FECIORU TIMOTEI
MASTER URBANIST
urbanism & studii istorice

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z. C.P.) PENTRU ZONA PROTEJATĂ „ANSAMBLUL URBAN STRADA ŞTEFAN CEL MARE” PIATRA NEAMȚ

Amplasament: intravilan Piatra Neamț, Municipiul Piatra Neamț, strada Ștefan cel Mare, județul Neamț;



Beneficiar**: MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ**

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ-C.P.) PENTRU ZONA PROTEJATĂ ANSAMBLUL URBAN STRADA ȘTEFAN CEL MARE”**
2. Adresa: **intravilan Piatra Neamț, Municipiul Piatra Neamț, stada Ștefan cel Mare**
3. Proiectant : **FECIORU TIMOTEI MASTER URBANIST PFI**
4. Beneficiar : **MUNCIPIUL PIATRA NEAMȚ**
5. Data: 2026

LISTA DE SEMNĂTURI

Sef de proiect specialist atestat MCC nr. 875	mst. urb. Timotei Fecioru
Proiectat	mst. urb. Timotei Fecioru
Desenat	mst. urb. Timotei Fecioru

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

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

1.2. Scopul şi obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejate

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

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

2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor şi urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localităţii, zonei, construcţiilor)

2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeţei de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, funcţionale, de vizibilitate, etc.), decelarea calităţii 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 faţă de elementele componente ale zonei

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAŢII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAŢIEI ZONEI ŞI A RELAŢIEI ZONĂ-LOCALITATE

3.1. Prezentarea studiilor şi avizelor anterioare elaborării PUZCP

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

3.2.1. Incadrare în planul unităţii administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent

3.2.2. Elemente caracteristice rezultate din PUG (populaţie, activităţi, dotări, amenajări, echipare tehnică)

3.2.3. Propuneri de organizare funcţională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanţul teritorial)

3.2.4. Evidenţierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

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

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcţie de calitatea estetico-ambientală, funcţională şi a potenţialului socio-economic.

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE conţinând propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor PUG în limitele zonei protejate (privind organizarea funcţională şi zonificarea pe unităţi teritoriale de referinţă). Ele constituie, totodată, baza de stabilire a funcţiunilor care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate, a condiţiilor de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit), a modului de construire şi a aspectelor derivate (proprietate, fiscalitate, preţuri de vânzare a imobilelor, etc.)

- probleme de trafic şi aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.)
- probleme de echipări edilitare
- date demografice şi socio-economice privind: evoluţia populaţiei, structura demografică şi socio-ocupaţională, mobilitatea populaţiei, etc.
- probleme de marketing urban
- probleme de management urban

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

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

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulaţiilor carosabile, staţionărilor, circulaţiilor pietonale (cu menţiunea că unul din obiectivele esenţiale ale conservării calităţii zonelor protejate constă în menţinerea nealterată a spaţiilor străzilor, străduţelor, pieţelor, piaţetelor şi pasajelor, ameliorarea circulaţiei în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulaţiei)

5.3. Propuneri de racordări ale reţelelor tehnico-edilitare

5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferenţiate pe unităţi teritoriale de referinţă şi/sau subdiviziuni ale acestora

5.5. Bilanţ teritorial

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

5.7. Propuneri de iniţiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe şi proiecte derivate şi previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituţional, mijloace financiare, resurse umane).

VOLUMUL II - REGULAMENT

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZCP ale cărui prescripţii sunt obligatorii pentru autorizarea realizării construcţiilor pe întreaga suprafaţă a zonei.

Regulamentul este structurat după cum urmează:

I. Dispoziţii generale:

- Rolul RLU Aferent “ CONSTRUIRE CLADIRE D+P+8E CU DESTINATIA CLINICA MEDICALA PRIVATA SI LOCUINTE COLECTIVE, PARCARE SUBSOL, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORD UTILITATI SI ORGANIZARE SANTIER“ - intravilan Piatra Neamt, Mun. Piatra Neamt, strada Stefan cel Mare, jud. Neamt;

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

- Baza Legala A Regulamentului Local De Urbanism Aferent PUZ - aria de aplicare a regulamentului
- Reguli De Baza Privind Modul De Ocupare A Terenurilor
- Reguli Cu Privire La Siguranta Constructiilor Si La Apararea Interesului Public
- Divizarea În Unităţi Teritoriale De Referinţă (UTR) Şi Alte Subunităţi (După Caz)
- Alte Condiţionări (Avize Suplimentare)
- Definire POT Şi CUT

II. Dispoziţii aplicabile în zonă

-unitatea de referinţă şi caracterul acesteia
Cap. 1 Generalitati
Cap. 2 Utilizare Functionala
Cap. 3 Conditii De Amplasare Si Conformare A Constructiilor

III. **Regulament local de urbanism zone construite protejate**

A. Dispoziții generale

Cap. 1 Prevederi generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

A. Reguli De Bază Privind Modul De Ocupare A Terenurilor

Cap 2. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

a. Terenuri agricole din intravilan
b. Suprafețe împădurite
c. Resursele subsolului
d. Resurse de apă, platforme meteorologice și stații de monitorizare a calității aerului
e. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
f. Zone construite protejate și elemente de patrimoniu construit

Cap 3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

a. Zone expuse la riscuri naturale
b. Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special
c. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
d. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor
e. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

f. Asigurarea conformării volumetrice a construcțiilor
g. Lucrări de utilitate publică

Cap. 4 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a. Orientarea față de punctele cardinale
b. Amplasarea față de drumuri publice
c. Amplasarea față de căi navigabile
d. Amplasarea față de căi ferate
e. Amplasarea față de aeroporturi
f. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
g. Amplasarea față de aliniament
h. Amplasarea în interiorul parcelei

Cap. 5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

a. Accese carosabile
b. Accese pietonale și piste pentru bicicliști

Cap. 6. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

a. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
b. Realizarea de rețele edilitare

Cap. 7 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

a. Condiții generale de construibilitate a parcelelor
b. Înălțimea construcțiilor
c. Aspectul exterior al construcțiilor

Cap. 8 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

a. Parcaje
b. Spații verzi și plantate
c. Împrejmuiri

Cap. 9 Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

a. Intrarea în vigoare
b. Reglementarea situațiilor tranzitorii

Cap. 10 Zonificare Funcțională

a. Unități și subunități funcționale
b. Generalități cu privire la zonele și subzonele funcționale
c. Criterii de definire și delimitare a zonelor construite protejate
d. Grad de protecție a zonei construite protejate
e. Criterii de definire și delimitare a zonelor de protecție
f. Condițiile generale de avizare

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

g. Lista zonelor construite protejate
h. Lista zonelor de protectie

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

A. PIESE SCRISE
1. INTRODUCERE

1. Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ-C.P.) PENTRU ZONA PROTEJATĂ ANSAMBLUL URBAN STRADA ȘTEFAN CEL MARE”**
2. Adresa: **intravilan Piatra Neamț, Municipiul Piatra Neamț, stada Ștefan cel Mare**
3. Proiectant : **FECIORU TIMOTEI MASTER URBANIST PFI**
4. Beneficiar : **MUNCIPIUL PIATRA NEAMȚ**
5. Data: 2026

1.2. Scopul şi obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejate

Prezenta documentaţie are ca scop asigurarea unei dezvoltari controlate a zonei de protejate a ansamblului urban Strada Stefan cel Mare (gruparii de monumente de arhitectura) si integrarea constructiilor intr-un ansamblu coerent cu reglementari specifice pentru protectia zonei.

Obiectivele PUZCP sunt:

- protejarea, conservarea și punerea în valoare a zonei construite protejate, prin menținerea caracterului său arhitectural, urbanistic, istoric și peisager și prin valorificarea elementelor care contribuie la identitatea acesteia;
- protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și a construcțiilor cu valoare arhitecturală și/sau istorică, precum și conservarea contextului urban în care acestea sunt integrate;
- asigurarea continuității și coerenței cadrului construit, prin reglementarea intervențiilor asupra construcțiilor existente și stabilirea condițiilor de integrare a construcțiilor noi în raport cu morfologia și caracterul specific al zonei;
- protejarea și valorificarea cadrului natural și peisager, prin conservarea vegetației valoroase, a grădinilor de fațadă și a relației dintre fondul construit, spațiile verzi și cadrul natural existent;
- creșterea calității spațiului public și a circulației pietonale, prin reechilibrarea raportului dintre circulația carosabilă și cea pietonală, îmbunătățirea continuității traseelor și punerea în valoare a principalelor repere ale zonei;
- identificarea și diminuarea disfuncționalităților existente, în vederea îmbunătățirii relațiilor dintre fondul construit, spațiile publice, circulații și cadrul natural.

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

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

Nu se delimiteaza zone construite protejate.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

Prezenta documentatie urmeza sa asigure un cadru de reglementare specific pentru 8 monumente istorice, stabileste conturul zonelor de protectie in interiorul zonei protejate si limitari si restrictii pentru ulterioare interventii.

Reglementarea Zonei de protectie este solicitata in virtutea urmatoarelor legi:

- CODUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR din 5 august 2026 (Legea nr. 169/2026).
- Ordinulnr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"
- Legea. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificarile ulterioare.
- Codul civil cu modificarile ulterioare.

În cadrul PUZCP pentru ZONA PROTEJATĂ „ANSAMBLUL URBAN STRADA ȘTEFAN CEL MARE” sunt integrate o serie de propuneri, cum ar fi transformarea unor spatii publice in favoarea pietonului si propunerea unei ocupari intensive a terenului in zona centrala, pentru o dezvoltare mai sustenabila.

Solicitarea de initiere a unui Plan Urbanistic Zonal este inscrisa in Certificatul de Urbanism nr. 624 din 22.07.2021.

Monumentele istorice care sunt incluse in zona de studiu a PUZCP sunt urmatoarele:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
1	NT-II-m-B-10575	Casa cu amfore	strada Ștefan cel Mare, nr. 14	sec. XIX
2	NT-II-m-B-10576	Vila Macarescu	strada Ștefan cel Mare, nr. 18	sec. XIX
3	NT-II-m-B-10577	Spital, azi fundația „Îngrijiri Comunitare”	strada Ștefan cel Mare, nr. 23	1860-1866
4	NT-II-m-B-10578	Casă	strada Ștefan cel Mare, nr. 28	1896
5	NT-II-m-B-10579	Casa Albu	strada Ștefan cel Mare, nr. 33	sec. XIX
6	NT-II-m-B-10580	Casa Lalu	strada Ștefan cel Mare, nr. 44	1914
7	NT-II-m-B-10581	Casa Elenei Cuza	strada Ștefan cel Mare, nr. 55	sec. XIX
8	NT-II-m-B-10583	Colegiul Tehnic	strada Ștefan cel Mare, nr. 67	1927

Lungimea totala a strazii Stefan cel mare este de 1025,0 m iar suprafata totala a zonei studiate (inclusiv strazile adiacente) este de 28,6 ha din care Strada Stefan cel Mare (domeniu public – carosabil si pietonal) 4,1 ha.

In afara zonei de studiu se afla niste monumente istorice in vecinatatea apropata a limitei zonei de studiu:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
1	NT-II-m-B-10566	Muzeul de Artă	Piața Libertății, nr. 2	1931
2	NT-II-a-A-10567 (RAN: 120735.07)	Ansamblul Curții Domnești	Piața Libertății, nr. 2	sec. XV - XVI
	NT-II-m-A-10567.01	Biserica domnească „Nașterea Sf. Ioan Botezătorul”	Piața Libertății, nr. 2	1498
	NT-II-m-A-10567.03	Turn clopotniță	Piața Libertății, nr. 2	1499
	NT-II-m-A-10567.04	Ruine zid de incintă	Piața Libertății, nr. 2	sec. XV - XVII

2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor şi urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localităţii, zonei, construcţiilor)

A se analiza SIZ intocmit de FECIORU TIMOTEI MASTER URBANIST, master urbanist Timotei Fecioru, specialist atestat MCC nr. 875.

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

Contextul urban nu ridica dificultati de delimitare a unor zone de protectie.

Metodologia de delimitare zonelor de protectie a avut in vedere mai multe criterii:

- integrarea in cadrul zonelor de protectie a imobilelor cu valoare patrimoniala
- integrarea imobilelor care au relatie de vizibilitate directa cu monumentele istorice sau cu cladirile cu valoare arhitecturala
- s-a avut in vedere unghiul de perceptie al individului care parcurge spatiul public astfel incat atunci cand acesta observa un monument istoric, culoarul de vizibilitate sa faca parte din zona de protectie
- distanta de 100m de la limita parcelei monumentului istoric – conform legii 422/2001

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 fundația „Îngrijire comunitara”, Casa**
- **ZP 2 –Casa Albu**
- **ZP 3 –Casa Lalu**
- **ZP 4 – Casa Elenei Cuza**
- **ZP 5 – Colegiul Tehnic**

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

S-a anexat.

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

Studiul a cautat sa identifice zone omogene care sa usureze intelegerea si structurarea tesutului urban, respectiv a elementelor patrimoniale sau de utilitate publica.

In ceea ce priveste atitudinea de interventie / reglementare se disting doua planuri:

a) reglementări privind protejarea, conservarea și valorificarea fondului construit și a elementelor caracteristice zonei, precum și stabilirea condițiilor de intervenție asupra construcțiilor și parcelelor;
b) reglementări și recomandări privind amenajarea și valorificarea spațiului public, îmbunătățirea circulației pietonale, protejarea și completarea vegetației și consolidarea relației dintre cadrul construit și cel natural.

a) reglementări privind protejarea, conservarea și valorificarea fondului construit și a elementelor caracteristice zonei, precum și stabilirea condițiilor de intervenție asupra construcțiilor și parcelelor

Identificarea componentelor de valoare și stabilirea relațiilor dintre acestea	Zona studiată concentrează un fond construit valoros, alcătuit din monumente istorice, construcții cu valoare arhitecturală și/sau istorică cu grade diferite de protecție și clădiri cu valoare ambientală, integrate într-un țesut urban în care se păstrează elemente caracteristice precum grădinile de fațadă, curțile, împrejmuirile, vegetația și fronturile construite. Valoarea ansamblului rezultă nu numai din prezența individuală a acestor imobile, ci și din relațiile vizuale, funcționale și peisagere dintre clădiri, spațiul public și cadrul natural. Strada Ștefan cel Mare reprezintă principalul element de continuitate, conectând reperele cultural-istorice și funcționale cu Grădina Publică „Nicu Albu” și Muntele Cozla. Intervențiile

	vor urmări conservarea acestor relații și consolidarea caracterului unitar al ansamblului.
Identificarea factorilor de disfuncționalitate	Principalele disfuncționalități sunt determinate de degradarea punctuală a fondului construit, prezența unor împrejmuiri și intervenții care nu se integrează în caracterul arhitectural-urbanistic al zonei, fragmentarea continuității fronturilor și presiunea circulației auto asupra spațiului public. Caracterul predominant carosabil al Străzii Ștefan cel Mare, intersecțiile aglomerate și trotuarele insuficient dimensionate reduc calitatea deplasării pietonale și afectează percepția unitară a ansamblului. Totodată, o parte dintre elementele valoroase funcționează în prezent izolat, fără relații suficient de clare între patrimoniul construit, spațiile publice, funcțiunile existente și cadrul natural. Totodata, se constata multe imprejmuiri opace si un mozaic de materiale si culori care trebuie limitat prin reglementare.
Identificarea necesarului de intervenții imediate	Se impune cu prioritate conservarea, întreținerea, repararea și, după caz, restaurarea monumentelor istorice și a construcțiilor cu valoare arhitecturală și istorică, precum și intervenția asupra clădirilor care prezintă degradări. Se va urmări păstrarea elementelor originale valoroase ale fațadelor, acoperișurilor, tâmplăriilor, decorațiilor, curților și împrejmuirilor, iar intervențiile incompatibile cu caracterul zonei vor fi eliminate sau adaptate. Împrejmuirile aferente imobilelor valoroase vor fi tratate ca parte integrantă a arhitecturii acestora, iar grădinile de fațadă și vegetația existentă vor fi conservate și valorificate. Se prevede, de asemenea, cercetarea și investigarea monumentelor, reparații capitale și curente și punerea lor în valoare. Regulamentul actual tratează curțile și împrejmuirile construcțiilor valoroase ca elemente ale cadrului construit ce trebuie conservate și restaurate.
Identificarea necesarului de dezvoltare și valorificare a elementelor componente	Dezvoltarea zonei va urmări activarea și conectarea elementelor valoroase existente, fără modificarea radicală a structurii urbane și a caracterului ansamblului. Strada Ștefan cel Mare va constitui suportul principal al acestei relaționări, prin creșterea continuității pietonale, lărgirea trotuarelor și amenajarea coerentă a spațiului public. Se urmărește valorificarea relației dintre patrimoniul construit, grădinile de fațadă, vegetație și cadrul natural, precum și conectarea principalelor nuclee de interes –

	Curtea Domnească, zona Clubului Sportiv Ceahlăul–Palatul Copiilor și Grădina Publică „Nicu Albu”–Muntele Cozla. Tratarea unitară a împrejmuirilor și a grădinilor de fațadă va contribui la refacerea continuității fronturilor cu valoare arhitecturală. Planșa de mobilare propune în aceeași logică reechilibrarea raportului dintre carosabil, spațiul pietonal, vegetație și fondul construit.
Identificarea actorilor implicați și a responsabilităților privind intervențiile	Intervențiile asupra construcțiilor și parcelelor se vor realiza diferențiat, în funcție de valoarea și gradul de protecție al imobilului, cu respectarea reglementărilor PUZ-CP și a legislației aplicabile patrimoniului construit. Proprietarii și administratorii imobilelor vor asigura întreținerea și conservarea elementelor valoroase și vor realiza intervențiile numai în baza documentațiilor și avizelor necesare. Proiectanții vor integra în documentațiile tehnice condițiile specifice zonei protejate, iar autoritățile competente vor urmări respectarea acestora în procesul de avizare și autorizare. Pentru intervențiile de conservare, restaurare și construire din ZCP, documentația actuală prevede întocmirea documentațiilor tehnice de specialitate și obținerea avizelor necesare.

b) reglementări și recomandări privind amenajarea și valorificarea spațiului public, îmbunătățirea circulației pietonale, protejarea și completarea vegetației și consolidarea relației dintre cadrul construit și cel natural

Identificarea componentelor de valoare și stabilirea relațiilor dintre acestea	Spațiul public al zonei este structurat în principal de Strada Ștefan cel Mare, de spațiile pietonale aferente, de spațiile verzi și vegetația existentă, precum și de succesiunea obiectivelor de interes public, a monumentelor istorice și a construcțiilor cu valoare arhitecturală și ambientală. Un rol important îl au grădinile de fațadă, curțile vizibile din spațiul public și vegetația de aliniament, care contribuie la caracterul stradal al ansamblului. Relația cu Grădina Publică „Nicu Albu” și Muntele Cozla constituie o componentă definitorie a peisajului urban, cadrul natural funcționând ca fundal și element de continuitate pentru țesutul construit.
Identificarea factorilor de disfuncționalitate	Calitatea spațiului public este afectată de ponderea ridicată a circulației carosabile, existența unor segmente de stradă predispuse la ambuteiaje și a unor intersecții aglomerate, precum și de trotuarele cu lățime insuficientă raportată la caracterul și importanța axei urbane. Aceste

	situații generează conflicte între circulația auto, accesul la funcțiunile existente și deplasarea pietonală. La acestea se adaugă împrejmuiri care nu se integrează în imaginea arhitectural-urbanistică a zonei și discontinuități în tratarea spațiului public, care fragmentează percepția ansamblului.
Identificarea necesarului de intervenții imediate	Se impune reechilibrarea raportului dintre circulația carosabilă și cea pietonală, prin ameliorarea condițiilor de deplasare pietonală și creșterea continuității traseelor de-a lungul Străzii Ștefan cel Mare. Se vor proteja vegetația existentă, arborii, spațiile plantate și grădinile de fațadă, iar amenajările spațiului public vor urmări integrarea acestora într-un sistem coerent. Intervențiile vor avea în vedere și tratarea corespunzătoare a împrejmuirilor și a elementelor care influențează relația vizuală dintre domeniul public și fondul construit valoros. Planșa de reglementări propune în acest sens reducerea suprafeței destinate circulației carosabile, lărgirea trotuarelor, păstrarea vegetației existente și valorificarea grădinilor de fațadă.
Identificarea necesarului de dezvoltare și valorificare a elementelor componente	Amenajarea spațiului public va urmări realizarea unui traseu pietonal continuu și coerent de-a lungul Străzii Ștefan cel Mare, capabil să conecteze principalele obiective de interes public, cultural și patrimonial și să susțină relația acestora cu spațiile verzi majore. Se recomandă valorificarea și completarea vegetației existente, menținerea caracterului verde al incintelor și grădinilor de fațadă și consolidarea legăturilor vizuale și funcționale dintre țesutul construit, Grădina Publică „Nicu Albu” și Muntele Cozla. Spațiile publice din zona Palatului Copiilor și a Clubului Sportiv Ceahlăul vor putea contribui la crearea unor relații mai directe între activitățile din incinte și stradă. Continuitatea vegetației din incinte, a arborilor și a spațiilor plantate este prevăzută ca mijloc de integrare a intervențiilor în cadrul natural existent.
Identificarea principiilor și responsabilităților de intervenție	Amenajările spațiului public vor fi realizate unitar și în concordanță cu caracterul zonei construite protejate, urmărind compatibilitatea dintre circulația pietonală, circulația carosabilă, vegetație, mobilier urban, împrejmuiri și fondul construit. Intervențiile asupra domeniului public vor urmări păstrarea elementelor vegetale valoroase și completarea acestora cu amenajări peisagistice compatibile cu vegetația existentă. Se

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

	prevede creșterea suprafețelor plantate și a amenajărilor peisagistice și utilizarea unor specii care să se integreze în vegetația înconjurătoare. Modernizarea circulației va fi corelată cu amenajarea spațiilor pietonale, parcajelor și dotărilor urbane, conform documentațiilor de mobilitate și reglementărilor urbanistice aplicabile.

