



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 624 din 22.07.2021

**ÎN SCOPUL: \*\*\* PUZ-CP ZONA PROTEJATĂ „ANSAMBLUL URBAN STR. ȘTEFAN CEL MARE” \*\*\***

Ca urmare a Cererii adresate de <sup>1)</sup> **Municipiul Piatra Neamț prin primar ANDREI CARABELEA** cu sediul <sup>2)</sup> în județul Neamț, municipiul **Piatra Neamț**, satul- sectorul - cod poștal - str. **Ștefan cel Mare nr.6-8**, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, telefon/fax. **0233/218991**, e-mail - înregistrată la nr. **22193** din **16.07.2021**,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Neamț, municipiul Piatra Neamț, cod poștal -, **strada Ștefan cel Mare nr.-, bl., sc., - et. ap. sau identificat prin <sup>3)</sup> planul de situație anexat.**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **24 / 2005 – 2018**, faza actualizare **P.U.G.** aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Piatra Neamț nr. **74** din **06.03.2019**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț.

Strada Ștefan cel Mare, înscrisă în Cartea Funciară nr. **64876**, cu nr. cadastral **64876**, este proprietatea Municipiului Piatra Neamț-domeniul public conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară cu Nr. cerere 39364 din 16.07.2021. Străzile: Codrului, Ion Creanga, Cozlei, M.Sadoveanu, I.L.Caragiale, Elena Cuza, aleile Uranus și Baladei, Liliacului, Borzoghean, Sportului, Dimitrie Cantemir fac parte din domeniul public al Municipiului.

În zona studiată se regăsesc și proprietăți private.

În zona de studiu se află următoarele monumente de arhitectură: *Casa cu amfore cod LMI NT-II-m-B-10575 la nr.14; Vila Eliza, cod LMI NT-II-m-B-10576 la nr. 18; Spital, azi fundația "Îngrijiri Comunitare" cod LMI NT-II-m-B-10577 la nr. 23; Casă cod LMI NT-II-m-B-10578 la nr.28; Casa Albu (Casa Semaca), cod LMI NT-II-m-B-10579 la nr. 33; Casa Lala cod LMI NT-II-m-B-10580 la nr. 44; Casa Elenei Cuza cod LMI NT-II-m-B-10581 la nr.55; Colegiul Tehnic cod LMI NT-II-m-B-10583 la nr.67;*

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Imobilele sunt încadrate conform PUG în UTR 1 cu funcțiunea dominantă instituită, servicii publice de interes general și rezidențiale cu subzone funcționale situate în limitele zonei de protecție a monumentelor istorice și arhitectural-urbanistice și **UTR 2** cu funcțiunea dominantă rezidențială. Subzona **CP1b** - centrală aferentă străzii Ștefan cel Mare. Utilizări admise: dotările amenajate în construcțiile monumente istorice sau în construcțiile cu valoare arhitectural-istorică existente, dotări noi sau existente în zona de protecție a monumentelor; piețe publice și amenajări, pentru punerea în valoare a monumentelor și vestigiilor arheologice; zone verzi de punere în valoare a monumentelor istorice; circulații carosabile publice și parcaje supraterane; locuințe și dotări P, P+ 1<sup>E</sup> construite izolat sau înșiruit; utilități și rețele tehnico-edilitare de utilitate publică; se impune o notă de specializare a străzilor din ansamblurile protejate, mai ales pietonale, prin predominanța unui comerț de obiecte de artă, bijuterii și conșinații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații; se admite utilizarea zonei pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor: Utilizări interzise: activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; demolarea construcțiilor din fondul vechi construit (construite înainte de anul 1945) și care au valoare arhitecturală declarată prin studii de specialitate sau care rezultă din studii de fundamentare, cu obligativitatea întreținerii acestora; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale refoșabile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Folosința actuală: curți construcții, drumuri, trotuare, spații verzi. Ansamblul Urban se află în zona **A** de impozitare.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

### 3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG aprobat prin HCL nr.74/06.03.2019: POT se va menține situația existentă; pentru funcțiunile publice și rezidențiale **POT maxim = 40%**; pentru funcțiuni mixte **POT maxim = 70%**; **CUT maxim = 0,7** ;

Se impune introducerea unei viziuni strategice asupra dezvoltării zonelor luate în considerare, având în vedere rolul lor creativ și întreprinzător în dezvoltarea turismului, studiate la nivelul Planului Urbanistic General (P.U.G.). Reglementările propuse corelate cu RLU aferent PUG vor trebui integrate pentru luarea deciziilor complexe de planificare teritorială și urbană. PUZ-CP se va concretiza în planuri și regulamente, iar în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, va stabili reglementări cu privire la protejarea urbanistică a valorilor de patrimoniu care să se reflecte într-o atitudine responsabilă privind delimitarea, declararea, gestionarea și dezvoltarea zonelor construite protejate, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

**4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE-** Conform PUG actualizat aprobat prin HCL nr.74/2019 și Legea nr.350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismului art.47 alin.(3) corelat cu alin.(3<sup>1</sup>) **în zonele construite protejate și de protecție a monumentelor este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale.**

Documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent se va întocmi în conformitate cu **METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM PENTRU ZONE CONSTRUIE PROTEJATE (PUZ-CP)** aprobat prin Ordinul MLPAT nr.562/2003, pe suport topografic, cu respectarea Legii nr.350/2001, modificată și completată, a Legii nr.422/2001, RGU aprobat prin HGR 525/1996; Documentația va fi supusă Informării și Consultării publicului conform Ordinului nr.2701/30.12.2010 și Regulamentul Local privind implicarea (informarea și consultarea) publicului în etapele de elaborare sau de revizuire a planurilor de urbanism –aprobat prin HCL nr. 237/21.07.2011, actualizat conform HCL nr. 54/26.02.2016

