată planșeul parterului realizat din bolțișoare de cărămidă pe șine metalice (foto 60). O fotografie din 2018 arată că infiltrațiile de apă care au distrus etajul începuseră deja să acționeze și asupra parterului (foto 61), iar o alta- tot din 2018- arată holul principal de la parter afectat grav de infiltrații de umezeală- v. foto 62.

Se observă aici intervenții din perioada comunistă: ușa metalică de calitate vizuală discutabilă și scara din beton armat finisată cu ciment mozaic (tratarea scării ne face să credem că scara originală era din lemn; dacă era din piatră, ea ar fi fost încă în stare suficient de bună în perioada comunistă încât să nu fie necesară înlocuirea ei).



foto 54, 55, 56- sălile de la etaj afectate de umiditate- foto 2018 (traveile afectate sunt azi deja prăbușite)





foto 57- planșeu peste etaj aflat în stare de precolaps- 2023



foto 58- porțiune de planșeu deja prăbușită peste coridorul etajului- 2023



foto 59- fisură gravă la îmbinarea pereților și planșeului- casa scării principale- 2023

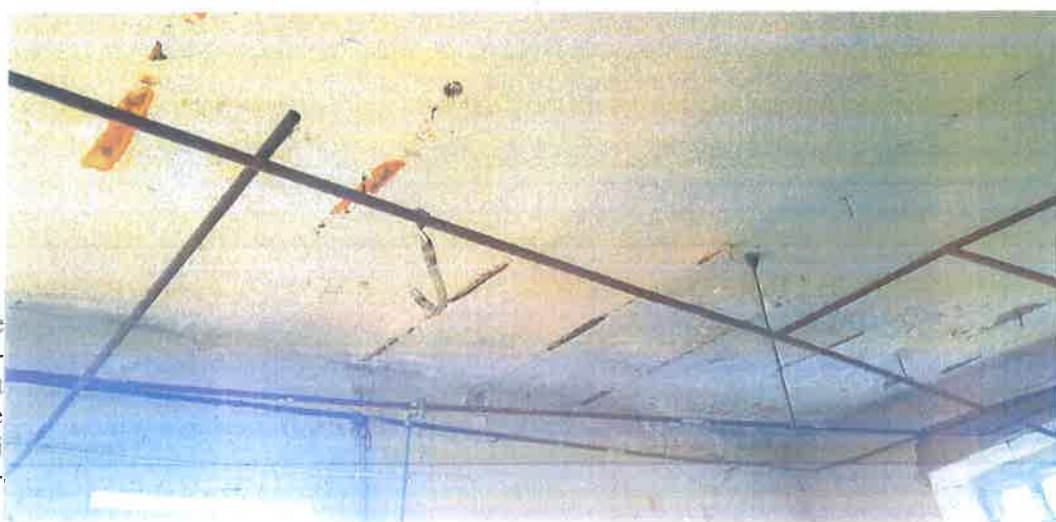


foto 60- planșeu pe bolțișoare la parter- umiditatea a afectat atât șinele metalice (se vede deja rugina), cât și tencuielile de pe bolțișoare- 2023



foto 61, 62- imagini din 2018 care arată parterul deja afectat grav de umezeală, după ce etajul fusese deja compromis

Tot pentru a ilustra distrugerile asupra clădirii arătăm trei fotografii din pod: una realizată în 2018 în care se vede acoperișul smuls de furtuna din toamna 2017 (*foto 63*), iar celelalte două realizate în 2023, după prăbușirea traveilor distruse de infiltrații (*foto 64, 65*). Privind starea șarpantei după prăbușirea porțiunilor de pereți, observăm faptul uimitor că ea încă este stabilă, deși șarpantele istorice se sprijineau pe conturul clădirii și "agătau" planșeele prin elementele verticale de lemn cu rol de tiranți, spre deosebire de șarpantele mai noi în care elementele verticale sunt stâlpi, sprijină pe planșee și susțin învelitoarea. Din cauza acestui sistem constructiv, prăbușirea pereților exteriori va antrena în mod logic și distrugerea șarpantei rămase fără sprijin; faptul că șarpanta e încă intactă demonstrează încă o dată calitatea excepțională a proiectării și execuției Școlii de Fete, în 1899-1900.



foto 63 (dreapta- 2018) și foto 64, 65 (jos-2023)- fotografii din pod care ilustrează distrugerile progresive apărute după distrugerea învelitorii



Rămânem la interior pentru a descrie starea elementelor purtate.