Cladirile cu valoare patrimoniala/cladirile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice

Identificarea altor cladiri ce detin un raport fie de interrelationare functionala, fie de palier valoric aflate in vecinatate	S-au identificat 23 cladiri cu valoare patrimoniala care au fost incluse in zonele de protectie. Concluzie: Se vor considera masuri si recomandari pentru limitarea oricaror posibile interventii ce ar diminua perceperea relatiilor existente
Identificarea factorilor de disfunctionalitate	In raport cu zonele de protectie definite nu sunt prezente aspecte majore de disfunctionalitate.
Identificarea factorilor de risc	Initiativele private si drepturile legitime ale proprietarilor constituie principalul factor de risc in agravarea elementelor de context urban.
Identificarea necesarului de dezvoltare	Este important ca strada Stefan cel Mare sa se simta ca o zona centrala, spatiul avand un potential de dezvoltare atat prin terenurile neocupate, cat si prin cele ocupate, dar care nu si-au atins potentialul maxim de dezvoltare.
Identificarea masurii in care caile de circulatie si alte elemente vecine pot contribui la valorificarea cladirilor ce compun ansamblul	Exista o reala oportunitate de a transforma strada Stefan cel Mare intr-o strada prevazuta cu o suprafata pietonala mai ampla incat trecatorul sa fie incurajat sa faca explorari urbane, sa gaseasca si sa admire imobilele de patrimoniu ale zonei, mai ales ca strada conecteaza 2 obiective de loisir importante – padurea Cozla si Curtea Domneasca.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAŢII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAŢIEI ZONEI ŞI A RELAŢIEI ZONĂ-LOCALITATE

3.1. Prezentarea studiilor şi avizelor anterioare elaborării PUZCP

Se va consulta documentatia anexata. S-au anexat studiu istoric-urbanistic, analize urbanistice intocmite de specialist atestat MCC mst. Urb. Timotei Fecioru si studiu istorico-arheologic intocmit de specialist atestat MCC arheolog Constantin Preoteasa.

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

3.2.1. Incadrare în planul unităţii administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent

Din punct de vedere geografic, zona de studiu este amplasată în zona centrală a municipiului Piatra-Neamț, în intravilanul existent al localității. Zona se dezvoltă în lungul Străzii Ștefan cel Mare, principala axă de structurare a teritoriului analizat, și cuprinde un țesut urban constituit, caracterizat prin prezența funcțiunilor de locuire, a instituțiilor și serviciilor de interes public, precum și a unor obiective cu valoare arhitecturală și istorică.

Zona studiată se află în relație directă cu Muntele Cozla și Grădina Publică „Nicu Albu”, care constituie elemente importante ale cadrului natural și peisager și contribuie la particularizarea acesteia în cadrul municipiului.

Vecinătăți zona studiată:

- Nord – Nord-Est – Muntele Cozla;
- Sud – Sud-Vest – țesut urban construit;
- Est – Sud-Est – continuarea zonei construite către zona centrală a municipiului;
- Vest – Nord-Vest – țesut urban construit și zona Colegiului Tehnic Forestier.

3.2.2. Elemente caracteristice rezultate din PUG (populaţie, activităţi, dotări, amenajări, echipare tehnică)

Nu exista date alocate ariei de studiu in documentele disponibile. Zona de studiu cuprinde atat zone cu locuire individuala, cat si institutii publice si servicii.

In interiorul zonei de studiu au loc urmatoarele activitati specifice:

- Locuire individuala
- Aministrație
- Alimentatie publica
- Sanatate
- Invatamant
- Spatii verzi

Ca **dotari urbane** in zona se regasesc câteva din institutiile de seama ale municipiului Piatra Neamț:

- infrastructura de sanatate: Spital, azi fundația „Îngrijire comunitară”

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

- infrastructura de educatie: Colegiul Tehnic Forestier
- infrastructura de petrecere a timpului liber: Palatul Copiilor, Gradina Publica „Nicu Albu”

Ca dotari edilitare**,** zona studiata dispune de urmatoarele:

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se asigura printr-un cablu de tensiune joasa racordat la reteaua de energie electrica existenta.

Iluminatul public se realizeaza cu stalpi de iluminat.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va asigura de la reteaua de apa.

Canalizarea menajera/pluviala

Evacuarea apelor pluviale se poate face si prin reteaua de canalizare.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze se va asigura de la reteaua de gaze.

Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere

Zona studiata este racordata la reteaua de telecomunicatii, transfer de date si supraveghere.

Gospodaria comunala

Municipiul Piatra Neamț are incheiat un contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa ecologica cea mai apropriata.

3.2.3. Propuneri de organizare funcţională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanţul teritorial)

Conform PUG al municipiului Piatra-Neamț, zona studiată prezintă un caracter funcțional mixt, determinat de asocierea funcțiunii de locuire cu instituții și servicii de interes public, funcțiuni comerciale și de alimentație publică, dotări de învățământ, cultură și sport, precum și cu spații verzi și amenajate.

În cadrul zonei reglementate se regăsesc următoarele funcțiuni:

- locuire individuală;
- administrație publică;
- sănătate și asistență socială;
- învățământ;
- alimentație publică;
- sport și agrement;

- spații verzi și amenajate.

BILANT TERITORIAL				
ZONIFICARE FUCNTIONALA	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	27.952,11	9,763	5.067,12	1,770
L1a - Zona locuinte idividuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare	91.521,57	31,965	30.667,62	10,711
V1a - Zona parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate publice si amenajari spoartive 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, CB2 - Zona situata in afara perimetrului central si care grupeaza functiuni complexe de importanta municipala si suptramunicipala, 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**

Prin prezenta documentație se urmărește menținerea caracterului funcțional mixt al zonei, cu păstrarea funcțiunilor existente compatibile cu statutul de zonă construită protejată și cu reglementarea dezvoltării acestora astfel încât să nu afecteze valorile arhitecturale, urbanistice și peisagere existente.

Organizarea funcțională propusă urmărește totodată creșterea calității spațiului public și a circulației pietonale, prin reconfigurarea profilului Străzii Ștefan cel Mare, lărgirea suprafețelor destinate pietonilor și valorificarea relației dintre spațiul public, grădinile de fațadă, vegetație și fondul construit.

3.2.4. Evidenţierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

Obiectivele de interes public sunt reprezentate de infrastructura edilitara si de transport (strazi, retele edilitare, infrastructura de sanatate (policlinica,centru de îngrijire, cabinet medical), infrastructura de educatie (liceu), infrastructura de recreere (parcuri, spatii verzi, etc), si cladirile administrative (arhive, jandarmerie, cladiri administrative ale primariei).

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

Din punct de vedere al constrângerilor naturale, zona studiată este caracterizată de relația directă cu cadrul natural al Muntelui Cozla, care constituie un element determinant al configurației și imaginii urbane. Relieful și vegetația existentă reprezintă

elemente care trebuie avute în vedere în stabilirea condițiilor de intervenție, în special în ceea ce privește păstrarea relației dintre fondul construit și cadrul peisagistic.

La nivelul structurii urbane, principalele disfuncționalități identificate sunt legate de spațiul public, circulații, fondul construit și imaginea urbană, după cum urmează:

- spațiul public și circulațiile – profilul actual al Străzii Ștefan cel Mare este caracterizat de o pondere importantă acordată circulației carosabile, în timp ce pe anumite tronsoane spațiul destinat circulației pietonale este insuficient dimensionat în raport cu caracterul și importanța axei urbane. Prezența obiectivelor generatoare de trafic și a unor intersecții aglomerate contribuie la apariția conflictelor între circulația auto, deplasarea pietonală și accesul către funcțiunile existente;
- fondul construit – existența punctuală a unor imobile și imprejmuiri aflate într-o stare de conservare necorespunzătoare afectează continuitatea și calitatea imaginii urbane. Sunt necesare intervenții de întreținere, conservare și reabilitare, cu respectarea caracteristicilor arhitecturale ale construcțiilor și a valorii acestora;
- imaginea urbană – prezența unor intervenții și elemente necorelate cu specificul arhitectural al zonei, inclusiv împrejmuiri și amenajări exterioare necorespunzătoare, conduce punctual la fragmentarea imaginii stradale și la diminuarea coerenței ansamblului urbanistic str. Stefan cel Mare;
- spațiile verzi și vegetația – deși zona beneficiază de o prezență semnificativă a vegetației în interiorul parcelelor, de grădini de fațadă și de proximitatea unor elemente naturale majore – Muntele Cozla, relația dintre acestea și spațiul public este insuficient valorificată. Se remarcă necesitatea păstrării vegetației existente valoroase și a consolidării continuității spațiilor plantate de fatada în cadrul viitoarelor intervenții;
- relația dintre fondul construit și spațiul public – caracterul predominant de circulație al axei principale limitează în prezent posibilitatea unei percepții și valorificări adecvate a fondului construit valoros. Este necesară o tratare mai coerentă a spațiului stradal, care să contribuie la punerea în valoare a clădirilor și a elementelor cu valoare arhitecturală, istorică și ambientală.

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcţie de calitatea estetico-ambientală, funcţională şi a potenţialului socio-economic.

Este dificil de facut o ierarhie valorica a fondului arhitectural urbanistic. Se poate prelua ierarhia din Lista monumentelor istorice, dintre care toate cele 8 monumente sunt categoria B:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
1	NT-II-m-B-10575	Casa cu amfore	strada Ștefan cel Mare, nr. 14	sec. XIX
2	NT-II-m-B-10576	Vila Macarescu	strada Ștefan cel Mare, nr. 18	sec. XIX
3	NT-II-m-B-10577	Spital, azi fundația „Îngrijiri Comunitare”	strada Ștefan cel Mare, nr. 23	1860-1866
4	NT-II-m-B-10578	Casă	strada Ștefan cel Mare, nr. 28	1896
5	NT-II-m-B-10579	Casa Albu	strada Ștefan cel Mare, nr. 33	sec. XIX
6	NT-II-m-B-10580	Casa Lalu	strada Ștefan cel Mare, nr. 44	1914
7	NT-II-m-B-10581	Casa Elenei Cuza	strada Ștefan cel Mare, nr. 55	sec. XIX
8	NT-II-m-B-10583	Colegiul Tehnic	strada Ștefan cel Mare, nr. 67	1927

Fiecare cladire monument istoric este importanta prin faptul ca reflecta valorile unei anumite epoci. Odinioara, ca in toata tara Moldovei, singurele edificii de for public erau bisericile, a caror turle reprezentau repere pentru comunitatea locala, repere volumetrice prin inaltime, dar si repere pentru delimitarea mahalelor si cartierelor.

Odata cu a doua jumatate a secolului al XIX-lea apare necesitatea de a construi edificii reprezentative pentru institutiile urbei care sa reflecte procesul de modernizare a tarii.

Monumentele istorice de arhitectura se potenteaza reciproc si prin dialogul urban existent intre acestea trecatorul este inspirat sa se opreasca si sa le admire. Asa cum nu putem sa disociem o epoca de alta sau o etapa a vietii unui om fata de o alta etapa, e important sa privim intreg patrimoniul arhitectural-istoric ca acel cumul de experiente materializate care ne-au ajutat sa devenim ceea ce suntem astazi: un popor cu o istorie, o limba, un trecut si un viitor.

In aceasta ierarhie trebuie mentionate si cladirile cu valoare arhitecturala, care nu se bucura de prerogativele de protectie de care beneficiaza monumentele istorice:

Construcții cu valoare arhitecturală și/sau istorică deosebită				
Nr. crt.	Nr. poștal	Adresă	Grad de protecție	Datare
A	7	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1927

B	10	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1926
C	12	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1910
D	16	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1940
E	22	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1890
F	26	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	ridicat	1900
G	36	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1921
H	39	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1899
I	52	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1925
J	54	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1900
K	57	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1901
L	59	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1928
M	63	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1937
N	68	strada Ștefan cel Mare, municipiul Piatra Neamț	mediu	1925
O	1	strada Mihail Sadoveanu, municipiul Piatra Neamț	mediu	1935
P	4	strada Mihail Sadoveanu, municipiul Piatra Neamț	mediu	1936
Q	10	strada Mihail Sadoveanu, municipiul Piatra Neamț	ridicat	1805
R	12	strada Mihail Sadoveanu, municipiul Piatra Neamț	mediu	1924
S	13	strada Mihail Sadoveanu, municipiul Piatra Neamț	mediu	1937
T	14	strada Mihail Sadoveanu, municipiul Piatra Neamț	mediu	1892
U	1	strada I.L. Caragiale, municipiul Piatra Neamț	mediu	1930

V	6	strada I.L. Caragiale, municipiul Piatra Neamț	ridicat	1909
W	7	strada I.L. Caragiale, municipiul Piatra Neamț	mediu	1927

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate

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 fundația „Îngrijire comunitara”, Casa**
- **ZP 2 –Casa Albu**
- **ZP 3 –Casa Lalu**
- **ZP 4 – Casa Elenei Cuza**
- **ZP 5 – Colegiul Tehnic**

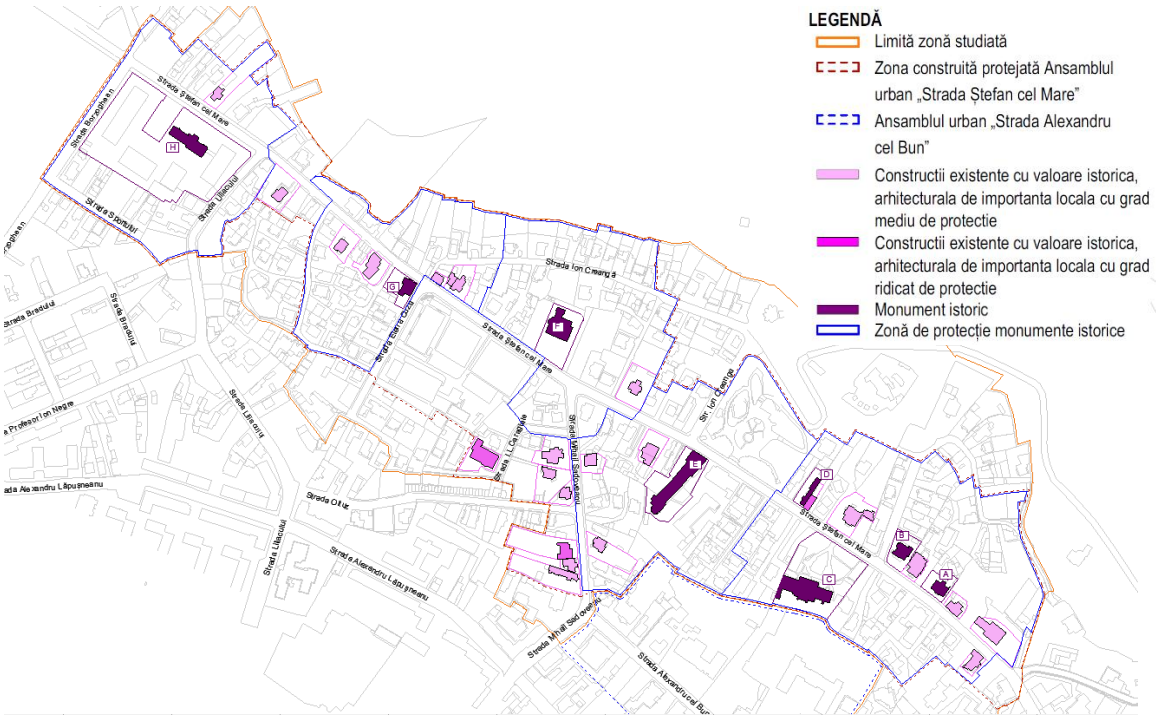


Figura 1 – Delimitare zone de protecție monumente istorice

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE CONŢINÂND PROPUNERI DE CONFIRMARE SAU DE MODIFICARE A PREVEDERILOR PUG ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE (privind organizarea funcţională şi zonificarea pe unităţi teritoriale de referinţă). ele constituie, totodată, baza de stabilire a funcţiunilor care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate, a condiţiilor de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit), a modului de construire şi a aspectelor derivate (proprietate, fiscalitate, preţuri de vânzare a imobilelor, etc.)