Se vor parcurge următoarele etape:

1. **Etapa pregătitoare – Anunțarea intenției de elaborare, emiterea Avizului de Oportunitate** în baza unei documentații conform art.32 alin (3) din Legea nr.350/2001, modificată și completată;
2. **Etapa consultărilor pe parcurs între specialiști și colectivitatea locală;**
3. **Etapa consultării populației cu privire la propunerile PUZ-CP;**
4. **Obținerea avizelor;**
5. **Elaborarea propunerii finale a PUZ-CP, ce va include toate observațiile avizatorilor și care se supune aprobării Consiliului Local împreună cu Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului;**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat <sup>4)</sup>, pentru:

\*\*\* 1.Elaborarea documentației pentru emiterea Avizului de Oportunitate;

2.Elaborarea PUZ-CP ZONA PROTEJATĂ „ANSAMBLUL URBAN STR. ȘTEFAN CEL MARE” \*\*\*

<sup>4)</sup> scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

#### 5.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI NEAMȚ, P-ța 22 Decembrie, nr.5, Piatra Neamț**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesului la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții :

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și a stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctual de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5.-CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) **certificatul de urbanism (copie) ;**  
b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)**

c) **documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale) :**

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism**

*d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura(copie):*

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

canalizare pluvială

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize și acorduri

planul topographic al zonei studiate suport P.U.Z. și procesul verbal de recepție al OCPI Neamț

două anunțuri privind elaborarea P.U.Z. într-un cotidian de presă locală, la interval de 3 zile în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 al MDRT-în etapa 1, 2 și 3

panouri privind elaborarea PUZ (panouri amplasate la loc vizibil în zona studiată) în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 al MDRT) în etapa 1 și 3

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism

Avizul de Oportunitate

*d.2. avize și acorduri privind:*

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

*d.3. avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie) :*

Ministerul Culturii

Agenția de Protecție a Mediului pentru PUZ

Consiliul Județean Neamț

Poliția Piatra Neamț – Biroul Rutier

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original) :*

studiu istoric

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului(copie)**

f) **documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie) :**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

**PRIMAR,**  
**Andrei CARABELEA**

**SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,**  
**Dragoș ȘTEFAN**

L.S.

**ARHITECT ȘEF,**  
**Andrei CIUBOTARU**

## CAIET DE SARCINI

### **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ-CP) pentru ZONA PROTEJATĂ „ANSAMBLUL URBAN STRADA ȘTEFAN CEL MARE”**

În scopul delimitării zonei protejate a ansamblului urban de monumente de arhitectură situate pe strada Ștefan cel Mare, zona centrală a municipiului Piatra Neamț

#### **1. Informații relevante despre Autoritatea Contractantă**

MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ cu sediul în P. Neamț str. Ștefan cel Mare nr. 6-8, CUI 2612790 reprezentant prin primar Andrei CARABELEA.

#### **2. Obiectul contractului de lucrări**

Intocmire PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ-CP) – ZONA PROTEJATA „ANSAMBLUL URBAN STR.ȘTEFAN CEL MARE” – municipiul Piatra Neamț, în scopul delimitării zonei protejate conform Planului Urbanistic General și RLU aferent aprobat prin HCL nr. 74/06.03.2019, a avizului MCIN nr.403/U/2017 cu recomandările Comisiei Nationale a Monumentelor istorice și Comisiei Nationale de Arheologie și în baza Certificatului de Urbanism nr. 624/22.07.2021.

#### **3. Legislație**

Achiziționarea serviciilor de proiectare și elaborarea documentației urbanistice se va face cu respectarea strictă a:

- Legea nr. 350/2001 privind „Amenajarea teritoriului și urbanismul” cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea „Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001”
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a zone protejate;
- Legea nr. 54 /1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 privind aprobarea "Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate " .
- Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” – Indicativ G.M.- 007- 2000;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 de aprobare a „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”.
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

#### **4. Informații despre proiect**

##### **4.1. Informații Generale:**

4.1.1. Denumirea obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ-CP) pentru ZONA PROTEJATA „ANSAMBLUL URBAN STRADA ȘTEFAN CEL MARE” Piatra Neamț**

4.1.2. Faza supusă contractării: documentație **Plan Urbanistic Zonal - Constructii Protejate (PUZ-CP) cu Regulament local de urbanism (RLU)** și întocmirea studiilor și documentațiilor aferente obținerii avizelor

si acordurilor necesare aprobarii PUZ-CP.

#### 4.1.3. Amplasamentul:

**municipiul Piatra Neamt**, strada Stefan cel Mare

Delimitare la est de ansamblul de monumente „Curtea Domneasca” LMI NT-II-a-A-10567, la sud limita „Ansamblul urban str. Alexandru cel Bun” LMI NT-II-a-B-10551, intersecțiile strazilor Mihail Sadoveanu, I.L.Caragiale, Elena Cuza, Liliacului, la vest intersecția cu str. Borzoghean și Dimitrie Cantemir și la nord de parcului Cozla.

#### 4.1.4. Titularul investiției:

**Municipiul Piatra Neamt**

#### 4.1.5. Beneficiarul investiției:

**Consiliul Local al municipiului Piatra Neamt**

#### 4.2. Informații despre proiect

Zona de studiu face parte din intravilanul municipiului Piatra Neamt, fiind încadrată în PUG în UTR1- ZONA CENTRALA, subzona CP1b aferentă străzilor Alexandru cel Bun și Stefan cel Mare.

Conform PUG zona centrală situată în interiorul limitei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, care cuprinde arealul aferent Curtii Domnești a Voievodului Ștefan cel Mare, al străzii Alexandru cel Bun și al străzii Stefan cel Mare, include mai multe monumente semnificative pentru oraș, făcând parte din perioade istorice diferite (sec. XV – înc. sec XX) și păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea acestor etape.