Din conformația originală s-a păstrat cea mai mare parte a tâmplărilor istorice; acestea sunt simple și sobre, fără decorațiuni, executate din lemn. Ferestrele sunt compartimentate în două foi mobile pe 2/3 din înălțime și alte două foi mobile pe 1/3 din înălțime, la partea superioară (*foto 66, 67*). Din păcate, cea mai mare parte a tâmplărilor sunt în stare proastă; chiar și cele care nu au fost afectate de infiltrații sunt neetanșe, au cercevele defecte etc. Ele nu sunt decorative în sine, ci ritmul compartimentărilor lor participă la arhitectura fațadelor.

Ușile sunt montate în tocuri aparente care îmbracă toată lățimea peretelui și sunt tratate cu tăblii și profilaturi care repetă ritmul celor de pe foile de ușă (*foto 68*). Sunt prezente și dulapuri îngropate mascate cu uși tratate la fel ca ușile încăperilor (*foto 69*). În perioada comunistă s-au executat înlocuiri de uși- din păcate, cu tâmplării metalice urâte (*foto 70*) sau cu uși din lemn diferite ca imagine de cele originale (o astfel de ușă se vede în *foto 68*, în dreapta imaginii).



foto 66, 67- tâmplării originale la ferestre



foto 68- ușă originală (dreapta) și ușă nouă (stânga)



foto 69- dulap înzidit închis cu uși de lemn originale

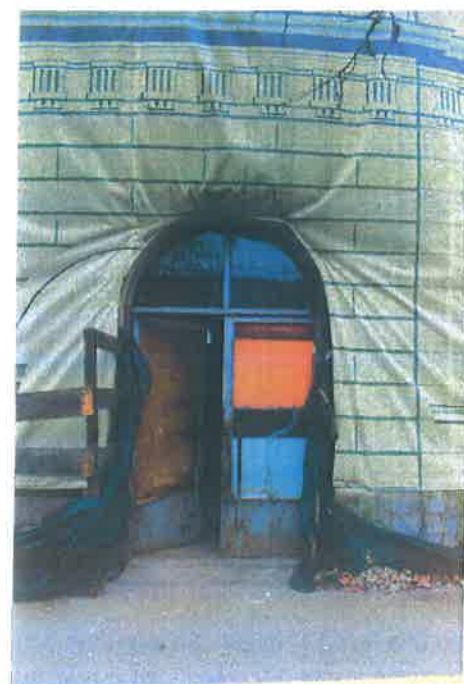


foto 70- ușă metalică la intrarea principală- perioada comunistă

Scările originale nu s-au păstrat; cel mai probabil, ele erau din lemn și erau destul de uzate atunci când clădirea a fost preluată de întreprinderea comunistă. Ele au fost înlocuite cu scări din beton armat finisate cu ciment sclivisit (scara secundară spre pod din aripa vestică- v. *foto 71*) sau cu ciment mozaic (scara principală din zona mediană a clădirii- v *foto 72*). De altfel, în holul principal se pot vedea toate finisajele realizate în perioada comunistă: pereții sunt finisați cu vopsea de ulei care se utiliza frecvent la spații cu trafic mare sau cu umiditate mare.

În capul scării secundare, în holul de acces în pod, încă vedem pardoseala originală executată din plăci decorative de ciment mozaic (*foto 73*); atât desenul pardoselii, cât și îmbinările din zona pragurilor sugerează că aceasta este pardoseala originală. Cimentul mozaic se folosea deja la finalul sec. XIX pentru clădiri cu trafic intens- școli, sedii bancare, spitale etc.- și se aplica în desene de pardoseală plăcute, cu geometrie studiată și compoziții de culoare.

Îmbinarea între mozaicul decorativ și cimentul sclivisit al scării, așa cum se văd în această fotografie, confirmă că scara originală avea exact aceeași poziție și s-a realizat o înlocuire a ei, nu o inserție nouă, după care suprafața afectată de înlocuire a fost finisată cu ciment mozaic gri.



foto 71- scara secundară din beton cu ciment sclivisit



foto 72- scara principală din beton cu ciment mozaic



foto 73- suprafață păstrată din pardoseala originală

Am arătat în foto 51-53 clădirile edificate în curte în perioada comunistă- hala de producție situată în prelungirea aripii vestice a clădirii istorice și hala de depozitare situată pe limita estică a curții, precum și toate celelalte clădiri parazitare risipite în colțul sud-estic și în restul curții (chioșcuri, copertine, depozite etc.). În afară de hala de producție, toate celelalte clădiri sunt pe parter; arhitectura tuturor acestor corpuri de clădire este ne semnificativă și fără legătură cu clădirea istorică, iar starea lor actuală este rea.