- probleme de trafic şi aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.)
- probleme de echipări edilitare
- date demografice şi socio-economice privind: evoluţia populaţiei, structura demografică şi socio-ocupaţională, mobilitatea populaţiei, etc.
- probleme de marketing urban
- probleme de management urban

Nu au fost demarate studii distincte pentru categoriile de analiza enumerate mai jos, insa in tabelul ce urmeaza se pot identifica principalele aspecte specifice domeniului de studiu:

DOMENIU ANALIZAT	PRINCIPALELE ASPECTE IDENTIFICATE ÎN ZONA STUDIATĂ
Probleme de trafic și aspecte conexe (circulații, pavaje, parcaje, semnalizare etc.)	Strada Ștefan cel Mare constituie principala axă de circulație și structurare a zonei studiate, asigurând legătura dintre principalele obiective de interes și străzile secundare. Caracterul său este în prezent predominant carosabil, circulația pietonală desfășurându-se pe trotuare cu lățimi variabile și, pe anumite segmente, reduse în raport cu importanța traseului și cu prezența obiectivelor publice și de patrimoniu. Rețeaua secundară de străzi și alei asigură accesul către zonele rezidențiale și către obiectivele amplasate în profunzimea țesutului urban, fiind conectată direct la axa Străzii Ștefan cel Mare. Intersecțiile cu aceste străzi reprezintă puncte importante în organizarea circulației și în distribuirea fluxurilor către diferitele subzone. Caracterul cultural-istoric și prezența unor importante repere urbane sporesc totodată necesitatea unor spații pietonale confortabile și continue. Profilul actual al Străzii Ștefan cel Mare prezintă posibilitatea unei redistribuiri mai echilibrate a spațiului stradal în favoarea circulației pietonale. Se propune

	reducerea părții carosabile la 6,00 m, păstrând circulația auto pe două sensuri, iar suprafața astfel recuperate poate fi utilizată pentru lărgirea trotuarelor și îmbunătățirea continuității traseelor pietonale.
Probleme de echipare edilitară	Zona beneficiază de alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații, însă o parte dintre trasee și racorduri sunt învechite și necesită modernizare. Sunt semnalate racorduri vechi de alimentare cu apă, cu posibilitatea apariției infiltrațiilor, precum și necesitatea modernizării traseelor de apă, canalizare și gaze, inclusiv pentru a permite amenajarea corespunzătoare a spațiului pietonal. Rețelele de electricitate, telefonie, cablu TV și internet sunt pozate aerien sau suprateran și constituie punctual elemente de disconfort vizual, cu atât mai relevante în contextul unei zone construite protejate. Iluminatul arhitectural nu asigură în prezent punerea în valoare integrală a monumentelor, iar racordurile edilitare nu beneficiază de o tratare estetică unitară în raport cu fondul construit valoros. Se propune modernizarea racordurilor și traseelor, eliminarea disfuncționalităților vizuale și amplasarea subterană a rețelelor de telefonie, cablu și internet.
Date demografice și socio-economice privind evoluția populației, structura demografică și socio-ocupațională, mobilitatea populației etc.	Documentația actuală nu cuprinde un studiu demografic distinct la nivelul perimetrului PUZ-CP, astfel încât nu pot fi formulate concluzii cantitative privind evoluția populației, structura pe grupe de vârstă sau structura socio-ocupațională exclusiv pentru zona studiată. Din punct de vedere funcțional, zona are însă un caracter mixt, reunind locuire, instituții și servicii publice, învățământ, activități comerciale, turism, alimentație publică, recreere și spații verzi, ceea ce generează atât deplasări ale rezidenților, cât și fluxuri cotidiene de utilizatori și vizitatori. Zona centrală este un pol de interes pentru cetățeni, turiști și vizitatori și menționează necesitățile specifice de acces, parcare și spații verzi generate de diversitatea funcțiunilor. Se cunoaste faptul ca pe strada Stefan cel Mare au locuit in trecut si intr-o oarecare masura si in prezent personalitatile importante ale urbei.
Probleme de marketing urban și valorificare a identității zonei	Zona dispune de un potențial important de promovare culturală și turistică, determinat de concentrarea monumentelor istorice, a construcțiilor cu valoare

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

	arhitecturală, de proximitatea Ansamblului Curtea Domnească și de relația cu Grădina Publică „Nicu Albu” și Muntele Cozla. Zonele construite protejate sunt atractive pentru turismul urban și pentru investiții asociate prestigiului cultural și valorilor arhitectural-urbanistice. Zona este corelată, de asemenea, cu Strategia de Dezvoltare Locală Integrată, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă și Master Planul de Turism, documentația urmărind integrarea Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare într-un sistem coerent cu Curtea Domnească și Ansamblul Urban Strada Alexandru cel Bun. În acest context, principala necesitate nu este crearea unei identități noi, ci punerea în valoare și promovarea coerentă a identității deja existente, prin conectarea patrimoniului, spațiilor publice, cadrului natural și funcțiunilor culturale, recreative și gastronomice.
Probleme de management urban	Caracterul complex al zonei — patrimoniu construit, domeniu public, proprietăți private, instituții, locuire, spații verzi și infrastructură — presupune coordonarea intervențiilor la nivelul întregului ansamblu, nu tratarea izolată a fiecărei parcele sau investiții. Documentația actuală evidențiază necesitatea integrării construcțiilor într-un ansamblu coerent, cu reglementări specifice pentru protecția zonei și pentru conservarea și valorificarea componentelor arhitectural-urbanistice și istorice. În același timp, solicitările formulate pentru dezvoltarea zonei vizează consolidarea rolului acesteia în cadrul centrului municipiului, protejarea peisajului cultural-istoric, asigurarea spațiilor verzi și realizarea unei echipări edilitare corespunzătoare inclusiv din punct de vedere estetic. Managementul intervențiilor trebuie astfel să urmărească corelarea lucrărilor asupra fondului construit cu amenajarea spațiului public, modernizarea circulației și a infrastructurii edilitare, protejarea vegetației și valorificarea patrimoniului.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

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

În cazul zonelor de protecție pentru situl arheologic, se propun 3 zone cu mod diferit de intervenţie:

În cazul zonelor de protecție, se propun 3 zone cu mod diferit de intervenţie:

Zona de grad 0 - sunt interzise orice intervenţii cu excepţia celor de conservare, restaurare, reabilitare şi punere în valoare a monumentului, sitului sau locului istoric respectiv – conţine parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervaţiei, etc.

Zona de grad 0 – este de regulă incinta sau parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervaţiei, etc. În această sub-zonă nu se permite decât realizarea lucrărilor specifice conservării, restaurării şi punerii în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grupă şi subgrupă conţinută în lista monumentelor) cu avizul Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional, prin serviciile de specialitate. Documentaţia se depune la DJC Neamt care o introduce în procesul de avizare.

Zona de grad 1 - sunt permise intervenţii cu restricţii majore privind regimul de înălţime, structura şi aspectul general arhitectural – conţine parcelele cadastrale aflate în raza vizuală a monumentului, sitului, etc.

Zona de grad 1 – cuprinde parcelele cadastrale adiacente şi sub-adiacente monumentului. În cazul monumentelor de categorie valorică A această sub-zonă poate fi extinsă. Sunt permise realizarea lucrărilor de construire ce nu vor concura arhitectonic şi volumetric monumentului alăturat şi nu vor agresa din punct de vedere vizual, sau cu orice fel de noxe zona peisagistică înconjurătoare. Se pot executa lucrări de reparaţii la construcţiile existente şi se pot edifica clădiri noi, cu finisaje în culori neutre: alb, gri, pentru tencuială şi negru, verde închis pentru învelitoare, în zona clădirilor monument. În siturile arheologice se pot edifica orice tip de construcţii cu condiţia descărcării de sarcină arheologică, lucrare efectuată anterior obţinerii autorizaţiei de construire şi care, conform legii 50/1991*R, nu necesită a fi autorizată de primărie. Lucrările de construire se vor realiza numai după obţinerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată şi completată prin Legea 378/2001. Documentaţia se depune la DJC Neamt care propune debutul lucrărilor de cercetare arheologică şi ulterior o introduce în procesul de avizare.

Zona de grad 2 - sunt permise intervenţii cu grad moderat de libertate privind regimul de înălţime şi aspectul general arhitectural – conţine parcelele cadastrale până

la limita considerată de influenţă asupra cadrului arhitectural şi peisagistic din jurul monumentului, sitului, etc. inclusiv clădirile cu funcţiuni diverse aflate în această zonă.

Funcţiunile propuse nu vor produce agresiuni asupra monumentelor prin atragerea de trafic dens, propagare de zgomote etc.. Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obţinerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din Ord. 43/2000, modificată şi completată prin Legea 378/2001. Documentaţia se depune la DJC Neamt care o introduce în procesul de avizare. Lucrările de restaurare, conservare, consolidare, amenajări pe monumente, precum şi lucrări de punere în valoare a monumentelor istorice, siturilor arheologice, pot fi executate numai de către specialiştii atestaţi, **înscrişi în registrele instituite de Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional, potrivit legii.**

5.2. Zone construite protejate din teritoriul administrativ

Teritoriul studiat se înscrie în zona centrală a municipiului Piatra-Neamț și cuprinde Zona Construită Protejată aferentă Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare, caracterizată prin prezența unui fond construit cu valoare istorică, arhitecturală și ambientală, precum și prin relația acestuia cu spațiile publice și cadrul natural reprezentat de Muntele Cozla și Grădina Publică „Nicu Albu”. Zona se află în continuitate cu Ansamblul Curtea Domnească spre est și cu zona de protecție a Ansamblului Urban Strada Alexandru cel Bun spre sud, contribuind la constituirea unui sistem coerent de spații și obiective cu valoare patrimonială la nivelul zonei centrale.

Delimitarea și reglementarea Zonei Construite Protejate urmăresc protejarea nu doar a monumentelor istorice în mod individual, ci și a țesutului urban, construcțiilor cu valoare arhitecturală și/sau istorică, fronturilor stradale, relațiilor de vecinătate, perspectivelor și relațiilor vizuale, spațiilor publice, grădinilor de fațadă, vegetației și elementelor de peisaj care contribuie la identitatea ansamblului. Analizele urbanistice evidențiază faptul că imaginea zonei este definită de relația dintre Strada Ștefan cel Mare, clădirile-reper, punctele de interes și cadrul natural al Muntelui Cozla.

În stabilirea și reglementarea Zonei Construite Protejate sunt avute în vedere următoarele criterii:

- includerea monumentelor istorice și a imobilelor cu valoare arhitecturală și/sau istorică, diferențiate în funcție de gradul de protecție, precum și a parcelelor și spațiilor care contribuie la perceperea și punerea lor în valoare; analizele disting monumentele istorice, construcțiile cu grad mare de protecție și construcțiile cu grad mediu de protecție;
- asigurarea continuității țesutului urban valoros de-a lungul Străzii Ștefan cel Mare, astfel încât protecția să nu fie limitată la obiective izolate, ci să cuprindă relațiile dintre construcții, parcele, fronturi, grădini și spațiul public;
- integrarea imobilelor care participă la imaginea și caracterul ansamblului, inclusiv a celor care, fără a avea statut de monument istoric, contribuie prin

volumetrie, arhitectură, amplasare sau caracter ambiental la coerența fronturilor construite;
- protejarea relațiilor vizuale și a perspectivelor caracteristice, atât între clădirile și obiectivele de patrimoniu, cât și între fondul construit și cadrul natural. Strada Ștefan cel Mare constituie principala axă de structurare și orientare, conectând reperele culturale și istorice și având ca element major de fundal și orientare Muntele Cozla;
- corelarea Zonei Construite Protejate cu zonele protejate învecinate, în special cu Ansamblul Curtea Domnească și Ansamblul Urban Strada Alexandru cel Bun, pentru evitarea tratării fragmentare a patrimoniului și pentru consolidarea continuității istorice și urbanistice a zonei centrale;
- integrarea cadrului natural și a spațiilor verzi în sistemul de protecție și valorificare, având în vedere relația directă dintre fondul construit, Grădina Publică „Nicu Albu” și versantul Muntelui Cozla. Analizele identifică axa Strada Ștefan cel Mare–Muntele Cozla drept sistemul principal al zonei, care reunește cele două componente definitorii ale identității acesteia: istoria și cadrul natural.

5.3. Propuneri privind rezolvări ale circulaţiilor carosabile, staţionărilor, circulaţiilor pietonale (cu menţiunea că unul din obiectivele esenţiale ale conservării calităţii zonelor protejate constă în menţinerea nealterată a spaţiilor străzilor, străduţelor, pieţelor, piaţetelor şi pasajelor, ameliorarea circulaţiei în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulaţiei)

Amplasamentul studiat este prevazut cu acces pietonal si carosabil.

În cadrul Zonei Construite Protejate „Ansamblul Urban Strada Ștefan cel Mare”, intervențiile asupra sistemului de circulații urmăresc ameliorarea mobilității și creșterea calității spațiului public, cu păstrarea caracterului și a structurii urbane specifice zonei protejate. Soluțiile propuse nu urmăresc modificarea radicală a tramei stradale existente, ci o mai bună organizare și echilibrare a acesteia, în raport cu fondul construit valoros, obiectivele de interes public și patrimoniul arhitectural.

Strada Ștefan cel Mare reprezintă principala axă de circulație și structurare a zonei, asigurând legătura dintre principalele obiective de interes, zonele rezidențiale și rețeaua stradală secundară. Străzile și aleile secundare își păstrează rolul de distribuție a fluxurilor către interiorul țesutului urban și către funcțiunile existente. Intersecțiile acestora cu Strada Ștefan cel Mare constituie puncte importante în organizarea și distribuirea circulației către diferitele subzone ale ansamblului.

Circulația carosabilă

În situația existentă, profilul Străzii Ștefan cel Mare este caracterizat de o pondere importantă acordată circulației auto, în timp ce spațiile destinate pietonilor prezintă lățimi variabile și, pe anumite tronsoane, insuficiente în raport cu importanța arterei și cu numărul obiectivelor publice și de patrimoniu amplasate de-a lungul acesteia.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

Prin PUZ-CP se propune **reconfigurarea profilului stradal**, partea carosabilă se propune a fi redusă la **6,00 m**, cu menținerea circulației auto pe două sensuri, iar latimea rezultată prin reorganizarea profilului va fi utilizată pentru extinderea spațiilor pietonale – trotuarul de pe latura de nord avand o latime variabila intre 3.5 si 5.5m. Totodata este permisa si chiar incurajata realizarea de piste de biciclete. Adaptarea profilului stradal propus se va realiza in cadrul unui proiect tehnic, cu avizul Politiei de Circulatie si a Comisiei de circulatie.

Modernizarea circulațiilor va fi corelată cu prevederile documentațiilor de mobilitate și cu politica de parcări a municipiului. Se propune pavarea trotuarelor cu piatra cubica, piatra naturala sau pavaj beton vibropresat imitatie piatra cubica, dispus in coada de paun.

Circulația pietonală și spațiul public

Circulația pietonală reprezintă una dintre direcțiile principale de intervenție ale PUZ-CP. Caracterul cultural-istoric al zonei, concentrarea obiectivelor de interes public și relația dintre acestea impun realizarea unor trasee pietonale confortabile, continue și ușor de parcurs.

Prin reducerea suprafeței destinate circulației carosabile și lărgirea trotuarelor de-a lungul Străzii Ștefan cel Mare, se urmărește constituirea unui traseu pietonal coerent care să conecteze principalele repere ale ansamblului. Strada nu trebuie tratată exclusiv ca infrastructură de circulație, ci și ca element de legătură între patrimoniul construit, spațiile publice, funcțiunile de interes public și cadrul natural.

Traseul pietonal va contribui la conectarea sistemului Strada Ștefan cel Mare – Muntele Cozla și a nucleelor de interes identificate în cadrul analizelor: zona Curtea Domnească, zona Clubului Sportiv Ceahlăul – Palatul Copiilor și zona Grădinii Publice „Nicu Albu” – Colibele Haiducilor. În prezent, aceste nuclee funcționează în mare parte independent, iar intervenția urmărește transformarea lor într-o succesiune de spații și activități conectate.

Un rol particular îl are zona Palatului Copiilor și a Clubului Sportiv Ceahlăul, unde deschiderea și valorificarea spațiului public pot genera relații vizuale și funcționale mai directe între activitățile desfășurate în interiorul incintelor și Strada Ștefan cel Mare. În aceeași logică, tratarea coerentă a grădinilor de fațadă și a împrejmuirilor contribuie la continuitatea traseului și la punerea în valoare a fronturilor construite.

Amenajarea spațiilor pietonale va fi corelată cu păstrarea și completarea vegetației, astfel încât traseul să participe și la consolidarea relației dintre fondul construit, Grădina Publică „Nicu Albu” și Muntele Cozla.

Staționări și parcaje

Organizarea staționărilor și a parcajelor va fi tratată astfel încât acestea să răspundă necesităților generate de locuire, instituțiile publice, serviciile și obiectivele de interes existente, fără afectarea continuității circulației pietonale și fără ocuparea necontrolată a spațiului public.

Parcajele existente și cele care vor fi amenajate vor fi corelate cu organizarea generală a circulației și cu politica de parcări a municipiului. Documentația actuală identifică în cadrul zonei parcări amenajate, stații de transport public, intersecții importante și obiective generatoare de trafic, acestea trebuind analizate ca elemente ale aceluiași sistem de mobilitate.

Pentru intervențiile și funcțiunile care generează necesar suplimentar de staționare, asigurarea locurilor de parcare se va realiza în conformitate cu reglementările aplicabile și în corelare cu capacitatea parcelelor și cu statutul de protecție al zonei. Realizarea parcajelor nu va putea conduce la afectarea elementelor valoroase ale fondului construit, a grădinilor de fațadă, a vegetației valoroase sau a relațiilor vizuale caracteristice ansamblului.

În cazul amenajării sau reorganizării unor suprafețe de parcare, acestea vor fi integrate în amenajarea peisagistică a zonei; Se propune plantarea de arbori de aliniament în zona parcărilor, atât pentru umbrirea locurilor de staționare, cât și pentru integrarea lor ambientală.

Principiul general al intervenției

Prin măsurile propuse se urmărește trecerea de la o reconfigurare a profilului Străzii Ștefan cel Mare dominat de circulația carosabilă către un profil în care deplasarea auto este menținută, insa micsorata latimea carosabila in favoarea trotuarelor, care este mai bine corelat cu circulația pietonală, vegetația, spațiul public și fondul construit valoros. Soluția nu presupune eliminarea accesibilității auto, ci redistribuirea spațiului stradal în favoarea unei utilizări mai echilibrate și a unei mai bune puneri în valoare a zonei protejate.

5.4. Propuneri de racordări ale reţelelor tehnico-edilitare

Zona studiată beneficiază în prezent de principalele rețele tehnico-edilitare necesare funcționării construcțiilor și dotărilor existente, fiind asigurată cu alimentare cu apă potabilă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, energie electrică și rețele de telecomunicații. Prin urmare, propunerile PUZ-CP nu presupun realizarea unui sistem edilitar complet nou, ci urmăresc în principal modernizarea, reconfigurarea și integrarea corespunzătoare a rețelelor și branșamentelor existente, în concordanță cu caracterul de zonă construită protejată.

Analiza situației existente evidențiază necesitatea modernizării anumitor trasee și racorduri.

În acest sens, pentru dezvoltarea echipării edilitare se propune elaborarea, după caz, a studiilor și proiectelor tehnice de specialitate pentru modernizarea racordurilor și branșamentelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. Extinderea sau suplimentarea capacității rețelelor se va realiza numai acolo unde capacitatea infrastructurii existente se dovedește insuficientă pentru funcțiunile și investițiile propuse și se va face cu participarea și avizul operatorilor de utilități.

În situațiile în care amenajarea spațiului public, lărgirea trotuarelor sau realizarea unor noi obiective impun modificarea traseelor existente, devierea sau reconfigurarea

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

rețelelor se va realiza pe baza unor proiecte tehnice de specialitate, fără afectarea monumentelor istorice, a construcțiilor cu valoare arhitecturală, a vegetației valoroase și a elementelor caracteristice spațiului public. Exista posibilitatea modificării racordurilor și traseelor rețelelor de apă, canalizare, electricitate și gaze pentru eliminarea disfuncționalităților și realizarea noilor amenajări.

Se va avea in vederea in mod obligatoriu transpunerea retelelor edilitare pozate aerian sau suprateran in subteran.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare, în condițiile stabilite de operatorii de specialitate. Racordurile existente care prezintă un grad avansat de uzură vor fi modernizate, iar intervențiile asupra rețelelor vor fi corelate cu lucrările de amenajare a domeniului public și cu modernizarea circulațiilor.

O atenție deosebită va fi acordată colectării și evacuării apelor meteorice. La clădirile dispuse pe aliniament, evacuarea apelor provenite de la burlane se va realiza prin racordarea la sistemul de canalizare pluvială, pe sub trotuare, evitând deversarea directă pe suprafețele pietonale. Se va asigura captarea și evacuarea corespunzătoare a apelor pluviale, inclusiv în cazul curților și platformelor aferente construcțiilor valoroase.