Valoarea deosebită a zonei constă în existența într-un perimetru ușor de parcurs pietonal unor areale aparținând unor perioade istorice diferite care sunt suficient de ample pentru a conferi o atmosferă proprie bine definită. Această arie coerentă necesită o protecție specială deoarece reprezintă atractivitate pentru:

- turismul urban - sursă importantă de venituri pentru locuitori și deci și pentru bugetul local;
- investitorii importanți - datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

Pana la întocmirea unui PUZ pentru zona centrală, orice autorizație de construire se va face printr-o documentație de urbanism tip PUZ care va studia relațiile cu monumentele istorice și de arhitectura din zona, fondul de construcții vechi neclăsite, axele de vizibilitate și punere în valoare a monumentelor.

Zonele construite protejate reprezintă zone din teritoriul administrativ al orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calități (istorice) a căror protejare reprezintă un interes public. Aceste zone se definesc și se delimitează prin studii istorice, arhitecturale, urbanistice, peisagistice, etc. și prin planuri urbanistice ale zonelor construite protejate, integratoare ale acestora. Ele se instituie prin hotărâri ale Consiliilor locale și se protejează prin acțiunea acestora și a celorlalți protectori legali.

Zona de studiu va cuprinde strada Stefan cel Mare între numerele stradale: nr.3 Muzeul de Artă Neolitică Cucuteni LMI NT-II-m-B-10573 (clădire monument de arhitectura din 1935) și nr. 6 – sediu vechi al primăriei municipiului – str.Pinului, limita a ansamblului „Curtea Domneasca”, la nord limita parcului Cozla, la sud limita de protecție a ansamblului urban de construcții protejate „str.Alexandru cel Bun”, limite proprietăți până la str.Sportului și la vest intersecția str.Stefan cel Mare cu str.Dimitrie Cantemir, Borzoghean respectiv nr.67 Colegiu Tehnic (clădire monument din 1927) înscrisă în LMI NT-II-m-B-10583 și nr.78-proprietate privată. Zona studiată va cuprinde pe lângă strada Stefan cel Mare, partea carosabilă și trotuare - domeniu public și următoarele străzi: Codrului, Ion Creanga, Cozlei, M.Sadoveanu, I.L.Caragiale, Elena Cuza, aleile Uranus și Baladei, Liliacului, Borzoghean, Sportului, Dimitrie Cantemir în limita de protecție a monumentelor.

##### 4.2.1. Situația existentă

În zonă se află amplasate construcții importante ale municipiului, care, prin funcțiunile lor, au un rol polarizator atât pentru cetățenii municipiului cât și pentru turiști și vizitatori. Astfel, în zona centrală sunt amplasate clădiri monument istoric – curtea Domneasca cu obiectivele istorice aferente, parcul central Stefan cel Mare, Teatrul Tineretului, ansamblul urban de monumente de arhitectura „Alexandru cel Bun” dar și clădiri importante administrative – Consiliul Județean și Prefectura,

Primaria Municipiului Piatra Neamt, unitati pentru turism, cladiri ale unor institutii, spații comerciale, unitati pentru sanatate, invatamant, recreere.

În plan secund, aceste funcțiuni sunt intercalate cu locuințe si spații de prestări servicii, toate având necesități proprii pentru accese, parcări, spații verzi, etc.

În prelungirea „Curții Domnești” se află strada Ștefan cel Mare pe care se găsesc o serie de clădiri importante printre care următoarele monumente de arhitectură:

<i>Casa cu amfore</i>	NT-II-m-B-10575 la nr.14	- sec.XIX
<i>Vila Eliza</i> , azi sediul societate	NT-II-m-B-10576 la nr.18	- 1929
<i>Spital</i> , azi fundația "Îngrijiri Comunitare"	NT-II-m-B-10577 la nr.23	- 1860-1866
<i>Casă</i>	NT-II-m-B-10578 la nr.28	- 1896
<i>Casa Albu</i> (Casa Semaca)	NT-II-m-B-10579 la nr.33	- sec.XIX
<i>Casa Lala</i>	NT-II-m-B-10580 la nr.44	- 1914
<i>Casa Elenei Cuza</i>	NT-II-m-B-10581 la nr.55	- sec.XIX
<i>Colegiul Tehnic</i>	NT-II-m-B-10583 la nr.67	- 1927

Cu excepția monumentelor clasate, există construcții valoroase din punctul de vedere al arhitecturii, restul fiind mai noi, din a doua parte a sec. XX până în prezent.

#### 4.2.2. Date de tema propuse:

- Protejarea urbanistică a valorilor de patrimoniu prin delimitarea, declararea, gestionarea și dezvoltarea zonelor construite protejate, completarea zonei turistice centrale si punerea in valoare a monumentelor de arhitectura intr-un ansamblul urban coerent. Reglementarile propuse, corelate cu RLU aferent PUG, vor trebui integrate pentru luarea deciziilor complexe de planificare teritorială și urbană.
- Identificarea construcțiilor valoroase care se va face prin evaluari vizuale și tehnice privind:
  - a) analiza funcțională
  - b) structura constructivă
  - c) starea fondului construit
  - d) vechimea clădirilor
- Identificarea amenajărilor valoroase, prin evaluarea calitativă pentru:
  - a) circulații (pietonal, carosabil auto, parcaje, accese, dotări)
  - b) structura urbană
  - c) calitatea incintelor.
- Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase, cu analiza axelor de perspective vizuale directe și 3D în zona studiată:
  - a) axe vizuale, perspective, fronturi construite valoroase,
  - b) zona virtuală de protecție (raza legală),
  - c) zona de protecție delimitată în raza legală de limite de proprietăți, străzi, etc.
  - d) disfuncționalități în zona maximală de percepție a monumentelor.
- Date semnificative referitoare la construcții și amenajări - se vor preciza:
  - a) regim de proprietate (privată - persoana fizică, privată—persoana juridică, domeniu public, terenuri aflate în litigiu),
  - b) rețele tehnico-edilitare,
  - c) alinierea - retragerea construcțiilor,
  - d) elemente ale cadrului construit,
  - e) categoriile de folosință ale terenului.
- Lungimea totala a strazii Stefan cel Mare, care se va studia este de aproximativ **1025,0 m**. suprafata zonei studiate (inclusiv strazile adiacente) este de **20,0 ha**, din care strada Stefan cel Mare (domeniu public - carosabil si pietonal) 2,01ha.
- Se va studia managementul traficului din zona si se vor face propuneri privind capacitatile de trafic, viteza de deplasare, mijloace alternative de transport si circulatie in zona, structura rutiera in corelatie cu Planul de Mobilitate Urbana Durabila a municipiului si fisele de proiect cu finantare europeana pentru piste biciclete, transport public etc.

