

Anexa la HCL nr. 204 din 29.05.2026

DENUMIRE PROIECT :

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE SEDIU,
CAFENEA, BIROURI,
APARTAMENT SERVICIU
STR. ALEXANDRU CEL BUN
NR. 12
Mun. PIATRA NEAMT,
jud. Neamt**

BENEFICIAR :

SI

AMPLASAMENT : STR. ALEXANDRU CEL BUN 12, Piatra Neamt
JUDETUL NEAMT

PROIECTANT URBANISM: S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L.

PROIECT Nr. 88 /2022

FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL

LISTA DE SEMNATURI

- SEF PROIECT arh. GORCEA CONSTANTIN - atestat MCC
- URBANISM arh. IULIAN DIACONESCU
- RETELE ing. BUCUR IONUT

BORDEROU

Volumul I - Memoriu general

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

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

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 istorice protejate)

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

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

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 PUZCP

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, proiectate, 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 funcțiilor 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-ocupatională, mobilitatea populației, etc.
- probleme de marketing urban
- probleme de management urban

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, străduțelor, piețelor, piațetelor 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 (cadrul legal, cadrul 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 PUZCP;
- actul oficial de stabilire a concluziilor consultării populației și anexele justificative.

Volumul II - Regulament

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZCP ale cărei 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 (după caz)
- alte condiționări (avize suplimentare)
- definire 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 PUZCP

B. PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare a zonei construite protejate în intravilanul oraşului sau comunei (extras din PUG aprobat).
2. Plan de analiză a situaţiei existente şi de evidenţiere a disfuncţionalităţilor
3. Plan de reglementări urbanistice.
4. Plan de circulaţie.
5. Plan coordonare reţele tehnico-edilitare.
6. Plan conţinând obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor şi mişcarea terenurilor.
7. Desfasurare stradala

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**DENUMIREA LUCRARI: PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SEDIU, CAFENEA, BIROURI, APARTAMENT SERVICIU
STR. ALEXANDRU CEL BUN 12
Mun. PIATRA NEAMT, jud. Neamt**

BENEFICIAR:

[REDACTAT] SI [REDACTAT]

AMPLASAMENT: str. Alexandru cel Bun 12, mun. Piatra Neamt

PROIECTANT: S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. Piatra Neamt

NUMAR PROIECT: 88 /2022

FAZA DE PROIECTARE: PUZ

DATA ELABORARII: 2024

1.2 SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.

❖ SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Zona studiata face parte din Ansamblul “str. Alexandru cel Bun”, având codul LMI: **NT-II-a-B-10551**, dar nefiind nici un monument istoric descoperit pe proprietate, ci doar in vecinatatea acesteia.

NOTA:

**IN LIPSA ZONEI DE PROTECTIE DELIMITATE DE O DOCUMENTATIE AVIZATA IN ACEST SENS, IN PREZENTA DOCUMENTATIE S-A MARCAT O ZONA DE PROTECTIE IN CARE S-AU INCLUS PARCELELE CADASTRALE.
TOATA ZONA DE STUDIU(TEREN BENEFICIAR) ESTE ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE.**

La cererea beneficiarului s-a intocmit PUZ in vederea construirii unui imobil P+2E+M, pentru birouri, cafenea sediu firma, eventual apartament de serviciu.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de ocupare a terenului.
- amenajarea incintei si construirea de noi edificii
- modul de utilizare functionala a terenului.
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile.
- rezervarea suprafeței de teren necesara parcarilor si spatiilor verzi amenajate.
- propuneri tehnico – edilitare.

❖ **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ**

Conform intențiilor conturate prin **Planul Urbanistic General** al municipiului, terenul este intravilan.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

La baza elaborarii documentatiei la nivel de PUZ au stat elemente si date aprobate anterior, precum si concluzii rezultate in cursul elaborarii dupa cum urmeaza:

- Planul Urbanistic General
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Documentatii cadastrale
- Ridicari topo
- Studii geotehnice
- Documentatii istorice si de urbanism

Anterior prezentei documentatii, a fost elaborate si aprobat o alta documentatie PUD pentru construirea unui sediu de firma, devenit ulterior sediu Judecatorie / Tribunal judetean Neamt

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

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

Planul Urbanistic Zonal pentru zonă Construită Protejată (P.U.Z.CP) urmărește studierea din punct de vedere urbanistic și configurarea ansamblului compozițional în zona studiată, pentru construirea unui imobil cu functiunea de birouri si apartament de serviciu, necesara desfasurarii fluente si in conditiile legii a activitatilor de servicii.

Zona studiata face parte din Ansamblul "str. Alexandru cel Bun", având codul LMI: **NT-II-a-B-10551**, dar nefiind nici un monument istoric descoperit pe proprietate, ci doar in vecinatatea acesteia.

Studiul istoric este parte componentă a studiilor de fundamentare necesare pentru realizarea **PUZ – CONSTRUIRE SEDIU, CAFENEA, BIROURI, APARTAMENT SERVICIU, STR. ALEXANDRU CEL BUN 12**, mun. Piatra Neamt.

În acest sens P.U.Z.- ul își propune rezolvarea contextului urban în care se realizează construcția și, de asemenea, va determina regimul tehnico - economic aferent.

Investitia propusa se impune ca necesitate atat urbanistica, prin mobilarea zonei, cat si functionala, prin crearea unui spatiu protejat in vederea desfasurarii in conditii optime a activitatilor de servicii – specific zonei.

Cadrul legislativ-normativ

Codul civil

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările ulterioare

Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare

Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare

Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările ulterioare

Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare

Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea nr. 378/2001, cu modificările ulterioare

Ordonanța Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată și modificată prin Legea nr. 564/2001

Ordonanța Guvernului nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare

Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată

Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea

regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
Hotărârea Guvernului nr. 723/2002 privind înființarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate.

SURSE DE DOCUMENTARE

La baza elaborării documentației la nivel de PUZ au stat elemente și date aprobate anterior, precum și concluzii rezultate în cursul elaborării după cum urmează:

- Planul Urbanistic General
- Regulamentul Local de Urbanism
- Publicații pe site-ul primăriei, wikipedia, presa
- Documentații cadastrale
- Ridicări topo
- Studii geotehnice

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

Asezare geografică și căi de comunicație

Asezare-localizare

Orasul Piatra- Neamt este situat în partea de nord- est a țării, pe valea raului Bistrita, mai exact la ieșirea acestuia dintre munți, la confluența cu paraul Cuiejd. Se situează la extremitatea vestică a Depresiunii Cracau-Bistrita, chiar la interferența dintre munți și dealuri, dintre Carpații Orientali și Subcarpații Moldovei.

Cadrul natural - elemente de geologie

Din punct de vedere geologic, orașul se află la interferența dintre flisul cretacic- paleogen (argile, marne, calcare, gresii, conglomerate), miocenul pericarpatic (argile, gresii evaporite) și depozitele cuaternare (prundisuri, nisipuri, leossuri aflate în terasele și albiile apelor).

Clima

Fiind situat într-o minidepresiune, localitatea este adăpostită de masele de aer rece și de gerurile din timpul iernii.

Clima este în general blândă, cu veri scurte dar placute și ierni domoale. Din datele statistice se cunoaște că temperatura maximă înregistrată până acum a fost de 38,6 °C iar minimă a fost de -32°C.

Temperatura medie pe durata a 365 de zile oscilează de la un an la altul. Astfel, au fost

ani in care media a fost de 7,5°C, dar si ani in care media a fost de 9 °C. Cu toate acestea, temperatura medie anuala este considerata de 8,4 °C.

Regiunea **Piatra-Neamt** a fost locuita din cele mai vechi timpuri datorita unui mediu natural favorabil, care a contribuit la dezvoltarea unei civilizatii prospere.



Descoperiri arheologice de o inestimabila valoare redau imaginea completa a unei populatii cu un ridicat standard de viata si cu un rafinament artistic exceptional, care a dat nastere, cu milenii an urma Culturii **Cucuteni**.

Cea mai veche asezare descoperita pe raza orasului Piatra-Neamt este cea de la Poiana Ciresului si care apartine mezoliticului (cca. 12.000 i.e.n.).

Sapaturile arheologice efectuate atesta locuiri stravechi, la Batca Doamnei, Ciritei, Lutarie, Valeni-Bolovoia, Cozla si Darmanesti, unde au fost descoperite fragmente de ceramica, obiecte de piatra si silex apartinand civilizatiei Cucuteni (cca. 3.600 - 2.600 i.e.n.), epocii bronzului (mileniul II i.e.n.) si civilizatiei geto-dacice (sec. II i.e.n. - II e.n.). In urma sapaturilor efectuate in anii '50, au fost descoperite importante vestigii medievale la Batca Doamnei si la Curtea Domneasca.

Daca civilizatia eneolitica si-a facut simtita prezenta prin frumusetea ornamentatiei ceramicii pictate si prin formele acesteia, civilizatia geto-dacica a daruit unul dintre cele mai importante capitole ale istoriei orasului prin dezvoltarea pe care au cunoscut-o asezarile fortificate de la Batca Doamnei, Cozla si Calu (sec. I i.e.n. - I e.n.). Acest fapt denota existenta unui puternic centru politic, economic si spiritual, Petrodava fiind inscrisa de catre Claudiu Ptolemeu in cunoscuta sa Geographica. Dupa cucerirea ei de catre romani, asezarea si-a incetat existenta, dar urmele descoperite atesta continuarea locuirii pe teritoriul municipiului. Astfel, un nivel de locuire al asezarii de la Lutarie dateaza din secolele V-VI.

Primele mentiuni scrise despre aceasta asezare sunt datorate Cronicii rusesti (cca.1387-1392) si documentelor ocazionate de expeditia regelui Sigismund de Luxemburg in Moldova an anul 1395. Dintre documentele interne, este mentionat actul din 31 iulie 1431, prin care Alexandru cel Bun a daruit Manastirii Bistrita doua prisaci si o "casa a lui Craciun de la Piatra".

La inceputul veacului al XVII-lea targul Piatra era un centru de productie agricola si mestesugareasca. Cu timpul activitatile mestesugaresti si comerciale s-au diversificat,

astfel ca sfarsitul sec. al XVIII-lea si inceputul sec. al XIX-lea impune Piatra ca cel mai important centru urban si comercial al tinutului Neamt. La 8 noiembrie 1841 Gheorghe Asachi isi deschidea "moara" de hartie, prima de acest fel din Moldova, iar din 1852 va functiona si fabrica de postav si sumane a familiei Grulich. Apar apoi fabrici de cherestea, sapun, chibrituri, bere, mori, dezvoltarea orasului ducand la construirea caii ferate Piatra-Neamt - Bacau (15 februarie 1885) si deschiderea filialei locale a Bancii Nationale. In 1832 este amintita prima scoala publica, iar in 1871 se construiesc primul "teatru" din Piatra-Neamt.

Orasul Piatra Neamt este mentionat documentar pentru prima data in 1387 sub numele de Kamena (Piatra) intr-o lista a oraselor mentinuta de rusi. In anul 1431 apare sub denumirea de Targul de la Piatra lui Craciun dar statutul de targ domnesc il primeste doar in anul 1453. Curtea domneasca de aici construita de Stefan Cel Mare este mentionata in mai multe randuri (1552, 1570, 1594).

Asezarea a purtat numele de Piatra pana in anul 1859 cand se adauga cuvantul Neamt, devenind astfel Piatra Neamt. Aceasta masura a fost necesara pentru a deosebi orasul de alte localitati care purtau numele de Piatra si care erau destul de numeroase la aceea vreme.

La 1 ianuarie 1877, prin noua organizare a armatei, ia fiinta si al XV-lea regiment de Dorobanti, cu zona de recrutare judetele Neamt si Suceava si resedinta la Piatra. Era compus din 2 batalioane de dorobanti, primul comandant fiind Lt. col. Fotea Alexandru. In timpul razboiului de independenta din 1877-1878, Regimentul XV Dorobanti din Piatra participa cu eroism la luptele de la Plevna, Grivita II (fiind citat printr-un ordin de zi de domnitorul Carol), continuand luptele la Rahova, Vidin si Smardan pana la 15 martie 1878, cand se reantorce in tara.

In august 1891 regimentul de Dorobanti se desfiinteaza si se anfiinteaza Regimentul 15 infanterie "Razboieni" (acesta luand parte in 1913 la campania din Bulgaria, fiind printre unitatile care au ajuns sub zidurile Sofiei). In timpul primului razboi mondial regimentul a fost implicat in campaniile din Transilvania, Muntenia si sudul Moldovei (Marasesti si Oituz), aducandu-si o contributie importanta pe frontul de lupta, dar cu sacrificiul a peste 2.000 de ostasi.



Perioada interbelica a constituit si pentru Piatra Neamt principala etapa de dezvoltare urbana si economica. In acesti ani s-au construit printre cele mai importante edificii, acum devenind reprezentative si emblematic.

Populatia orasului depaseste cifra de 30.000 de locuitori (de la 18.795 locuitori In anul 1913 la 35.952 de locuitori In 1927, din care 22.000 romani, 13.952 evrei, restul fiind de alte nationalitati), orasul Piatra-Neamt cunoscand un reviriment economic ansemnat. Creste numarul fabricilor si atelierelor, sunt continuate actiunile de sistematizare si este finalizata si a doua uzina electrica (1929).

Izbucnirea celui de al II-lea razboi mondial a stopat avantul economic anregistrat pana atunci. Pierderilor si distrugerilor suferite In timpul razboiului li se adauga jafurile si teroarea practicata de catre "Armata Rosie eliberatoare" dupa momentul august '44. Abia odata cu sfarsitul anilor 1950 si mai ales dupa 1968 cand, in urma reformei administrativ-teritoriale orasul redevine resedinta de judet, Piatra-Neamt Incepe sa cunoasca o dezvoltare din ce In ce mai dinamica, ajungand sa-si formeze fata pe care o cunoastem astazi.