Alimentarea cu gaze naturale

Se menține alimentarea zonei prin intermediul rețelei existente de distribuție a gazelor naturale. Acolo unde intervențiile urbanistice propuse impun acest lucru, racordurile și traseele vor putea fi modificate sau reconfigurate, pe baza proiectelor de specialitate și cu avizul operatorului rețelei. Aceste intervenții vor urmări inclusiv eliminarea disfuncționalităților vizuale și integrarea instalațiilor în imaginea specifică zonei construite protejate.

Alimentarea cu energie electrică și telecomunicațiile

În prezent, o parte dintre rețelele de energie electrică, telefonie, cablu TV și internet sunt amplasate aerian, traversând spațiile carosabile și pietonale și generând un impact vizual nefavorabil asupra peisajului urban și asupra percepției monumentelor și construcțiilor valoroase.

În vederea ameliorării imaginii urbane, noile branșamente pentru energie electrică și telecomunicații vor fi realizate subteran, iar cablurile aeriene existente de energie, telecomunicații, TV și internet vor fi treptat integrate în canalizații subterane, în condițiile legislației și ale proiectelor tehnice de specialitate.

În cazul monumentelor istorice și al construcțiilor cu valoare arhitecturală și/sau istorică, racordurile și instalațiile edilitare vor fi realizate discret, astfel încât să nu afecteze fațadele, soclurile, elementele decorative sau percepția arhitecturală a imobilelor. Regulamentul actual interzice montarea vizibilă pe fațade și socluri a rețelelor și instalațiilor edilitare.

Condiții generale de intervenție

Lucrările asupra rețelelor tehnico-edilitare vor fi corelate cu proiectele de modernizare a circulațiilor, amenajarea spațiilor pietonale și valorificarea spațiului public, astfel încât intervențiile succesive asupra infrastructurii să nu afecteze calitatea amenajărilor realizate.

Orice extindere, deviere, modernizare sau realizare de noi branșamente se va efectua pe baza proiectelor de specialitate și a avizelor deținătorilor și operatorilor de rețele, cu respectarea zonelor de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente. Executarea construcțiilor în zonele de protecție ale rețelelor de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și comunicații este condiționată de obținerea avizelor de amplasament corespunzătoare.

5.5. Propuneri privind prevederile din regulament, diferenţiate pe unităţi teritoriale de referinţă şi/sau subdiviziuni ale acestora

Zona studiată este amplasată în zona centrală a municipiului Piatra-Neamț și este încadrată, conform Planului Urbanistic General, în UTR 1 – Zona Centrală, teritoriul aferent Ansamblului Urban „Strada Ștefan cel Mare” fiind inclus în subzona centrală situată în interiorul limitei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice - subzona CP1b, aferentă străzilor Alexandru cel Bun și Ștefan cel Mare.

Prin PUZ-CP se păstrează încadrarea generală a teritoriului în UTR 1 – Zona Centrală, însă reglementările sunt detaliate în raport cu structura funcțională actuală, caracterul diferitelor secvențe urbane, prezența monumentelor istorice și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, precum și cu relația zonei construite cu spațiile verzi și cadrul natural.

În acest sens, se diferențiază următoarele zone funcționale:

- CP - subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice;
- CA2 - subzona centrală cu funcțiuni complexe;
- L1a- zona de locuințe individuale și colective mici realizatea pe baza unor lotizari anterioare;
- V1a - zone de parcuri, grădini, scuaruri și amenajări sportive;
- V2 - spații verzi specializate;
- V3a- spații verzi pentru agrement și sport;
- CB1 - zona situata in afara perimetrului central si care grupeaza funcțiuni complexe de importanță municipală și supramunicipală.

  Acestora li se adaugă circulațiile carosabile și pietonale, spațiile verzi publice/plantate și spațiile publice amenajate propuse.

Această diferențiere nu urmărește fragmentarea ansamblului, ci permite adaptarea reglementărilor la caracterul și rolul fiecărei componente, păstrând în același timp o abordare unitară la nivelul întregii zone construite protejate. Reglementările vor urmări protejarea fondului construit valoros, menținerea caracterului predominant al

țesutului existent, integrarea funcțiunilor compatibile cu zona centrală și punerea în valoare a relației dintre patrimoniul construit, spațiul public și cadrul natural.

Pentru zonele cu caracter istoric și arhitectural valoros, intervențiile asupra construcțiilor și parcelelor vor fi condiționate de conservarea elementelor valoroase, menținerea relației cu frontul stradal și integrarea noilor intervenții în caracterul ansamblului. Regulamentul va stabili pentru această zonă restricții privind extinderile, supraînălțările și finisajele, precum și condiții pentru conversia funcțională a clădirilor.

În zonele rezidențiale se urmărește menținerea caracterului locuirii și a scării construite existente, intervențiile fiind corelate cu particularitățile parcelarului, cu fondul construit valoros și cu relația dintre construcții, grădinile de fațadă și spațiul străzii.

Pentru zonele cu funcțiuni complexe și cele destinate instituțiilor, serviciilor și dotărilor de interes public, reglementările urmăresc păstrarea și dezvoltarea funcțiunilor compatibile cu caracterul central al zonei, concomitent cu creșterea gradului de deschidere și relaționare a acestora cu spațiul public.

Zonele verzi, de recreere, agrement și sport vor fi reglementate astfel încât să fie păstrat și consolidat rolul lor în structura urbană, atât ca spații de interes public, cât și ca elemente de legătură între zona construită și cadrul natural reprezentat de Muntele Cozla. Planșa de zonificare urmărește explicit continuitatea dintre grădinile și spațiile plantate existente, Grădina Publică „Nicu Albu”, spațiile publice și cadrul natural.

Un rol important în aplicarea diferențiată a regulamentului îl au și spațiile publice și circulațiile, Strada Ștefan cel Mare constituind elementul principal de coeziune al ansamblului. Reglementările urmăresc reechilibrarea raportului dintre circulația carosabilă și cea pietonală și consolidarea caracterului străzii ca bulevard de promenadă și legătură între principalele obiective istorice, funcțiunile publice, zonele rezidențiale și spațiile verzi.

Prevederile detaliate pentru fiecare categorie funcțională, utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise, precum și condițiile de construire și intervenție asupra fondului construit și spațiului liber vor fi stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-CP.

5.6. Bilanţ teritorial

ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFAȚĂ (m²)	PROCENT (%)
CP - Subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice	172.116,01	60,114
CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe	5.067,12	1,770
L1a - Zona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare	30.667,62	10,711
V1a - Zona parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate publice și amenajări sportive în zone rezidențiale	5.223,83	1,824

V2- Zona spații verzi specializate	8.518,76	2,975
V3a- Zona spații verzi pentru agrement și sport	12.120,11	4,233
CB1 - Zona situată în afara perimetrului central și care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și supramunicipală, poli urbani	10.845,38	3,788
Circulații carosabile	26.758,67	9,346
Circulații pietonale	14.999,09	5,239
TOTAL	**286.316,59**	**100,000**

5.7. Analize costuri-beneficii (sub aspect economic şi social)

Având în vedere caracterul de zonă construită protejată și prezența unui fond construit cu valoare istorică și arhitecturală, beneficiile intervențiilor propuse sunt în principal de natură urbană, socială, culturală și turistică. Acestea urmăresc conservarea și punerea în valoare a patrimoniului, îmbunătățirea calității spațiului public și creșterea atractivității zonei centrale. Zona cuprinde obiective de interes public, monumente, spații de recreere și funcțiuni cu rol polarizator pentru locuitori și vizitatori.

Principalele categorii de costuri sunt cele aferente lucrărilor de conservare și reabilitare a fondului construit valoros, amenajării spațiilor publice și a zonelor verzi, reorganizării circulațiilor pietonale și carosabile, precum și modernizării infrastructurii tehnico-edilitare. Documentația prevede atât reabilitarea fondului construit existent, cât și posibilitatea realizării unor obiective noi, cu respectarea caracterului protejat al zonei.

Costurile intervențiilor asupra proprietăților private vor reveni proprietarilor sau investitorilor, iar cele aferente domeniului public și obiectivelor de interes public vor fi stabilite în funcție de natura intervenției, regimul juridic al terenurilor și programele de investiții ale autorităților și instituțiilor competente.

Prin implementarea etapizată a intervențiilor se urmărește crearea unui cadru urban coerent, în care patrimoniul construit, spațiile publice, zonele verzi și principalele obiective de interes să fie mai bine conectate și valorificate. Beneficiile rezultate se reflectă în creșterea calității și accesibilității spațiului public, susținerea activităților turistice și de servicii și consolidarea identității Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare.

5.8. Propuneri de iniţiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe şi proiecte derivate şi previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituţional, mijloace financiare, resurse umane)

Intervențiile asupra construcțiilor, parcelelor și spațiilor publice se vor detalia în etapele ulterioare de proiectare și autorizare, cu respectarea prevederilor PUZ-CP, ale Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor specifice zonei construite protejate.

5.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale. Protectie civila

Accese și căi de intervenție

Zona studiată este deservită de strada Ștefan cel Mare, care constituie principala axă de circulație, precum și de rețeaua stradală secundară formată din străzile Codrului, Ion Creangă, Cozlei, Mihail Sadoveanu, I.L. Caragiale, Elena Cuza, Liliacului, Borzoghean, Sportului, Dimitrie Cantemir și aleile Uranus și Baladei.

Trama stradală existentă asigură accesul carosabil și pietonal către parcelele și obiectivele din interiorul zonei. Prin intervențiile propuse asupra circulațiilor și spațiului public se va menține accesibilitatea necesară intervenției autospecialelor în situații de urgență. Amenajarea și extinderea suprafețelor pietonale se vor realiza fără împiedicarea accesului vehiculelor de intervenție, acolo unde acesta este necesar.

Pentru construcțiile existente, precum și pentru intervențiile și construcțiile noi admise prin PUZ-CP, condițiile privind accesul, intervenția, evacuarea utilizatorilor și limitarea propagării incendiilor se vor stabili în etapele ulterioare de proiectare și autorizare, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor

Zona studiată beneficiază de rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, energie electrică și telecomunicații. Se semnalează însă necesitatea modernizării unor trasee ale rețelelor tehnico-edilitare și existența unor racorduri de alimentare cu apă vechi, susceptibile de infiltrații.

Asigurarea necesarului de apă pentru stingerea incendiilor, precum și necesitatea și amplasarea hidranților exteriori se vor stabili, după caz, în funcție de caracteristicile fiecărui obiectiv și de capacitatea rețelei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.

Riscuri naturale și condiții geotehnice

Zona studiată este amplasată pe terasa naturală medie a râului Bistrița și pe zona de pantă dintre aceasta și terasa inferioară, fiind delimitată spre nord de zona împădurită a Muntelui Cozla.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul prezintă stabilitate generală și locală asigurată, aceasta putând fi îmbunătățită prin măsuri de consolidare.

O atenție deosebită se va acorda relației cu versantul Muntelui Cozla. Strada Ștefan cel Mare și străzile adiacente Parcului Cozla au fost influențate în timp de procese de eroziune intense, diminuate ulterior prin împădurirea Masivului Cozla, fără a fi însă considerate complet stabilizate. Aceste procese sunt favorizate de structura litologică a versantului, caracterizată prin prezența rocilor sedimentare, marnelor, șisturilor argiloase și depozitelor loessoide.

În consecință, intervențiile asupra terenurilor situate în zonele cu pantă sau în vecinătatea versantului vor avea în vedere condițiile geotehnice specifice amplasamentului. După caz, soluțiile de construire și amenajare vor fi fundamentate prin studii geotehnice și vor prevedea măsurile necesare pentru asigurarea stabilității terenului și evitarea accentuării proceselor de eroziune.

Risc seismic

Din punct de vedere seismic, pentru municipiul Piatra-Neamț, conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, cu modificările și completările ulterioare, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este ag = 0,25 g, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns este Tc = 0,7 s. Aceste valori sunt utilizate și în documentații tehnice pentru amplasamente din municipiul Piatra-Neamț.

Construcțiile noi vor respecta prevederile reglementărilor tehnice în vigoare privind proiectarea seismică. Pentru fondul construit existent, evaluarea siguranței seismice și stabilirea măsurilor de intervenție se vor realiza, după caz, în conformitate cu prevederile P100-3/2019 – Cod de proiectare seismică, Partea a III-a – Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, precum și cu celelalte reglementări tehnice aplicabile. P100-3/2019 este reglementarea aprobată pentru evaluarea seismică a clădirilor existente.

În cazul monumentelor istorice și al construcțiilor cu valoare arhitecturală, soluțiile de intervenție vor urmări corelarea cerințelor privind siguranța structurală cu cele privind conservarea și protejarea valorilor patrimoniale.

Protecție civilă

Pentru construcțiile noi și pentru intervențiile asupra construcțiilor existente se vor respecta prevederile legale în vigoare privind protecția civilă și securitatea în situații de urgență.

Necesitatea realizării unor amenajări sau dotări specifice de protecție civilă se va stabili în etapele ulterioare de proiectare și autorizare, în funcție de destinația, capacitatea și caracteristicile fiecărui obiectiv, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice aplicabile.

5.10. Scurta descriere a reglementarilor propuse

Prin prezenta documentație PUZ-CP se propune protejarea, valorificarea și dezvoltarea coerentă a Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare, prin intervenții asupra fondului construit, spațiului public, circulațiilor, spațiilor verzi și infrastructurii tehnico-edilitare.

Intervențiile urmăresc integrarea Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare în sistemul zonei centrale istorice a municipiului Piatra-Neamț și consolidarea relației acestuia cu Ansamblul Curtea Domnească, Ansamblul Urban Strada Alexandru cel Bun, Muntele Cozla și principalele obiective publice, culturale, educaționale și de agrement din zonă. Se identifică aceste obiective ca elemente cu rol polarizator pentru locuitori, turiști și vizitatori și urmărește integrarea lor într-un ansamblu urban coerent.

Principalele direcții de intervenție sunt:

- protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, prin conservare, restaurare, întreținere și integrarea acestora într-un cadru urban coerent;

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

- activarea și conectarea principalelor sisteme de interes din zona studiată, astfel încât obiectivele istorice, naturale, educaționale, sportive, recreative și gastronomice să nu mai funcționeze izolat, ci să formeze un sistem urban continuu;
- consolidarea axei Strada Ștefan cel Mare – Muntele Cozla, ca principală legătură între patrimoniul construit al zonei centrale și cadrul natural;
- reorganizarea circulației și îmbunătățirea mobilității pietonale, prin creșterea continuității traseelor, lărgirea și amenajarea trotuarelor acolo unde configurația stradală permite și îmbunătățirea accesibilității principalelor obiective;
- amenajarea și activarea spațiilor publice, cu accent pe relația dintre Clubul Sportiv Ceahlăul și Palatul Copiilor, prin crearea unei deschideri funcționale și vizuale către spațiul public și prin facilitarea activităților, întâlnirii și utilizării comune a acestuia;
- protejarea și completarea sistemului de spații verzi, precum și consolidarea relației dintre zona construită și Muntele Cozla, Parcul Nicu Albu și celelalte suprafețe plantate și de recreere.
- refacerea continuității fronturilor și a imaginii urbane, inclusiv prin tratarea coerentă a împrejmuirilor, grădinilor de fațadă și spațiilor de tranziție dintre proprietatea privată și domeniul public, în special în sectoarele caracterizate prin fond construit valoros;
- modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare și integrarea acesteia astfel încât să nu afecteze imaginea monumentelor istorice și caracterul peisajului cultural.

Interventii propuse:

- identificarea a 23 de cladiri cu valoare arhitecturala, din care 3 cu valoare ridicata si 20 cu valoarea moderata
- promovarea obligativitatii realizarii de gradini de fatada
- instituirea unor modele recomandate de imprejmuiri
- crearea de spatii publice – scuaruri urbane
- modificarea profilului transversal al strazii Stefan cel Mare – de la carosabil de 8m latime la carosabil de 6m latime cu trotuare variind intre 3.5m si 5.5m latime. Totodata este permisa si chiar incurajata realizarea de piste de biciclete. Adaptarea profilului stradal propus se va realiza in cadrul unui proiect tehnic, cu avizul Politiei de Circulatie si a Comisiei de circulatiei
- pavaj pentru trotouare si spatii publice si mobilier urban (stalpi de iluminat, cosuri de gunoi, banci stradale, etc) cu caracter istoric
- obligativitatea instituirii unui aliniament vegetal pe str. Stefan cel Mare

Se propune delimitarea zonelor de protectie a 8 de monumente istorice:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
1	NT-II-m-B-10575	Casa cu amfore	strada Ștefan cel Mare, nr. 14	sec. XIX
2	NT-II-m-B-10576	Vila Macarescu	strada Ștefan cel Mare, nr. 18	sec. XIX
3	NT-II-m-B-10577	Spital, azi fundația „Îngrijiri Comunitare”	strada Ștefan cel Mare, nr. 23	1860-1866
4	NT-II-m-B-10578	Casă	strada Ștefan cel Mare, nr. 28	1896
5	NT-II-m-B-10579	Casa Albu	strada Ștefan cel Mare, nr. 33	sec. XIX
6	NT-II-m-B-10580	Casa Lalu	strada Ștefan cel Mare, nr. 44	1914
7	NT-II-m-B-10581	Casa Elenei Cuza	strada Ștefan cel Mare, nr. 55	sec. XIX
8	NT-II-m-B-10583	Colegiul Tehnic	strada Ștefan cel Mare, nr. 67	1927

Intervențiile asupra fondului construit vor urmări menținerea caracterului și valorilor arhitectural-urbanistice ale zonei, iar construcțiile noi admise vor fi condiționate de integrarea volumetrică, arhitecturală și funcțională în contextul protejat.

Prin ansamblul acestor măsuri se urmărește trecerea de la o serie de obiective și spații valoroase, dar insuficient conectate între ele, la un sistem urban coerent, în care patrimoniul construit, spațiul public și cadrul natural se susțin reciproc. Intervențiile propuse au ca obiectiv final creșterea calității spațiului urban, a accesibilității și atractivității zonei, concomitent cu conservarea identității istorice și peisagistice a Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare.

6. CONCLUZII

Prezenta documentație PUZ-CP „Ansamblul Urban Strada Ștefan cel Mare” stabilește cadrul de reglementare necesar pentru protejarea, conservarea și valorificarea unei zone cu identitate istorică și peisagistică importantă pentru municipiul Piatra-Neamț.

Prin reglementările propuse se urmărește:

- protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, a construcțiilor cu valoare arhitecturală și a caracterului urbanistic al ansamblului, prin stabilirea unor condiții de intervenție adaptate particularităților fondului construit existent; necesitatea conservării, restaurării și valorificării componentelor arhitectural-urbanistice este prevăzută și în documentația existentă;

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

- integrarea coerentă a intervențiilor și construcțiilor noi în contextul protejat, cu respectarea caracterului fronturilor stradale, a relațiilor volumetrice, a perspectivelor valoroase și a raportului dintre spațiul construit și cel neconstruit;
- conectarea elementelor și obiectivelor valoroase existente, în prezent dispersate și insuficient relaționate, prin consolidarea axei Strada Ștefan cel Mare – Muntele Cozla și prin crearea unor legături mai clare între componentele istorice, naturale, educaționale, sportive, recreative și de interes public ale zonei;
- creșterea calității și continuității spațiului public și a circulației pietonale, prin reorganizarea traseelor, amenajarea și, acolo unde configurația stradală permite, lărgirea trotuarelor, precum și prin îmbunătățirea relației dintre obiectivele publice și spațiul străzii. Modernizarea circulațiilor și dezvoltarea spațiilor pietonale reprezintă direcții identificate și în documentația existentă;
- consolidarea relației dintre cadrul construit și cadrul natural, prin protejarea vegetației existente, valorificarea spațiilor verzi și crearea unei continuități între zona construită, Grădina Publică „Nicu Albu”, spațiile de agrement și Muntele Cozla.