Dintre acestea, clădirea cea mai mare este hala de producție de pe latura vestică, situată de-a lungul străzii Industriei, și singura pe care considerăm necesar a o descrie, deoarece ea este conectată direct cu clădirea istorică, iar înălțimea ei o depășește în mod nepotrivit pe cea a clădirii istorice.

Deși clădirile din anii '60-'70 sunt relativ noi și sunt edificate din beton armat, starea lor este modestă, pentru că și ele au fost afectate de infiltrații de apă; ne-am aștepta ca niște clădiri din beton armat să facă față ceva mai bine abandonului decât o clădire din cărămidă, dar clădirile din curtea "Tricomar" demonstrează că acest lucru nu se întâmplă.

Vom arăta cu fotografii cum s-a executat conexiunea între clădirea istorică și hala de producție, printr-un mic corp de legătură cu coridoare la ambele niveluri (foto 74, 75). În foto 74 se poate vedea acest corp de legătură fotografiat din curte, iar în foto 75 el este fotografiat din stradă. Se poate observa starea sa precară, cu geamuri sparte, cu vegetație crescută pe acoperiș și cu tencuieli afectate de scurgerile de apă.



foto 74, 75- corpul de legătură între clădirea istorică și hala de producție edificată în perioada comunistă



La interiorul clădirii, conexiunea se face printr-un sistem de stâlpi și grinzi cu un mic rost în zona îmbinării, rost vizibil după degradarea tencuielilor (foto 76, 77).



foto 76, 77- rost la îmbinarea între clădirea veche și cea nouă- 2023

În fotografia următoare se poate observa starea deplorabilă a unei hale de la etajul corpului nou: plafonul este afectat de infiltrații de apă (foto 78). De altfel, se poate vedea în această fotografie că nu doar plafonul, ci și pereții au probleme grave de umiditate.

foto 78- hală la etajul corpului nou- 2023



5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

5.1. CONCLUZII

Am arătat pe parcursul acestui studiu câteva aspecte importante în ceea ce privește evoluția clădirii fostei Școli de Fete și a împrejurimilor ei; le rezumăm în continuare:

- arhitectura clădirii istorice nu s-a modificat deloc 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, scări- care însă au afectat substanța originală în proporție mică.
- distrugerea parțială a fațadelor din cauza infiltrării apelor din precipitații este cu adevărat gravă, întrucât a afectat trei travei pe toată înălțimea clădirii, antrenând și planșeele adiacente și surpând astfel porțiuni întregi din clădire.
- arhitectura clădirilor edificate în perioada comunistă este irelevantă, fiind vorba de clădiri strict funcționale, necesare unei utilizări total nepotrivite în context.
- volumele importante din zonă- fosta biserică greco-catolică, Școala gimnazială "Octavian Goga"-au fost edificatu ulterior Școlii de Fete și au fost subordonate acestuia 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, așa cum am arătat anterior); 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 și evoluează și azi, neexistând un moment de referință la care să ne raportăm pentru repere de ordin urbanistic (contururi de piețe sau de străzi cu valoare istorică, peisagistică etc.); de asemenea, nu se identifică referințe spațiale de tipul cornișelor, alinierilor de clădiri etc. 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.

5.2. RECOMANDĂRI

Într-un viitor proiect de reabilitare și de punere în valoare a clădirii fostei Școli de Fete este necesar ca edificiul istoric din 1899-1900 să fie elementul central al intervenției și orice corpuri de clădire nou-propuse 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.; este recomandabil 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. Dacă va fi nevoie, demolarea corpului de legătură între clădiri se va face manual, astfel încât manipularea eronată a unui utilaj să nu producă distrugerii clădirii istorice. Proiectantul va prevedea în caietul de sarcini obligații pentru executant, astfel încât acesta să nu intervină defectuos asupra clădirii istorice în timpul lucrărilor de demolare a clădirii comuniste.

În cazul în care se decide menținerea clădirilor edificate în perioada comunistă, se va modifica arhitectura lor într-un mod adecvat importanței sitului, prin raportare corectă la arhitectura clădirii istorice.

Se vor lua orice măsuri pentru evitarea distrugerii în continuare a clădirii, inclusiv consolidarea cu elemente structurale și arhitecturale noi a traveilor prăbușite. Este posibilă marcarea traveilor prăbușite cu elemente de arhitectură contemporană- atât din considerente structurale, cât și pentru marcarea acestui moment tragic din istoria clădirii- colapsul din 23 martie 2018.

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.