Momentul 22 Decembrie 1989 a trecut relativ calm. Desi in Piatra-Neamt nu s-a tras nici macar un singur foc de arma si nu s-a anregistrat nici un ranit, aceasta nu anseamna ca orasul nu se poate lauda cu revolutionarii sai, pe care evenimentele din Bucuresti si din alte locuri ale tarii i-au facut sa iasa an strada pentru apararea noii democratii si a noilor idealuri.

Anii ce au urmat si situatia economica dificila pe care o traverseaza tara si-au pus pecetea si asupra dezvoltarii orasului Piatra-Neamt. Nivelul investitiilor a scazut dramatic, numarul locuintelor a devenit insuficient, rata somajului a crescut, nivelul de trai s-a prabusit iar starea sanatatii populatiei, pe fondul lipsei de sustinere a unei protectii sociale si a sistemului sanitar, au facut ca viata locuitorilor urbei sa devina din ce in ce mai dificila. Cu toate acestea, orasul este increzator in viitorul sau si are speranta ca va redeveni ceea ce a fost odata: Perla Moldovei.

Terenul face parte din Ansamblul "str. Alexandru cel Bun", nefiind nici un monument istoric descoperit pe proprietate, ci doar in vecinatatea acesteia:

Ansamblu urban „Str. Alexandru cel Bun”

Cod LMI	NT-II-a-B-10551
Localitate	municipiul Piatra Neamt
Adresa	Str. Alexandru cel Bun 1-23
Datare	sf. sec. XIX-înc. sec. XX
Latitudine N	
Longitudine E	

1. Posta Centrala

Cod LMI	NT-II-m-B-10557
Localitate	municipiul Piatra Neamt
Adresa	Str. Alexandru cel Bun 21
Datare	1930-1932
Latitudine N	46,93305
Longitudine E	26,3653



FATADA PRINCIPALA

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L.

PIATRA NEAMT

str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0727.049263



BALCON



FEREASTRA

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L.

PIATRA NEAMT

str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0727.049263



STANGA

FATADA LATERAL



FATADA POSTERIOARA

Cladirea monumentala a Postei din Piatra Neamt, a fost realizata in 1930 – 1932 antreprenor fiind Carol Zanni. Regimul de inaltime este subsol, parter, etaj si mansarda, avand in intregime spatii utile.

Monumentul istoric apare pe lista monumentelor istorice, din anul 1980, cand a fost introdusa, la pozitia 181, cod NT-II-m-B-10557.

Prima șampilă a poștei din Bacău este din 1852, folosită pentru sigilare cu mențiunea "EXPEDIȚIE". Francatul scrisorilor cu șampilă proprie se utilizează din 1858-1865: BAKEU-25/4-MOLDOVA și 1859-1865 T.OKNEI 15/2-MOLDOVA. Ștampilele tip M1 sunt primele ștampile filatelice pentru obliterarea mărcilor poștale începând cu 04.08.1858, emisiunea I „Cap de Bour”.



Fig. 1: BAKEU-26/9 - MOLDOVA, T.OKNEI 16/10 - MOLDOVA.

Prima șampilă obliterateă MOLDOVA - BAKEU - 1858 a fost utilizată pentru a se obliterate prima ediție de mărci poștale ale Moldovei: emisiunea "CAP DE BOUR" la oficiul poștal Bacău -1858.



Fig. 2: Mărcile „Cap de bour” – emisiunea I.

În perioada 1856-1862 se deschid birouri poștale la: Bacău, Tg.Ocna și Moinești (Anexa 2), iar prin Decretul 615/7 august 1862 se modifică regulamentul de organizare a serviciului poștal.

La 1 mai 1862 are loc unirea serviciilor poștale din Moldova cu Țara Românească, drept urmare ia ființă Direcția Generală a Poștelor la București, a Direcției Poștelor la Iași - cu autoritate limitată, iar din aprilie 1869 serviciul poștal intern și internațional este preluat în totalitate de Guvernul român. De la aceasta dată activitatea poștelor străine își încetează activitatea pe teritoriul țării (Rusia și Austria).

În perioada 1884 -1899 iau ființă oficii poștale în gări C.F.R și în ținutul Bacăului.

Prin Decret Regal la 9 aprilie 1919 ia ființă Direcția Centrală a Poștelor, Telegrafelor și Telefoanelor de peste munți cu sediul la Cluj și care își încetează activitatea la 19 aprilie 1920.

La 20 iulie 1929 administrația poștelor este ridicată prin lege la rang de Regie Autonomă care până în 1938 se reorganizează în spirit comercial prin alte 3 legi fundamentale: de organizare, de exploatare și statutul personalului P.T.T.

Imediat după al II-lea război mondial odată cu naționalizarea tuturor bunurilor intră în proprietatea statului întreaga activitate poștală formându-se Direcția Regională de Poștă și Telecomunicații Bacău. Activitatea în aceasta perioadă se desfășoară pe raza raioanelor Bacău, Piatra Neamț, Roman, Tg.Ocna, Moinești și Adjud. Structura poștală era formată din:

- conducere regională;

- raioane bilanțiere;
- oficii poștale orășenești și comunale;
- agenții și circumscripții poștale.

Noua reorganizare teritorială din 1968 modifică și structura poștală care se va desfășura sub denumirea de Direcție Județeană de Poștă și Telecomunicații Bacău, pe raza județului, structura poștală rămânând aceeași.

Carol Zani (n. 6 noiembrie 1878, la Bazzana, Italia – d. 17. 12. 1950, Piatra-Neamț) a făcut parte din valul emigranților italieni de la cumpăna secolelor XIX-XX. A venit în România (1900), a obținut „diploma de încetățenire” (1925) și a fost antreprenor de construcții la Piatra-Neamț. Aproape toate clădirile reprezentative pentru Piatra-Neamț au fost construite cu piatră cioplită de Puschiasis și zidită de angajații lui Carol Zani. Antrepriza „Carol Zani” a realizat: Palatul Administrativ, Gara (nouă), Biserica „Precista”, Banca Națională, Școala Nr. 1 (azi, Muzeul de Artă), Poșta, Teatrul, Liceul de Fete, Școlile Normale, Spitalul, Școala Primară din Tarcău, multe case particulare și bisericile din: Grințieș, Dreptu, Hangu ș. a.

Lucrările sale se regăsesc din valea Tarcăului și până în dealurile Vasluiului: poduri, apeducte, viaducte, ziduri de consolidare, fântâni, biserici, monumente funerare diverse. În lucrările sale a îmbinat stiluri arhitectonice bine diferențiate, care au marcat îndeosebi epocile regilor Ferdinand și Carol al II-lea.

2. Colegiul Național “Calistrat Hogaș”

Cod LMI	NT-II-m-B-10556
Localitate	municipiul Piatra Neamț
Adresa	Str. Alexandru cel Bun 19
Datare	1928
Latitudine N	46,93358
Longitudine E	26,36538

Instituția de învățământ cunoscută astăzi sub denumirea de Colegiul Național „Calistrat Hogaș” își scrie cronică sa de lăcaș al luminii dinspre anul 1885, când ființa la Piatra-Neamț, așa cum ar rezulta indirect din ultimele documente date la iveală, Institutul particular primar și secundar de fete „Cultura”.



„Nimic nu-i leagă mai mult pe oameni decât conștiința unui trecut comun”, considera E. Lovinescu, teoreticianul modernismului și promotorul teoriei sincronismului. Instituția de învățământ cunoscută astăzi sub denumirea de Colegiul Național „Calistrat Hogaș” își scrie cronică sa de lăcaș al luminii dinspre anul 1885, când ființa la Piatra-Neamț, așa cum ar rezulta indirect din ultimele documente date la iveală, Institutul particular primar și secundar de fete „Cultura”. Deoarece nu există înscrisuri clare care să arate că Institutul „Cultura”, desființat în 1910, a avut drept continuator cursul preparator pentru clasa a III-a secundară, care își începe activitatea în același an și pentru care există astfel de înscrisuri, suntem nevoiți a considera anul 1910 drept anul înființării actualei instituții.

În acest an 1910, Eugenia Popovici, licențiată în litere, și Valentina Focșa, licențiată în matematici, înființează un curs preparator de fete pentru clasa a III-a secundară, autorizat de Ministerul Instrucțiunii Publice și Cultelor, cu rezultate a căror calitate era cunoscută și recunoscută. Astfel, în anul 1911, cu sprijinul parlamentarilor nemțeni și cu autorizarea lui C.C. Arion – ministru în guvernul conservator condus de P.P. Carp, se înființa la Piatra-Neamț Școala particulară secundară de fete cu programa învățământului de stat. Transformată, în 1924, în Liceul de Fete „Eugenia Popovici – Valentina Focșa”, școala își împlinea menirea de a asigura egalitatea șanselor în accesul la instrucție și educație, ilustrând progresul învățământului românesc, marcat, un an mai înainte, de etatizarea școlilor.

Diferitele denumiri ale instituției de-a lungul timpului reflectă modul în care colegiul a crescut valoric timp de un secol și mai bine: 1938 – 1954: **Liceul teoretic de fete**; 1954 – 1967: **Școala medie de fete nr. 2, Școala medie mixtă nr. 2, Școala medie nr. 2**; 1967 – 1970: **Liceul nr. 2** și apoi **Liceul de cultură generală nr. 2**; 6 februarie 1970: **Liceul**

„**Calistrat Hogaș**”, instituția funcționând numai cu clase de învățământ teoretic; Septembrie 1970 – iulie 1977: **Liceul de cultură generală „Calistrat Hogaș”**; 12 iulie 1977 – 15 iunie 1982: **Liceul de filologie – istorie „Calistrat Hogaș”**; 15 iunie 1982 – 17 ianuarie 1991: **Liceul Industrial nr. 6**, învățământ de zi și seral, cuprinzând și câte o clasă de filologie-istorie, pentru fiecare an de studiu; 17 ianuarie 1991 – 15 septembrie 2004: **Liceul Teoretic „Calistrat Hogaș”** cu clase de profil real, respectiv, umanist, ale căror specializări și subspecializări sunt din cele mai diverse: matematică-fizică, chimie-biologie, fizică-chimie, filologie, limbi moderne, științe sociale, matematică-informatică, clase cu predarea intensivă a unei limbi străine și, respectiv, bilingve (engleză și franceză). În paralel, funcționează, câte o clasă de gimnaziu la fiecare nivel de studiu, cu predare intensivă a limbii engleze; 15 septembrie 2004 – prezent: **Colegiul Național „Calistrat Hogaș”**. Rămân valabile cele două profiluri, **real și umanist**, cu reconfigurarea specializărilor astfel: **matematică-informatică, științe ale naturii, științe sociale, la toate aceste specializări existând și clase/formațiuni de studiu intensiv al limbii engleze, filologie, filologie – bilingv engleză**. Se păstrează, în paralel cu nivelul liceal, câte o clasă de **gimnaziu** pe fiecare nivel de studiu, cu predarea intensivă a limbii engleze. În plus, colegiul este acreditat pentru susținerea examenelor **Goethe, Cambridge și ECDL**.

Nota:

Ca imagine, arhitectura ce se va realiza, o propunem a fi în spiritul zonei.

Terenul din zona studiată este proprietatea privată a soților Ioan și Constantina Mares.

Perioada construcțiilor:

Neoclasicismul este o mișcare în arta plastică, arhitectura și artele decorative ale Europei și Americii de Nord, în secolele al XVIII-lea și al XIX-lea, caracterizată prin revirimentul stilului clasic grec și roman. Printre reprezentanții de frunte ai mișcării s-au numărat arhitecții Claude-Nicholas Ledoux și Robert Adam, pictorii Jacques-Louis David, Jean Ingres și Anton Mengs, sculptorii Antonio Canova, John Flaxman, Bertel Thorvaldsen și Johann Sergel precum și designerii Josiah Wedgwood, George Hepplewhite și Thomas Sheraton.

Influențat de gândirea din Secolul luminilor, neoclasicismul impune dominația rigorii, având ca modele arta greacă și cea romană. Antichitatea se impune din nou, în opoziție cu concepțiile baroce. Aceasta „noua lectură” este menită să ducă la redescoperirea simplității și profunzimii naturii, spre deosebire de trăirile superficiale ale rococo-ului. Temele mitologice și antice, sunt din nou prezente. În timpul primului Imperiu (1804-1814), neoclasicismul devine stilul oficial.

Revoluția franceză se folosește și ea de acest stil pentru a evidenția virtuțile patriotice, regândind valorile antice în termeni morali. Artistul trebuie să fie acum o persoană angajată civic, care să-i învețe pe ceilalți faptele eroilor antici, stimulând astfel virtutea.

Stilul neoclasic se caracterizează în principal printr-o întoarcere la formele greco-romane. Pentru artiști, nu este vorba de a recurge la imitarea servilă a Antichității sau la experiența Renașterii italiene, ci de a dezvolta noi principii, destul de repede transformate în reguli rigide: claritate a expunerii, simplitate a structurii prin intermediul ordinii, al simetriei, al proporțiilor.

*La sfârșitul secolului al XVIII-lea, filosoful francez Denis Diderot subliniază că arta trebuie "să facă virtutea atrăgătoare, viciul odios și ridicolul strălucitor". Arta are o funcție morală: să arate oamenilor drumul pe care trebuie să-l urmeze. Este perioada în care marile descoperiri arheologice, mai ales din jurul orașului Pompeii, în sudul Italiei, readuc la modă civilizația romană. Această reînnoire a gustului pentru antic dă naștere unui curent internațional în toate artele, care se numește **neoclasicism**.*

Stilul Neoromanesc

Stilul neoromanesc este unul dintre cele mai originale și surprinzător de frumoase ordine arhitecturale care au apărut în Europa în anii de creativitate intensă din epoca victoriană târzie. Românii din acea perioadă au dorit să creeze un stil care să reflecte gloria trecutului lor medieval, transformându-și peisajul arhitectural al țării, tot așa cum britanicii creaseră, cu decenii înainte și la o scară mai mare, mai bine-cunoscutul stil arhitectural victorian neogotic.