Amenajarea spațiilor publice, a împrejmuirilor și a grădinilor de fațadă va contribui la crearea unei imagini urbane mai coerente și la refacerea continuității sectoarelor caracterizate prin prezența unui fond construit valoros. Totodată, intervențiile asupra infrastructurii tehnico-edilitare vor urmări modernizarea acesteia și reducerea impactului elementelor care afectează imaginea și percepția zonei protejate.

Prin ansamblul măsurilor propuse, PUZ-CP Ansamblul urban Stefan cel Mare urmărește transformarea zonei dintr-o succesiune de obiective și spații valoroase, dar insuficient conectate, într-un sistem urban coerent, în care patrimoniul construit, spațiul public, activitățile urbane și cadrul natural să se susțină și să se valorifice reciproc.

Implementarea reglementărilor și a intervențiilor se va realiza prin investiții publice și private, cu respectarea prevederilor PUZ-CP, ale Regulamentului Local de Urbanism și a legislației aplicabile protejării patrimoniului construit.

INDICI MAXIMI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Se propun următorii indicatori urbanistici maxim admisibili:

FECIORU TIMOTEI
MASTER URBANIST
urbanism & studii istorice

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

INDICATORI URBANISTICI	CP		CA2		L1a		V1a		V2		V3a		CB1	
	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS
REGIM DE INALTIME	P+1E+M	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate	P+10 / P+6 pe străzi cu 4 fire; P+3–4 / sub P+3 pe străzi cu 2 fire	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate	P+2E	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate	-	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate	P pentru dotările prevăzute de PUG	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate	-	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate	P+5–8E până la P+10–12E	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	12,50 m	12,50 m	33 m / 21 m / 12 m; accente peste 30–35 m, condiționat	12,5 m	10 m cornișă/atic; 12,50 m coamă	12,5 m	-	-	3,00 m la streașină; 5,00 m la coamă	12,5 m	15,00 m	12,5 m	30,00–40,00 m	12,5 m
POT	40% public/rezidențial; 70% mixt	70%	>6 niv. 70%; 3–6 niv. 60%; <3 niv. 40%	70%	40%	40%	construcții + circulații + platforme: max. 15%	40%	construcții + circulații + platforme: max. 15%	40%	30%	40%	public 50%; mixt comercial 85%; rezidențial complementar 40%	70%
CUT	0,7	1,2	>6 niv. 4,2–7,7; 3–6 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	public 2,4; >6 niv. 6,6; 3–6 niv. 3,0; <3 niv. 1,5	1,2
ALINIERI	se păstrează aliniamentele existente	se va menține aliniamentul frontului construit preexistent, cu respectarea configurației istorice a țesutului urban	aliniamente existente sau retragere min. 6,00 m pentru funcțiuni publice reprezentative	se va menține aliniamentul frontului construit preexistent, cu respectarea configurației istorice a țesutului urban	independent: pe aliniament; continuu/cuplat : min. 4 m cat. III / 5 m cat. II	se va menține aliniamentul frontului construit preexistent, cu respectarea configurației istorice a țesutului urban	-	-	-	-	-	-	servicii publice: retragere min. 10,00 m sau pe aliniament; front continuu: retragere max. 20 m	se va menține aliniamentul frontului construit preexistent, cu respectarea configurației istorice a țesutului urban
RETRAGERI LATERALE	min. 3,00 m pentru izolat / pe limită la cuplat, condiționat	min. 3,00 m pentru izolat / pe limită la cuplat, condiționat	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 – subzone situate în limitele zonei de protecție a monumentelor istorice și arhitectural-urbanistice		Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, înaltă și cu accente peste 30 m, cu regim de construire continuu sau discontinuu.		Locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2E, situate în afara perimetrelor de protecție.		Parcuri, grădini și scuaruri publice orășenești și fâșii plantate publice		Spații verzi publice, cu acces limitat, de folosință specializată		Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement la nivel municipal		Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.	

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

ROMÂNIA
Urb. Timotei FECIORU
D2 SPECIALIST Nr. 875
MINISTERUL CULTURII

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA
RUR
Timotei V. FECIORU
master urbanist
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Întocmit
master urbanist Timotei Fecioru

TIMOTEI FECIORU
MASTER URBANIST
PFI
C.U.I. 53361987

REGULI GENERALE PRELUATE DIN HG 525/1996

PROCENTUL DE OCUPARE AL CLADIRILOR
construcţiilor, în funcţie de destinaţia acestora, în cadrul localităţii

2.1.1. Zone centrale – 80 %.
2.1.2. Zone comerciale – 85 %.
2.1.3. Zone mixte – 70 %.

AMPLASAREA
construcţiilor, în funcţie de destinaţia acestora, în cadrul localităţii

1.3. Construcţii comerciale.
1.3.6. Alimentaţie publică.
Amplasament: în zonele rezidenţiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement (se admite amplasarea la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului).
1.3.7. Servicii.
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidenţială sau de agrement (se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit; se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale).
1.7. Construcţii de sănătate.
1.7.3. Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgenţă, reumatologie, clinici particulare).
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcţie de profilul spitalului (se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare: aeroport, industrii nocive, trafic greu).
1.7.4. Asistenţă de specialitate (boli cronice, handicapaţi, recuperări funcţionale, centre psihiatrice).
Amplasament: în zone extraorăşeneşti, în zone în care formele de relief şi vegetaţia permit crearea de zone verzi: parcuri, grădini etc. (se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare: aeroport, industrii nocive, trafic greu).
1.7.5. Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultaţii/zi].
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe.
1.7.6. Dispensar urban (cu 2-4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie).
1.7.8. Alte unităţi (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, staţii de salvare, farmacii).
Amplasament: în cadrul unor construcţii pentru sănătate sau independent, în funcţie de profilul unităţii.
1.7.9. Creşe şi creşe speciale pentru copii (cu 1, 2 É, n grupe).

Amplasament: în cadrul unor construcţii publice/locuinţe (se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare: aeroport, industrii nocive, trafic greu; se recomandă amplasarea în zone de relief şi cadru natural favorabil).
1.7.10. Leagăn de copii.
Amplasament: în general în zone extraorăşeneşti (se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare: aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.11. - Construcţii de locuinţe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice şi vibraţii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ORIENTAREA
construcţiilor faţă de punctele cardinale

3.2. Construcţii comerciale.

Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.
Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

3.6. Construcţii de sănătate.

3.6.1. Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

- saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sudvest;
- laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeaşi orientare pentru cabinete, laboratoare şi servicii tehnice.
3.6.3. Dormitoarele şi spaţiile de joacă din creşe, creşe speciale şi leagăne de copii vor fi orientate sud, sudest, sud-vest.

3.10. - Construcţiile de locuinţe

Se recomanda evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenţa circulaţiei.

4.3. Construcţii comerciale.

4.3.1. Pentru construcþiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.
4.3.2. În funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute:

- alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.7. Construcţii de sănătate.

4.7.1. Pentru toate categoriile de construcţii de sănătate se va asigura legătura cu reţeaua de circulaţie majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. Accesele carosabile ce vor face legătura cu reţeaua de circulaţie majoră de categoria I şi a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor şi al persoanelor acţionând în domeniul sănătăţii, salubrităţii şi P.S.I.

4.7.3. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulaţie de 3,5 m lăţime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulaţie de 7 m lăţime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. Accesul carosabil rezervat salvării sau intervenţiilor de urgenţă nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal şi pacienţi.

4.11. - Construcţii de locuinţe

4.11.1. - Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:

●● accese carosabile pentru locatari;

●● acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;

●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lăţime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latura şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:

●● accese carosabile pentru locatari;

●● accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m lăţime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latura; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

●● accese carosabile pentru locatari;

●● accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

●● accese la parcaje şi garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcţii

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minima de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenta.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile.

5.3. Construcţii comerciale.

5.3.1. Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m2.

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

5.7. Construcţii de sănătate.

5.7.1. Pentru construcţii de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10 %;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. Parcajele pot fi amplasate diferenţiat pentru personal, pacienţi şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienţi vor fi amplasate adiacent drumului public.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.11. - Construcţii de locuinţe

5.11.1 - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

●● câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;

●● câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun;

●● câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuinţe colective cu acces şi lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Spaţii verzi şi plantate

6.2. Construcţii comerciale.

Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2-5 % din suprafaţa totală a terenului.

6.5. Construcţii de sănătate.

6.5.1. Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- parc organizat cu o suprafaţă de 10-15 m2/bolnav.

6.5.2. Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate de 10-15 m2/copil.

6.8. Construcţii de locuinţe

Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 m2/locuitor.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

VOLUMUL II

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZCP

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ-C.P.) PENTRU ZONA PROTEJATĂ ANSAMBLUL URBAN STRADA ȘTEFAN CEL MARE” - intravilan Piatra Neamt, Mun. Piatra Neamt, strada Stefan cel Mare, jud. Neamt

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate **(PUZCP)** este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZCP aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ-C.P.) PENTRU ZONA PROTEJATĂ ANSAMBLUL URBAN STRADA ȘTEFAN CEL MARE”** Amplasament: intravilan Piatra Neamt, Mun. Piatra Neamt, strada Stefan cel Mare;, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale,** instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al Municipiului Piatra Neamt).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal,** Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **ORDIN nr. 562 din 2003** pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"

● **CODUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR din 5 august 2026 (Legea nr. 169/2026) - din 10 august 2026**
● **Regulamentul General de Urbanism,** aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
● Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
●**PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL Piatra Neamt, JUDETUL NEAMT** aprobat prin HCL nr. 74/06.03.2019.
● **LEGEA nr. 422 din 18 iulie 2001 (**republicată**) privind protejarea monumentelor istorice**

3. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:

3.1.1. Zona reglementată aferentă PUZ-CP „Ansamblul Urban Strada Ștefan cel Mare”, amplasată în intravilanul Municipiului Piatra-Neamț, conform planșei de reglementări urbanistice – zonificare, cu suprafața totală de 286.316,59 mp.

3.2. Se propune PUZ-CP pentru reglementarea Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare, în vederea protejării, conservării și valorificării fondului construit, a elementelor cu valoare istorică, arhitectural-urbanistică și peisagistică, precum și pentru stabilirea condițiilor de intervenție asupra construcțiilor, parcelelor și spațiilor publice din zona reglementată.

3.3. Spațiul cuprins în limita PUZ-CP prezintă funcțiuni diverse, specifice zonei centrale, compatibile cu caracterul istoric, arhitectural și peisagistic al acesteia. Funcțiunile existente și propuse sunt reglementate prin prezenta documentație în corelare cu prevederile PUG și RLU ale Municipiului Piatra-Neamț și cu obiectivele de protejare și valorificare a zonei construite protejate.

4. ALTE PRESCRIPŢII COMPLEMENTARE CARE POT ACŢIONA SIMULTAN CU REGULAMENTUL

4.1. În cadrul limitei **PUZ-CP „Ansamblul Urban Strada Ștefan cel Mare”** nu s-au identificat PUZ-uri și PUD-uri aprobate care să acționeze simultan cu prezentul regulament.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se supune prevederilor art. 4 din Regulamentul General de Urbanism, precum și altor prevederi legale specifice ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în cadrul zonei construite protejate se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, precum și a prevederilor legale privind protejarea monumentelor istorice și a zonelor de protecție aferente.

5.3. Schimbarea funcțiunii se realizează în condițiile art. 14 din RGU (Asigurarea compatibilității funcțiunilor) și prevederilor planșei de Reglementări urbanistice – Zonificare, și altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației.

5.4. Amplasamentul studiat în PUZ-CP cuprinde instituții publice și servicii, locuințe, spații verzi, zone comerciale, funcțiuni culturale, educaționale, sportive și de agrement, circulații carosabile și pietonale.

5.5. În vederea protecției corecte a mediului, obiectivele vor fi prevăzute cu branșament la rețelele edilitare și cu coșuri de gunoi.

6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

6.1.Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ si alte constructii cu destinatie complementara cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

6.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Amplasamentul studiat în PUZ nu este mobilat omogen cu clădiri, edificabilul și amenajările fiind subsumate în următoarele UTR-uri:

- **CP – subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice;**
- **CA1 – subzona centrală cu funcțiuni complexe;**
- **L1a – zona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare;**
- **V1a – zona parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate publice și amenajări sportive în zone rezidențiale;**
- **V2 – zona spații verzi specializate;**
- **V3a – zona spații verzi pentru agrement și sport;**
- **CB1 – zona situată în afara perimetrului central și care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și supramunicipală, poli urbani.**

a.1. Funcțiunea parcelelor care fac obiectul PUZ este CP – subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice; CA1 – subzona centrală cu funcțiuni complexe; L1a – zona locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare; V1a – zona parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate publice și amenajări sportive în zone rezidențiale; V2 – zona spații verzi specializate; V3a – zona spații verzi pentru agrement și sport; CB1 – zona situată în afara perimetrului central și care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și supramunicipală, poli urbani.

a.2. În planșa nr. 2 „Reglementări urbanistice – Zonificare” și planșa nr. 2.1 „Reglementări urbanistice – Mobilare exemplificativă” este prezentată organizarea urbanistică propusă pentru zona care face obiectul PUZ.

7. DIVIZAREA ÎN UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ (UTR) ŞI ALTE SUBUNITĂŢI (DUPĂ CAZ)

FUNCTIUNI PROPUSE:

1. **Se menține caracterul mixt și diversitatea funcțională a zonei, în care locuirea se îmbină cu funcțiuni publice, servicii, spații verzi, agrement și activități specifice unei zone centrale. Organizarea funcțională propusă urmărește integrarea intervențiilor în relație cu fondul construit valoros și cu identitatea cultural-istorică a Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare, fără modificarea radicală a structurii urbane existente.**

Zonificarea funcțională propusă este structurată în următoarele unități și subunități: CP, CA1, L1a, V1a, V2, V3a si CB1, conform planșei nr. 2 „Reglementări urbanistice – Zonificare”.

2. **CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA:** publica (retea circulatii carosabile si pietonale existente si propuse), pe parcela: circulatii, parcaje, platforme, trotuare de garda.

Traficul se descarca coerent in arterele orasului.
Este definit un sistem de circulatii format din strazi urbane, o trama stradala existenta.
S-a avut in vedere crearea unor zone pietonale si a unor spatii la parterul cladirilor propuse care favorizeaza circulatia si interactiunea pietonala pe buelvard.

ECHIPAMENTE EDILITARE: realizare retele edilitare de-a lungul circulatiilor propuse si realizare bransamente retele edilitare pentru fiecare parcela

SPATII VERZI: Spatiile verzi se pot amenaja inclusiv pe acoperisuri tip terasa si sunt considerate in calcul. Se pastreaza conditionarile privind suprafata minima de spatii verzi conform PUG.

UTR	SPATII VERZI/SPATII PLANTATE CONFORM PUG
CP / CP1b	Fără procent minim explicit. Sunt prevăzute parc public, spații verzi de punere în valoare a monumentelor și spații verzi pe loturile de locuințe. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă se înierbează și se plantează; se respectă Registrul Spațiilor Verzi și se evită impermeabilizarea excesivă.
CA2	Fără procent minim explicit. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă se înierbează și se plantează cu 1 arbore/100 mp. Parcajele la sol: 1 arbore/4 locuri și gard viu de min. 0,60 m. Se respectă Registrul Spațiilor Verzi.
L1a	Fără procent minim explicit. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă se plantează cu gazon și cu 1 arbore/100 mp; se evită impermeabilizarea peste minimum necesar.
V1a	PUG: construcții + circulații + platforme = max. 15%. Prin diferență rezultă minimum 85% suprafață rămasă liberă/plantată, fără ca PUG să formuleze textual „spațiu verde min. 85%”.
V2	PUG: construcții + circulații + platforme = max. 15%. Prin diferență rezultă minimum 85% suprafață rămasă liberă/plantată, fără ca PUG să formuleze textual „spațiu verde min. 85%”.
V3a	PUG formulează pentru V3: „POT cu construcții, circulații, platforme = minim 30%”. Formularea este neclară în contextul articolului privind procentul maxim de ocupare și nu permite stabilirea directă a unui procent minim de spațiu verde.
CB1	Fără procent minim explicit. Suprafețele neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă se înierbează și se plantează cu 1 arbore/100

	mp. Arborii inventariați se păstrează și se protejează; parcajele la sol: min. 1 arbore/4 mașini și gard viu de min. 0,60 m.

8. ALTE CONDIŢIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Avizarea PUZCP si RLU aferent este conditionat de obtinerea urmatoarelor avize:

- Mediu
- Alimentare Cu Apa si canalizare
- Alimentare Cu Energie Electrica
- Gaze Naturale
- Telefonizare
- Securitatea La Incendiu
- Protectia Civila
- Sanatatea Populatiei
- Directia sanitar-veterinara si siguranta alimentelor
- Politia rutiera
- Aviz prealabil oportunitate
- Aviz CTATU
- Directia De Cultura Neamt
- MDRAP

9. DEFINIRE POT ŞI CUT

Conform legii 350/2001, definitiile POT si CUT sunt urmatoarele, valabile in momentul elaborarii PUG Mun. Piatra Neamt. Indicatorii POT si CUT sunt calculati conform legislatiei in vigoare in momentul definirii acestora:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;
- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:

- dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;
- dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii.

II. DISPOZIŢII APLICABILE ÎN ZONĂ

UTR 1 – ZONA CENTRALĂ – CP1b – Subzona centrală aferentă străzilor Alexandru cel Bun și Ștefan cel Mare

CAP. 1 GENERALITATI

5.1. Subzonele funcționale pe terenul care face obiectul PUZ sunt:

5.1.1. CP1b – Subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice aferentă „Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare”.

5.2. Funcțiunea dominantă a terenurilor care fac obiectul PUZ:
UTR 1 – ZONA CENTRALĂ – CP1b – subzona centrală cu instituții publice, servicii, locuințe, echipamente publice și spații verzi.

5.3. Funcțiuni admise:

- dotări amenajate în construcțiile monumente istorice sau în construcțiile cu valoare arhitectural-istorică existente;
- dotări noi sau existente în zona de protecție a ansamblului, cu instituirea de restricții privind extinderea, supraînălțarea sau finisajele utilizate;
- amenajări de spații de recreere pentru punerea în valoare a monumentelor istorice;
- amenajarea de spații verzi pentru punerea în valoare a monumentelor istorice;
- parc public;
- circulații carosabile publice;
- locuințe și dotări P+M, P+1+M, construite izolat sau înșiruit;
- menținerea utilizărilor inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau revenirea la acestea;
- conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor, pentru funcțiuni publice, administrative, culturale, de învățământ, comerciale, servicii și turism;
- utilizarea curților clădirilor, subsolurilor și mansardelor pentru funcțiuni atractive pentru turism.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.4. UTILIZĂRI ADMISE ale terenurilor și clădirilor din UTR 1 – ZONA CENTRALĂ, subzona CP1b – Subzona centrală aferentă străzilor Alexandru cel Bun și Ștefan cel Mare, toate utilizările stabilite în PUZ, conform art. 5.2. și 5.3.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.5. UTILIZĂRI ADMISE COMPLEMENTARE

5.5.1. Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor, cu condiția ca orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și a celor din zona de protecție a Ansamblului să fie avizată conform legii.

5.5.2. Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice, administrative, culturale, de învățământ, comerciale, servicii și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minimum 30% din aria construită desfășurată.

5.5.3. Se admite utilizarea zonei pentru funcțiuni atractive pentru turism, inclusiv utilizarea curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor.

5.5.4. Se admit restaurante de orice tip, cu excepția celor amplasate la o distanță mai mică de 50 m față de instituțiile de învățământ, care nu vor comercializa băuturi alcoolice. Parterul clădirilor poate fi destinat spațiilor culturale, comerciale, restaurantelor și serviciilor accesibile publicului.

