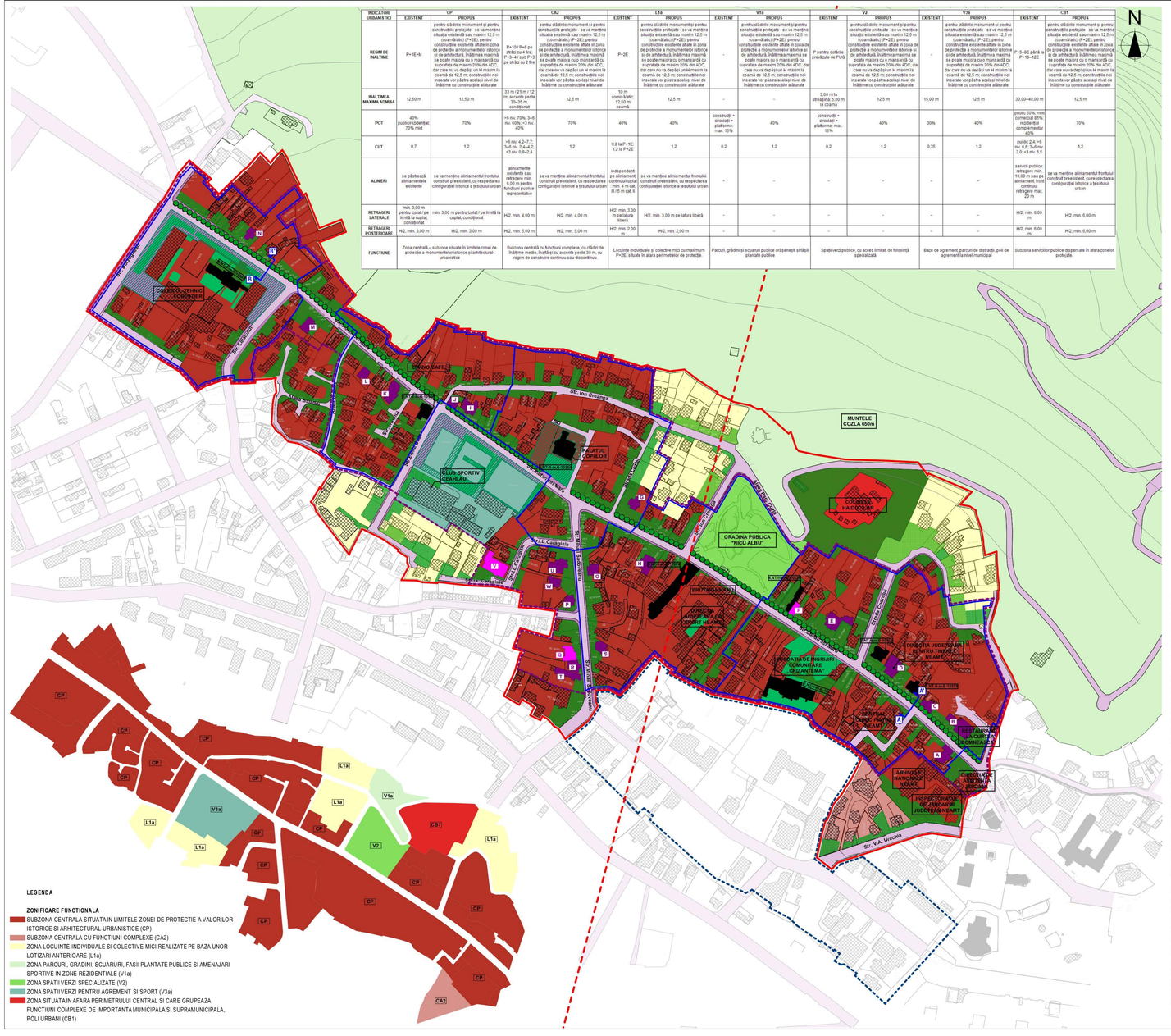
2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT	CP PROPUS	EXISTENT	CA2 PROPUS	EXISTENT	L1a PROPUS	EXISTENT	V1a PROPUS	EXISTENT	V2 PROPUS	EXISTENT	V3a PROPUS	EXISTENT	CB1 PROPUS
REGIM DE INALTIME	P+1E+Mi	pentru cladirile monument si pentru constructiile protejate - se va mentine situatia existenta sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru constructiile existente aflate în zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectură, înălţimea maximă se poate majora cu o mansardă cu înălţimea coamei de maxim 4 m, în care nu se depăşeşi un H maxim la coamă de 12,5 m; construcţiile noi inserate vor păstra aceleaşi nivel de înălţime cu construcţiile alăturate	P+1E-P+2E sau P+3 cu 4 fire; P+3+Ai (sub P+3 pe străzi cu 2 fire	pentru cladirile monument si pentru constructiile protejate - se va mentine situatia existenta sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru constructiile existente aflate în zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectură, înălţimea maximă se poate majora cu o mansardă cu înălţimea coamei de maxim 4 m, în care nu se depăşeşi un H maxim la coamă de 12,5 m; construcţiile noi inserate vor păstra aceleaşi nivel de înălţime cu construcţiile alăturate	P+2E	pentru cladirile monument si pentru constructiile protejate - se va mentine situatia existenta sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru constructiile existente aflate în zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectură, înălţimea maximă se poate majora cu o mansardă cu înălţimea coamei de maxim 4 m, în care nu se depăşeşi un H maxim la coamă de 12,5 m; constructiile noi inserate vor păstra aceleaşi nivel de înălţime cu construcţiile alăturate	-	pentru cladirile monument si pentru constructiile protejate - se va mentine situatia existenta sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru constructiile existente aflate în zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectură, înălţimea maximă se poate majora cu o mansardă cu înălţimea coamei de maxim 4 m, în care nu se depăşeşi un H maxim la coamă de 12,5 m; constructiile noi inserate vor păstra aceleaşi nivel de înălţime cu construcţiile alăturate	P, pentru dotările prevăzute de PUG	pentru cladirile monument si pentru constructiile protejate - se va mentine situatia existenta sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru constructiile existente aflate în zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectură, înălţimea maximă se poate majora cu o mansardă cu înălţimea coamei de maxim 4 m, în care nu se depăşeşi un H maxim la coamă de 12,5 m; constructiile noi inserate vor păstra aceleaşi nivel de înălţime cu construcţiile alăturate	-	pentru cladirile monument si pentru constructiile protejate - se va mentine situatia existenta sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru constructiile existente aflate în zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectură, înălţimea maximă se poate majora cu o mansardă cu înălţimea coamei de maxim 4 m, în care nu se depăşeşi un H maxim la coamă de 12,5 m; constructiile noi