Stilul neoromanesc reprezintă un amestec interesant de elemente răsăritene bizantine și motive arhitecturale și etnografice țărănești locale, precum și de anumite modele de artă otomană și chiar teme de renaștere italiană târzie. Stilul a început să fie în voga printre românii instăriți în primii ani ai secolului al XX-lea, în România de dinaintea primului război mondial – în zona numită „Vechiul regat”, răspândindu-se ulterior și în Transilvania, după război, după ce aceasta provincie a devenit parte a României.

Stilul a ajuns la zenit în perioada interbelică, încheindu-se brusc în forma lui cultă, după venirea la putere a comunismului în România, în 1948. A fost oarecum readus la viață în timpul exploziei de construcții din ultimii zece ani, însă într-o manieră minimalist-modernistă, de cele mai multe ori puerilă, fără motivele eclectice și grandoarea caracteristice perioadei interbelice.

Epoca victoriană târzie din România a fost o perioadă de stabilitate politică remarcabilă, sub domnia eficientă a Regelui de origine germană, Carol I, fiind caracterizată printr-o prosperitate economică deosebită, când țara devine una din principalele exportatoare de

cereale din Europa. Aceste realitati s-au reflectat in dezvoltarea artei si arhitecturii, prin crearea unor lucrări care au exprimat o identitate nationala romaneasca plina de incredere in misiunea ei. Stilul arhitectural neoromanesc este o expresie a acelui curent si a cautarilor spirituale din ultimele doua decenii ale secolului al XIX-lea, cand arhitectul Ion Mincu ridica primele cladiri clasice in acest stil.

Stilul neoromanesc a castigat rapid popularitate si, intr-un rastimp scurt, pana la inceputul secolului al XX-lea, familii bogate din toată tara au inceput sa-si construiasca case de oras sau conace in acest nou stil patriotic. Pentru a-l promova mai bine in randul publicului, la marea Expozitie Nationala Jubiliara Regala din 1906 a fost expusa o cula – prototipul stilului neoromanesc. Expozitia sarbatorea patruzeci de ani de domnie prospera a Regelui Carol I si 1800 de ani de la cucerirea Daciei de catre Imperiul Roman, fiind, prin urmare, dedicata radacinilor stravechi ale poporului, reflectate in modernitate.

CONCLUZIE:

Stilul arhitectural neoromanesc este unul dintre cele mai remarcabile creatii arhitecturale ale artei nationale din Europa, dar, practic, necunoscut de catre publicul larg din Occident. Achizitionarea, restaurarea si detinerea unei asemenea bijuterii arhitecturale constituie o initiativa foarte serioasa, de mare responsabilitate, inasa plina de satisfactii. Multe cladiri uimitoare de tip neoromanesc se gasesc astazi intr-o stare avansata de deteriorare, afectate fiind de indiferenta autoritatilor si de ignoranta proprietarilor lor actuali. In multe cazuri, acestia demoleaza sau altereaza aceste cladiri pentru a ridica in locul lor structuri moderniste anoste si de prost-gust, din materiale de proasta calitate. ©**Valentin Mandache**

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 istorice protejate)

Zona studiata, **4.8ha**, este situata in partea centrala a municipiului, cu acces la strada Alexandru cel Bun. Terenul are suprafata totală de **640.00mp** este proprietatea domnului beneficiarului.

Teritoriul luat în studiu este delimitat astfel:

- la nord – str. Alexandru cel Bun
- la est – proprietate MAI - birouri
- la sud – proprietate MAI - birouri
- la vest – proprietate private - birouri

Imobilul are categoria de folosinta – zona servicii.

Zona studiata se afla in UTR 1.

Suprafata de teren pe care se intentioneaza a se realiza investitia este momentan liber de constructii. Limitrof proprietatii exista constructii, iar in partea sudica a lotului este un beci dezafectat ce a apartinut fostei „cantina a partidului”, construita dupa anul 1965, dar nu se intervine asupra acestuia.

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, architectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

Zonele protejate cu valori istorice, de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a căror protecție reprezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice. Asupra acestor zone se instituie un regim de intervenție controlată. Delimitarea acestora se face în baza studiului istoric și de evoluție urbană și se prezintă în cadrul UTR-ului.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate și ale autorităților publice locale. Ele sunt indicate în planurile de urbanism și vor fi delimitate topografic în urma întocmirii de PUZ C.P. în aceste zone. Până la întocmirea PUZ C.P. Pentru fiecare monument sau grupare de monumente zonele vor fi protejate conform dispozițiilor legii 422/ 2003.

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

- a. Masuratori topografice ale zonei studiate
- b. Identificarea elementelor cu valoare istorică – monumentele în a căror zonă de protecție se află investiția
- c. Marcarea acestor monumente pe planurile PUZ
- d. Stabilirea zonelor de protecție
- e. Stabilirea imaginii arhitecturale a construcției ce urmează a fi realizată în zonă

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 PUZCP

Studiu istoric
Studiu topografic
Studiu geotehnic

Pentru acesta investitie s-a intocmit Studiul Istoric al strazii Alexandru cel Bun, inclusiv al zonei studiate.

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

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

Zona studiată este parte din:

- Ansamblul urban "strada Alexandru cel Bun" - NT-II-a-B-10551 - Str.Alexandru cel Bun, nr.1-23, datează din sec. XIX-XX; din UTR 1 – ZONA CENTRALA

* propuneri de organizare funcţională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanţul teritorial)

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea si construirea unui imobil pentru servicii – birouri, locuinta de serviciu pe terenul de sport dezafectat. De asemenea se doreste reorganizarea incintei prin prevederea unor accese corespunzatoare si a unei parcare in incinta.

Bilanţul teritorial: Se anexeaza

* evidenţierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

UTR 1 – ZONA CENTRALA, zona studiată :

- Ansamblul urban "strada Alexandru cel Bun" - NT-II-a-B-10551 - Str.Alexandru cel Bun, nr.1-23, datează din sec. XIX-XX;
- Liceul de Arta, NT-II-m-B-10552, sec. XIX(1862), din acelasi ansamblu de mai sus
- Casa, NT-II-m-B-10553, sec. XX(1900), din acelasi ansamblu de mai sus
- Casa(azi Centru de cercetari biologice), NT-II-m-B-10554, sec. XX, din acelasi ansamblu de mai sus
- Casa, NT-II-m-B-10555, sec. XX, din acelasi ansamblu de mai sus
- Colegiul National "Calistrat Hogas", NT-II-m-B-10556, sec. XX(1928), din acelasi ansamblu de mai sus
- "Posta Centrala", NT-II-m-B-10557, sec. XX(1930-1932), din acelasi ansamblu de mai sus
- Casa "Ivascu", NT-II-m-B-10558, inc.sec. XIX, din acelasi ansamblu de mai sus

3.3. Disfuncţionalităţi şi constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)

Disfuncţionalităţile zonei:

- Strazi insuficient dimensionate pentru traficul la orele de varf – inceperea si terminarea orelor de clasa
- Insuficienta spatiilor de birouri
- Parcare insuficiente
- Terenuri nemodernizate

- Monumente istorice ce nu sunt restaurate si puse in valoare
- Existenta de spatii verzi neamenajate si insuficient intretinute
- Existenta unor cladiri parazite in zona de protectie a monumentelor istorice

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

- a. Monumentele istorice:
 - Ansamblul urban “strada Alexandru cel Bun” - NT-II-a-B-10551 - Str.Alexandru cel Bun, nr.1-23, datează din sec. XIX-XX;
 - Liceul de Arta, NT-II-m-B-10552, sec. XIX(1862), din acelasi ansamblu de mai sus
 - Casa, NT-II-m-B-10553, sec. XX(1900), din acelasi ansamblu de mai sus
 - Casa(azi Centru de cercetari biologice), NT-II-m-B-10554, sec. XX, din acelasi ansamblu de mai sus
 - Casa, NT-II-m-B-10555, sec. XX, din acelasi ansamblu de mai sus
 - Colegiul National “Calistrat Hogas”, NT-II-m-B-10556, sec. XX(1928), din acelasi ansamblu de mai sus
 - “Posta Centrala”, NT-II-m-B-10557, sec. XX(1930-1932), din acelasi ansamblu de mai sus
 - Casa “Ivascu”, NT-II-m-B-10558, inc.sec. XIX, din acelasi ansamblu de mai sus
- b. Spatiile comerciale si servicii:
 - Sunt situate in imediata vecinatate: sediul MAI, Tribunalul Judetean Neamt – sectia penala si civila, birouri, Posta Centrala, Spatii invatamant, etc
- c. Locuintele colective:
 - Nu sunt prezente in zona
- d. Locuintele individuale:
 - Casele de locuint sunt in vecinatate
- e. Anexe:
 - Spatii anexa, din care unele neautorizate/parazite
- f. Spatiu comercial:
 - O cafenea sezoniera, nu sunt alte spatii comerciale

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.

Limita zonei construite protejate este stabilita in conformitate cu planșa de **Reglementari Urbanistice**.

La Nord – str. Alexandru cel Bun
La Sud – sediul MAI
La Est – imobil birouri
La Vest – sediul MAI

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.)

Se anexează studiu istoric, studiul geotehnic și studiul topografic.

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)

Fondul construit al zonei studiate are un aspect eclectic datorat prezentei clădirilor din
epoci diferite: din secolele XIX(scoli, locuințe, sedii) și XX(locuințe, spații comerciale, birouri).

Documentația P.U.Z.-C.P. reprezintă într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și a propunerilor de organizare

volumetrică și tehnică a construcției propuse, urmărindu-se totodată organizarea funcțională a întregii zone studiate. De asemenea se vor determina și zonele de protecție a monumentelor istorice prezente.

Prin prezenta investiție pe terenul arondat, investiție ce se va realiza prin fonduri proprii, nu este periclitată imaginea ansamblului și nici a monumentelor din vecinătate. Astfel, s-a propus poziționarea clădirii, de altfel imperios necesară desfășurării activităților de servicii, către laturile vestice și sudice a terenului, cu retragere față de strada Alexandru cel Bun. În acest mod se evită obturarea axului de percepție a monumentelor din zona învecinată și a ansamblului urbanistic.

Amplasamentul oferit spre construire este favorabil.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- Integrarea propunerilor în contextual urban din zona înconjurătoare, cu preocuparea de a nu aduce prejudicii ansamblului de construcții în apropierea căruia se situează obiectivul propus.
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute în temă.
- Asigurarea dotărilor complementare zonei de servicii comerț
- Rezolvarea echipării edilitare prin racordare la sistemul centralizat al orașului.
- Modernizarea circulației în zonă,
- Rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi ;

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de servicii, agrement și alimentație publică.

Construcție propusă:

FUNCTIONALUL:

Având în vedere faptul că la ora actuală zona este teren viran neproductiv unde diverse persoane depozitează resturi menajere sau din demolări, beneficiarul solicită punerea acestuia în valoare prin construirea unui imobil sediu de firmă ce să aibă atât funcțiuni de birouri, cât și cafenea. De asemenea se va prevedea și organizarea de parcuri pentru autoturisme.

Accesul propus în incintă:

- Prin strada Alexandru cel Bun

În mod evident, se va dimensiona astfel încât să permită intrarea facilă a autospecialelor de intervenție – pompieri, salvare, SMURD – fără a fi afectată zona privată.

În vederea organizării mai bune a incintei, propunem amplasarea de spații verzi și terase pentru relaxare.

INDICI URBANISTICI:

P.O.T. = 70%

C.U.T. = 0.7

Regim de înălțime – **S+P+E**, P+2E (conform Studiu de Oportunitate)

FINISAJELE :

- interioare

Finisajele propuse sunt funcționale, adecvate funcțiunilor clădirii. Se vor utiliza pardoseli din gresie la piesele umede (băi), holuri și circulații verticale, pardoseli din PVC antistatic în celelalte spații

Peretii, la interior, se vor plăca cu gips-carton, acolo unde este cazul sau tencui și zugrăvi cu var lavabil alb.

- *exterioare*

Peretii, la exterior, vor fi din zidarie 25cm grosime si termosistem 15cm. Culorile folosite la fatade vor fi in conformitate cu specificul zonei – antracit, gri deschis, alb. Tamplaria va fi din lemn stratificat, PVC sau aluminiu.

Obiective noi solicitate prin tema de proiectare:

1. Rezolvarea acceselor: din str. Alexandru cel Bun
2. Constructia propriu-zisa – se va rezolva in prima etapa de investitie si va contine spatii de tip cafenea la parter si birouri la etajul 1 si 2 sau la etajul 1 si mansarda(unde poate fi si un apartament de serviciu), iar la demisol, daca va fi cazul, spatii tehnice.
3. Parcarea – se va realiza in zona intrarii

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse

Avand in vedere existenta mai multor monumente istorice pe strada Alexandru cel Bun, dat si valorii lor arhitecturale (ex: Posta Casa Vernescu, Casa Dr. Comanita) s-a institui prin PUG – “Zona cu valoare arhitecturala”. Limita acestei zone se va stabili in plansele PUZ. Conditionarile impuse se pot afla din Certificatul de Urbanism 29/10.01.2023, emis de mun. Piatra Neamt.

FUNCTIUNI URBANISTICE AFERENTE:

- Birouri
- Cafenea la parter
- Locuinta de serviciu - mansarda
- Spatii pentru recreere si petrecere timp liber (terasa, spatii verzi)
- Parcari autoturisme
- Acces in incinta
- Retelele(apa-canal, electrice, gaze natural, telefonie, cablu TV, etc) vor fi bransate la cele din str. Alexandru cel Bun si se vor monta doar subteran.

Consideram ca nu sunt probleme de mediu, fiind respectate normele sanitare si distantele impuse prin lege. De asemenea, prin natura activitatii nu se va produce discomfort fonic al zonei.