5.5.5. Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile, iar intervențiile să asigure ameliorarea aspectului construcției și o mai bună integrare în zona protejată.

5.5.6. Lucrările de amenajare exterioară și celelalte intervenții în zonă vor fi însoțite de o analiză volumetrică raportată la monumente. Nu se admite suprapunerea unor elemente construite peste imaginea monumentelor. Toate documentațiile tehnice vor fi supuse avizării Direcției Județene pentru Cultură Neamț.

5.6. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor

5.6.1. Se interzic activitățile care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată.

5.6.2. Nu se admit rezolvări funcționale care să obtureze vizibilitatea spre monumentele din zonă și se interzic elementele de mobilier urban, precum și plantațiile care afectează vizibilitatea acestora.

5.6.3. Se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, precum și construcțiile provizorii de orice natură.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.6.4. Se interzice demolarea construcțiilor clasate ca monument istoric și a construcțiilor din fondul vechi construit care prezintă valoare istorică sau arhitecturală, identificate prin Studiul Istoric de Fundamentare.

5.6.5. Se interzic depozitarea en-gros, depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, depozitarea materialelor refolosibile și platformele de precolectare a deșeurilor urbane.

5.6.6. Se interzic lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

5.6.7. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolată a apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

UTR 2 – ZONA CENTRALĂ – CP1b – CA2 – Subzona centrală cu funcțiuni complexe

CAP. 3 GENERALITATI

5.7. Subzonele funcționale pe terenul care face obiectul PUZ sunt:

5.7.1. CA2 – Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

5.8. Funcțiunea dominantă a terenurilor care fac obiectul PUZ:
UTR 1 – ZONA CENTRALĂ – CA2 – subzona centrală cu funcțiuni complexe.

5.9. Funcțiuni admise:

- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- instituții publice, unități de învățământ și unități pentru sănătate;
- poștă și telecomunicații;
- edituri, centre media;

- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri, de agrement, de tranzit și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine cu piață interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesiuni liberale;
- parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată;
- funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și municipală;
- instituții de coordonare a Județului Neamț și altele similare;
- sedii ale unor organisme internaționale, naționale și zonale europene;
- învățământ superior de tip urban;
- asistență socială;
- servicii medicale;
- străzi și piațete pietonale;
- plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă.

CAP. 4 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.10. UTILIZĂRI ADMISE ale terenurilor și clădirilor din UTR 1 – ZONA CENTRALĂ, subzona CA2 – Subzona centrală cu funcțiuni complexe, toate utilizările stabilite în PUZ, conform art. 5.11. și 5.12.

5.11. UTILIZĂRI ADMISE COMPLEMENTARE

5.11.1. Se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor: comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii publice, personale și colective etc.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.11.2. Se admit accentele înalte condiționat de asigurarea însoririi construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați.

5.11.3. Se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri.

5.11.4. Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri.

5.11.5. Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădirile existente, cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minimum 30% din totalul ariei construite desfășurate.

5.11.6. Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minimum 50 metri de instituțiile de învățământ.

5.11.7. Se mențin unitățile productive actuale, până la refuncționalizarea subzonei, cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.

5.12. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor

5.12.1. Se interzice epuizarea rezervei de teren pentru centrul de afaceri prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

5.12.2. Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

UTR 3 – ZONA DE LOCUIT – L1a – Subzona locuințelor individuale și colective mici

CAP. 5 GENERALITATI

5.13. Subzonele funcționale pe terenul care face obiectul PUZ sunt:

5.13.1. Funcțiunea dominantă a terenurilor care fac obiectul PUZ: UTR 3 – ZONA DE LOCUIT – L1a – funcțiunea dominantă o reprezintă locuirea în subzone rezidențiale cu construcții având regim de înălțime mic, cu maxim 3 niveluri (P+2E).

5.14. Funcțiuni admise:

- locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1E și maxim P+2E (sau max. P+2E+M în subzona L1a), în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare zonei – comerț, alimentație publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- spălătorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.;
- instituții și servicii publice;
- spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban;
- accese pietonale, carosabile, parcaje.

CAP. 8 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.15. UTILIZĂRI ADMISE ale terenurilor și clădirilor din UTR 3 – ZONA DE LOCUIT, subzona L1a – locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2E, situate în afara perimetrelor de protecție, toate utilizările stabilite în PUZ, conform art. 5.13. și 5.14.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.16. UTILIZĂRI ADMISE COMPLEMENTARE

5.16.1. Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

5.16.2. Se admite extinderea clădirilor existente sau construcții noi pe aceeași parcelă până la limita POT admis în subzonă.

5.16.3. Se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,0 m.

5.17. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor

5.17.1. Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații service de întreținere auto;
- spălătorii chimice;

- 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 rapidă a apelor meteorice.

UTR 4 – ZONA SPAȚIILOR VERZI – V1a – Parcuri, grădini, scuaruri publice și fâșii plantate publice

CAP. 9 GENERALITATI

5.18. Subzonele funcționale pe terenul care face obiectul PUZ sunt:

5.18.1. V1a – Parcuri, grădini, scuaruri publice și fâșii plantate publice.

5.19. Funcțiunea dominantă a terenurilor care fac obiectul PUZ: UTR 4 – ZONA SPAȚIILOR VERZI – V1a – spații verzi publice cu acces nelimitat.

5.20. Funcțiuni admise:

- spații plantate;
- circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

CAP. 10 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.21. UTILIZĂRI ADMISE ale terenurilor și clădirilor din UTR 4 – ZONA SPAȚIILOR VERZI, subzona V1a – Parcuri, grădini, scuaruri publice și fâșii plantate publice, toate utilizările stabilite în PUZ, conform art. 5.19. și 5.20.

5.22. UTILIZĂRI ADMISE COMPLEMENTARE

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.22.1. Pentru subzona V1a nu sunt prevăzute prin PUG utilizări admise cu condiționări distincte față de utilizările stabilite la art. 5.28.

5.22.2. Se menține destinația de spațiu verde public cu acces nelimitat. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

5.23. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor

5.23.1. Se interzic următoarele utilizări:
- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

UTR 5 – ZONA SPAȚIILOR VERZI – V2 – Spații verzi publice, cu acces limitat de folosință specializată

CAP. 11 GENERALITATI

5.24. Subzonele funcționale pe terenul care face obiectul PUZ sunt:

5.24.1. V2 – Spații verzi publice, cu acces limitat de folosință specializată.

5.25. Funcțiunea dominantă a terenurilor care fac obiectul PUZ: UTR 5 – ZONA SPAȚIILOR VERZI – V2 – spații verzi publice, cu acces limitat de folosință specializată.

5.26. Funcțiuni admise:
- construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.

CAP. 12 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.27. UTILIZĂRI ADMISE ale terenurilor și clădirilor din UTR 5 – ZONA SPAȚIILOR VERZI, subzona V2 – Spații verzi publice, cu acces limitat de folosință specializată, toate utilizările stabilite în PUZ, conform art. 5.25. și 5.26.

5.28. UTILIZĂRI ADMISE COMPLEMENTARE

5.28.1. Pentru subzona V2 nu sunt prevăzute prin PUG utilizări admise cu condiționări distincte față de utilizările stabilite la art. 5.36.

5.28.2. Se menține destinația de spațiu verde public, cu acces limitat de folosință specializată. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

5.29. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor

5.29.1. Se interzic următoarele utilizări:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

UTR 6 – ZONA SPAȚIILOR VERZI – V3a – Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement la nivel municipal

CAP. 13 GENERALITATI

5.30. Subzonele funcționale pe terenul care face obiectul PUZ sunt:

5.30.1. V3a – Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement la nivel municipal.

5.31. Funcțiunea dominantă a terenurilor care fac obiectul PUZ: UTR 6 – ZONA SPAȚIILOR VERZI – V3a – spații verzi cu amenajări cultural-sportive, destinate agrementului și recreerii.

5.32. Funcțiuni admise:

- construcții și instalații specifice bazelor de agrement;
- construcții și instalații specifice parcurilor de distracții;
- construcții și instalații specifice polilor de agrement la nivel municipal;

- amenajări cultural-sportive;
- amenajări pentru agrement și recreere;
- spații verzi și plantate;
- circulații și amenajări aferente funcțiunilor de agrement;
- construcțiile și instalațiile specifice se vor realiza conform proiectelor legal avizate.

CAP. 14 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.33. UTILIZĂRI ADMISE ale terenurilor și clădirilor din UTR 6 – ZONA SPAȚIILOR VERZI, subzona V3a – Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement la nivel municipal, toate utilizările stabilite în PUZ, conform art. 5.31. și 5.32.

5.34. UTILIZĂRI ADMISE COMPLEMENTARE

5.34.1. Pentru subzona V3a nu sunt prevăzute prin PUG utilizări admise cu condiționări distincte față de utilizările stabilite la art. 5.33.

5.34.2. Se menține destinația de spațiu verde cu amenajări cultural-sportive. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

5.35. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor

5.35.1. Se interzic următoarele utilizări:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

UTR 7 – CB1 – Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate

CAP. 15 GENERALITATI

5.36. Subzonele funcționale pe terenul care face obiectul PUZ sunt:

5.36.1. CB1 – Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.

5.37. Funcțiunea dominantă a terenurilor care fac obiectul PUZ:
UTR 7 – CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.

5.38. Funcțiuni admise:

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale;
- sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii profesionale, colective și personale;
- centre comerciale;
- hipermarketuri, supermarketuri, marketuri;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- comerț;
- expoziții;
- recreere – casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport – în spații acoperite și descoperite;
- săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități, cu serviciile anexă;
- unități pentru sănătate;
- locuințe cu partiu special pentru profesiuni liberale;
- unități de învățământ și de formare continuă.

CAP. 16 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.39. UTILIZĂRI ADMISE ale terenurilor și clădirilor din UTR 7 – CB1 – Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, toate utilizările stabilite în PUZ, conform art. 5.37. și 5.38.

5.40. UTILIZĂRI ADMISE COMPLEMENTARE

5.40.1. Extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.

5.40.2. Se admit accentele înalte cu condiția asigurării însoririi construcțiilor învecinate.

5.40.3. Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

5.41. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor

5.41.1. Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii care prin natura lor pot aduce prejudicii zonei;
- stații servicii auto, cu excepția spălătoriilor auto ecologice și a stațiilor de încărcare sau distribuție carburanți;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAP. 17 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PENTRU TOATE ZONELE FUNCTIONALE

5.42. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM ADMISIBIL AL CLĂDIRILOR

5.42.1. Regimul de înălțime al construcțiilor se stabilește în funcție de caracterul urbanistic și arhitectural al fiecărei subzone funcționale, cu respectarea valorilor istorice și a condițiilor prevăzute în Avizul de oportunitate.

5.42.2. Pentru clădirile monument istoric și construcțiile protejate se va menține situația existentă sau se va respecta înălțimea maximă de 12,50 m la coamă/atic, corespunzătoare unui regim de înălțime de P+1+M.

5.42.3. Pentru construcțiile existente situate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora prin realizarea unei mansarde cu suprafața de maximum 20% din aria desfășurată construită, fără depășirea înălțimii maxime de 12,50 m la coamă.

5.42.4. Construcțiile noi inserate în zona studiată vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate.

5.42.6. Nu se admit supraînălțări sau construcții noi care afectează caracterul istoric al ansamblului, continuitatea fronturilor construite ori punerea în valoare a monumentelor istorice.

5.43. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

5.43.1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- pentru funcțiuni publice și rezidențiale: POT maxim = 40%;
- pentru funcțiuni mixte: POT maxim = 70%.

5.43.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 1,2

5.44. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

5.44.1. Pentru asigurarea aspectului general al Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare, parcelarea, precum și divizarea parcelelor existente se vor realiza cu respectarea configurației parcelarului existent – lățime, front stradal, geometrie și suprafață – în funcție de destinația construcțiilor. Loturile monumentelor publice se vor păstra fără a putea fi divizate.

5.44.2. Se consideră construibile parcelele având suprafața minimă de 150 mp și un front la stradă de minimum 8,00 m în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale și de minimum 12,00 m în cazul construcțiilor cuplate sau izolate. Pentru a deveni construibile, parcelele cu suprafața mai mică de 150 mp se vor comasa cu una dintre parcelele adiacente.

5.44.3. În cazul comasării parcelelor se vor menține amprentele vechii lotizări prin amenajările din curți – dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații și alte elemente de amenajare.

5.44.4. Se admite desființarea construcțiilor provizorii sau fără valoare, cu respectarea prevederilor prezentului regulament și a regimului de protecție instituit în zonă.

5.44.5. Pentru realizarea unor parcelări necesare construcțiilor noi, care presupun reconfigurarea parcelarului existent în zona de intervenție, autorizarea se va realiza în urma elaborării și aprobării documentației de urbanism necesare, cu respectarea prevederilor PUZCP și ale prezentului RLU.

5.45. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.45.1. Autorizarea construcțiilor noi din Ansamblul Urban Strada Ștefan cel Mare se va face cu respectarea amplasării față de aliniament în raport cu clădirile existente. Se vor păstra alinierele existente. Retragerile față de aliniament se vor stabili în raport cu retragerile clădirilor imediat învecinate, în funcție de situația particulară a amplasamentului, noile construcții fiind considerate completări ale fondului construit existent.

5.45.2. Amplasarea față de aliniament se va raporta la corpurile principale ale clădirilor, și nu la corpurile secundare, precum anexele gospodărești și garajele.

5.45.3. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

5.45.4. Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai în situațiile în care se asigură coerența și păstrarea caracterului fronturilor stradale.

5.45.5. În ambele situații, autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea raportului dintre înălțimea clădirii și distanța față de aliniamentul opus, astfel încât înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

5.46. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

5.46.1. Se va menține, de regulă, configurația existentă a amplasării construcțiilor pe parcele.

5.46.2. Construcțiile noi de locuințe și dotări realizate în sistem izolat se vor amplasa la minimum 3,00 m față de una dintre limitele laterale ale lotului sau pe limita de proprietate în cazul construcțiilor cuplate, cu acordul vecinilor și pe baza studiilor de însorire față de construcțiile învecinate.

5.46.3. Față de limita posterioară a lotului, construcțiile vor fi retrase la minimum H/2 din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3,00 m.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.46.4. În cazul în care sunt necesare completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor existente, acestea se vor realiza pe baza studiilor de impact față de zona protejată, conform legii, cu respectarea caracterului Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare și a avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

5.47. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

5.47.1. Toate construcțiile și amenajările vor fi prevăzute cu accese carosabile și pietonale corespunzătoare funcțiunii și destinației acestora.

5.47.2. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,00 m dintr-o circulație publică, direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate.

5.47.3. Caracteristicile acceselor la drumurile publice vor permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea fiind dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

5.47.4. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației eliberate de administratorul drumului.

5.47.5. Autorizarea executării construcțiilor noi, inclusiv a reconversiilor funcționale ale construcțiilor existente, este permisă numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

5.47.6. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația și accesul persoanelor cu dizabilități, prin rampe și, după caz, sisteme de avertizare, la toate obiectivele publice din zonă.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR

5.47.7. Se propune modificarea profilului transversal al strazii Stefan cel Mare – de la carosabil de 8m latime la carosabil de 6m latime cu trotuare variind intre 3.5m si 5.5m latime.

5.47.8. Totodata este permisa si chiar incurajata realizarea de piste de biciclete. Adaptarea profilului stradal propus se va realiza in cadrul unui proiect tehnic, cu avizul Politiei de Circulatie si a Comisiei de circulatiei.

5.47.9. Viziunea PUZCP este de recapatare a caracterului de promenada a strazii Stefan cel Mare si de favorizare a traficului pietonal si ciclabil, in detrimentul traficului auto.

5.48. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

5.48.1. Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în spațiile amenajate și destinate parcării și staționării.

5.48.2. În situația în care pe parcelă nu există spațiu suficient pentru asigurarea numărului normat de locuri de parcare, necesarul va fi fundamentat printr-un studiu de trafic și politică de parcare, putând fi asigurat prin parcări proprii, în cooperare sau prin concesionare cu municipiul, la o distanță de maximum 150 m.

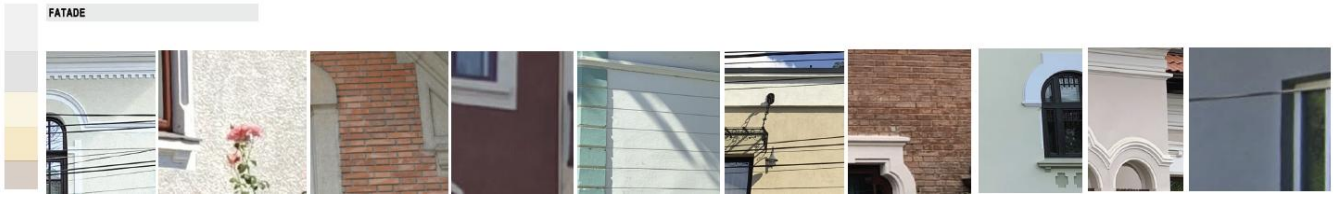
5.49. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

5.49.1. Aspectul exterior al construcțiilor, prin conformare, volumetrie, proporții, materiale, texturi și cromatică, va fi subordonat caracterului arhitectural al Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare. Construcțiile noi, extinderile și intervențiile asupra construcțiilor existente vor urmări integrarea în fondul construit existent și păstrarea caracterului unitar al fronturilor stradale.

5.49.2. Finisajele fațadelor vor utiliza materiale și texturi compatibile cu arhitectura tradițională și cu caracterul zonei construite protejate. Pentru construcțiile cu valoare istorică și/sau arhitecturală, culorile și texturile materialelor se vor stabili în raport cu suportul existent, materialele originale și registrele compoziționale ale fațadei. În cazul în care culoarea inițială poate fi determinată, aceasta va constitui reperul intervenției.

5.49.3. Cromatica fațadelor. Pentru zugrăvelile și finisajele exterioare sunt admise culori în tonalități pastelate, nesaturate, specifice caracterului ansamblului. Paleta cromatică va fi limitată, de regulă, la:

- **ocru și tonuri derivate de ocru;**
- **crem și tonuri calde deschise;**
- **verde deschis / olive;**
- **gri-bej și variații ale acestuia.**



MATERIALE PREDOMINANTE:

TENCUIALA MINERALA
TENCUIALA MINERALA RUGOASA
CARAMIDA

CROMATICA:
TEMPERATA, IN TONURI DE ALB, CREM, BEJ, GREJ, CARAMIZIU, CU POSIBILE ACCENTE DE CULOARE

CARACTERISTICI:
CARACTER MINERAL SI CALD
MATERIALE NATURALE, MATE

TAMPLARIE



MATERIALE PREDOMINANTE:

LEMN
PVC

CROMATICA:
NUANTE NATURALE DE BRUN, MARO, ALB

CARACTERISTICI:
PROPORTII ADECVATE
GOLURI MARCATE PRIN ANCADRAMENTE SIMPLE SAU REINTERPRETARI CONTEMPORANE ALE MOTIVELOR LOCALE

Sunt permise si tamplariile din aluminiu si culorea gri antracit sau alte nunate de gri.

Nuanțele utilizate vor avea tonalități mate și echilibrate, astfel încât, prin reflexie sau refracție, să nu producă distorsiuni de percepție a culorii. Se interzic culorile saturate, stridente, fluorescente, puternic contrastante sau nuanțele nespecifice Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare.

5.49.4. Cromatica soclurilor, ancadramentelor, cornișelor și a celorlalte elemente decorative va fi stabilită în corelare cu cromatica întregii fațade, evitându-se fragmentarea cromatică excesivă. În cazul construcțiilor cu valoare istorică și/sau arhitecturală se vor

conserva, restaura sau reface, după caz, materialele, texturile și cromatica originală. RLU-ul prevede în mod expres corelarea zugrăvelii soclului cu tratarea întregii fațade.