6. SURSE DOCUMENTARE

6.1. SURSE INFORMAȚII

Angela Sabău- "Istoria complicată a unei clădiri din Maramureș"- "Adevărul" din 26.11.2022, disp. online la <https://adevarul.ro/stiri-locale/baia-mare/istoria-complicata-a-unei-cladiri-din-maramures-2223013.html> , accesat pe 25.03.2024

Balogh Béla-"A nagybányai Polgári Leányiskola története"- publ. pe Nagybánya.ro în 26.07.2018

Ioana Dragotă-"Școala civilă de stat pentru fete Baia Mare- o radiografie istorică", publicat în revista "Bibliotheca Septentrionalis"- an XV nr. 2(29)/2007, pp. 58-63

Traian Popescu, Volker Wolmann- "Localități miniere din Transilvania, Banat și Maramureș, într-un atlas din secolul al XVIII-lea"- Ed. Honterus- Sibiu, 2013, p.125

<https://bisericaromanaunita.ro/comunicat-al-episcopiei-greco-catolice-de-maramures-cu-privire-la-starea-actuala-a-fostului-palat-episcopal-din-baia-mare/> , accesat pe 25.03.2024

<https://www.directmm.ro/cultura/o-altfel-de-istorie-a-orasului-baia-mare-cladiri-si-edificii-cu-poveste-xi-de-dr-viorel-rusu-si-lucia-pop-gradinita-cu-program-prelungit-ion-creanga/>

Nagybánya és Vidéke- relatări ale ședințelor Adunării Orașului, notițe și analize în numerele din ianuarie-iunie 1899

Traducerile documentelor de arhivă redactate în original în limba maghiară au fost realizate de către colaboratorii Debreczeni Mihály și Debreczeni Emőke, pentru întocmirea studiului de față.

Documentele de arhivă referitoare la Școala de Fete au fost extrase de arhivistul Balogh Béla și înmânate spre cercetare către ist. dr. Aura Pinteș, care ni le-a pus la dispoziție pentru studiul de față.

6.2. SURSE HĂRȚI ȘI PLANȘE

arhiva Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș

Arhivele Naționale ale României- Maramureș

Google Maps

<https://maps.arcanum.com/ro/>

medievalia.ro

Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Maramureș

https://ro.wikipedia.org/wiki/Ridicarea_topografic%C4%83_iozefin%C4%83

Traian Popescu, Volker Wolmann- "Localități miniere din Transilvania, Banat și Maramureș, într-un atlas din secolul al XVIII-lea"- Ed. Honterus- Sibiu, 2013, p.125

hungaricana.maps.hu

6.3. SURSE RELEVU

Relevuul ne-a fost pus la dispoziție de s.c. "9.Opțiune" s.r.l.,

6.4. SURSE FOTOGRAFII ISTORICE

gallery.hungaricana.hu

fotoarchivum.nagybanya.ro

kepeslapok.wordpress.com

delcampe.net

pagina de Facebook "BaiaMareVintage"

Suba Zoltán- "Nagybányái Fényképtár" editată de Asociația "Societatea Maghiară de cultură din Transilvania", Baia Mare, 2016 - pp. 75, 93

6.5. SURSE FOTOGRAFII RECENTE

Fotografiile din 2017-2018 au fost realizate de echipa s.c. "9.Opțiune" s.r.l. după furtuna din 17 septembrie 2017.

Fotografiile din iunie 2023 aparțin autorilor studiului.