Concluziile cercetării istorice și urbanistice, care privesc zona de amplasare a investiției propuse sunt următoarele:

- Din punct de vedere funcțional, imobilul nou propus este compatibil cu monumentele existente;
- Din punct de vedere al valențelor urbanistice, monumentele din proximitatea teritoriului studiat sunt unitare volumetric și istorico-stilistic, având un regim de inaltime divers, in functie de perioada de construire – sec. XIX si XX

- Din punct de vedere al aspectului arhitectural, acestea reflectă nivelul calitativ al arhitecturii vremii, dar și expresia interesului proprietarilor și autorităților față de monumentele respective;
- Odată cu realizarea noului obiectiv se vor propune rezolvări corecte ale circulației auto și pietonale în zonă;
- Rezolvarea unitară a întregii zone va corela la un înalt nivel calitativ spațiile publice și cele private;
- Se vor valorifica perspectivele favorabile spre amplasament și dinspre acesta spre vecinătăți;
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor plantate și elementelor de mobilier urban, care vor contribui la menținerea caracterului zonei.
- Prin amplasarea obiectivului se va rezolva functional situatia lipsei de spatii pentru servicii.

În vederea reabilitării zonei la nivelul de zonă de protecție a monumentelor de arhitectură, se recomandă:

- Tratarea unitară din punct de vedere functional și plastic arhitecturală
- Rezolvarea corectă a circulațiilor din zonă
- Punerea în valoare a monumentelor istorice
- Abordarea corectă a tuturor spațiilor exterioare – parcuri, terenuri de sport, spații verzi, etc
- Utilizarea materialelor compatibile monumentului sau a unor materiale neutre.

Obiectivul ce se propune, este în zona ansamblului urbanistic “Alexandru cel Bun”, de fapt aflându-se pe un teren viran lăsat în paragină și neutilizat în conformitate.

În cazul construirii și de alte clădiri noi, extinderi sau etajări în vecinătatea clădirilor monument se va avea în vedere integrarea construcțiilor propuse în fondul construit existent.

În zona studiată ar fi oportună diversificarea și înnoirea funcțiunii rezidențiale și a serviciilor, care să susțină programul de dezvoltare a municipiului.

Ca principiu general, renovarea și restaurarea clădirilor pune accent pe conservarea fondului construit, istoric. Se va pune accent pe conservarea clădirilor, în sensul refacerii tuturor elementelor componențiale arhitecturale și pe consolidarea structurală în sensul restaurării: consolidări, operațiuni contra umidității (de infiltrație, din precipitații și eroziuni eoliene).

Amplasamentul are stabilitatea locală și generală asigurată. Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor, fiind sistematizat și canalizat.

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, străduțelor, piețelor, piațetelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației)

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca principal scop studierea amplasării imobilului pentru birouri, eventual cafenea la parter, locuințe de serviu la mansarda și a stabilirii limitelor zonelor de protecție a monumentelor istorice. Totodată se propun și lucrări de refacere a parilor carosabile, de refacere a trotuarelor, utilizându-se pavele din beton/piatra. De asemenea se acordă atenție locurilor de parcare, actualmente insuficiente.

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

Alimentare cu apă; canalizare :

Alimentarea cu apă se realizează din rețeaua de distribuție existentă pe drumul de acces, iar evacuarea apelor uzate menajere se realizează de asemenea în rețeaua municipală, astfel :

- bransamentul de apă potabilă - din conductă PEHD,
- caminul apometru - din beton turnat monolit ; instalația hidraulică prevede montarea a doi robineti cu sfera pentru izolarea apometrului, un filtru de impurități și o supapă de sens cu clapet
- instalația exterioară de alimentare cu apă de la caminul apometru proiectat până la clădire - din conductă PEHD
- racordul de canalizare menajeră - din teava PVC, pentru canalizări exterioare montată îngropată sub adâncimea de îngheț și înglobată în strat de nisip de 15 cm sub și deasupra conductei.

Canalizare pluvială

Apă de ploaie de pe suprafețele betonate din incintă și de pe acoperișul clădirii se va colecta:

- parțial printr-un sistem de rigole prefabricate din beton, acoperite cu ramă și grătar metalic după care va fi evacuată la rețeaua publică.
- parțial se va deversa direct pe zonele verzi din incintă

Alimentarea cu energie electrică

Obiectivul va fi deservit din punct de vedere al asigurării cu energie electrică de la una din liniile de joasă tensiune existente în apropiere. Dacă în urma definitivării proiectului final se constată că puterea P_{maxabs} nu este suficientă se va solicita un spor de putere.

La faza de proiectare PT+DE, se va comanda la E_ON un Studiu de Soluție prin care se va stabili modul de realizare a alimentării cu energie electrică a incintei studiate.

Telecomunicații

În zonă există rețele de telecomunicații ORANGE sau alți operatori de telecomunicații.

De la acestea se va asigura branșament individual.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

Alimentarea cu gaze naturale

Construcția propusă se va alimenta cu gaze de la rețeaua publică municipală existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale a noii investiții se va face pentru alimentarea centralei termice cu funcționare pe gaz, necesară încălzirii spațiilor.

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

Se anexează RLU

5.5. Bilanț teritorial

Se anexează Bilanțul teritorial

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

Analiza cost-beneficiu va fi parte integrantă din Studiul de Fezabilitate aferent amplasării edificiului.

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).

Prin această etapă, se propun Planuri Urbanistice de Detaliu doar pentru investițiile noi, necuprinse în această documentație și care, prin prezența lor, pot afecta vizual ansamblul de monumente din zona studiată. Pentru obiectivul studiat nu este cazul.

Volumul II – Regulament

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZCP ale cărei 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 (după caz)
- alte condiționări (avize suplimentare)
- definire 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 servituțiilor

- 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 PUZCP

I. Dispoziții generale:

1. ROLUL RLU

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul Planului Urbanistic zonal.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Local al municipiului.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă : Legea nr. 422/2001 actualizată și republicată 2019 – Legea monumentelor istorice, Legea nr. 50/1991 actualizată și republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea investițiilor, Legea 350/2001 republicată în 2006 și modificată în 2013. Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea administrație publice locale nr. 215/2001, Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, Legea privind calitatea în construcții NR. 10/1995 (republicată), Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată), Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul

ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996, Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului MAPPM și MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000. Regulamentul local de Urbanism al PUZ detaliază prevederile Reglementărilor cuprinse în PUG - și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona studiată.

Planul Urbanistic General al municipiului.

Lista monumentelor istorice 2015. Se constată că amplasamentul studiat se afla în raza de protecție a următoarelor monumente istorice: casa Calistrat Hogas, cod LMI NT-II-m-B-106645.02. și Școala "Vasile Alecsandri", cod LMI NT-II-m-B-10675.

II. Dispoziții aplicabile în zonă

- unitatea de referință și caracterul acesteia

Zonele istorice de referință din teritoriul administrativ

CP1 - Zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional:

CP1a - subzona centrală aferentă Centrului istoric;

CP1b - subzona centrală aferentă străzilor Alexandru cel Bun și Ștefan cel Mare.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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 Ștefan cel Mare, include mai multe monumente semnificative pentru oraș, făcând parte din etape diferite istorice (sec. XV – înc. Sec XX) și păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea acestor etape inclusiv de precizare a tramei stradale.

Valoarea deosebită a zonei constă în existența într-un perimetru ușor de parcurs pietonal a 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 zonă, fondul de construcții vechi neclasate, axele de vizibilitate și punere în valoare a monumentelor.

Subzona centrală CP1a a făcut obiectul P.U.Z. "Zona protejată Curtea Domnească Municipiul Piatra Neamț Județul Neamț", al cărui regulament propriu de urbanism este conform cu prevederile prezentului Regulamentului Local de Urbanism. Zona aferentă, construcții protejate propusă este delimitată de :

- spre nord : limita de nord a parcelelor de pe latura de nord a străzii Dr.Dimitrie Ernici;
- spre est : limita de est a carosabilului str. Petru Rareș ;
- la vest : limitele de vest ale loturilor care se încadrează într-o distanță de 50 m - 200 m față de monumentele Curții Domnești, între străzile Alexandru cel Bun și Str. Ștefan cel Mare - D.Ernici, în cadrul razei de protecție de 200 m ;
- spre sud : limita de sud a incintei Hotelului Ceahlăul și Parcul Stefan cel Mare precum și fronturile construite de pe latura sudică a pietei Stefan cel Mare .

Subzona centrală CP1b aferentă străzii Alexandru cel Bun este delimitată de :

- spre nord : limita de nord a parcelelor de pe frontul de nord al str. Alexandru cel Bun, între clădirea Prefecturii și intersecția cu str.Mihail Sadoveanu;
- spre sud : limita de sud a parcelelor de pe frontul de sud al str.Alexandru cel Bun, către str.Calistrat Hogas, între clădirea Telekom, intersecția cu str.Postei și str.M.Sadoveanu;

Subzona centrală CP1b aferentă străzii Stefan cel Mare este delimitată de : - spre nord : limita de nord a parcelelor de pe frontul de nord al str. Stefan cel Mare – dealul Cozla, între Curtea Domneasca și străzile Borzoghian și Dimitrie Cantemir; - spre sud : limita de sud a parcelelor de pe frontul de sud al str.Stefan cel Mare, către Str.Sportului, Liliacului, Oituz intersecție str.M.Sadoveanu, cuplându-se cu zona ansamblului urban de construcții protejate Alexandru cel Bun;

Motivația istorică – zonele conțin situl arheologic al Curții Domnești, zonele de interes istoric și arheologic de acces în Curtea Domneasca, zona în care s-a suprapus dezvoltarea vatrei orașului din etapa medievală până în etapa modernă (sf. Sec. XIX și începutul sec. XX);

Motivația urbană – zona permite:

- punerea în valoare a centrului istoric al orașului compus din monumente medievale și construcții din sec. al XIX-lea și începutul sec. XX , spații verzi, vestigii arheologice;
- citirea acestora în ansamblu ca centrul civic actual al orașului Piatra Neamț;
- protecția față de intervențiile nedorite a acestei grupări de construcții, monumente și dotări;

Motivația funcțională - Delimitarea aleasă permite:

- realizarea unor elemente funcționale pentru revitalizarea zonei cu monumente; realizarea de accese facile carosabile și pietonale; revitalizarea spațiilor publice pentru punerea în valoare a monumentelor; restaurarea monumentelor cu elemente funcționale ce vor permite gestionarea lor corectă și crearea surselor pentru întreținerea lor.

Conform Legii nr.350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismului art.47 alin.(3) corelat cu alin.(31) în zonele construite protejate ale monumentelor este obligatoriu elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ).

Orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii. În vederea autorizării se impun justificări suplimentare prin prezentarea rezultatelor săpăturilor arheologice, de desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, a celor cu valoare arhitecturală și ambientală, pentru amplasarea, configurarea volumetriei și aspectului arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolari de construcții parazitare. Toate acestea vor fi puse în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate și în zona de co-vizibilitate de 100 metri. De la caz la caz, se pot solicita și alte studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- CP1a, CP1b - dotările amenajate în construcțiile monumente istorice sau în construcțiile cu valoare arhitectural-istorică existente (Teatrul Tineretului, Muzeul de Artă, Muzeului de Etnografie, Muzeului de Istorie, Biserica Sf. Ioan, Turnul Clopotniță, dotările existente în preajma porțiunilor de zid al Curții Domnești situat la sud fata de Str. D.Ernici, Sinagoga, Colegiul Petru Rareș, Biserica Trei-Ierarhi, Casa Armatei, Liceul „Calistrat Hogaș”, Poșta centrală, ansamblu urban);
- dotări noi sau existente în zona de protecție a monumentelor (dotări moderne la nord-est față de Șinagogă, dotări existente, sediu de firma și sala de sport amplasate lângă Colegiul P.Rareș și Casa Armatei, Hotel Ceahlăul, locuințe și spații comerciale P+ 1 E sau P+4E pe frontul estic al str.Petru Rareș), cu instituirea de restricții privind extinderea, supraînălțarea, finisajele utilizate ;
- piețe publice și amenajări, pentru punerea în valoare a monumentelor și vestigiilor arheologice;
- zone verzi de punere în valoare a monumentelor istorice; - parc public cu păstrarea și punerea în evidență a vestigiilor arheologice;
- spații pietonale și platforme publice pietonale, scări pietonale; - circulații carosabile publice și parcaje supraterrane;
- pasaj rutier subteran cu parcaje subterane;
- locuințe și dotări P, P+1E construite izolat sau înșiruit ;
- utilități și rețele tehnico-edilitare de utilitate publică.
- CP1a, CP1b - se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;

- se impune o notă de specializare a străzilor din ansamblurile protejate, mai ales pietonale, prin predominanța unui comerț de obiecte de artă, bijutieri și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;
- se admite utilizarea zonei pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- se admite acoperirea cu sticlă a curților în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;
- se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP1a, CP1b - în incintele ocupate de dotări noi sau existente în zona de protecție a monumentelor (dotările moderne de la nord-est de Sinagogă; dotările existente, sediul de firma și sala de sport amplasate lângă Colegiul P.Rareș și Casa Armatei; Hotelul Ceahlăul; locuințele și spațiile comerciale P+1E sau P+4E de pe frontul sudic al pietei Stefan cel Mare și P.Rareș) nu se vor mai realiza alte construcții. Construcțiile anexe, parazitare față de monumente, care nu au valoare și obturează unghiurile vizuale spre monumente se vor dezafecta;

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;
- pe platoul de incinta al Curtii Domnesti, se admit organizarea de evenimente culturale, spectacole, targuri și alte manifestări cu o durată limitată până la 30 de zile. Nu se admit spații de alimentație publică, terase estivale, chioscuri comerciale sau orice fel de construcții provizorii care pot afecta punerea în valoare a monumentelor istorice și vestigiilor arheologice.
- în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se admit restaurante de orice tip, cu excepția celor amplasate la o distanță mai mică de 50 metri față de instituțiile de învățământ și lăcașele de cult, care nu vor comercializa băuturi alcoolice.
- parterul clădirilor va fi destinat unor spații culturale, spații comerciale, restaurante și servicii accesibile publicului și poate avea amplasat în fața punctului de lucru pe domeniu public terase estivale, comerciale etc, în condițiile obținerii aprobărilor și avizelor legale.
- se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente.