inserate vor păstra aceleaşi nivel de înălţime cu construcţiile alăturate	P+5E până la P+10E	pentru cladirile monument si pentru constructiile protejate - se va mentine situatia existenta sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru constructiile existente aflate în zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectură, înălţimea maximă se poate majora cu o mansardă cu înălţimea coamei de maxim 4 m, în care nu se depăşeşi un H maxim la coamă de 12,5 m; constructiile noi inserate vor păstra aceleaşi nivel de înălţime cu construcţiile alăturate
INALTIMEA MAXIMA ACOPERIS	12,50 m	12,50 m	33 m / 21 m / 12 m; accente peste 30–35 m, condiţionat	12,5 m	10 m coniş&atic; 12,50 m coamă	12,5 m	-	3,00 m la streaşină; 5,00 m la coamă	-	12,5 m	15,00 m	12,5 m	30,00–40,00 m	12,5 m
POT	40% pusloc/incidentat; 70% mst	70%	>6 niv. 70%; 3–6 niv. 60%; <3 niv. 40%	70%	40%	40%	construcţii + circulaţii + platforme: max. 15%	40%	construcţii + circulaţii + platforme: max. 15%	40%	30%	40%	pusloc 50%; mst comercial 85%; rezidenţial complementar 40%	70%
CUT	0,7	1,2	>5 niv. 4,2–7,7; 3–5 niv. 2,4–4,2; <3 niv. 0,8–2,4	1,2	0,8 la P+1E; 1,2 la P+2E	1,2	0,2	1,2	0,2	1,2	0,35	1,2	pusloc 2,4; >5 niv. 6,6; 3–5 niv. 3,0; <3 niv. 1,5	1,2
ALINIERI	se păstrează aliniamentele existente	se va mentine aliniamentul frontului construit preexistent, cu respectarea configuraţiei istorice a ţesutului urban	aliniamente existente sau retragere min. 6,00 m pentru funcţiuni publice reprezentative	se va mentine aliniamentul frontului construit preexistent, cu respectarea configuraţiei istorice a ţesutului urban	independent pe aliniament, continuu/cuplat: min. 4 m cat. III / 5 m cat. II	se va mentine aliniamentul frontului construit preexistent, cu respectarea configuraţiei istorice a ţesutului urban	-	-	-	-	-	-	servicii publice: retragere min. 10,00 m sau pe aliniament front continuu; retragere max. 20 m	se va mentine aliniamentul frontului construit preexistent, cu respectarea configuraţiei istorice a ţesutului urban
RETRAGERI LATERALE	min. 3,00 m pentru cotată / pe limită la cuplat, condiţionat	min. 3,00 m pentru cotată / pe limită la cuplat, condiţionat	H/2, min. 4,00 m	H/2, min. 4,00 m	H/2, min. 3,00 m pe latura liberă	H/2, min. 3,00 m pe latura liberă	-	-	-	-	-	-	H/2, min. 6,00 m	H/2, min. 6,00 m
RETRAGERI POSTERIOARE	H/2, min. 3,00 m	H/2, min. 3,00 m	H/2, min. 5,00 m	H/2, min. 5,00 m	H/2, min. 2,00 m	H/2, min. 2,00 m	-	-	-	-	-	-	H/2, min. 6,00 m	H/2, min. 6,00 m
FUNCTIUNE	Zona centrală – suzoane situate în limitele zonei de protecţie a monumentelor istorice şi arhitectural-urbanistice		Subzona centrală cu funcţiuni complexe, cu clădiri de înălţime medie, înalţă şi cu ocuparea pestre 30 m, cu regim de construire continuu sau discontinuu.		Locuinţe individuale şi colective mici cu maximum P+2E, situate în afara perimetrelor de protecţie.		Parcuri, grădini şi scuaruri publice orăşeneşti şi fâşii plantate publice		Spaţii verzi publice, cu acces limitat, de folosinţă specializată		Baze de agrement, parcuri de distracţii, poli de agrement la nivel municipal		Suzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.	