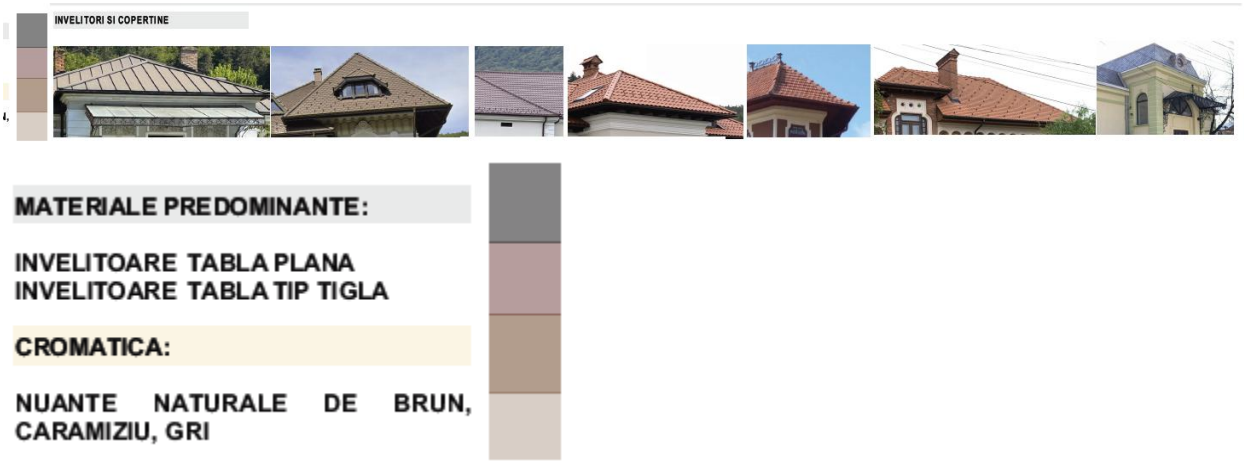


5.49.5. Materiale de fațadă. Se vor utiliza materiale durabile, cu aspect și textură compatibile cu caracterul arhitectural al zonei. Se interzice placarea fațadelor cu panouri sau placaje compozite, aluminiu ori mase plastice, precum și utilizarea materialelor care imită alte materiale sau sunt utilizate într-o manieră improprie caracterului zonei.

5.49.6. La construcțiile cu valoare istorică și/sau arhitecturală se interzic intervențiile care modifică nejustificat configurația inițială a fațadelor, inclusiv modificarea sau eliminarea tâmplăriilor, golurilor de uși și ferestre, balcoanelor, loggiilor, placărilor, tencuielilor și elementelor decorative originale. Elementele decorative existente se vor conserva și restaura, iar înlocuirea acestora cu elemente executate din materiale nespecifice sau diferite de cele originale este interzisă.

5.49.7. Acoperișuri. Construcțiile vor avea, de regulă, acoperișuri cu forme simple, cu șarpantă, în armonie cu volumetria construcțiilor existente și cu caracterul Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare. Pentru învelitori se admit țigla ceramică, țigla metalică și tabla de aramă fălțuită, tabla prefaltuita sau tip click în condițiile integrării acestora în caracterul arhitectural al zonei.

5.49.8. Cromatica acoperișurilor. Culorile și texturile învelitorilor se vor limita la nuanțe de maro, inclusiv cărămiziu – culoarea țiglei ceramice – și nuanțe de gri-închis, în game cromatice mate și nesaturate. Elementele de feronerie ale acoperișurilor vor avea culori corelate cu feroneria fațadelor și cu cromatica generală a construcției.



5.49.9. Sunt interzise învelitorile și materialele pentru acoperiș care, prin textură, profilatură sau aspect, sunt nespecifice arhitecturii zonei, inclusiv plăcile din policarbonat celular/alveolar și plăcile din azbociment.

5.49.10. Tâmplării și elemente decorative. La construcțiile protejate se vor păstra configurația, proporțiile și caracterul tâmplăriilor și golurilor originale. Intervențiile asupra tâmplăriilor, feroneriei, ancadramentelor și elementelor decorative se vor realiza în concordanță cu caracterul arhitectural al imobilului, evitându-se introducerea unor elemente cu aspect, textură sau cromatică străine arhitecturii acestuia.

5.49.11. Instalații vizibile. Se interzice amplasarea pe fațade, inclusiv la nivelul soclurilor, a rețelelor și instalațiilor edilitare și a echipamentelor de climatizare sau ventilare în poziții vizibile din spațiul public. Echipamentele tehnice vor fi integrate în arhitectura construcției sau amplasate astfel încât să nu afecteze imaginea fațadelor și a acoperișurilor.

5.49.12. Pentru construcțiile noi și intervențiile asupra fondului construit existent se interzic imitațiile stilistice ale unor arhitecturi străine zonei, imitațiile de materiale, utilizarea improprie a materialelor și orice rezolvare de fațadă sau acoperiș care, prin culoare, textură, strălucire sau profilatură, intră în contradicție cu caracterul Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare.

5.50. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

5.50.1. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente, în condițiile stabilite prin avizele gestionarilor de utilități.

5.50.2. La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va realiza pe sub trotuare. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială.

5.50.3. Noile branșamente pentru energie electrică și telecomunicații vor fi realizate subteran. Cablurile existente de energie, telecomunicații și TV vor fi dispuse, pe cât posibil și conform prevederilor legale, în canale subterane.

5.50.4. Se interzice evacuarea apelor pluviale de pe proprietăți către domeniul public sau către proprietățile învecinate. Apele pluviale vor fi colectate și evacuate controlat, prin sisteme proprii, către rețeaua publică, în condițiile stabilite de administratorul acesteia.

5.50.5. Pentru monumentele istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală și/sau istorică se va urmări amplasarea branșamentelor, firidelor, contoarelor și a celorlalte elemente ale instalațiilor tehnico-edilitare astfel încât acestea să nu afecteze elementele valoroase ale fațadelor și imaginea arhitecturală a construcțiilor.

5.50.6. Se vor asigura instalațiile și sursele de apă necesare pentru stingerea incendiilor, inclusiv hidranți exteriori și rezerve de apă, acolo unde acestea sunt necesare conform reglementărilor tehnice în vigoare.

5.51. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

5.51.1. Spațiile verzi și plantate cuprind totalitatea amenajărilor peisagistice de pe suprafața parcelelor: plantații de arbori și arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de fațadă și alte amenajări vegetale.

5.51.2. Se mențin și se vor valorifica următoarele categorii de spații verzi: parcurile publice, spațiile verzi pentru punerea în valoare a monumentelor istorice și spațiile verzi aferente loturilor de locuințe. Amenajarea zonelor verzi se va realiza pe baza unor proiecte peisagistice, cu respectarea avizelor necesare.

5.51.3. Se va respecta Registrul Spațiilor Verzi al municipiului Piatra-Neamț. Se interzice tăierea fondului arboricol inventariat prin Registrul Spațiilor Verzi; orice intervenție asupra acestuia se va realiza numai în condițiile și cu avizele prevăzute de legislația în vigoare.

5.51.4. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și amenajări necesare funcționării parcelei vor fi înierbate și plantate. Se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizării acceselor și circulațiilor.

5.51.5. Grădinile de fațadă evidențiate în planșa de reglementări urbanistice se vor menține și/sau amenaja ca spații plantate în relație cu spațiul public, în scopul păstrării caracterului fronturilor stradale și al punerii în valoare a construcțiilor cu valoare

arhitecturală și/sau istorică. Tratarea unitară a grădinilor de fațadă și a împrejmuirilor va urmări asigurarea continuității fronturilor cu valoare arhitecturală.



Situatie existenta/situatie propusa

5.51.6. Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații și elemente decorative, inclusiv pe fațade.

5.51.7. Plantațiile noi de arbori și arbuști, atât pe domeniul public, cât și pe proprietățile private, nu vor afecta vizibilitatea asupra monumentelor istorice și a construcțiilor cu valoare arhitecturală.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.51.8. Se reglementeaza obligativitatea realizarii unui aliniament vegetal pe latura de nord a strazii Stefan cel Mare. Aliniamentul vegetal va fi realizat din arbori pretabili pentru scopul propus si clima locala (ex: platan, etc).

5.51.9. Se mentine obligativitatea ameajarii de suprafete de spatii verzi pe parcele conform PUG.

5.52. ÎMPREJMUIRI

5.52.1. Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor.

5.52.2. Împrejmuirile aferente monumentelor istorice și construcțiilor cu valoare arhitecturală și/sau istorică vor fi păstrate și restaurate pe aceleași principii ca și clădirile, inclusiv în ceea ce privește feroneria și porțile de acces. Împrejmuirile noi vor respecta caracterul arhitectural al construcției și al zonei.

5.52.3. În zonele de locuințe și dotări se admit împrejmuiri realizate din lemn, cu soclu din piatră sau beton placat cu piatră, precum și din fier forjat. Înălțimea împrejmuirii spre stradă va fi de maximum 1,50 m, iar aceasta va fi transparentă spre calea de circulație și dublată cu plantații.

5.52.4. Se vor întreține gardurile vii existente și se admit garduri vii noi, cu condiția să nu fie afectată vizibilitatea asupra monumentelor istorice și a construcțiilor cu valoare arhitecturală și/sau istorică.

5.52.5. Împrejmuirile și grădinile de fațadă vor fi tratate unitar, astfel încât să contribuie la păstrarea caracterului și continuității fronturilor stradale ale Ansamblului Urban Strada Ștefan cel Mare.

5.52.6. În zonele de recreere și în cazul dotărilor pentru care caracterul funcțional și relația cu spațiul public impun accesibilitatea și continuitatea acestuia, nu se vor realiza împrejmuiri.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

IMPREJMUIRI CARE SE INCADREAZA IN VIZIUNEA ARHITECTURAL URBANISTICA A ZONEI











CARACTERISTICI PRINCIPALE

SOCLU MIC SI GRILAJ METALIC TRANSPARENT
TRANSPARENTA VIZUALA, RITM SI COERENTA
PROPORTII ADECVATE
INTEGRARE IN PEISAJUL CONSTRUIT SI NATURAL

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

IMPREJMUIRI CARE NU SE INCADREAZA IN VIZIUNEA ARHITECTURAL URBANISTICA A ZONEI



CARACTERISTICI PRINCIPALE

ELEMENTE INALTE SI OPACE
OPACITATE RIDICATA, LIPSA PERMEABILITATII VIZUALE
MATERIALE NEADECVATE CONTEXTULUI
PROPORTII SI INALTIMI INADECVATE
DISONANTA ESTETICA

IMPREJMUIRI CARE NU AFECTEAZA IMAGINEA DE ANSAMBLU A ZONEI



CARACTERISTICI PRINCIPALE

PLASA METALICA DISCRETA CU POSIBILITATEA DUBLARII CU GARD VIU IMPACT VIZUAL REDUS

SOLUTII SIMPLE SI DISCRETE - AMELIORARE POSIBILA PRIN INTERVENTII PEISAGISTICE

Se mentine obligativitatea amenajarii de suprafete de spatii verzi pe parcele conform PUG.

CAP. 18 PERMISIVITĂȚI PRIVIND INTERVENȚIILE ASUPRA MONUMENTELOR ISTORICE ȘI CLĂDIRILOR CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI AMBIENTALĂ

5.53. ELEMENTE PROTEJATE ȘI CATEGORII DE IMOBILE

5.53.1. În zona studiată au fost identificate o serie de elemente ce necesită a fi protejate, după cum urmează:

- 8 clădiri înscrise în Lista Monumentelor Istorice
- 23 de clădiri potențial de resursă culturală – clădiri cu valoare ambientală

5.53.2. Vor fi protejate componentele constitutive ale monumentelor și ale ansamblurilor clasate și ale clădirilor cu valoare ambientală.

5.54. INTERVENȚII ASUPRA MONUMENTELOR ISTORICE

5.54.1. În zona studiată se regăsesc 8 clădiri monumente istorice în Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015.

5.54.2. Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, proprietarii construcțiilor clasate în L.M.I. ca monumente istorice, precum și autoritățile administrației publice locale sunt în totalitate responsabili de prezervarea, promovarea și valorificarea monumentelor istorice, încălcarea obligațiilor și responsabilităților fiind sancționate conform legii.

5.54.3. Orice fel de intervenție asupra unui monument istoric clasat se va realiza cu respectarea recomandărilor, restricțiilor și permisivităților detaliate într-un studiu istorico-arhitectural, realizat de către un specialist/expert atestat de Ministerul Culturii.

5.54.4. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.

5.54.5. Cnform legislației privind protejarea monumentelor istorice, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
e) strămutarea monumentelor istorice;
f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

5.54.6. Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra monumentelor istorice se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

5.54.7. Autorizațiile emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora sunt nule de drept.

5.54.8. Toate intervențiile asupra monumentelor istorice vor avea la bază studii istorico-arhitecturale și desfășurări la străzile adiacente.

5.55. CONDIȚII ȘI PERMISIVITĂȚI PRIVIND INTERVENȚIILE ASUPRA CLĂDIRILOR CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI AMBIENTALĂ

5.55.1. Clădirile cu valoare ambientală sunt clădirile identificate prin aplicarea a două dintre criteriile generale din Normele metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, în vigoare prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2260/2008, considerând că ele sprijină identificarea unor valori ce nu sunt apte de înglobare în LMI, dar îndeplinesc cel puțin unul dintre criteriile semnificative pentru resursa culturală.

5.55.2. Pentru această categorie se interzice desființarea totală sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice.

5.55.3. Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului/elementelor istorice (decorații, cornișe, goluri, finisaje etc.), pe baza unor studii de documentare (desene tehnice din autorizația de construire inițială, fotografii, cărți poștale, vederi istorice, documente de arhivă).[1]

[1] Păstrarea elementelor valoroase se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală.

5.55.4. Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase păstrate sau revenirii la acestea (tâmplării, finisaje etc.).

5.55.5. Este permisă construirea de corpuri de legătură sau corpuri secundare cu condiția neafectării/neacoperirii elementelor istorice valoroase (atice, balcoane, goluri cu chenare, tâmplării, decorații parietale, elemente tectonice etc.) și doar în cazul în care imaginea și caracterul configurației volumetrice istorice permit acest lucru, fără ca unicitatea și particularitatea caracterului clădirii să fie știrbită.

5.55.6. Volumetria corpurilor adăugate se va relaționa în mod armonios la volumul clădirii cu valoare ambientală, dar și la cele învecinate, fără să o concureze prin gabarit.[2]

5.55.7. Toate intervențiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala vor avea la bază studii istorico-arhitecturale și desfășurări la străzile adiacente.

5.56. CONDIȚII PRIVIND DOCUMENTAȚIILE NECESARE INTERVENȚIILOR

5.56.1. În vederea realizării lucrărilor de intervenție, inclusiv a desființării diferitelor imobile din zona studiată, se va întocmi în prealabil un studiu istorico-arhitectural, care va realiza investigații amănunțite cu privire la etapele de construire, materialele și tehnicile originale conservate și care să identifice toate elementele valoroase.[3]

5.56.2. În cazul clădirilor nou propuse, în prealabil va fi obligatorie întocmirea unui studiu de vizibilitate și covizibilitate, care să analizeze impactul pe care intervenția o poate avea asupra tuturor elementelor protejate, precum: clădiri înscrise în Lista Monumentelor Istorice, situri arheologice, clădiri cu potențial de resursă culturală – clădiri cu valoare ambientală.

5.57. CONDIȚII PRIVIND FORMA ȘI ASPECTUL CONSTRUCȚIILOR

5.57.1. Se va urmări păstrarea caracterului arhitectural unitar al zonei, rezultat din asocierea construcțiilor istorice cu valoare arhitecturală și ambientală, a fondului rezidențial tradițional și a relației acestora cu cadrul natural al Muntelui Cozla.

5.57.2. Fondul construit valoros, caracterizat în principal prin vile urbane de la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea, cu elemente neoclasice, eclectice și neoromânești, va constitui principalul reper de scară, proporție și expresie pentru intervențiile noi.

[2] Nu se admit pastișe ale decorațiilor clădirii extinse. Intervențiile vor exprima clar caracterul de element adăugat, fără însă a crea contraste puternice.
[3] În final, studiul va trebui să prezinte concluziile cu privire la restricțiile și permisivitățile de intervenție.

5.57.3. Pentru monumentele istorice și construcțiile cu valoare istorică sau arhitecturală se vor conserva volumetria, proporțiile, compoziția generală, elementele arhitecturale și decorative valoroase, precum și relația dintre corpul principal, anexele istorice și spațiile exterioare.

5.57.4. Lucrările asupra construcțiilor valoroase vor urmări cu prioritate conservarea, restaurarea și recuperarea caracteristicilor arhitecturale originale, evitându-se transformările care conduc la pierderea identității imobilului.

5.57.5. Intervențiile ulterioare lipsite de valoare, care alterează compoziția, proporțiile sau imaginea unei clădiri valoroase, vor putea fi eliminate cu ocazia lucrărilor de reabilitare, pe baza documentațiilor și avizelor de specialitate.

5.57.6. Arhitectura construcțiilor noi va avea o expresie contemporană, sobră și contextuală, fără copierea literală a ornamentației istorice și fără simularea artificială a unei vechimi inexistente.

5.57.7. Se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor, conform prevederilor RLU.

5.57.8. Elementele caracteristice arhitecturii locale și istorice pot constitui sursă de inspirație pentru proporții, ritmuri și raporturi volumetrice, fără reproducerea mecanică a motivelor decorative.

5.57.9. Nu se recomandă realizarea unor construcții cu forme excesiv de fragmentate, volume supradimensionate, console dominante, elemente spectaculoase sau gesturi arhitecturale care concurează cu monumentele istorice și cu fondul construit valoros.

5.57.10. Compoziția construcțiilor noi va urmări raporturi echilibrate între plin și gol, o scară compatibilă cu frontul și o expresie arhitecturală subordonată caracterului general al zonei.

5.57.11. Extinderile monumentelor istorice și ale construcțiilor valoroase vor fi amplasate și configurate astfel încât corpul istoric să rămână elementul dominant al compoziției.

5.57.12. Nu se recomandă copierea integrală a limbajului arhitectural al corpului vechi pentru extensii noi; diferențierea dintre intervenția contemporană și construcția istorică va fi discretă și compatibilă, fără contraste agresive.

5.57.13. În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru realizarea unei construcții noi, se va păstra exprimarea ritmului parcelar inițial în plan și în arhitectura fațadelor, evitându-se apariția unor fronturi de mari dimensiuni, nediferențiate.

5.57.14. Fațadele și volumele orientate către Strada Ștefan cel Mare vor avea un caracter reprezentativ și vor contribui la continuitatea și calitatea imaginii promenadei.

5.57.15. Fațadele laterale și posterioare vizibile din spațiul public vor fi tratate cu aceeași atenție arhitecturală ca fațada principală, evitându-se apariția unor suprafețe netratate sau a unor elemente tehnice dominante.

5.57.16. Garajele, anexele și construcțiile secundare nu vor constitui elemente dominante în imaginea străzii și vor fi integrate volumetric și arhitectural în ansamblul proprietății.

5.57.17. Instalațiile și echipamentele tehnice necesare funcționării clădirilor vor fi integrate în arhitectură și amplasate astfel încât să nu afecteze compoziția fațadelor și silueta construcțiilor.

5.57.18. Nu se admite suprapunerea vizuală necontrolată a unor volume noi peste silueta monumentelor istorice sau a reperelor arhitecturale.

5.57.19. Lucrările asupra construcțiilor existente lipsite de valoare vor urmări ameliorarea aspectului acestora și integrarea mai bună în caracterul zonei, fără introducerea unor limbaje arhitecturale sau materiale incompatibile.

5.57.20. Materialele, detaliile și soluțiile constructive vor fi alese în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei, evitându-se finisajele cu aspect artificial, excesiv decorativ sau reflectant.