CP1a, CP1b - se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții: (1) - funcțiunea existentă să nu stânjenească vecinătățile

sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

(2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CP1a, CP1b - se interzic următoarele utilizări:

- 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 rezulta 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;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CP1a, CP1b - se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată ;

- loturile monumentelor și a pietelor publice vor fi pastrate fără a putea fi divizate. Se vor putea demola construcțiile provizorii sau fără valoare.
- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; pentru a deveni construibile parcelele sub 150 mp, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor se vor menține amprente vechii lotizări prin amenajările din curți (ex.- dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații, etc).
- accesul pe parcelă și poziția față de drumuri, poate determina dacă loturile din zona centrală pot fi construibile.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP1a, CP1b - față de Piata Stefan cel Mare se vor pastra aliniamentele actuale. In cazul reconfigurarii loturilor, construcțiile se vor amplasa la minim 6,0 m.

- față de str. Dr. Dimitrie Ernici si Str. Pinului se vor pastra aliniamentele actuale. In cazul reconfigurarii loturilor, constructiile se vor amplasa la 6,0 m față de aliniamentul str. D. Ernici si la 4,0 m față aliniamentul str. Pinului.

- pentru str.V.A.Urechia se vor pastra alinimentele actuale. In cazul execuției de constructii noi acestea se vor amplasa la 8,0 m fata de aliniamentul sudic al strazii si 7,50 m fata de aliniamentul nordic al străzii.

- pentru str.P.Rares se vor pastra retragerile actuale la 1,0m fata de limita parcelei ;

- pentru str.Alexandru cel Bun si str.Stefan cel Mare se pastreaza aliniamentele existente, iar retragerea minimă obligatorie se va stabili pe bază de PUZ-CP;

- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria a II-a și de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CP1a, CP1b - se menține neschimbată situația actuală;

- Construcțiile noi de locuinte si dotari din zonele de construire în sistem izolat se vor așeza la minim 3,0 m fata de una din limitele laterale ale lotului sau pe limită de proprietate în cazul construcțiilor cuplate, cu acordul vecinilor și pe bază executării unor studii de insorire față de construtiile invecinate.

- față de limita posterioara a lotului contructiile vor fi distanțate la minim H/2 constructie, dar nu mai puțin de 3,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CP1a, CP1b - se menține neschimbată situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact față de zona protejată, conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CP1a, CP1b - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; - se va asigura accesul persoanelor cu handicap prin rampe, sisteme de avertizare la toate obiectivele publice din zonă. - în piete publice pietonale vor fi organizate accese publice pietonale la nivel cu monumentele istorice din zona.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP1a, CP1a - Stationarea auto se va face numai in locurile amenajate pentru parcare, stationare, supraterrane si subterane; - în cazul în care nu există spațiu suficient pentru

asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra printr-un studiu de trafic si politica de parcare, necesitatea amenajarii de spatii (constructii subterane/supraterane) pentru parcarile proprii sau în cooperare ori concesionare cu municipiul pentru asigurarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP1a – nu se admite schimbarea regimului de înaltime al constructiilor existente, iar în cazul insertiilor se va mentine regimul de înaltime al constructiilor alaturate;

CP1b – pentru cladirile monument si constructiile protejate se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coama/atic) (P+1E+M).

– pentru constructiile existente aflate în zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura, înaltimea maxima se poate majora, functie de suprafata desfasurata, cu o mansarda cu suprafata de 20% din Adc, dar care nu va depasi un H maxim la coama de 12,5 m.

– constructiile noi inserate vor pastra acelasi nivel de înaltime cu constructiile alaturate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP1a, CP1b - orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor completări sau extinderi, elemente de mobilier urban, signalectică, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

- În vederea pastrarii traditiei si specificului local pentru finisajele la fatade, culorile acceptate în mod uzual sunt: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuante diferite de gri-bej”.

- Placarile fatadelor cu placaje compozite, aluminiu sau mase plastice este interzisa în ansamblurile urbane cu constructii protejate ale monumentelor istorice – „Curtea Domneasca”, str.Alexandru cel Bun si str.Stefan cel Mare.

- constructiile vor avea de regula sarpante cu invelitori din tigla, sau tigla metalica, tabla de arama fâltuită, culorile acceptate în mod uzual se limiteaza culorile la nuante de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) si nuante de gri-inchis cuprinse în Codul culorilor RAL;

- constructiile vor avea o volumetrie simplă, acoperisuri cu forme simple, în armonie cu zona de monumente;

CP1a, CP1b - în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial;

- În vederea autorizării vor fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- firmele, sistemele de afișaj și publicitate, elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CP1a, CP1b - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament este obligatorie racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile, iar toate cablurile existente de energie, telecomunicații, TV vor fi dispuse în canale suterane conform legislației în vigoare. (HG 490/2011- completare RGU)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE, SPAȚII PLANTATE SI MOBILIER URBAN

CP1a, CP1b – se stabilesc următoarele categorii de spații verzi: parc public; spații verzi de punere în valoare a monumentelor; spații verzi pe loturile de locuințe.
- se va respecta Registrul Spațiilor verzi al municipiului. Zonele de spații verzi vor fi amenajate conform unor proiecte peisagistice ce se vor aviza de către Administrația locală și Comisia zonala de protecție a monumentelor cu respectarea prevederilor legale;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații, elemente decorative inclusiv pe fațade;
- se interzice tăierea fondului arboricol inventariat prin Registrul Spațiilor verzi, orice intervenție se va face cu avizul Agenției de Protecția Mediului Neamt.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbori conform tradiției locului (castani, platani, etc);
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile de patrimoniu.

ARTICOLUL 14 – MIJLOACE DE PUBLICITATE

CP1a, CP1b - Conform Legii nr.185/2013 modificată și completată prin Legea nr.154.2017 și a Regulamentului local privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în municipiul Piatra Neamt teritoriul se află în zona de publicitate restrânsă cu restricții speciale.

- În zona cu restricții speciale de publicitate sunt premise numai:
a) amplasarea firmelor simple, casete inscripționate sau litere casetate pe clădiri (ca mijloace de publicitate permanentă luminoasă – iluminate din interior sau exterior) se vor executa din materiale corespunzătoare, rezistente în timp, în vederea pastrării specificului arhitectural al zonei și a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.IV secțiunea 1 RLMP (Regulamentul Local privind Mijloacele de Publicitate)
b) panourile turistice (mijloace de publicitate permanentă) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate în cap.IV sect.2 RLMP.

c) plăcutele de identificare a monumentelor istorice, pozitionate pe monumentele istorice, dimensionate, colorate, conform prevederilor Ordinului nr. 2237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice, al Ministerului Culturii.

d) structura suport pentru afise proprii - spectacole de teatru, spectacole culturale, manifestări stiintifice, permanentă în incinta Teatrului Tineretului.

e) meshurile simple (mijloace de publicitate temporară) amplasate pe monumentele istorice, numai în situația în care acestea constituie protecție către domeniul public pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult de un an calendaristic, și numai dacă reproduc imaginea construcției după consolidare/restaurare, eventualele texte de publicitate comercială vor ocupa cel mult 25% din suprafața totală a acesteia.

f) panouri permanente cu titlurile proiectelor de reabilitare urbană și protejare a patrimoniului cultural, cu finantare nerambursabilă prin diferite programe operationale. - Se interzice orice alt mod de publicitate.

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

CP1a, CP1b - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Zidul de incinta al Curtii Domnesti se va consolida și restaura, pe zonele în care mai exista. În alte zone se vor face marcaje ale delimitării Curtii Domnesti în cadrul Urban.

- Restaurarea zidului de incinta și refacerea sitului se va executa în baza unor proiecte de restaurare executate de specialiști atestați. Pentru stabilirea aspectului elementelor componente se vor face studii de arhivă și se vor institui cercetări arheologice. Aspectul, finisajele interioare și exterioare ce se vor realiza vor respecta principiile de restaurare. -

Zonele de locuințe și dotări vor putea avea împrejurimi din lemn cu soclu din piatră sau din beton placat cu piatră și fier forjat. Înălțimea împrejurimii spre stradă va fi de maximum 1,50 m. Împrejurirea va fi transparentă spre calea de circulație și dublată cu plantații. - În zonele publice - piețe publice, obiective publice

- nu se vor prevedea împrejurimi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

CP1a - se va menține situația existentă: POT maxim 35% ;

- în zona parcajului subteran se admite 100%;

- Modificarea PUZ-CP „Curtea Domneasca” se poate face în cazuri bine justificate, prin reactualizarea documentației și avizarea reglementărilor de către Ministerul Culturii - Comisia națională pentru monumente istorice și Comisiei naționale de arheologie.

CP1b - se va menține situația existentă;

- pentru funcțiunile publice și rezidențiale POT maxim = 40% - pentru funcțiuni mixte POT maxim = 70%,

ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CP1a, CP1b - conform caracterului zonei protejate: CUT maxim = 0,7 ;

Zona UTR 1 este de interes arheologic. Se va face "descărcarea istorică" a terenului, înaintea oricărei activități de amenajare sau de construire. În funcție de rezultatele cercetărilor arheologice, situl poate fi menținut în stare de conservare-protecare sau poate fi redat în scopul de construire. Orice intervenție în zonă se va face cu avizul organelor abilitate.

Natura ocupării și utilizării terenului:

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

Conform PUG, zona studiată este în UTR 1 și este inclusă în zona protejată.

De asemenea, în zona studiată este parte integrantă din ansamblul urban "Strada Alexandru cel Bun", între numerele 1 și 23, COD LMI: NT-II-m-B-10551.

Terenul studiat are în componență o singură subzonă funcțională.

Din punct de vedere istoric, zona a avut și păstrează și în prezent preponderent funcțiuni publice – învățământ, servicii și funcțiuni private – de locuit.

Folosința actuală a amplasamentului este teren viran (categoria de folosință: curți - construcții).

2. tipuri admise de ocupare și utilizare

Se pot amplasa funcțiuni:

- compatibile cu activitățile școlare,
- funcțiuni asociate muzeelor,
- locuințe și funcțiuni complementare,
- spații alimentare publice (restaurant);
- spații agrement (teren de sport acoperit, vestiare, dusuri, etc);
- spații administrative (birouri);
- spații evenimente
- spații verzi, plantații de protecție;
- circulații;
- parcuri.

3. tipuri interzise de ocupare și utilizare

Sunt interzise, fără excepție:

- spații de depozitare (depozite en-gross)
- spații de producție industriale
- activități producătoare de noxe
- activități ce pot provoca daune monumentelor istorice și care pot produce dezavantaje activităților școlare

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

Intru-cât terenul se afla în Ansamblul Urban „Alexandru cel Bun”, se va solicita avizul Ministerului Culturii și Cultelor, prin Direcția Județeană Neamț și se va impune supraveghere arheologică de specialitate.

Condiții de ocupare a terenului

1. caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Noile parcele vor respecta prevederile HGR 525

2. implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Autorizarea executării construcțiilor cu este permisă cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

3. implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Orientarea față de punctele cardinale

- Conform R.G.U. Se vor respecta prevederile Normelor de igienă și a Normativelor privind modul de viață al populației: Ord.536/1997.
Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea față de aliniament

- Se vor respecta prevederile R.G.U. (cf planșei de reglementări)

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile R.G.U.

Clădirile se vor amplasa pe parcelă conform normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății art.2,3,4,5,16 și 17.

- a. În cazul în care clădirile sunt izolate, distanța acestora față de proprietățile vecine în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- b. Clădirile principale noi se vor amplasa la minim 0.6 m față de limita de proprietate.
- c. Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora în condițiile respectării prevederilor codului civil și pot avea un regim maxim de înălțime parter.

4. implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Se vor respecta distanțele sanitare conform legislației în vigoare.

Se va respecta regimul de înălțime al zonei

Se va respecta aliniamentul în conformitate cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată.

5. POT

Propus pentru zona studiată – 70%.

6. înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime general impus este de maxim P, P+E, pentru zona servicii, P+2E conform Studiu de Oportunitate. Înălțimea maximă la streșina fiind 12.0m.
- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor conf. Ord. nr 536/1996 pentru aprobarea "Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației" pentru a nu aduce prejudicii clădirilor din vecinătate sub aspectul însoirii acestora.

7. aspectul exterior al clădirilor

Se vor respecta prevederile R.G.U. și următoarele reguli:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea, se vor trata cu materiale rezistente sau tencuieli cu vopsitorii deschise la culoare – interzis culori stridente, iar tamplariile vor fi realizate din aluminiu, PVC, lemn.
- Culorile determinate pentru fatadele construcțiilor vor fi alb, ocru, natură, în general culori armonizate.

Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 20-35 grade – se pot realiza parțial și acoperișuri terasă.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte de bransament.etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute astfel încât să

nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiilor sau al zonei inconjuratoare.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural-conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare volumetrica intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturi este interzisa.

8. accese și circulații

Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice(existent, se modernizeaza).

Accese pietonale

- Accesele pietonale vor fi asigurate de trotuare propuse, cu o latime de min. 1,50m(trotuar existent, iar in incinta se va crea unul nou – alee pietonala).

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul spre incinta exista si se va moderniza.

- Platforma aferenta parcarilor se va impermeabiliza si dota cu retea pluviala,
- Se vor delimita locurile de parcare

9. staționări și pavaje

Accesul spre incinta exista si se va moderniza.

- Platforma aferenta parcarilor se va impermeabiliza si dota cu retea pluviala,
- Se vor delimita locurile de parcare

10. echipare cu rețele tehnico-edilitare

Vor fi respectate toate prevederile R.G.U.