LEGENDA

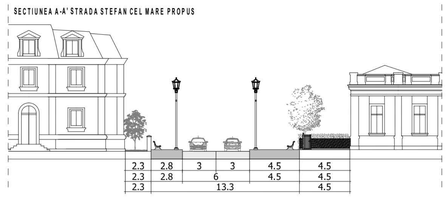
ZONIFICARE FUNCTIONALA

- SUBZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE (CP)
- SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE (CA2)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE (L1a)
- ZONA PARCURI, GRADINI, SCUARURI, FASII PLANTATE PUBLICE SI AMENAJARI SPORTIVE IN ZONE REZIDENTIALE (V1a)
- ZONA SPATII VERZI SPECIALIZATE (V2)
- ZONA SPATII VERZI PENTRU AGREMENT SI SPORT (V3a)
- ZONA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL SI CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA, POLI URBANI (CB1)

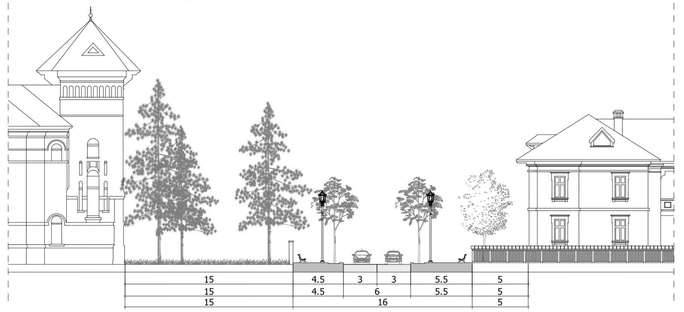
Construcţii cu valoare arhitecturală şi/sau istorică deosebită