#### 4.3. Scopul contractului și rezultatele așteptate

Elaborarea unui PUZ-CP, cu caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice pentru zona

studiata, pentru a asigura o dezvoltare controlată a zonei de protecție a ansamblului urban. Având în vedere Strategia de dezvoltare spațială a municipiului Piatra Neamț conform PUG, Master Planul de turism, Stațiunea turistică de interes național Piatra Neamț, specificitatea istorică dată de "Curtea Domneasca" cu prelungirea în "Ansamblul urban str. Alexandru cel Bun", se impune completarea acestor zone cu "Ansamblul urban str. Stefan cel Mare" și integrarea construcțiilor într-un ansamblu coerent cu reglementări specifice pentru protecția zonei. Prin PUZ-CP se va propune reabilitarea fondului construit existent, cât și realizarea de obiective noi.

## **5. Cerințele minime pentru elaborarea documentației**

### **5.1. Cerințe de elaborare**

Întocmirea documentațiilor urbanistice pentru zone construite protejate impune:

- Elaborarea lucrării se va face de către specialiști atestați cu experiență în domeniu;
- Corelarea reglementărilor cu prevederile rezultate din Planul Urbanistic General și cu concluziile studiilor de specialitate;
- Redactarea pe un suport topografic și cadastral actualizat;
- O documentare complexă pe teren și în baze de date pentru întocmirea studiilor de fundamentare (istorice, arheologice, urbanistice, antropologice, arhitecturale, economice, tehnice, etc.);
- Elaborarea propunerilor de dezvoltare în conformitate cu programe naționale și internaționale de conservare/valorificare a patrimoniului și cu programe de dezvoltare locală;
- O analiză multicriterială integrată, în echipa pluridisciplinară, pe sectoare ce intervin în dezvoltarea zonei, punerea în valoare și protejarea monumentelor de arhitectură;
- Cooperarea între beneficiar, elaborator, organisme ale administrației locale și centrale interesate, etc.

### **5.2. Etapele și documentațiile solicitate a fi realizate:**

1. Inițierea elaborării PUZ-CP - aparține colectivității locale reprezentate prin Consiliul local, pe baza programului de dezvoltare urbanistică a localității, prevederilor PUG inițiate și aprobate de acesta conform cerințelor Certificatului de Urbanism.
2. Desemnarea elaboratorului - se face prin selecție, conform procedurilor legale.
3. Întocmirea contractului - se face de către beneficiar și conține obligațiile părților semnate în elaborarea și aprobarea PUZ-CP. Se vor evidenția termenele și valorile fazelor decontabile și/sau diferite clauze contractuale. După semnarea contractului, elaboratorul PUZ-CP poate încheia, la rândul lui, subcontracte de elaborare cu alte unități de proiectare sau cu persoane fizice specializate în domeniu.
4. Studiu topografic în vederea delimitării ansamblului urban și a zonei protejate.
5. Informarea populației în legătură cu intenția de elaborare a PUZ-CP - prin grija inițiatorului. Informarea se face prin afișarea informațiilor pe site-ul municipiului sau prin mass-media.
6. Obținerea avizului de oportunitate.
7. Elaborarea studiilor istorice și studiu urbanistic.
8. Redactarea pieselor scrise și desenate în vederea predării documentației la beneficiar - se realizează conform termenilor din contract.
9. Consultările pe parcurs - reprezintă o condiție obligatorie în procedura de elaborare pentru PUZ-CP, prin care specialiștii interesați și colectivitatea locală își exprimă punctul de vedere asupra propunerilor enunțate.
10. Avizarea documentației PUZ-CP/RLU la Ministerul Culturii și Identității Naționale.
11. Acordurile și avizele asupra PUZ-CP - se emit de către organele abilitate prin lege și sunt obligatorii pentru definitivarea și aprobarea documentației. Se impune obligația elaboratorului de a introduce observațiile din avize și acorduri în proiect după acceptarea acestora de către beneficiar.
12. Consultarea populației cu privire la propunerile PUZ-CP - se realizează prin grija beneficiarului, în cadrul unor expoziții, site-ul municipiului sau prin mass-media.
13. Plan Urbanistic Zonal – CP.
14. Regulament Local de Urbanism.
15. Întocmirea Referatului de specialitate, Raportului de consultare al populației și promovarea

documentatiei spre aprobarea Consiliului Local.

16. Aprobarea PUZ-CP si RLU aferent - se face prin Hotărârea Consiliului Local.

### 5.3. Cerinte specifice

5.3.1. In vederea inceperii lucrarilor de proiectare PUZ-CP sunt necesare urmatoarele:

- verificarea si completarea studiilor topografice, a documentatiilor cadastrale puse la dispozitie de catre beneficiar,
- delimitarea zonelor construite protejate se face pe limite existente de parcele și se recunoaște în documentația scrisă și desenată, fie prin menționarea numerelor poștale sau cadastrale, fie prin menționarea numelor proprietarilor, fie după alte elemente reperabile pe teren (ex.: maluri de ape, linii electrice etc.)
- analiza fiselor monumentelor existente, inventarul coordonatelor (puse la dispozitie de catre beneficiar) verificarea si completarea acestora (dupa caz),
- in cazul zonelor instituite pentru protejarea patrimoniului construit, stabilirea suprafețelor acestor tipuri de zone se realizează în următoarele etape:
  - Studiul istoric general desfășurat pe o arie mai mare pe care se situează zona construită protejată; definirea și delimitarea zonei construite protejate;
  - Studiul istoric zonal conținând o analiză complexă a elementelor componente și precizarea valorii lor, precum și propuneri privind atitudinea față de acestea;
  - Studiul urbanistic general, specific planurilor urbanistice zonale (conform conținutului cadru și al metodologiei de elaborare a documentațiilor de urbanism), având ca principal scop determinarea relației zonei protejate cu întregul organism urban;
  - Concluzii asupra studiilor anterioare, concretizate în delimitarea definitivă a zonei construite protejate.

5.3.2. Cerinte urbanistice, arhitecturale si elemente de continut

Considerăm că pentru zona delimitata este necesară o operație de renovare caracterizată prin:

- a). eliberarea monumentelor de construcții parazitare în interiorul incintei și în exteriorul acesteia;
- b). punerea în valoare a monumentelor de arhitectura într-un ansamblul urban coerent;
- c). rezolvarea circulației carosabile și pietonale în zonele de protecție a monumentelor pentru accesibilitate la acestea – accese, parcuri;
- d). reglementări pentru restaurarea și punerea în valoare a monumentelor, inclusiv a zonei de protecție, amenajări peisagistice;
- e). crearea de axe de vizibilitate spre monumente și spre ansamblul lor, prin spații verzi, restricții de construire, amenajări urbanistice.

Va fi studiată restructurarea/modernizarea rețelei de drumuri, prevăzându-se pavaje, supralărgiri, parcaje, spații pietonale care să însoțească spațiile carosabile, dotări urbane în baza Planului de Mobilitate Urbană Durabilă și Politica de parcuri în municipiul Piatra Neamț, în concordanță cu Strategia de dezvoltare spațială aferentă Planului Urbanistic General.

În propunerile de amenajare peisagistică se vor avea în vedere două considerente:

- cel al peisajului văzut de conducătorul vehicolului: organizarea spațiului prin plantatii în sensul sporirii interesului vizual prin formele vegetale, colorația de sezon a frunzisului sau florilor, prin ritmul dinamic în derulare determinând senzație de armonie, confort și siguranță;
- cel al peisajului văzut de pieton: organizarea spațiului prin altemarea spațiilor de odihnă cu cele ocupate de flori și arbuști ornamentali, sculpturi etc, determinând senzație de armonie, confort și relaxare.

## 6. Factori de influență specifici

6.1. Delimitarea ansamblului și zonei de protecție

Zona de protecție va fi constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigurând perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțiile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea



factorilor poluanți de orice natură;

- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

Tipurile de zone protejate derivă din natura și gruparea valorilor conținute, din specificul și din încadrarea juridică a acestora:

- determinate de un monument istoric/monument al naturii și zona de protecție aferentă;
- determinate de un ansamblu istoric sau sit istoric/arie naturală sau sit natural și zona de protecție aferentă;
- determinate de o sumă de elemente care necesită protecție și se constituie într-o suprafață protejată (centre și zone istorice urbane sau rurale, căi de comunicație, alte amenajări valoroase/rezervații naturale).

Aceste tipuri de zone protejate se instituie prin hotărâri ale Consiliilor Locale, având la bază documentații de urbanism.

## 6.2. Elementele care necesită protecție și natura acestora

### 6.2.1. Zone constructii protejate existente

Limitrof zonei studiate este asigurata protecția următoarelor monumente, a caror reglementari vor trebui extinse si pentru ansamblul propus:

- situl arheologic al Curții Domnești format din monumentele din etapa medievală:

*Biserica Sf. Ioan* cod LMI NT-II-m-A-10567.01,

*Curtea domneasca* (ruine și muzeul Curții Domnești)

*Muzeul Curtii Domnești (ruine)* cod LMI NT II-m-A-10567.02, 03,

*Turnul lui Ștefan cel Mare* cod LMI NT-II-m-A-I 0567.04,

*porțiuni din zidul de incintă al Curții* cod LMI NT-II-m-A-10567.05,

- ansamblul urban din jurul Pieței "Curtea Domneasca" ce îl crează situl istoric, în coexistență cu aceste monumente din sec. XIX-XX:

*Colegiul Petru Rareș* cod LMI NT-II-m-B-10574, operele arh. Roger Bolomei de la începutul sec XX.

*Muzeul de artă* cod LMI NT-II-m-B-10566,

*Muzeul de Etnografie* cod LMI NT-II-m-B-10568,

*Muzeul de Artă Eneolitică Cucuteni (fosta Bancă Petrodava)* cod LMI NT-II-m-B-10573,

*Teatrul Tineretului* cod LMI NT-II-m-B-10574.