- Bransarea constructiilor la reseaua apa si canalizare in sistem centralizat dupa realizarea acestora este obligatorie.

Instalatiile de alimentare cu energie electrica si punctele de racord vor fi realizate subteran astfel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiei sau al zonei inconjuratoare.

Instalatia de telefonie si CATV va respecta aceleasi reguli.

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza deasemenea subteran.

Firidele de bransament vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiilor si a zonei inconjuratoare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietate asupra rețelelor tehnico-edilare

Conform R.G.U

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Conform R.G.U.

- Orice amenajare realizata pe un teren trebuie realizata in asa fel incat sa nu constitue un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigole respectiv la rețeaua de canalizare prevazuta.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, canalizare, și de energie electrică .

11. spații libere și spații plantate

Parcaje, garaje

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecărei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare realizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- g) La nivel de carosabil si prospect stradal se pot amenaja locuri de parcare la nivelul strazii intercalate cu spatii verzi.

h) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Spatii verzi

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin unui arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 1.0 m de parcela vecina.
- c) Spatiul verde amenajat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 10% din suprafata lotului.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Imprejmuiri

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul constructiei in interior, se vor realiza imprejmuiri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 1.00 m. Acestea vor fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maxim 20 cm.
- c) De la constructive si pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 1,0 m.

12. spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive.

Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune. Se va monta perdea verde de protectie catre locuintele din zona, referinta este pentru scoli.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. CUT admis

CUT = 0.7

2. condiții de depășire a CUT

În cazul amplasării pe suprafețe mici de teren, atunci când din punct de vedere arhitectural și urbanistic, se impune un regim de înălțime similar construcției la care se face extinderea.

Dispoziții generale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Întocmit,

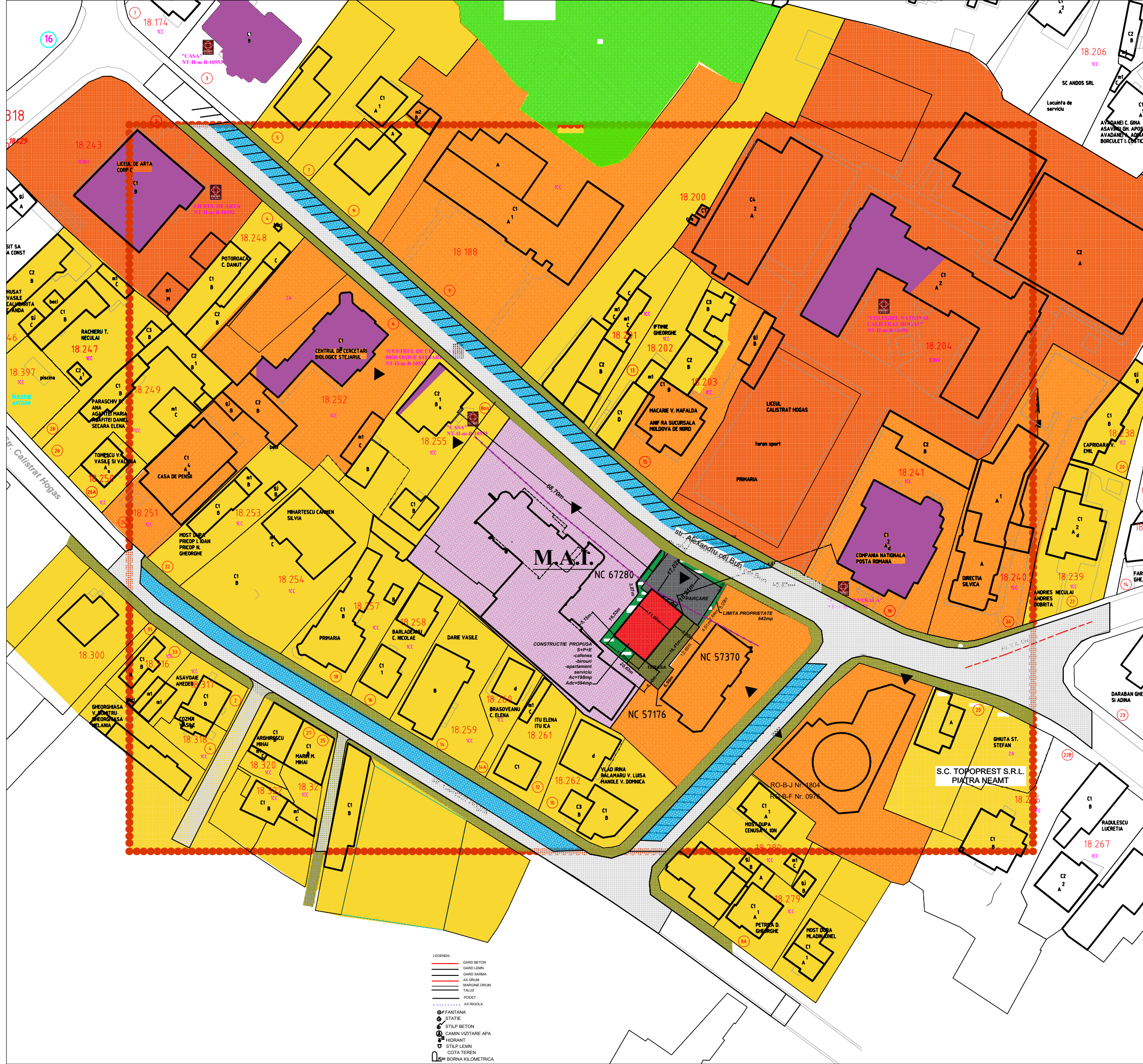
arh. Iulian Diaconescu

arh. Gorcea Constantin
ATESTAT MCC

Anexa 1:

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (ha)	Procent % din total zona studiata	Suprafata (ha)	Procent % din total zona studiata
ZONA UNITATI SERVICII	1.42ha	28.87%	1.46ha	29.72%
ZONA UNITATI SCOLARE	1.15ha	23.95%	1.15ha	23.95%
TEREN VIRAN	0.06ha	1.25%	0.00ha	0.00%
SPATII VERZI, AGREMENT, PROTECTIE plantari arbori si arbusti ornamentali	0.00ha	0.00%	0.02ha	0.40%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0.01ha	0.20%	0.01ha	0.20%
PARCARI	0.16ha	3.33%	0.16ha	3.33%
ZONA LOCUINTE	1.40ha	29.16%	1.40ha	29.16%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	0.50ha	10.41%	0.50ha	10.41%
ALEI PIETONALE	0.10ha	2.83%	0.10ha	2.83%
TOTAL ZONA STUDIATA	4.80ha	100.00%	4.80ha	100.00%
din care: TEREN STUDIAT	0.06ha	1.25%	0.06ha	1.25%



- LIMITA PROPRIETATE - 650mp
- ZONA REGLEMENTATA
- CONSTRUCTIE PROPUSA - S+P+1E
Ac = 180mp, Adc(birouri) = 390mp
- TERASA PROPUSA
- ACCES AUTO SI PARCARE IN INCINTA
- SPATIU VERDE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA/STRAZI EXISTENTE
- PARCARI
- ZONA FUNCTIUNI INSTITUTII PUBLICE
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA SPECIALA - M.A.I.
- ZONA INSTITUTII SCOLARE
- MONUMENT ISTORIC
- ALINIERE PROPUSA
- ZONA PROTEJATA CU VALOARE ARHITECTURALA



"POSTA CENTRALA"
NT-II-m-B-10557



"COLEGIUL NATIONAL
CALISTRAT HOGAS"
NT-II-m-B-10556



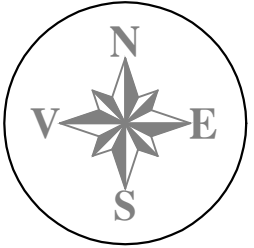
"CASA"
NT-II-m-B-10555



"CENTRUL DE CERCETARI
BIOLOGICE STEJARU"
NT-II-m-B-10554



LICEUL DE ARTA
"VICTOR BRAUNER"
NT-II-m-B-10552



**PLAN
URBANISTIC
ZONAL**
MUN. PIATRA
NEAMT
JUD. NEAMT

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (ha)	Procent % din total zona studiata	Suprafata (ha)	Procent % din total zona studiata
ZONA UNITATI SERVICII	1.42ha	28.87%	1.46ha	29.72%
ZONA UNITATI SCOLARE	1.15ha	23.95%	1.15ha	23.95%
TEREN VIRAN	0.06ha	1.25%	0.00ha	0.00%
SPATII VERZI, AGREMENT, PROTECTIE plantari arbori si arbusii ornamentali	0.00ha	0.00%	0.02ha	0.40%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0.01ha	0.20%	0.01ha	0.20%
PARCARI	0.16ha	3.33%	0.16ha	3.33%
ZONA LOCUINTE	1.40ha	29.16%	1.40ha	29.16%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	0.50ha	10.41%	0.50ha	10.41%
ALEI PIETONALE	0.10ha	2.83%	0.10ha	2.83%
TOTAL ZONA STUDIATA	4.80ha	100.00%	4.80ha	100.00%
din care: TEREN STUDIAT	0.06ha	1.25%	0.06ha	1.25%

PROIECTANT GENERAL:
S.C. PRO-ARCD S.R.L.
Piatra Neamt

PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA:
S.C. PRO-ARCD S.R.L.
Piatra Neamt

PROIECTAT : Arh. I. DIACONESCU
DESENAT : Arh. I. DIACONESCU
SEF PR. DE SPEC. URB. ISTORIC: Arh. C. GORCEA
ADMINISTRATOR : Arh. I. DIACONESCU

CONSTRUIRE SEDIU, CAFENEA, BIROURI,
APARTAMENT SERVICIU
STR. ALEXANDRU CEL BUN 12
PIATRA NEAMT

REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONIFICARE

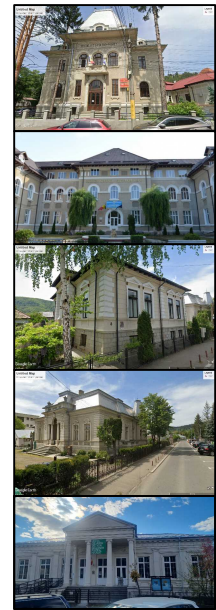
FAZA
PUZ

Pr. nr.
88/2022

Pl. nr.
3.1



- LIMITA PROPRIETATE - 650mp
ZONA REGLEMENTATA
- CONSTRUCTIE PROPUSA - S+P+1E
Ac = 180mp, Adc(birouri) = 390mp
- TERASA PROPUSA
- ACCES AUTO SI PARCARE IN INCINTA
- SPATIU VERDE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA/STRAZI EXISTENTE
- PARCARI
- ZONA FUNCTIUNI INSTITUTII PUBLICE
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA SPECIALA - M.A.I.
- ZONA INSTITUTII SCOLARE
- MONUMENT ISTORIC
- ALINIERE PROPUSA
- ZONA PROTEJATA CU VALOARE ARHITECTURALA



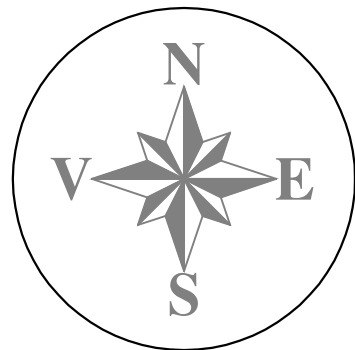
"POSTA CENTRALA"
NT-II-m-B-10557

"COLEGIUL NATIONAL
CALISTRAT HOGAS"
NT-II-m-B-10556

"CASA"
NT-II-m-B-10555

"CENTRUL DE CERCETARI
BIOLOGICE STEJARU"
NT-II-m-B-10554

LICEUL DE ARTA
"VICTOR BRAUNER"
NT-II-m-B-10552



PLAN URBANISTIC ZONAL

MUN. PIATRA
NEAMT
JUD. NEAMT

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (ha)	Procent % din total zona studiata	Suprafata (ha)	Procent % din total zona studiata
ZONA UNITATI SERVICII	1.42ha	28.87%	1.46ha	29.72%
ZONA UNITATI SCOLARE	1.15ha	23.95%	1.15ha	23.95%
TEREN VIRAN	0.06ha	1.25%	0.00ha	0.00%
SPATII VERZI, AGREMENT, PROTECTIE plantari arbori si arbusti ornamentali	0.00ha	0.00%	0.02ha	0.40%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0.01ha	0.20%	0.01ha	0.20%
PARCARI	0.16ha	3.33%	0.16ha	3.33%
ZONA LOCUINTE	1.40ha	29.16%	1.40ha	29.16%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	0.50ha	10.41%	0.50ha	10.41%
ALEI PIETONALE	0.10ha	2.83%	0.10ha	2.83%
TOTAL ZONA STUDIATA	4.80ha	100.00%	4.80ha	100.00%
din care: TEREN STUDIAT	0.06ha	1.25%	0.06ha	1.25%

● REGLEMENTAR URBANISTICE
stabilire zona protectie monumente istorice
pt. strada Alexandru cel Bun

PROIECTANT GENERAL:
S.C. PRO-ARCD S.R.L.
Piatra Neamt

PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA:
S.C. PRO-ARCD S.R.L.
Piatra Neamt

PROIECTAT : Arh. L. DIACONESCU
DESENAT : Arh. L. DIACONESCU
SEF PR. DE SPEC. URB. ISTORIC: Arh. C. GORCEA
ADMINISTRATOR : Arh. L. DIACONESCU

CONSTRUIRE SEDII, CAFENEA, BIROURI,
APARTAMENT SERVICIU
STR. ALEXANDRU CEL BUN 12
PIATRA NEAMT

● REGLEMENTAR URBANISTICE
stabilire zona protectie monumente istorice

FAZA
PUZ

Pr. nr.
88/2022

Pl. nr.
3.2

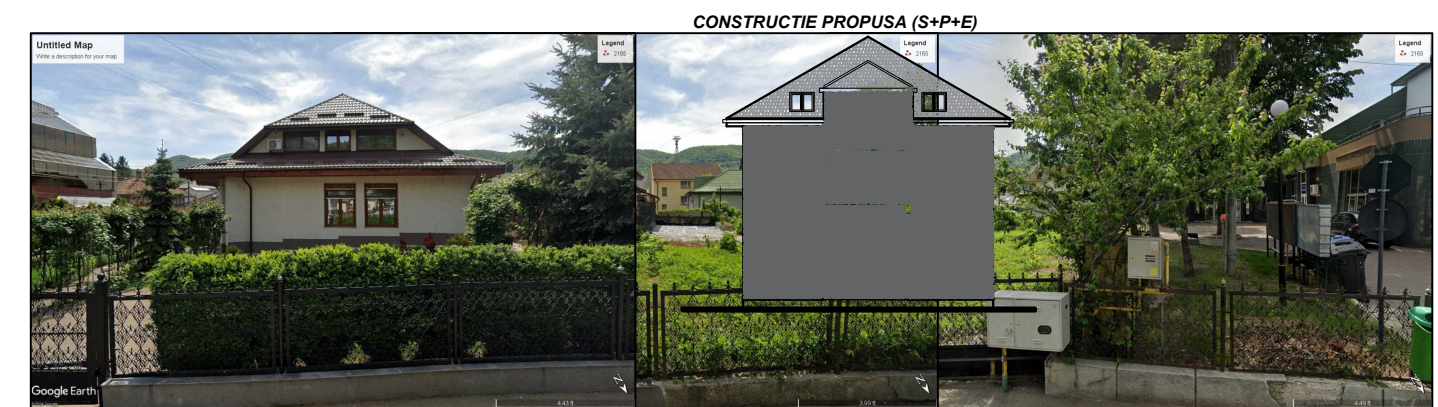
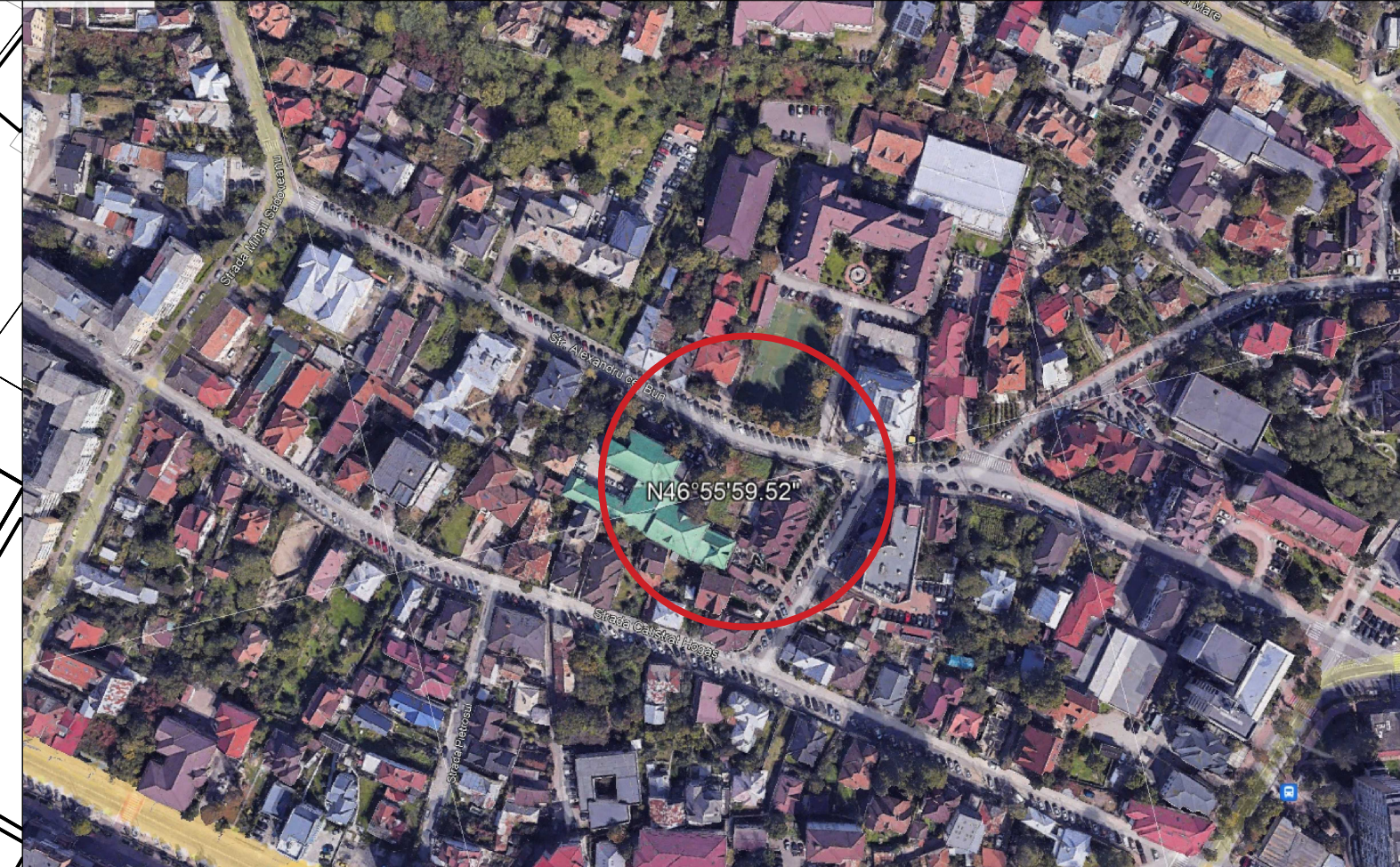
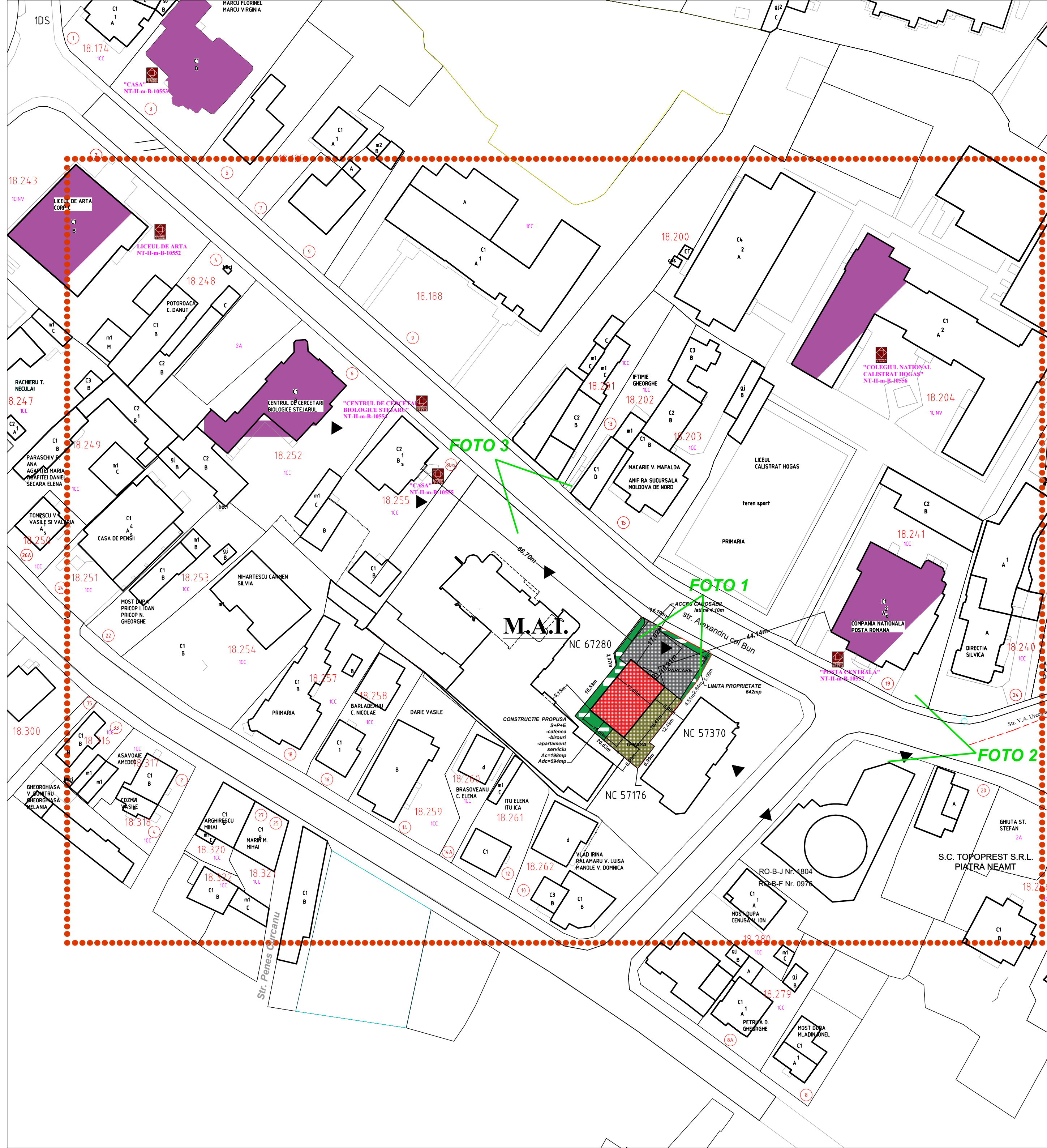


FOTO 1

FOTO 2

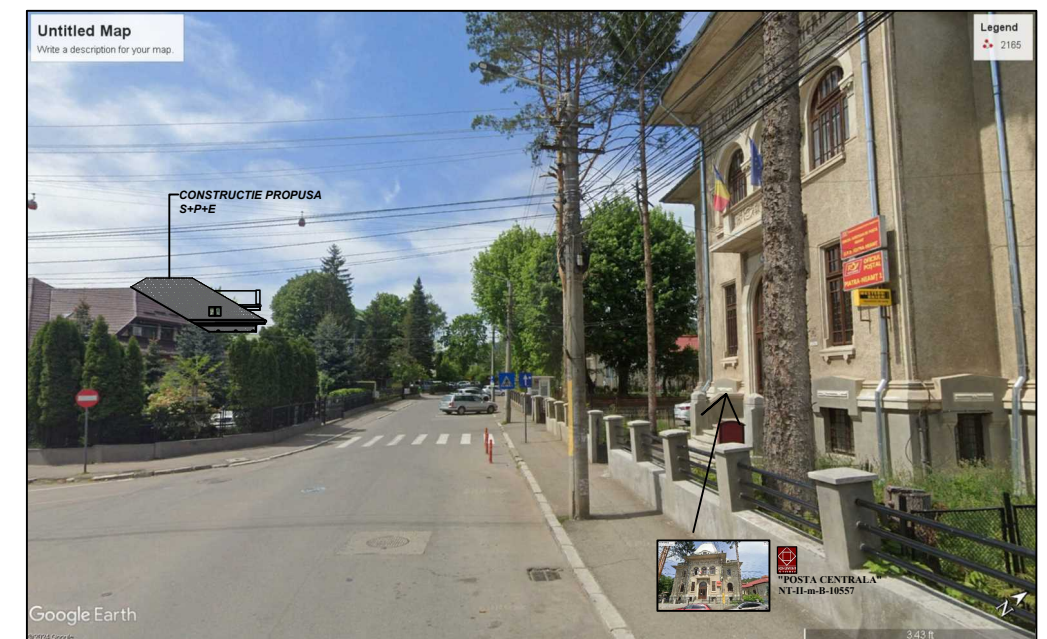
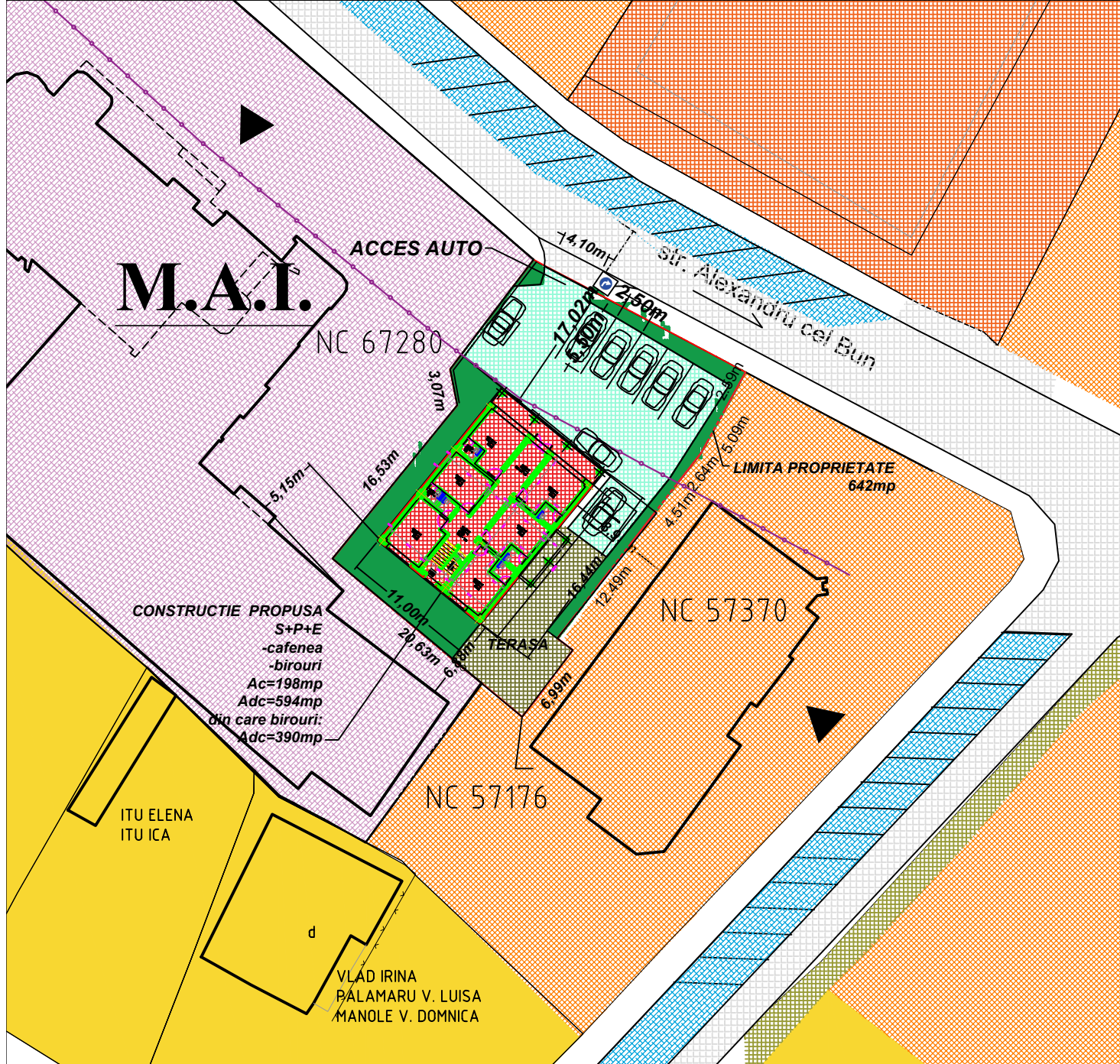