Nr. crt.	Nr. poştal	Adresă	Grad de protecţie	Datare
A	7	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1927
B	10	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1926
C	12	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1910
D	16	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1940
E	22	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1890
F	26	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	ridicat	1900
G	36	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1921
H	39	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1899
I	52	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1925
J	54	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1900
K	57	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1901
L	59	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1928
M	63	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1937
N	68	strada Ştefan cel Mare, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1925
O	1	strada Mihail Sadoveanu, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1935
P	4	strada Mihail Sadoveanu, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1936
Q	10	strada Mihail Sadoveanu, municipiul Piatra Neamţ	ridicat	1805
R	12	strada Mihail Sadoveanu, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1924
S	13	strada Mihail Sadoveanu, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1937
T	14	strada Mihail Sadoveanu, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1892
U	1	strada I.L. Caragiale, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1930
V	6	strada I.L. Caragiale, municipiul Piatra Neamţ	ridicat	1909
W	7	strada I.L. Caragiale, municipiul Piatra Neamţ	mediu	1927

SECTIUNEA A-A' STRADA STEFAN CEL MARE PROPUS



SECTIUNEA B-B' STRADA STEFAN CEL MARE PROPUS



CONCLUZII

S-au identificat 5 zone de protectie constituite in jurul monumentelor istorice situate in zona studiata sau in imediata vecinatate a zonei studiate, a caror zona de protectie greveaza si zona studiata. Delimitarea acestora s-a realizat in functie de relatia dintre tesutul urban protejat si monumentele istorice.
ZP 1 – Casa cu amfore, Vila Macarescu, Spital, azi fundaţia „Îngrijire comunitara", Casa
ZP 2 –Casa Albu
ZP 3 –Casa Lalu
ZP 4 – Casa Elenei Cuza
ZP 5 – Colegiul Tehnic

Principalele direcţii de intervenţie sunt:
- protejarea şi punerea în valoare a monumentelor istorice şi a construcţiilor cu valoare arhitecturală, prin conservare, restaurare, întreţinere şi integrarea acestora într-un cadru urban coerent;
- activarea şi conectarea principalelor sisteme de interes din zona studiată, astfel încât obiectivele istorice, naturale, educaţionale, sportive, recreative şi gastronomice să nu mai funcţioneze izolat, ci să formeze un sistem urban continuu;
- consolidarea axei Strada Ştefan cel Mare – Muntele Cozla, ca principală legătură între patrimoniul construit al zonei centrale şi cadrul natural;
- reorganizarea circulaţiei şi îmbunătăţirea mobilităţii pietonale, prin creşterea continuităţii traseelor, lărgirea şi amenajarea trotuarelor acolo unde configuraţia străzilă permite şi îmbunătăţirea accesibilităţii principalelor obiective;
- amenajarea şi activarea spaţiilor publice, cu accent pe relaţia dintre Clubul Sportiv Ceahlăul şi Palatul Copiilor, prin crearea unei deschideri funcţionale şi vizuale către spaţiul public şi prin facilitarea activităţilor, întâlnirii şi utilizării comune a acestuia;
- protejarea şi completarea sistemului de spaţii verzi, precum şi consolidarea relaţiei dintre zona construită şi Muntele Cozla, Parcul Nicu Albu şi celelalte suprafete plantate si de recreere.
- refacerea continuităţii fronturilor şi a imaginii urbane, inclusiv prin tratarea coerentă a împrejmuirilor, grădinilor de faţadă şi spaţiilor de tranziţie dintre proprietatea privată şi domeniul public, în special în sectoarele caracterizate prin fond construit valoros;
- modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare şi integrarea acesteia astfel încât să nu afecteze imaginea monumentelor istorice şi caracterul peisajului cultural.

Se pastreaza functiunile admise, permise cu conditionari si interzise conform PUG. Se pastreaza indicatorii urbanistici POT, CUT, regim de inaltime, suprafata minima spatii verzi.