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

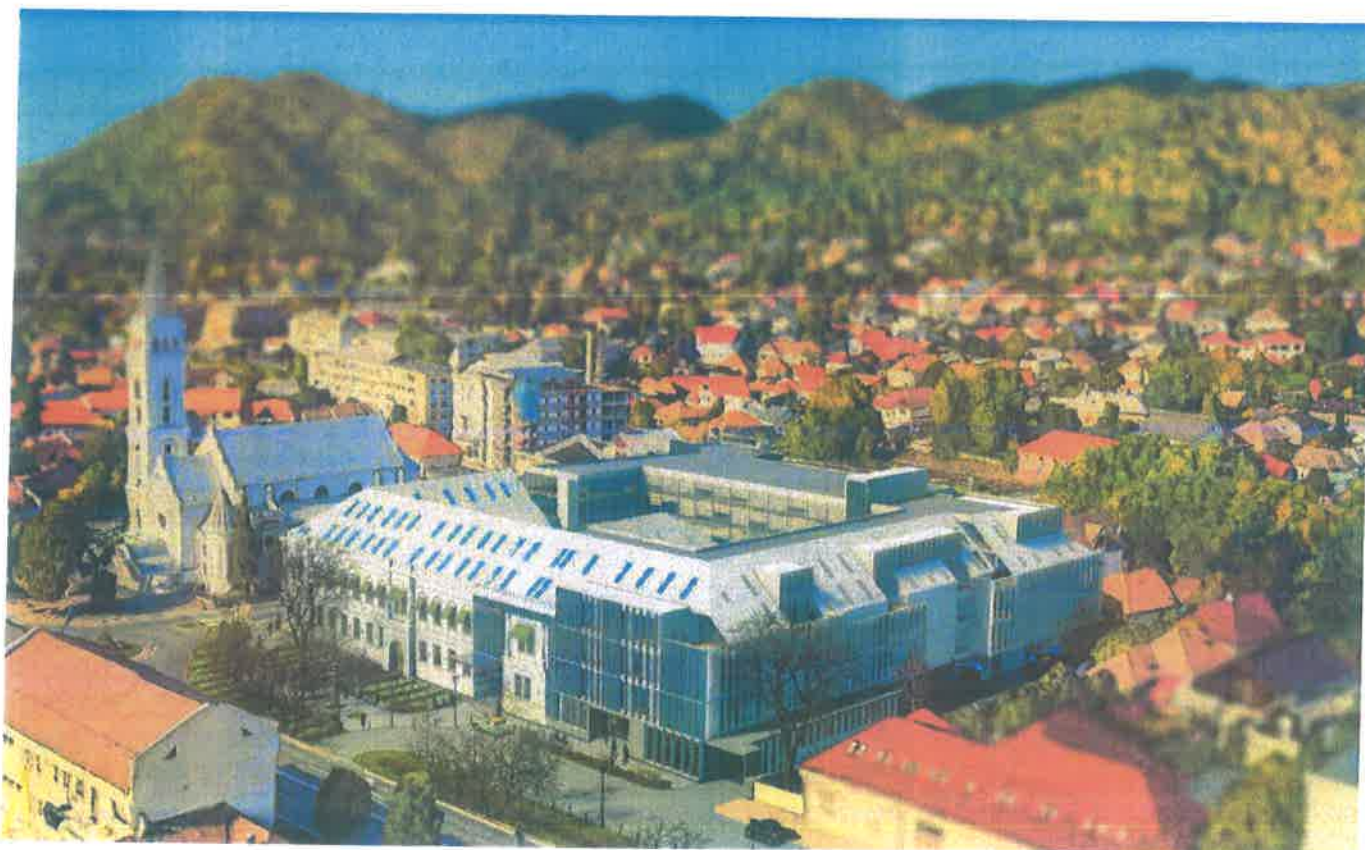


Fig. 1 – Ilustrare urbanistică. Sursa: prelucrarea autori.

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	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației:	4
1.2. Obiectul lucrării:	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	5
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	21
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:	21
3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :	21
3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:	22
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic:	22
3.5. Destinația clădirilor :	22
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor:	23
3.7. Condiții de fundare:	23
3.8. Adâncimea apei subterane:	23
3.9. Parametrii seismici :	23
3.10. Analiza fondului construit existent:	23
3.11. Echipare edilitară existentă:	24
4. REGLEMENTĂRI	24
4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program	24
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	24
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată	25
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	25
4.5. Integrarea și amenajarea construcțiilor și armonizarea cu cele menținute.....	27
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente	27
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale	28
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural	28
4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată.....	28
4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării	28
4.11. Prevederea unor obiective publice	29
4.12. Soluții pentru spațiile verzi	29
4.13. Profile transversale caracteristice	29
4.14. Lucrări de sistematizare verticală	29
4.15. Regim de construire:.....	29
4.16. Asigurarea utilităților	30
4.17. Bilanț teritorial	31
5. CONCLUZII	31
5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse	31
5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.....	31
5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.....	31

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 și 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 și 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 Lucaci** 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 Lucaci, 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 antecuatnare 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 pungi 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 afluentii 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 tricotaie din 1966 până în 1990 (34 de ani) și al fabricii "Tricomar" din 1990 până în 2007 (timp de 17 de ani).