FOTO 3

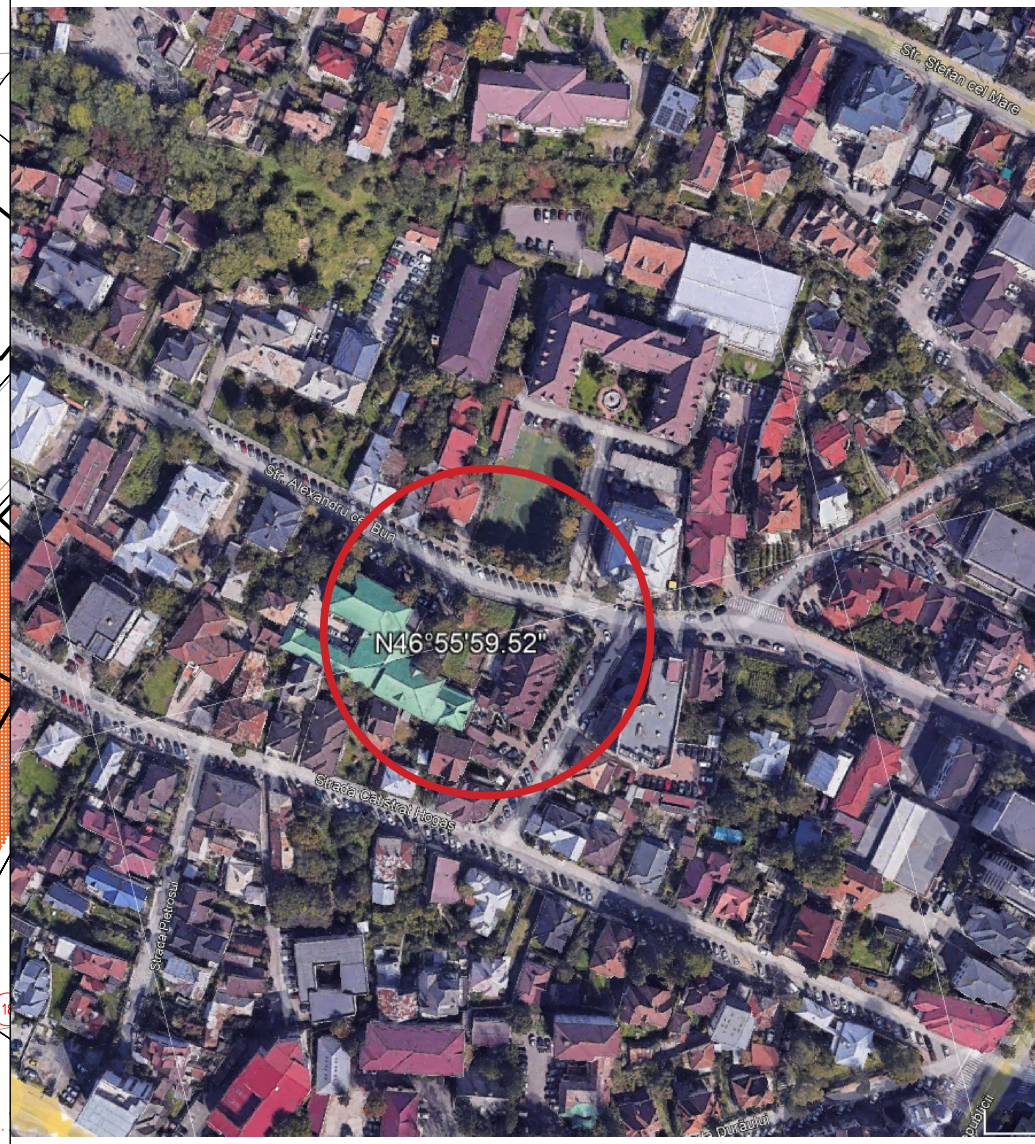
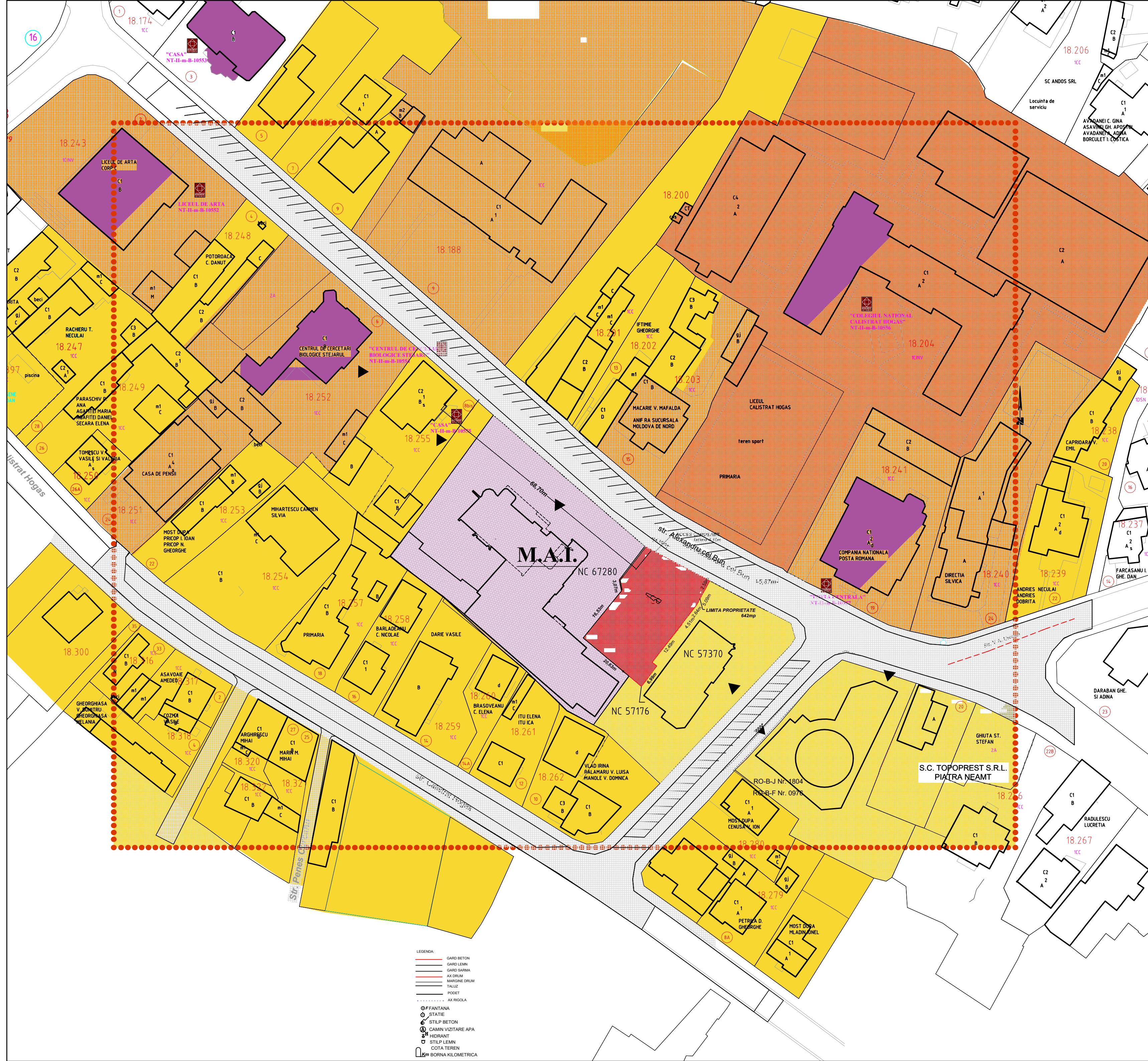


PROIECTANT GENERAL : S.C. PRO-ARCD S.R.L. Piatra Neamt		CONSTRUIRE SEDIU, CAFENEA, BIROURI, APARTAMENT SERVICIU STR. ALEXANDRU CEL BUN 12 PIATRA NEAMT	FAZA PUZ
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA : S.C. PRO-ARCD S.R.L. Piatra Neamt			
PROIECTAT : Arh. L. DIACONESCU	SCALA:	● REGLEMENTARI URBANISTICE studii vizibilitate	Pr. nr. 88/2022
DESENAT : Arh. L. DIACONESCU			
SEF PR. DE SPEC. URB. ISTORIC: Arh. C. GORCEA			
ADMINISTRATOR : Arh. L. DIACONESCU			
			Pl. nr. 3.3



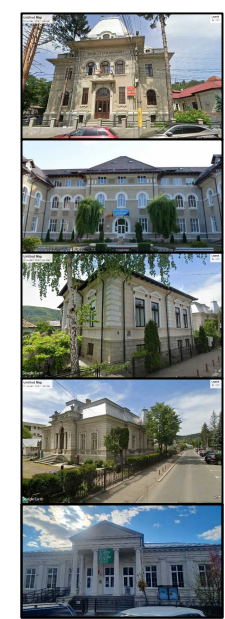
-  LIMITA PROPRIETATE - 650mp
ZONA REGLEMENTATA
-  CONSTRUCTIE PROPUSA - S+P+1E
Ac = 180mp, Adc(birouri) = 390mp
-  TERASA PROPUSA
-  ACCES AUTO SI PARCARE IN INCINTA
-  SPATIU VERDE
-  CONSTRUCTII EXISTENTE
-  CAI DE COMUNICATIE RUTIERA/STRAZI EXISTENTE
-  PARCARI

PROIECTANT GENERAL : S.C. PRO-ARC ID S.R.L. Piatra Neamt J27/529/2014		CONSTRUIRE SEDIU, CAFENEA, BIROURI, APARTAMENT SERVICIU STR. ALEXANDRU CEL BUN 12 PIATRA NEAMT	FAZA PUZ
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA : S.C. PRO-ARC ID S.R.L. Piatra Neamt			Pr. nr. 88/2022
PROIECTAT : Arh. I. DIACONESCU	SCARA: 1:500		● PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE
DESENAT : Arh. I. DIACONESCU			
SEF PR. DE SPEC. URB. ISTORIC: Arh. C. GORCEA			
ADMINISTRATOR : Arh. I. DIACONESCU			

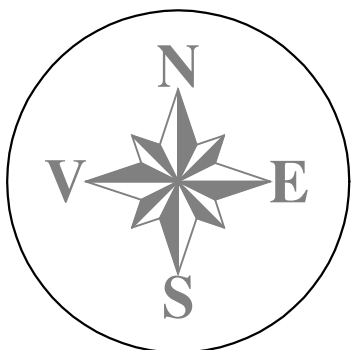


LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN STUDIAT SUPRAFATA - 0.14ha
- PROPRIETATE STUDIATA
- PROPRIETATI PARTICULARE
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI
- DOMENIU PUBLIC AL U.A.T.
- PROPRIETATE M.A.I.
- MONUMENT ISTORIC



- "POSTA CENTRALA" NT-II-m-B-10557
- "COLEGIUL NATIONAL CALISTRAT HOGAS" NT-II-m-B-10556
- "CASA" NT-II-m-B-10555
- "CENTRUL DE CERCETARI BIOLOGICE STEJARUL" NT-II-m-B-10554
- "LICEUL DE ARTA \"VICTOR BRAUNER\" NT-II-m-B-10552



- LEGENDA:
- GARD BETON
 - GARD LEMN
 - GARD SARMA
 - AX DRUM
 - MARGINE DRUM
 - TALUZ
 - PODEZ
 - AX RISOLA
 - FANTANA
 - STATIE
 - STILP BETON
 - CAILIN VIZITARE APA
 - HIDRANT
 - STILP LEMN
 - COTA TEREN
 - BORN KILOMETRICA

PROIECTANT GENERAL : S.C. PRO-ARCD ID S.R.L. Piatra Neamt		CONSTRUIRE SEDIU, CAFENEA, BIROURI, APARTAMENT SERVICIU STR. ALEXANDRU CEL BUN 12 PIATRA NEAMI	FAZA PUZ	
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA : S.C. PRO-ARCD ID S.R.L. Piatra Neamt				
PROIECTAT : Arh. L. DIACONESCU		SCALA:	Pr. nr. 88/2022	
DESENAT : Arh. L. DIACONESCU				
SEF PR. DE SPEC. URB. ISTORIC: Arh. C. GORCEA				
ADMINISTRATOR : Arh. L. DIACONESCU		● CIRCULATIA SI PROPRIETATEA TERENURILOR		
		Pl. nr. 4		