Monumente istorice				
Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
1	NT-II-m-B-10575	Casa cu amfore	strada Ştefan cel Mare nr. 14	sec. XIX
2	NT-II-m-B-10576	Vila Măcărescu	strada Ştefan cel Mare nr. 18	1929
3	NT-II-m-B-10577	Spital, azi fundaţia "Îngrijire comunitară"	strada Ştefan cel Mare nr. 23	1860-1866
4	NT-II-m-B-10578	Casă	strada Ştefan cel Mare nr. 28	1896
5	NT-II-m-B-10579	Casa Albu	strada Ştefan cel Mare nr. 33	sec. XIX
6	NT-II-m-B-10580	Casa Lalu	strada Ştefan cel Mare nr. 44	1914
7	NT-II-m-B-10581	Casa Elenei Cuza	strada Ştefan cel Mare nr. 55	sec. XIX
8	NT-II-m-B-10583	Colegiul Tehnic	strada Ştefan cel Mare nr. 67	1927

BILANT TERITORIAL				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA (m²)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (m²)	PROCENT (%)
CP - Subzona centrala situata in limitele zonei de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice	88.384,38	30,869	172.116,01	60,114
CA2 - Subzona centrala cu functiuni complexe	27.962,11	9,763	5.067,12	1,770
L1a - Zona locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare	91.521,57	31,965	30.667,92	10,711
V1a - Zona parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate publice si amenajari sportive in zone rezidentiale	5.223,83	1,824	5.223,83	1,824
V2 - Zona spatii verzi specializate	8.518,76	2,975	8.518,76	2,975
V3a - Zona spatii verzi pentru agrement si sport	12.120,11	4,233	12.120,11	4,233
CB1- Zona situata in afara perimetrului central si care grupeaza functiuni complexe de importanta municipala si supramunicipala, poli urbani	10.845,38	3,788	10.845,38	3,788
Circulatii carosabile	9.172,61	3,204	26.758,67	9,346
Circulatii pietonale	32.577,84	11,378	14.999,09	5,239
TOTAL	286.316,59	100,000	286.316,59	100,000

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ZONA CONSTRUITA PROTEJATA „ANSAMBLUL URBAN STRADA STEFAN CEL MARE"
- ZONA CONSTRUITA PROTEJATA „ANSAMBLUL URBAN STRADA ALEXANDRU CEL BUN"
- ZONA DE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE

CAI DE COMUNICATIE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- TRASEU TRANSPORT PE CABLU (TELEGONDOLA)

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- SUBZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE (CP)
- SUBZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE CA1)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE (L1a)
- ZONA PARCURI, GRADINI, SCUARURI, FASII PLANTATE PUBLICE SI AMENAJARI SPORTIVE IN ZONE REZIDENTIALE (V1a)
- ZONA SPATII VERZI SPECIALIZATE (V2)
- ZONA SPATII VERZI PENTRU AGREMENT SI SPORT (V3a)
- ZONA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL SI CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA, POLI URBANI (CB1)
- SPATII VERZI PUBLICE/PLANTATE (REGISTRU SPATII VERZI)

REGLEMENTARI
- SPATII PUBLICE AMENAJATE PROPUSE
- GRADINA DE FATADA
- ALINIAMENT ARBORI PROPUS

PATRIMONIU CONSTRUIT
- CONSTRUCTII EXISTENTE CU VALOARE ARHITECTURALA SI/SAU ISTORICA DEOSEBITA CU GRAD MEDIU DE PROTECTIE
- CONSTRUCTII EXISTENTE CU VALOARE ARHITECTURALA SI/SAU ISTORICA DEOSEBITA CU GRAD MARE DE PROTECTIE
- MONUMENTE ISTORICE

CONSTRUCTII

FECIORU TIMOTEI MASTER URBANIST
urbanism & studii istorice
str. Apusului nr. 12, Piatra Neamţ, jud. Neamţ
timotei_fecioru@yahoo.com
0743639312

Studiu Istoric Zonal - PUZ-CP pentru Zona protejată „Ansamblul Urban strada Ştefan cel Mare"

BENEFICIAR: Primăria Municipiului Piatra Neamţ
AMPLASAMENT: Municipiul Piatra Neamţ, judeţul Neamţ

Proiect nr. 11 PF/2026

SEF PROIECT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU	SCARA 1:2000	Fisa PUZCP
PROIECTAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		
DESENAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU	DATA 2026	Plansa nr. 2

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE