

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

1. **DENUMIREA PROIECTULUI STUDIU DE OPORTUNITATE** pentru elaborare  
**PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ.CP) –**  
**ZONA PROTEJATA "ANSAMBLUL URBAN STR.STEFAN CEL MARE" -**  
**municipiul Piatra Neamt**

2. **BENEFICIAR:** MUNICIPIUL PIATRA NEAMT, JUDETUL NEAMT

PROPRIETARI TEREN: proprietate publica si proprietati private (particulari)

3. **PROIECTANT GENERAL:** S.C. TOPOPREST S.R.L.

4. **AMPLASAMENT:**

**INCADRAREA IN LOCALITATE:** Zona de studiu face parte din zona centrala a municipiului Piatra Neamt, fiind incadrata in PUG in UTR1- ZONA CENTRALA, subzona CPI b aferente strazilor Alexandru cel Bun si Stefan cel Mare.

**DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI** Conform PUG zona centrali situate in interiorul limitei de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, care cuprinde arealul aferent Curtii Domneasti a Voievodului Stefan cel Mare, al strazii Alexandru cel Bun si al strazii Stefan cel Mare, include mai multe monumente semnificative pentru oras, ficand parte din etape diferite istorice (sec. XV - inc. Sec XX) si pastreaza fragmentar tesutul urban rezultat din succesiunea acestor etape inclusiv de precizare a tramei stradale.

Valoarea deosebita a zonei constand in existenta intr-un perimetru usor de parcurs pietonal a unor areale apatinand unor perioade istorice diferite care sunt suficient de ample pentru a conferi o atmosfera proprie bine definite.

Aceaste arie coerenta necesita o protectie speciala deoarece reprezinta o atractivitate pentru:

- turismul urban - surse importante de venituri pentru locuitori si deci si pentru bugetul local;

- investitorii importanti - datorita prestigiului cultural conferit localitatii, de existenta unor valori arhitectural-urbanistice.

### **5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE**

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată, completată și modificată (inclusiv Legea nr. 190/26.06.2013 ), articolul 32, alineatul (1), pct. c), pentru inițierea unui Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea unor prevederi ale PUG și RLU- documentații aprobate, este necesară obținerea prealabilă a unui Aviz de Oportunitate întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul șef al localității și aprobat de primarul localității, prin care să se stabilească:

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

Zona de studiu va cuprinde strada Stefan cel Mare intre numerele stradale: nr.3 Muzeul de Arta Neolitica Cucuteni LMI NTII-m-B-10573 (cladire monument de arhitectura din 1935) si nr. 6 - sediu vechi al primariei municipiului - str.Pinului, limita a ansamblului „Curtea Domneasca”, la nord limita parcului Cozla, la sud limita de protectie a ansamblului urban de constructii protejate „str.Alexandru cel Bun”, limite proprietati pana la str.Sportului si la vest intersectia str.Stefan cel Mare cu str.Dimitie Cantemir, Bozoghean respectiv nr.67 Colegiu Tehnic (cladire monument din 1927) inscnsa in LMI-NTII-m-B-10583 si nr.78- proprietate privata. Zona studiata va cuprinde pe langa strada Stefan cel Mare, partea carosabila si trotuare - domeniu public si urmatoarele strazi: Codrului, Ion Creanga, Cozlei, M.Sadoveanu, I.L.Caragiale, Elena Cuza, aleile Uranus si Baladei, Liliacului, Bozoghean, Sportului, Dimitrie Cantemir in limita de protectie a monumentelor.

b) categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti;

Valoarea deosebita a zonei constand in existenta intr-un perimetru usor de parcurs pietonal a unor areale apatinand unor perioade istorice diferite care sunt suficiente de ample pentru a conferi o atmosfera proprie bine definite.

- a. Aceste arie coerenta necesita o protectie speciala deoarece reprezinta o atractivitate pentru:
- b. - turismul urban - surse importante de venituri pentru locuitori si deci si pentru bugetul local;
- c. - investitorii importanti - datorita prestigiului cultural conferit localitatii, de existenta unor valori arhitectural-urbanistice.
- d. Zona de studiu va cuprinde strada Stefan cel Mare intre numerele stradale: nr.3 Muzeul de Arta Neolitica Cucuteni LMI NTII-m-B-10573 (cladire monument de arhitectura din 1935) si nr. 6 - sediu vechi al primariei municipiului - str.Pinului, limita a ansamblului „Curtea Domneasca”, la nord limita parcului Cozla, la sud limita de protectie a ansamblului urban de constructii protejate „str.Alexandru cel Bun”, limite proprietati pana la str.Sportului si la vest intersectia str.Stefan cel Mare cu str.Dimitie Cantemir, Bozoghean respectiv nr.67 Colegiu Tehnic (cladire monument din 1927) inscnsa in LMI-NTII-m-B-10583 si nr.78- proprietate privata. Zona studiata va cuprinde pe langa strada Stefan cel Mare, partea carosabila si trotuare - domeniu public si urmatoarele strazi: Codrului, Ion Creanga, Cozlei, M.Sadoveanu, I.L.Caragiale, Elena Cuza, aleile Uranus si Baladei, Liliacului, Bozoghean, Sportului, Dimitrie Cantemir in limita de protectie a monumentelor.

- c) indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime ;  
Identificarea constructiilor valoroase, care se va face cu ajutorul evaluarii vizuale si tehnice dupa urmatoarele criterii:
- a) analiza functionale (zona verde, locuinle individuale, sp. comerciale, dotari de invatamant, spalii liturgice, drumuri.)
  - b) regim de iniltime (P. P+ '1)
  - c) tipul de acoperire (acoperire tip sarpanete, acoperire tip terasa)
  - d) structura constructiva (caramida, cadre, Ienm, beton, metal)

e) starea fondului construit (buna, medie, proasta) – monumente  
f) vechimea cladirilor (sec.XVI, sec.Xvll-Xvlll, sec.XIX, intre 1900-1944, dupa 1944)  
g) institutii si servicii publice - obiective de utilitate publica (administrative, de invatamant, sport, culturale, cult, comerciale, servicii, etc.)

- Identificarea amenajirilor valoroase, prin evaluarea calitativa pentru:

a) circulatie (pietonal, carosabil auto, parcaje, accese, dotari),

b) structura urbana(tipuri structurale),

c) calitatea incintelor (buna, medie, proasta).

- Identificarea spaliilor si perspectivelor valoroase, se va face analiza axelor de perspectiva vizuale directe si 3D in zona studiata:

a) axe vizuale, perspective, fronturi construite valoroase,

b) zona virtuala de protectie (raza legala),

c) zona de protectie delimitata in raza legala de limite de proprietati, strazi, etc.

d) disfunctionalitati in zona maximala de perceptie a monumentelor

d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

Prin proiect se propune valorificarea potențialului patrimoniului construit din zona centrală a municipiului Piatra Neamț prin reconfigurarea spațiului urban în această zonă.

Reglementări tehnice din documentatiile de urbanism asigura o dezvoltare controlată a zonei de protecție grupării de monumente și zonei pietonale adiacente, utilizabile în rezolvarea reabilitării centrului civic al Municipiului Piatra Neamț, centru suprapus peste centrul istoric, în care există monumente și vestigii arheologice realizate din epoca medievală și până în prima jumătate a sec. XX, monumente și vestigii ce ilustrează formarea și dezvoltarea în timp a localității. Se dorește restaurarea și crearea unui cadru urban care să prezinte gruparea de monumente istorice și zona pietonală într-un ansamblu unitar, în paralel cu restaurarea, conservarea și punerea în valoare a monumentelor.

d) capacități de transport admise.

Se vor avea în vedere:

- Reorganizarea urbană a zonei (restructurarea zonelor construite, eliminarea discontinuuului din intravilan, construcțiilor haotice, zonelor cu o lipsă de organizare)
- Redotarea edilitară a zonei
- Organizarea și dezvoltarea spațiilor carosabile și pietonale prin devierea circulației auto din zonă, racordarea circulației subterane la străzile existente pentru a asigura continuitatea și îmbunătățirea circulației auto în zonă.
- Eliminarea sau diminuarea surselor de poluare. Lucrările de prevenire și combatere a poluării au caracter obligatoriu.
- Regenerarea suprafețelor plantate în zonele învecinate căilor de comunicație.
- Amenajarea peisagistică de spații verzi și plantații se va corela cu elemente de mobilier urban, inclusiv asigurarea iluminatului public.
- Reabilitarea peisagistică a cadrului natural și a zonelor cu impact turistic și recreativ.
- Salubritatea corespunzătoare a zonei.
- Stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice specifice.

Studiul de trafic -vor fi preluate date din studiul de traffic aprobat de catre municipalitate.

Conform art. 37, alineatul (4), Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism fundamentează din punct de vedere tehnic decizia structurii de specialitate din cadrul autorității locale, desemnată să emită avizul pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism, precum și pentru studiile de fundamentare sau cercetări prealabile, conform competențelor existente

## **6. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE**

Obiectivele principale ale planului urbanistic solicitat sunt:

\* evidențierea rolului de catalizator al zonelor respective pentru dezvoltarea urbană, teritorială și regională;

\* asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit din localități și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia;

\* protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, a zonelor arheologice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică.

Documentațiile și regulamentele vor avea în vedere:

\* stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor;

\* reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective;

\* stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective.

Categoriile generale de probleme care vor fi abordate in cadrul Planului Urbanistic Zonal:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea functionala a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita, daca acesta exista in zona studiata;
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice, daca acestea exista in zona studiata;
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specifice detaliate (permisiuni si restrictii) incluse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

Documentația PUZ -CP va cuprinde :

-piese scrise respectiv memoriu tehnic explicativ care va cuprinde prezentarea investiției propuse, indicatori propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și la nivelul localității, categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

-piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților și a limitelor servituților propus a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilităților .

Memoriul tehnic, conținutul planșelor vor trebui să justifice intervențiile propuse din punct de vedere urbanistic și să propună soluționarea în condiții cât mai avantajoase pentru autoritatea publică locală, a problemelor existente în prezent.

Propunerea va ține seama de de caracteristicile clădirilor din vecinătate cu care se vor realiza relații estetice și funcționale și se va respecta caracterul general al zonei mai extinse din care face parte amplasamentul .

Soluțiile urbanistice se vor corela cu HG B525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentația PUZ -CP se va întocmi respectând Metodologia Cadru a Zonelor Construite Protejate aprobată cu Ordinul MTCT 562/2003 și va obține avizele necesare stabilite conform conținut cadru și metodologiei de elaborare PUZ-CP . Studiu Istoric va fi întocmit de persoană cu drept de semnătură la G5 .

Proiectantul va proceda la preluarea în documentație a tuturor cerințelor sau modificărilor organelor avizatoare și întocmirea documentației în fază finală a PUZ.

În cadrul personalului de specialitate propus pentru realizarea contractului au fost nominalizati cel puțin un urbanist cu drept de semnătură categoriile C sau D, conform legislației specifice, cel puțin o persoană cu drept de semnătură la G5 care va întocmi Studiu Istoric conform Ordinul MTCT 562/2003

## **7. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Zona de studiu face parte din zona centrala a municipiului Piatra Neamt, fiind încadrata in PUG in UTR1- ZONA CENTRALA, subzona CPI b aferente strazilor Alexandru cel Bun si Stefan cel Mare. Conform PUG zona centrala situata in interiorul limitei de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, care cuprinde arealul aferent Curtii Domneasti a Voievodului Stefan cel Mare, al strazii Alexandru cel Bun si al strazii Stefan cel Mare, include mai multe monumente semnificative pentru oras, fiind parte din etape diferite istorice (sec. XV - inc. Sec XX) si pastreaza fragmentar tesutul urban rezultat din succesiunea acestor etape inclusiv de precizare a tramei stradale.

*„UTR 1 – ZONA CENTRALA – funcțiunea dominantă: institutii, servicii publice de interes general si rezidentiala cu subzone functionale situate în limitele zonei de protecție a monumentelor istorice și arhitectural urbanistice (CPI, CP2), subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri (CA1), subzona centrală cu funcțiuni complexe (CA2) si subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate (CB1) si subzona mixtă - conținând instituții, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale,*

*sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), activități productive mici nepoluante și locuințe (M1); cu clădiri de înălțime medie, înaltă și cu accente peste 30 metri în regim de construire continuu și discontinuu; ,, (RLU – PUG mun Piatra Neamt)*

## **8. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI**

Valoarea deosebita a zonei constand in existenta intr-un perimetru usor de parcurs pietonal a unor areale apatinand unor perioade istorice diferite care sunt suficient de ample pentru a conferi o atmosfera proprie bine definite.

Aceaste arie coerenta necesita o protectie speciala deoarece reprezinta o atractivitate pentru:

- turismul urban - surse importante de venituri pentru locuitori si deci si pentru bugetul local;

- investitorii importanti - datorita prestigiului cultural conferit localitatii, de existenta unor valori arhitectural-urbanistice.

Identificarea constructiilor valoroase, care se va face cu ajutorul evaluarii vizuale si tehnice dupa urmatoarele criterii:

a) analiza functionale (zona verde, locuinle individuale, sp. comerciale, dotari de invatamant, spalii liturgice, drumuri.)

b) regim de iniltime (P. P+ '1)

c) tipul de acoperire (acoperire tip sarpante, acoperire tip terasa)

d) structura constructiva (caramida, cadre, Ienm, beton, metal)

e) starea fondului construit (buna, medie, proasta) – monumente

f) vechimea cladirilor (sec.XVI, sec.XVII-XVIII, sec.XIX, intre 1900-1944, dupa 1944) g) institutii si servicii publice - obiective de utilitate publica (administrative, de invatamant, sport, culturale, cult, comerciale, servicii, etc.)

- Identificarea amenajirilor valoroase, prin evaluarea calitativa pentru:

a) circulatie (pietonal, carosabil auto, parcaje, accese, dotari),

b) structura urbana(tipuri structurale),

c) calitatea incintelor (buna, medie, proasta).

- Identificarea spaliilor si perspectivelor valoroase, se va face analiza axelor de perspectiva vizuale directe si 3D in zona studiata:

a) axe vizuale, perspective, fronturi construite valoroase,

b) zona virtuala de protectie (raza legala),

c) zona de protectie delimitata in raza legala de limite de proprietati, strazi, etc.

d) disfunctionalitati in zona maximala de perceptie a monumentelor.

## 9. CONCLUZII

Proiectantul isi propune elaborarea unui PUZ-CP, cu caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice pentru zona studiata, pentru a asigura o dezvoltare controlata a zonei de protectie a ansamblului urban (gruparii de monumente de arhitectura ). Avand in vedere Strategia de dezvoltare spatiala a municipiului Piatra Neamt conform PUG, MasterPlanul de turism, Statiunea turistica de interes national Piatra Neamt, specificitatea istorica data de "Curtea Domneasca" cu prelungirea in ansamblul urban "str.Alexandru cel Bun" - monumente de arhitectura, se impune completarea acestor zone cu ansamblul urban "str.Stefan cel Mare" si integrarea constructiilor intr-un ansamblu coerent cu reglementari specifice pentru protectia zonei.

Prin PUZ-CP se va propune reabilitarea fondului construit existent, cat si realizarea de obiective noi.

Propunerile proiectantului:

- pastrarea procentului de ocupare a terenului in conformitate cu prevederile P.U.G. mun Piatra Neamt, UTR1, POT max 40%
- pastrarea coeficientului de utilizare a terenului in conformitate cu prevederile P.U.G. mun Piatra Neamt, UTR1, CUT max. 0,7
- regimul de inaltime in zona studiata va fi de P+1E+M , iar inaltime Hmax admisa a constructiilor 12,5m. Înălțimea construcțiilor – (Hmax.) reprezinta valoarea maxima admisa a constructiilor la nivelul superior al aticului la acoperisuri tip terasa sau Hmax. la coama si H.max la cornisa pentru constructiile cu sarpanta.
- Gestionarea spațială a teritoriului urmărește să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale
- RLU se coreleaza cu directiile de dezvoltare propuse prin Strategia de dezvoltare spatiala a Municipiului Piatra Neamț pentru perioada 2014-2026, politicile de sprijinire a dezvoltarii urbane durabile, imbunătățirea mediului urban și revitalizarea orașului.
- RLU se coreleaza cu directiile de dezvoltare propuse prin Strategia de dezvoltare spatiala a Municipiului Piatra Neamț pentru perioada 2014-2026, politicile de sprijinire a dezvoltarii urbane durabile, imbunătățirea mediului urban și revitalizarea orașului.
- Obligatorietatea obtinerii avizului Ministrului Culturii la faza de otinere a autorizatiilor de construire
- Studierea posibilitatii dezvoltarii unei piste de biciclisti. Trebuie luată în considerare îmbunătățirea continuă a condițiilor pentru utilizare bicicletei prin creșterea siguranței pe fiecare tronson, creșterea numărului de scurtături, revizuirea unor rute, amenajarea de noi parcări pentru biciclete, realizarea de studii și aplicarea de măsuri conforme cu rezultatele obținute, realizarea de campanii de promovare și de educare, imbunătățirea atractivității traseelor, asigurarea de facilități suplimentare în nodurile intermodale
- Asigurarea compatibilitatii funcțiunilor - Amplasarea construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilitatii dintre destinația construcției și funcțiunea

dominanta a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

- Stabilirea culorilor uzuale acceptate pentru finisajul la fațade și învelitori prezentate în cap.6 - condiționări specifice conf. PUG. Se interzic la finisarea unei fațade, folosirea unor combinații de culori tari sau alăturarea culorilor primare (roșu, verde, albastru, galben) și mov, roz. Placarile fațadelor cu placaje compozite, aluminiu sau mase plastice este interzisă în ansamblurile urbane cu construcții protejate ale monumentelor istorice. Pentru învelitorile acoperisurilor tip șarpantă, ale construcțiilor cu orice funcțiune, se limitează culorile la nuanțe de maro, inclusiv cărămiziu (culoarea țiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL. Nu se acceptă învelitori din azbociment. Învelitorile din azbociment existente vor fi înlocuite cu învelitori de țiglă ceramică sau învelitori metalice tip țiglă, cu aspect identic cu cel inițial fără a se schimba forma și culoarea acoperisului.
- Se vor respecta prevederile PUG mun. Piatra Neamț privind realizarea împrejmuirilor, Împrejmuirile - În condițiile tradiției și a specificului local și în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: între proprietăți împrejmuiri opace sau transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, și către domeniul public împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Vor fi identificate clădiri vechi, cu o arhitectură remarcantă, care se pretează a fi incluse în lista monumentelor, clădiri situate în aria studiată. Pentru acestea vor fi realizate dialoguri cu proprietarii, cărora le vor fi prezentate beneficiile acordate de către autoritatea locală și de către legi și normative în cazul în care vor fi de acord cu înscrierea clădirilor în lista monumentelor. Proiectantul va asigura realizarea documentațiilor necesare.
- Proiectantul își propune să realizeze un studiu de caz în vederea determinării valorice a realizării unei investiții de reabilitare a clădirilor cuprinse în lista monumentelor.

SC TOPOPREST SRL