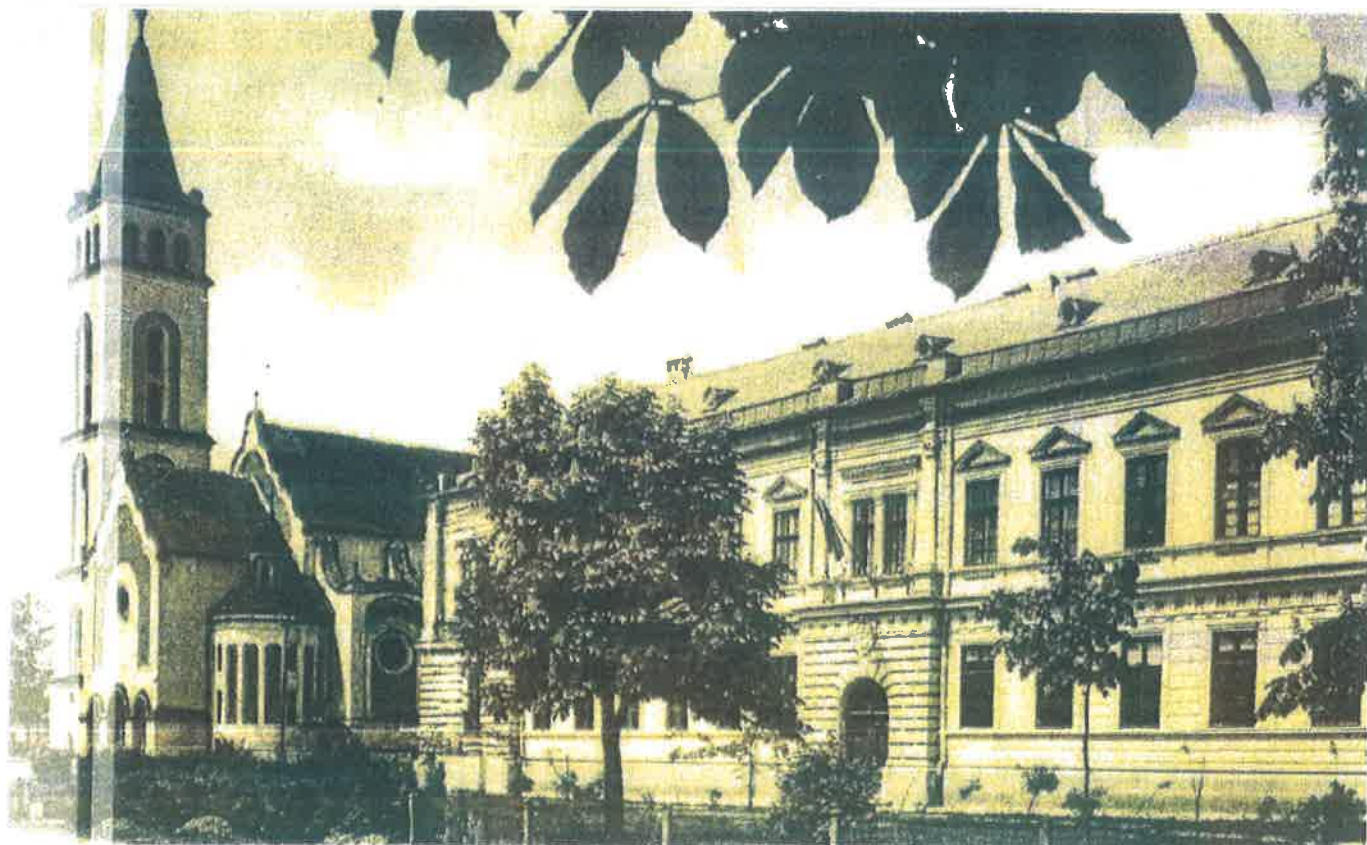


Fig. 3 - Școala de Fete cu biserica greco-catolică pe fundal- cca. 1911-1912. Sursa: Studiu istoric aferent P.U.D.

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 toc 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 4,5 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 10,8m 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 parcelelor variind de la 217mp (nr.42) la 1655 mp (nr. 12) cu adâncimea parcelelor, 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 parcelelor este de 15,000m(nr. 1 str. Inchisă) și 116m (nr.56), iar suprafața parcelelor 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. Lucaci Vasile nr 61., datare 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 conșignații, 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 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;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, 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;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT:

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

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 " l" 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;

• POSIBILITĂȚI 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 colț

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

POT maxim 55%

POT maxim 65% pentru parcelele de colț

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 colț

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

CUT maxim 2

CUT maxim 2,5 pentru parcelele de colț

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;
 - parcellarul 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 SI CIRCULATII:

- 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 valoride 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 agreeate 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 și 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-edilare (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 specialitate (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 OG 43/2000 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 a săpăturilor 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

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

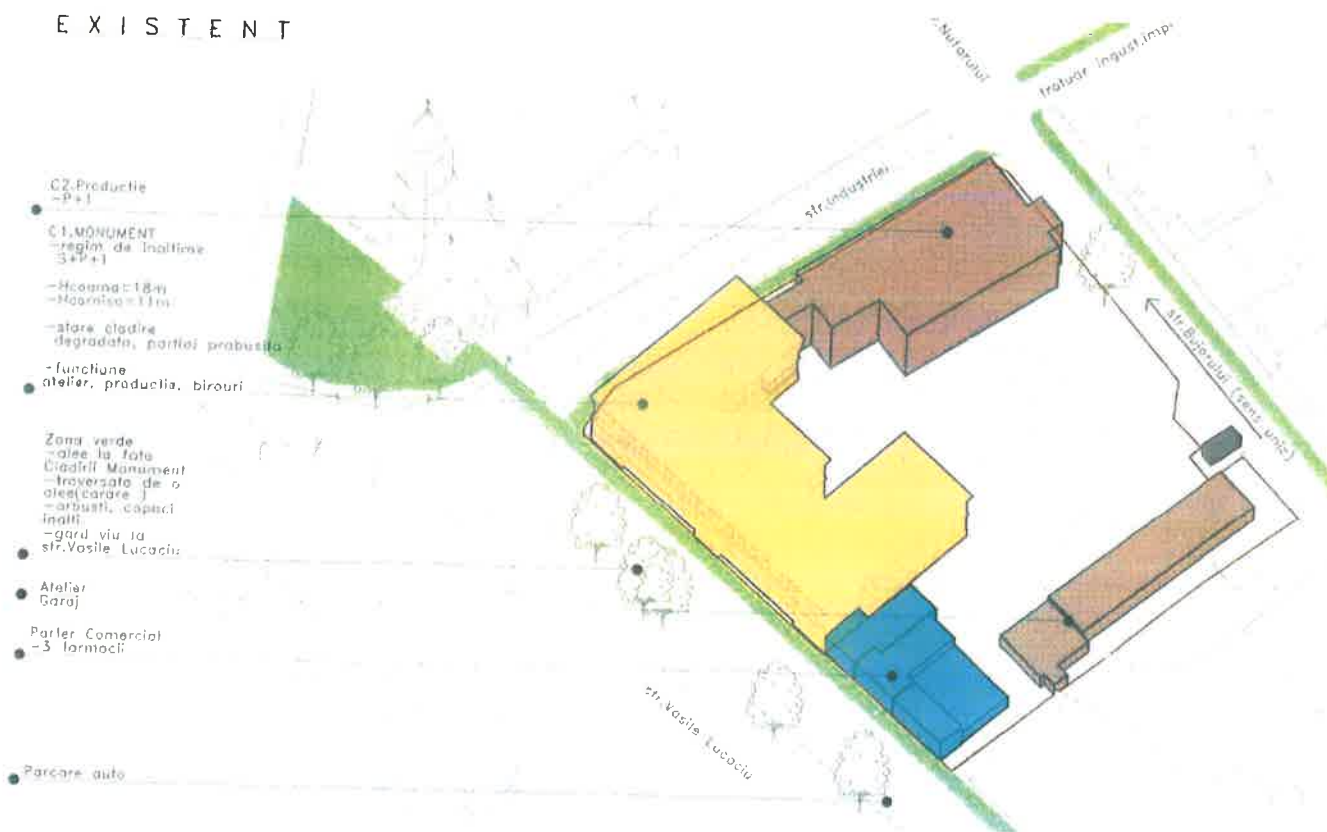


Fig. 5 – Clădiri existente pe amplasament. Sursa: prelucrare autori.

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 Desfasurată	4280 mp
Suprafețe libere de teren	3207 mp
Procent Ocupare Teren POT	43,77 %
Coefficient 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

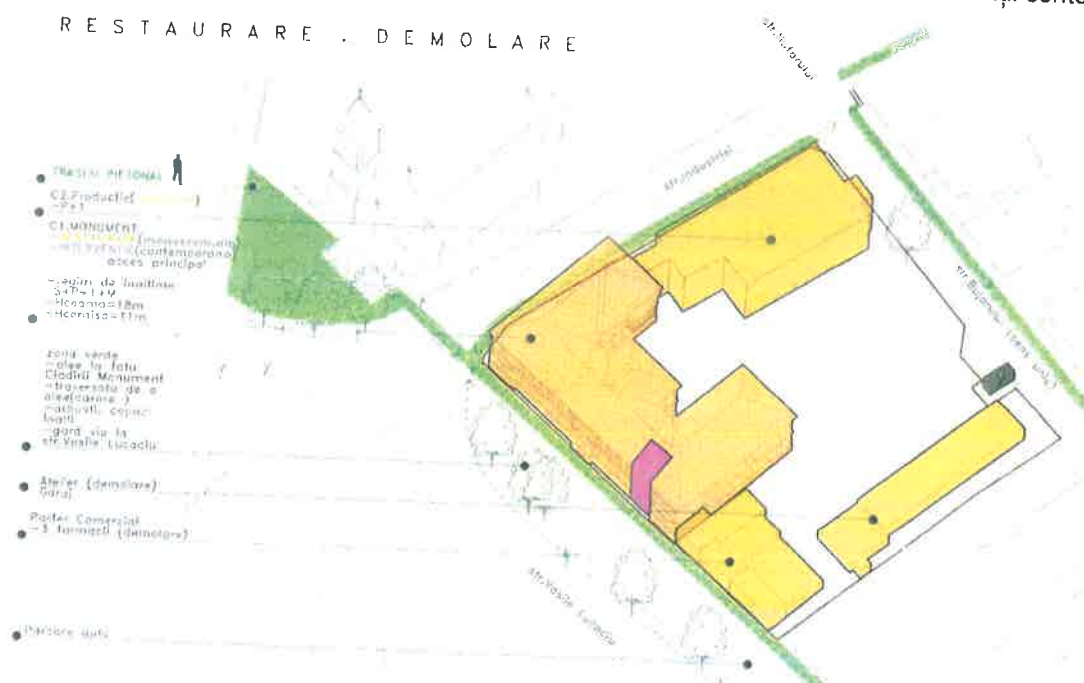
H max coama de la CTN = 16.60 m

Construcția existentă se încadrează la

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

Principiile urbanistice utilizate în compoziția ansamblului propus sunt:

- 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
- 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



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.

PROPUNERE

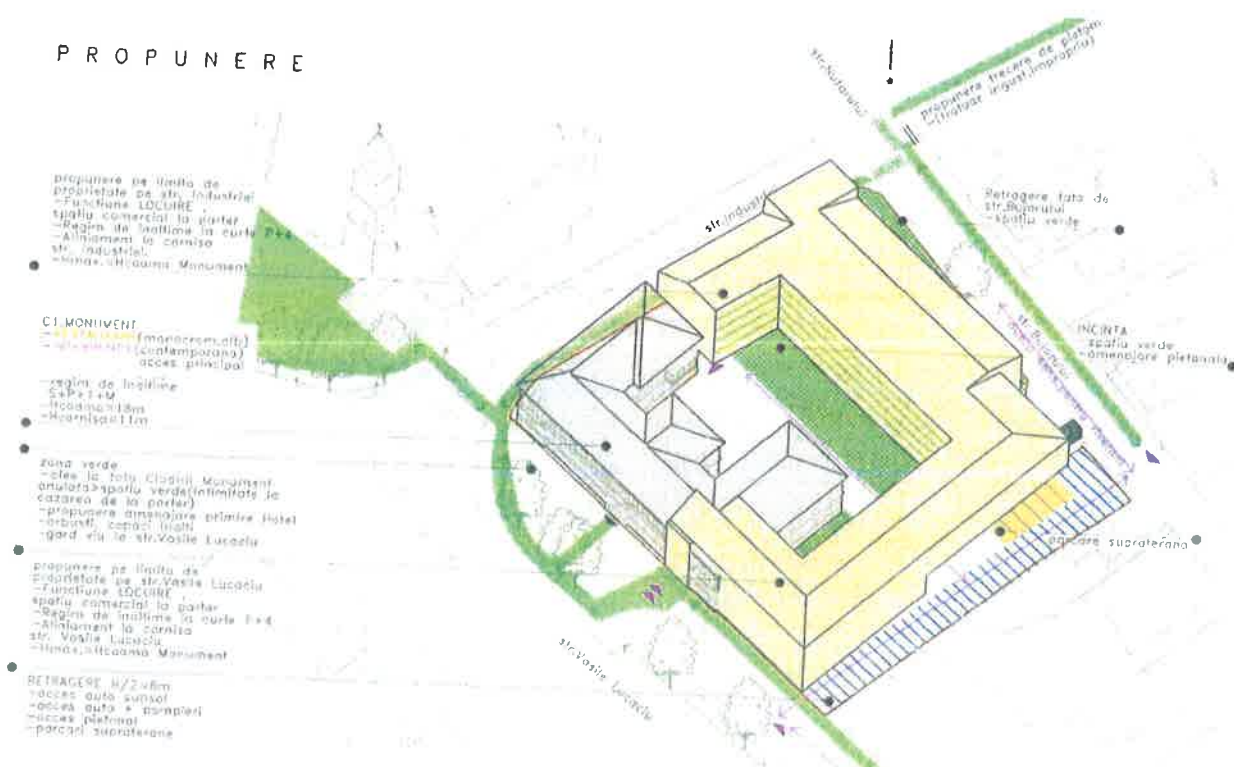


Fig. 8 - Concept propus. Sursa: prelucrare autori.

4.5. Integrarea și amenajarea construcțiilor și armonizarea cu cele menținute

Clădirile nou-propușe 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 pastișă 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 suprateran.

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 Industriilor 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

Planșeele 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 branșamentului 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 interioare - inclusiv zona de joacă, 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 (hotel, alte 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).