- elemente ce evidențiază țesutul urban valoros și au valoare simbolică istorică și memorială în cadrul acestui context urban și anume:

*Sinagoga* cod LMI NT-II-m-B-10563,

*Jandarmeria (fosta Casa Armatei )* cod LMI NT-II-m-B-10568,

- în cadrul Ansamblul urban str. Alexandru cel Bun (nr. 1-23) se înscriu construcții de la sfârșitul sec. XIX și începutul sec. XX cum ar fi:

*Liceul de Artă* NT-II-m-B-10552 la nr. 2 - 1862

*Casă* NT-II-m-B-10553 la nr. 3 - 1900

*Casă, azi Centrul de cercetări biologice și geologice* la nr. 6 NT-II-m-B-10554 - înc.sec.XX

*Casă* NT-II-m-B-10555 la nr. 8 - înc. sec.XX

*Colegiu national (Liceul) "Calistrat Hogaș"* la nr. 19 NT-II-m-B-10556 - 1928

*Poșta centrală* NT-II-m-B-10557 la nr. 21 1930-1932

*Casă de lemn Ivașcu* NT-II-m-B-10558 la nr. 23 - înc.sec.XIX

6.2.2. Zona constructii protejate propusa pentru integrarea intr-un ansamblu urban de monumente de arhitectura:

În prelungirea „Curții Domnești” se află strada Ștefan cel Mare pe care se găsesc o serie de clădiri importante printre care următoarele monumente de arhitectură:

*Casa cu amfore* NT-II-m-B-10575 la nr.14 - sec.XIX

<i>Vila Eliza</i> , azi sediul societate	NT-II-m-B-10576 la nr.18	- 1929
<i>Spital</i> , azi fundația "Îngrijiri Comunitare"	NT-II-m-B-10577 la nr.23	- 1860-1866
<i>Casă</i>	NT-II-m-B-10578 la nr.28	- 1896
<i>Casa Albu</i> (Casa Semaca)	NT-II-m-B-10579 la nr.33	- sec.XIX
<i>Casa Lalu</i>	NT-II-m-B-10580 la nr.44	- 1914
<i>Casa Elenei Cuza</i>	NT-II-m-B-10581 la nr.55	- sec.XIX
<i>Colegiul Tehnic</i>	NT-II-m-B-10583 la nr.67	- 1927

### 6.3. Studii anterioare

Beneficiarul va pune la dispoziție Studiul istoric general, Studiul istoric adițional și Evoluția urbanistică a localității întocmite de prof. arh. Valeriu-Eugen Dragan aferente Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamț, Studiul istoric și arheologic "Curtea Domneasca" – arhg. Elena Ciubotaru, Fisa istorică a localității și Studiul zonelor și subzonelor istorice de referință anexe la PUZ-CP "Curtea Domneasca" întocmit de arh. Gabriela-Smărăndița Gâlea.

### 6.4. Descrierea monumentelor de arhitectură din zona studiată

Monumente de arhitectură cuprinse în ansamblul urban "Ștefan cel Mare" sunt:

- Casa cu amfore NT-II-m-B-10575 str. Ștefan cel Mare nr. 14. Aflată la circa 100 de metri de Primărie, datează din secolul XIX.
- Vila Eliza, azi sediul societate NT-II-m-B-10576 str. Ștefan cel Mare nr. 18 – construită în anul 1929.
- Spital, azi fundația "Îngrijiri Comunitare" NT-II-m-B-10577 str. Ștefan cel Mare nr. 23 - 1860-1866. Construcție veche, inițial a fost reședință boierească ce a aparținut familiei Cantacuzino care stăpânea moșia Șerbești. În anul 1863 construcția a fost donată primăriei orașului de către principesa Elena Alexandru Cantacuzino, în vederea organizării primei instituții spitalicești de asistență medicală modernă din Piatra Neamț.
- Casă NT-II-m-B-10578 str. Ștefan cel Mare nr. 28 construită în 1896.
- Casa Albu NT-II-m-B-10579 str. Ștefan cel Mare nr. 33 - sec. XIX. Casa Neculai Albu, pe care o aflăm în fața Parcului zoologic, ridicată pe la jumătatea secolului al XIX-lea. Este o clădire cu etaj, care a aparținut inițial lui C. Semaca, fapt pentru care unii preferă să indice monumentul cu numele primului său proprietar.

Casa Semaca se individualizează în ansamblul construcțiilor din jur prin orientarea și arhitectura sa. În timp ce toate clădirile sunt orientate est-vest având fațada spre stradă, monumentul se desfășoară de la nord spre sud, perpendicular pe axul magistralei. De altfel această dispunere constituie un indiciu în plus care dovedește existența unei străzi secundare ce trecea prin fața casei, permițând apropierea "la scară" a diferitelor vehicule. Planul clădirii este dreptunghiular și comportă existența a două corpuri bine diferențiate funcțional și constructiv: unul spre miazăzi, cu ferestre arcuite la parter și fronton la etaj, al doilea ocupând toată partea mediană a clădirii și, prin dispunerea în linie a încăperilor, dovedește că aici se desfășura întreaga activitate comercială și financiară dirijată de proprietar.

Parterul corpului principal are înfățișarea unui portic pe ale cărui coloane se sprijină prispa (în stil românesc) etajului. Sub acest aspect casa Neculai Albu poate fi considerată ca un exemplu tipic de conciliere arhitecturală a noilor tendințe urbanizant-moderne cu tradiția vechilor construcții în lemn.

Ulterior, construcția a fost amenajată ca internat pentru elevi și mai apoi ca un complex de ateliere pentru practică școlară, bar, spații birouri ș.a.m.d.

- Casa Lalu NT-II-m-B-10580 str. Ștefan cel Mare nr. 44 – 1914. Clădire cu demisol, parter, etaj și mansardă parțială, este realizată din cărămidă aparentă, acoperită în șarpanta cu învelitoare din țiglă smălțuită dispusă în solzi. Arhitectură neoromânească, bogată în elemente ornamentale atât la interior cât și la exterior încadrându-se perfect în ambientul de la poalele muntelui Cozla, ca un joc al succesiunii gol-plin, al volumelor variate și plin de surprize: portice, balcoane și terase, pergole din lemn, gargui de plumb înfățișând capete de dragoni etc. În interior alte elemente participă la înfrumusețarea clădirii: scara interioară amplă, din lemn, cu balustrada sculptată, vitralii, luminatoare, geamuri și oglinzi de cristal, tapet original de matase; grinzi aparente, uși maști de calorifer, mobilier înzidit - toate din lemn de stejar sculptat. Casa Socrate Lalu, a fost sediul Palatului Copiilor, în prezent fiind retrocedată moștenitorilor familiei Lalu.
- Casa Elenei Cuza NT-II-m-B-10581 str. Ștefan cel Mare nr. 55. Casa în care a locuit și a trăit soția domnitorului Alexandru Ioan Cuza este ridicată în secolul al XIX-lea. Clădirea nu are calități arhitecturale

deosebite, dar aici și-a trăit ultimii ani din viață Elena Doamna, după cum ne arată și placa memorială montată pe fațada clădirii în anul 1959 cu ocazia sărbătoririi centenarului Unirii Principatelor. În această casă, Elena Cuza a fost vizitată, cu doar o lună înainte de a muri, de Nicolae Iorga (1909). După venirea sa la Piatra Neamț în anul 1903, până la sfârșitul vieții a trăit modest, dedicându-se operelor de binefacere.

- Colegiul Tehnic NT-II-m-B-10583 str. Ștefan cel Mare nr. 67. Clădire parter, etaj și mansardă parțială, din piatra și cărămidă, planșee din beton armat, acoperită cu șarpantă, învelitoare din țiglă. Arhitectură în stil neoromânesc, cu elemente decorative baroce la interior. Proiectata de arhitect Teophil Raux și construită de antreprenor Carol Zanni. Clădirea Colegiului tehnic a fost construită în anul 1927.

## **7. Conținutul documentației de predat**

### **A. PIESE SCRISE**

#### **<> Volumul I - MEMORIU GENERAL**

Memoriul va avea următorul conținut:

\* Foaie de gardă, conținând titlul și numărul de contract al lucrării, însemnele unității elaboratoare, semnături și data.

\* Cuprinsul memoriului:

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea lucrării
- Beneficiar
- Proiectant general
- Subproiectanți, colaboratori
- Data elaborării

##### **1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejate**

#### **2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE**

2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ, surse documentare;

2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor)

- ANEXA 1, ANEXA 2

2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, funcționale, de vizibilitate, etc.), decelarea calității diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei protejate)

- ANEXA 1

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

- ANEXA 3

2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei

- ANEXA 3

#### **3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE**

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZ-CP

3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului sau comunei, conform PUG:

\* încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent

\* elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)

\* propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial)

\* evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, etc.)

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetic-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic.

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.

**4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE** conținând propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor PUG în limitele zonei protejate (privind organizarea funcțională și zonificarea pe unități teritoriale de referință). Ele constituie, totodată, baza de stabilire a funcțiunilor care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit), a modului de construire și a aspectelor derivate (proprietate, fiscalitate, prețuri de vânzare a imobilelor, etc.)

- probleme de trafic și aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.)

- probleme de echipări edilitare - date demografice și socio-economice privind: evoluția populației, structura demografică și socio-ocupațională, mobilitatea populației, etc.

- probleme de marketing urban - probleme de management urban, studiu de circulație urbană și managementul traficului, eventual studiu de modelare și soluții de compoziție arhitectural peisagistică.

#### **5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ**

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, tramă stradală, volume construite, spații libere) concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare)

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor străzilor, piețelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației)

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora

5.5. Bilanț teritorial

5.6. Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social)

5.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadru legal, cadru instituțional, mijloace financiare, resurse umane).

Observație: piesele scrise pot fi însoțite de grafice, scheme explicative, diagrame, etc.

Anexe la memoriu

- tema program, avize/acorduri obținute pe parcurs, etc.

- evidența certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZ-CP;

- actul oficial de stabilire a concluziilor consultării populației și anexele justificative.

#### **<> Volumul II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ-CP ale cărui prescripții sunt obligatorii pentru autorizarea realizării construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei.

Regulamentul este structurat după cum urmează:

I. Dispoziții generale:

- aria de aplicare a regulamentului

- alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul

- divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități

- alte condiționări (avize suplimentare)

- definiție POT și CUT

II. Dispoziții aplicabile în zonă

- unitatea de referință și caracterul acesteia

<> Natura ocupării și utilizării terenului

1. ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

2. tipuri admise de ocupare și utilizare

3. tipuri interzise de ocupare și utilizare

4. condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

<> Condiții de ocupare a terenului

1. caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
2. implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație
3. implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor
4. implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
5. POT
6. înălțimea construcțiilor
7. aspectul exterior al clădirilor
8. accese și circulații
9. staționări și pavaje
10. echipare cu rețele tehnico-edilitare
11. spații libere și spații plantate
12. spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive.

<> Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. CUT admis
2. condiții de depășire a CUT

Anexe

\* Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică

- instituții de interes general
- echipamente publice
- spații verzi publice
- străzi și pietonale

\* Lista servituților

- monumente istorice
- perimetre arheologice
- interdicții diverse (de acces, de rețele, etc.)
- perturbări electromagnetice datorate transmisiilor radioelectrice

\* Lista certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZ-CP

## **B. PIESE DESENATE**

**1. Plan de încadrare a zonei construite protejate** în intravilanul orașului sau comunei (extras din PUG aprobat). Scara uzuală: 1:5.000, 1:10.000, 1:15.000. Pentru municipii sau orașe mari se poate utiliza și scara 1:25.000.

**2. Plan de analiză a situației existente și de evidențiere a disfuncționalităților**, elaborat pe suprafață topografică și cadastral actualizat. Scara uzuală 1:1.000, 1:2.000

Pot fi asociate mai multe planșe de analiză la aceeași scară sau la o scară care să permită includerea lor și în piesele scrise. Planșele pot conține: evidențierea datelor semnificative rezultate din documente istorice, planuri și hărți istorice din toate epocile, din proiecte de arhitectură și din documentații de urbanism, imagini interioare din construcții, desfășurări de siluete și secțiuni caracteristice prin zona propusă spre protejare, planuri și secțiuni pentru stabilirea direcțiilor și conurilor de vizibilitate spre monumente sau peisaje culturale, imagini fotografice, analize de funcțiuni, etc.).

**3. Plan de reglementări urbanistice.** Scara uzuală identică cu cea a planșei privind situația existentă. Redactarea se face în conformitate cu legenda anexată.

Planșa evidențiază:

- limita zonei protejate și delimitările unităților teritoriale de referință;
- limitele zonelor de protecție ale monumentelor istorice;
- categorii de intervenții propuse asupra construcțiilor (monumente clasate care se protejează și se restaurează, clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală care nu se modifică, construcții care pot fi modificate pentru ameliorare și construcții a căror demolare este necesară pentru asanarea zonei sau pentru realizarea unor operațiuni de amenajări publice sau private);
- aliniamente, retrageri de la aliniamente;

- alinieri;
- edificabilul parcelelor;
- spații publice: străzi, piațete, scuaruri, piețe, circulații pietonale (existente care se amenajează și/sau propuse a se realiza);
- amplasamente rezervate pentru noi lucrări și amenajări publice;
- spații plantate (existente și/sau propuse);- curți și grădini private neconstruibile;
- specificări privind condiții de realizare a unor volume sau a unor fațade.

**4. Plan de circulație.** Scara uzuală identică cu cea a planșei privind situația existentă.

**5. Plan coordonare rețele tehnico-edilitare.** Scara uzuală identică cu cea a planșei de reglementări urbanistice. Se redactează pe suportul planșei de reglementări urbanistice și cuprinde rețele de:- alimentare cu apă-canalizare, alimentare cu energie electrică și telecomunicații, alimentare cu gaz. În cazul unor zone cu densități mari de rețele se pot realiza mai multe planuri, cu gruparea tipurilor de rețele.

**6. Plan conținând obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor și mișcarea terenurilor.** Scara uzuală identică cu cea a planșei de reglementări urbanistice. Se redactează pe suportul planșei de reglementări urbanistice și evidențiază: tipuri de proprietate asupra terenurilor, circulația juridică a terenurilor, obiective de utilitate publică propuse.

**7. Planse ajutatoare.** Pe langa planșele de baza menționate, obligatorii la elaborarea PUZ-ului, se pot elabora și unele planse ajutatoare, menite să susțină reglementările avansate precum:

- Sinteze ale unor studii de fundamentare cu implicații determinante în propunerile de organizare urbanistică (analize ale fondului construit, circulație, protecția mediului, zone cu risc, protejarea bunurilor de patrimoniu etc.)
- Desfasurarea planșei de reglementări – echipare edilitară în mai multe planșe, în situația când densitatea rețelelor nu permite elaborarea unei singure planșe coordonatoare;
- Sugerarea unor posibilități de mobilare urbanistică pentru părți ale zonei, desfasurări ale fronturilor stradale pentru evidențierea regimurilor de înălțime etc.

## CONȚINUTUL CADRU AL DOCUMENTAȚIILOR PENTRU AVIZE/ACORDURI (PUZ-CP)

### 1. Documentații pentru avize/acorduri din partea organismelor centrale interesate

\* Documentații pentru avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale

Avizul se solicită de către beneficiarul PUZ-CP prin depunerea și susținerea documentației de către proiectat (un exemplar complet al PUZ-CP, inclusiv studiile de fundamentare și avizele conform CU).

### 2. Documentații pentru avize/acorduri din partea organismelor teritoriale interesate

\* Documentații pentru avizul Consiliului local

\* Documentații pentru avizul Consiliului județean

Documentațiile reprezintă exemplarul complet al PUZ-CP, inclusiv avizele conform CU.

\* Documentații înaintate către organismele teritoriale interesate precum:

- gestionarul surselor de apă potabilă, al rețelelor de aducțiune și distribuție, precum și al rețelelor de canalizare
- gestionarul rețelelor de transport și distribuție a energiei electrice
- gestionarul rețelelor de telecomunicații
- gestionarul rețelelor de alimentare cu gaze naturale
- agenția județeană pentru protecția mediului
- inspectoratul județean pentru sănătate publică
- Inspectoratul pentru situații de urgență
- comisia regională pentru protecția patrimoniului istoric și cultural
- alte instituții (după caz)

### 8. Recepția lucrărilor

Documentația completă PUZ-CP se va recepționa conform procedurilor Controlului Managerial

### 9. Elaborarea ofertei

La calificarea ofertei, se va tine cont de experienta similara pe care o au ofertantii, insotita de recomandarea a minim unui beneficiar.

Categoriile de lucrari ce se vor evalua la ofertare sunt:

- PUZ-CP – memoriu, anexe, planse, RLU
- Studiul topografic
- Studiu istoric
- Studiu de circulatie urbana si managementul traficului
- Documentatii pentru obtinerea avizelor si acordurilor

Pretul (tariful) pe care fiecare ofertant il va trece in formularul de oferta va fi explicitat, in sensul că va cuprinde tariful pe fiecare categorie de lucrari, conform tabelului de mai jos. Tarifele ofertate nu vor include taxele de avizare.

Capitole de lucrari	Tip lucrari	Valoare - lei -
1.	Intocmire studiu urbanistic PUZ-CP si RLU	
2.	Studiu topografic - completare	
3.	Studiu istoric	
4.	Studii de circulatie urbana	
5.	Documentatii pentru obtinere avize/acorduri	
6.	<b>TOTAL</b> fara TVA	
7.	<b>TOTAL</b> cu TVA	

Arhitect șef,  
Andrei CIUBOTARU