5.58. CONDIȚII ȘI PERMISIVITĂȚI PRIVIND ACOPERIȘURILE ȘI ÎNVELITORILE

5.58.1. Se va păstra caracterul predominant al acoperișurilor în șarpantă, specific fondului construit valoros din zona Străzii Ștefan cel Mare.

5.58.2. Forma acoperișurilor va fi simplă și echilibrată, în concordanță cu volumetria clădirii și cu caracterul construcțiilor învecinate.

5.58.3. Pentru monumentele istorice și construcțiile cu valoare istorică sau arhitecturală se vor conserva, cu prioritate, forma, panta, coamele, streșinile, lucarnele, coșurile de fum, timpanele, frontoanele și elementele decorative sau de protecție originale.

5.58.4. Intervențiile asupra acoperișurilor monumentelor istorice nu vor modifica configurația inițială și nu vor conduce la eliminarea sau alterarea elementelor originale existente.

5.58.5. În cazul construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală se admit lucrări de consolidare și înlocuire a elementelor degradate ale acoperișului, cu condiția păstrării sau

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

refacerii configurației arhitecturale caracteristice; elementele eliminate din motive tehnice vor fi reconstruite cu respectarea arhitecturii originale.

5.58.6. Pentru construcțiile noi se vor utiliza acoperișuri cu forme simple, fără fragmentări excesive, rupturi de pantă nejustificate sau volume de mansardă supradimensionate.

5.58.7. Lucarnele și alte elemente necesare iluminării mansardelor vor fi dimensionate și amplasate astfel încât să rămână subordonate planului general al acoperișului și să nu devină elemente dominante în silueta frontului.

5.58.8. Se vor evita acoperișurile cu geometrii stridente, forme curbe sau sculpturale necaracteristice, învelitori cu aspect puternic industrial ori soluții care intră în contrast cu silueta fondului construit istoric.

5.58.9. Pentru învelitori, se admit materiale precum țiglă, țiglă metalică și tablă de aramă fălțuită, în game cromatice de maro, cărămiziu și gri închis.

5.58.10. În cazul monumentelor istorice și al construcțiilor cu valoare arhitecturală, alegerea materialului de învelitoare se va face cu prioritate prin raportare la materialul original sau documentat istoric și la caracterul arhitectural al clădirii.

5.58.11. Cromatica învelitorilor se va înscrie în game mate și desaturate de maro, brun, cărămiziu și gri închis, evitându-se contrastele puternice în raport cu fațada și clădirile învecinate.

5.58.12. Se interzic învelitorile în culori saturate, stridente, puternic lucioase sau reflectante.

5.58.13. Se interzice utilizarea materialelor incompatibile prin textură și profilatură cu caracterul arhitectural al zonei, inclusiv plăci din policarbonat celular/alveolar și plăci din azbociment.

5.58.14. Nu se recomandă utilizarea învelitorilor care imită în mod evident alte materiale și nici a profilelor supradimensionate care modifică percepția acoperișului.

5.58.15. Jgheaburile, burlanele, pazia, șorțurile și celelalte elemente metalice aferente acoperișului vor avea finisaje mate și o cromatică armonizată cu învelitoarea și fațada.

5.58.16. Elementele de feronerie existente cu valoare decorativă vor fi păstrate și restaurate; în cazul vopsirii acestora, cromatica va fi corelată cu feroneria fațadelor și cu paleta generală a clădirii.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.58.17. Instalațiile de climatizare și ventilație pot fi integrate numai în poziții nevizibile din domeniul public, prin soluții discrete și subordonate arhitecturii clădirii.

5.58.18. Se interzice amplasarea vizibilă a instalațiilor de climatizare, ventilație și a echipamentelor pentru producerea energiei alternative pe acoperișurile în șarpantă ale construcțiilor protejate.

5.58.19. Antenele și echipamentele de telecomunicații nu vor fi amplasate în poziții vizibile; se interzice amplasarea pe acoperișuri a antenelor, cu excepția celor de uz casnic amplasate astfel încât să nu fie percepute din spațiul public.

5.58.20. Realizarea mansardelor la construcțiile existente va păstra caracterul general al acoperișului și nu va conduce la apariția unui nivel suplimentar perceptibil ca etaj propriu-zis.

5.58.21. În cazul monumentelor istorice și al construcțiilor cu valoare arhitecturală, intervențiile de mansardare vor fi admise numai dacă nu presupun alterarea configurației acoperișului și a elementelor sale originale.

5.58.22. Pentru construcțiile noi și pentru intervențiile care modifică semnificativ acoperișul se va urmări integrarea acestuia în silueta generală a frontului, fără concurarea monumentelor și fără afectarea perspectivelor către Muntele Cozla.

5.59. CONDIȚII ȘI PERMISIVITĂȚI PRIVIND INTERVENȚIILE ASUPRA FAȚADELOR

5.59.1. Se vor conserva și pune în valoare compoziția, proporțiile, ritmul golurilor, finisajele și elementele decorative ale fațadelor monumentelor istorice și ale construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală.

5.59.2. Lucrările asupra fațadelor construcțiilor protejate vor urmări cu prioritate conservarea și restaurarea aspectului original, fiind admise lucrări de întreținere, reparații, curățare și restaurare realizate cu materiale și tehnici compatibile cu suportul existent.

5.59.3. Intervențiile asupra fațadelor vor fi tratate unitar pe întreaga clădire, evitându-se reabilitările fragmentare, diferențele nejustificate de finisaj sau tratarea independentă a parterului față de nivelurile superioare.

5.59.4. Pentru monumentele istorice și construcțiile valoroase se vor păstra elementele originale precum ancadramente, brâie, cornișe, profile, pilaștri, coloane, frontoane, balcoane, loggii, socluri, feronerie și alte elemente decorative sau de protecție.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.59.5. Se interzice eliminarea sau modificarea nejustificată a elementelor originale de fațadă, inclusiv a tâmplăriilor, golurilor de uși și ferestre, balcoanelor, loggiilor, placărilor, tencuielilor și decorațiilor.

5.59.6. Elementele decorative degradate se vor conserva și restaura; acolo unde starea tehnică impune înlocuirea acestora, refacerea se va realiza după forma, profilatura, materialul și tehnica elementelor originale, pe baza documentării existente.

5.59.7. Nu se admite introducerea unor elemente decorative noi care imită arbitrar stiluri istorice sau care nu rezultă din caracterul documentat al construcției.

5.59.8. La construcțiile noi, compoziția fațadelor va avea o expresie simplă, sobră și contemporană, raportată prin scară, proporții și ritmul golurilor la fondul construit valoros, fără copierea literală a decorației istorice.

5.60. CONDIȚII PRIVIND CROMATICA FAȚADELOR

5.60.1. Pentru monumentele istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală, cromatica fațadelor va fi stabilită cu prioritate prin raportare la culoarea inițială și la finisajele originale ale clădirii.

5.60.2. Atunci când culoarea inițială nu poate fi stabilită cu suficientă certitudine, se vor utiliza tonuri pastelate, mate și desaturate, compatibile cu caracterul zonei; RLU prevede pentru fațade, ca nuanțe uzuale, cărămiziu, ocru, crem, verde deschis/olive și diferite nuanțe de gri-bej.

5.60.3. Paleta cromatică va urmări realizarea unei imagini armonioase a frontului stradal, fără uniformizarea tuturor construcțiilor într-o singură culoare.

5.60.4. Diferențierea cromatică între câmpul fațadei, ancadramente, brâie, cornișe, tâmplării și alte elemente decorative va respecta compoziția arhitecturală a clădirii și nu va conduce la contraste excesive.

5.60.5. Soclul va fi tratat în relație cu întreaga fațadă, evitându-se culorile sau materialele care îl transformă într-un element vizual dominant.

5.60.6. Se interzic culorile saturate, fluorescente, puternic contrastante și nuanțele nespecifice caracterului zonei, precum și finisajele strălucitoare sau puternic reflectante.

5.60.7. Se interzice utilizarea unor scheme cromatice care fragmentează nejustificat compoziția fațadei sau evidențiază individual spațiile comerciale în detrimentul imaginii unitare a clădirii.

5.60.8. Se interzic placările fațadelor cu panouri compozite, aluminiu sau mase plastice, conform prevederilor RLU.

5.60.9. Materialele de finisaj vor avea, de regulă, texturi mate și o expresie compatibilă cu materialitatea fondului construit istoric, evitându-se suprafețele lucioase, reflectante sau cu aspect artificial.

5.61. CONDIȚII PRIVIND GOLURILE ȘI TÂMPLĂRIILE

5.61.1. Se vor păstra poziția, dimensiunile, proporțiile și ritmul golurilor originale ale fațadelor monumentelor istorice și construcțiilor valoroase.

5.61.2. Nu se recomandă modificarea arbitrară a dimensiunii ferestrelor și ușilor, închiderea golurilor originale sau realizarea unor goluri noi care perturbă compoziția fațadei.

5.61.3. Tâmplăriile originale cu valoare arhitecturală se vor conserva și restaura ori de câte ori starea tehnică permite.

5.61.4. În cazul în care înlocuirea unei tâmplării originale este justificată de starea de degradare, noul element va păstra materialul caracteristic, proporțiile, împărțirea, profilatura și modul de deschidere ale tâmplăriei istorice.

5.61.5. În cazul tâmplăriilor istorice din lemn, se va urmări păstrarea sau refacerea acestora în lemn, cu respectarea desenului și profilaturii originale.

5.61.6. Tâmplăriile nou introduse pe construcțiile protejate vor avea o cromatică integrată în compoziția fațadei, evitându-se contrastele puternice și finisajele lucioase.

5.61.7. Se va evita introducerea rulourilor exterioare, casetelor, grilelor, obloanelor sau altor elemente care modifică proporția și percepția golurilor originale, atunci când acestea nu fac parte din configurația istorică a clădirii.

5.61.8. Vitrinele și tâmplăriile aferente spațiilor comerciale sau de servicii vor fi integrate în compoziția generală a clădirii și nu vor conduce la eliminarea soclurilor, ancadramentelor, pilaștrilor sau altor elemente arhitecturale existente.

5.61.9. La construcțiile noi, golurile vor avea proporții și o dispunere compatibile cu scara frontului stradal, fără obligativitatea reproducerii formelor istorice.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.62. CONDIȚII ȘI PERMISIVITĂȚI PRIVIND ÎMPREJMUIRILE

5.62.1. Se va păstra caracterul existent al împrejmuirilor care contribuie la imaginea istorică și ambientală a Străzii Ștefan cel Mare și la relația dintre construcții, curți și spațiul public.

5.62.2. Împrejmuirile aferente monumentelor istorice și construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală vor fi considerate parte integrantă a ansamblului arhitectural al proprietății, împreună cu porțile, feroneria, soclurile și elementele decorative.

5.62.3. Împrejmuirile istorice existente se vor conserva și restaura după aceleași principii aplicabile clădirilor, inclusiv în ceea ce privește feroneria și porțile de acces.

5.62.4. Nu se admite înlocuirea împrejmuirilor istorice valoroase cu soluții standardizate sau cu sisteme incompatibile ca material, proporție și expresie cu arhitectura imobilului.

5.62.5. Elementele originale degradate se vor repara și restaura, iar în situațiile în care acestea nu mai pot fi recuperate, refacerea se va realiza pe baza documentării existente și cu păstrarea formei, proporțiilor, materialelor și desenului caracteristic.

5.62.6. Împrejmuirile noi vor fi concepute în relație cu arhitectura clădirii, caracterul proprietății și imaginea generală a frontului stradal, fără imitarea nejustificată a unor modele istorice străine imobilului.

5.62.7. Pentru zonele de locuințe și dotări, se recomandă utilizarea unor soluții alcătuite din lemn, fier forjat sau metal cu desen simplu, asociate unui soclu din piatră ori beton placat cu piatră.

5.62.8. Împrejmuirile către domeniul public vor avea, de regulă, un caracter transparent sau semitransparent, astfel încât să permită perceperea vegetației, curților și construcțiilor valoroase și să mențină relația vizuală specifică promenadei Străzii Ștefan cel Mare.

5.62.9. În cazul locuințelor, necesitatea asigurării intimității va fi rezolvată printr-o combinație între soclu opac de înălțime redusă, partea superioară transparentă/semitransparentă și vegetație amplasată spre interiorul proprietății, evitându-se formarea unor fronturi complet opace.

5.62.10. În cazul instituțiilor publice și al dotărilor, se va urmări un grad mai ridicat de transparență și o relație vizuală directă cu spațiul public; acolo unde condițiile de securitate și funcționare permit, se recomandă evitarea împrejmuirilor masive.

5.62.11. Înălțimea împrejmuirilor către stradă nu va depăși, de regulă, 1,50 m.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.62.12. Porțile pietonale și carosabile vor fi integrate în compoziția împrejmuirii și vor utiliza materiale, proporții și finisaje compatibile cu aceasta.

5.62.13. Porțile nu vor fi tratate ca elemente supradimensionate sau excesiv decorative și nu vor concura vizual cu arhitectura clădirii.

5.62.14. În cazul proprietăților istorice se vor păstra, pe cât posibil, pozițiile tradiționale ale acceselor și porților, atunci când acestea contribuie la organizarea și lectura ansamblului.

5.62.15. Se vor evita multiplicarea nejustificată a acceselor carosabile și fragmentarea împrejmuirii către Strada Ștefan cel Mare.

5.62.16. Gardurile vii existente se vor conserva și întreține, iar realizarea unor garduri vii noi este admisă cu condiția ca vegetația să nu afecteze vizibilitatea asupra monumentelor și construcțiilor valoroase.

5.62.17. Plantațiile asociate împrejmuirilor vor fi utilizate pentru integrarea acestora în caracterul verde al străzii, fără constituirea unor ecrane vegetale continue care izolează complet proprietățile de spațiul public.

5.62.18. Se interzic împrejmuirile care prin înălțime, opacitate sau volumetrie împiedică perceperea monumentelor istorice, a construcțiilor valoroase sau a perspectivelor semnificative.

5.62.19. Nu se recomandă realizarea unor împrejmuiri noi integral opace către Strada Ștefan cel Mare, în special în dreptul curților și grădinilor care participă la caracterul ambiental al promenadei.

5.62.20. Se vor evita soluțiile realizate din materiale cu aspect impropriu zonei protejate, precum tablă profilată aparentă, panouri plastice/PVC, policarbonat, plasă cu aspect industrial sau panouri prefabricate decorative din beton, acestea fiind incompatibile cu caracterul arhitectural urmărit pentru ansamblu.

5.62.21. Suprafețele metalice vor avea finisaje mate și cromatică neutră sau închisă, evitându-se finisajele lucioase, cromate sau culorile saturate.

5.62.22. Împrejmuirile din lemn vor utiliza un desen simplu și vor evita formele rustice decorative sau pseudoistorice care nu sunt caracteristice fondului construit urban al Străzii Ștefan cel Mare.

5.62.23. Soclurile noi se vor realiza din materiale durabile și vor avea o înălțime și o expresie subordonate ansamblului, evitându-se placările decorative excesive și imitațiile de piatră.

5.62.24. Contoarele, cutiile tehnice și celelalte echipamente necesare vor fi integrate discret în împrejmuire și nu vor afecta elementele istorice sau decorative existente.

5.62.25. Intervențiile asupra împrejmuirilor monumentelor istorice și construcțiilor cu valoare arhitecturală vor fi corelate cu lucrările asupra clădirii și curții, astfel încât proprietatea să fie percepută ca ansamblu unitar.

5.63. CONDIȚII PRIVIND SPAȚIILE VERZI, PEISAJUL ȘI PERSPECTIVELE PROTEJATE

5.63.1. Se vor conserva și pune în valoare spațiile verzi existente, vegetația matură și relația dintre fondul construit și cadrul natural al Muntelui Cozla, acestea reprezentând componente importante ale caracterului urban și peisager al Străzii Ștefan cel Mare.

5.63.2. Se vor menține principalele categorii de spații verzi caracteristice zonei: parcuri și grădini publice, spații verzi de punere în valoare a monumentelor istorice și spații plantate aferente proprietăților rezidențiale și instituționale, categorii prevăzute și în RLU.

5.63.3. Se va păstra caracterul predominant plantat al Grădinii Publice „Nicu Albu” și al spațiilor de la baza Muntelui Cozla, intervențiile urmărind consolidarea funcției recreative și peisagere și nu creșterea ocupării construite.

5.63.4. Amenajările noi în parcuri și spații verzi vor avea un caracter punctual și subordonat peisajului, evitându-se constituirea unor fronturi construite sau introducerea unor volume care concurează cu vegetația și cadrul natural.

5.63.5. Se vor conserva curțile și grădinile aferente monumentelor istorice și construcțiilor cu valoare arhitecturală atunci când acestea participă la configurarea și perceperea ansamblului construit.

5.63.6. Spațiile plantate dintre clădirile retrase și Strada Ștefan cel Mare vor fi păstrate ca elemente caracteristice ale relației dintre clădire – grădină/curte – împrejmuire – promenadă.

5.63.7. Se va evita transformarea integrală a curților și grădinilor valoroase în suprafețe construite, parcaje sau platforme carosabile.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.63.8. Arborii maturi care contribuie la caracterul străzii, al curților istorice și al spațiilor publice se vor păstra, cu excepția situațiilor justificate prin starea fitosanitară, siguranță sau lucrări autorizate.

5.63.9. În cazul înlocuirii arborilor eliminați din motive justificate, se recomandă compensarea prin plantații noi, adecvate condițiilor locale și caracterului peisager al zonei.

5.63.10. Pentru plantațiile noi se vor utiliza specii compatibile cu specificul local (de exemplu castani sau platani) și cu dimensiunea spațiului disponibil.

5.63.11. Plantațiile noi vor fi dimensionate și amplasate în funcție de dezvoltarea la maturitate a speciilor, astfel încât să nu afecteze construcțiile, împrejmuirile istorice, circulațiile sau rețelele edilitare.

5.63.12. Se recomandă menținerea unui caracter vegetal diversificat, prin asocierea arborilor, arbuștilor, gardurilor vii, suprafețelor înierbate și plantațiilor ornamentale, evitându-se utilizarea excesivă a amenajărilor minerale.

5.63.13. Gardurile vii existente vor fi păstrate și întreținute atunci când contribuie la caracterul proprietății, iar gardurile vii noi vor fi admise cu condiția menținerii vizibilității asupra construcțiilor valoroase.

5.63.14. Vegetația va fi utilizată pentru punerea în valoare a monumentelor și construcțiilor valoroase, pentru umbrirea traseelor pietonale și pentru creșterea calității ambientale, fără a deveni un ecran care izolează clădirile de spațiul public.

5.63.15. Se interzice amplasarea unor plantații noi de arbori sau arbuști care obstrucționează vizibilitatea asupra monumentelor istorice.

5.63.16. Se vor păstra și valorifica perspectivele longitudinale în lungul Străzii Ștefan cel Mare, astfel încât succesiunea clădirilor valoroase, vegetației, împrejmuirilor și spațiilor libere să rămână lizibilă.

5.63.17. Amenajările peisagere din imediata vecinătate a monumentelor vor fi subordonate arhitecturii acestora, evitându-se compozițiile vegetale excesiv decorative sau elementele care concurează cu fațadele și silueta clădirilor.

5.63.18. În cazul spațiilor verzi publice și al zonelor de recreere se vor păstra suprafețe deschise și plantate suficiente pentru menținerea caracterului de parc și pentru perceperea peisajului.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

5.63.19. Relația dintre Strada Ștefan cel Mare și spațiile verzi de la baza Cozlei va fi valorificată ca parte a caracterului de promenadă al străzii, prin continuitatea traseelor pietonale, vegetație de umbrire și zone de odihnă integrate discret în peisaj.

5.63.20. Elementele de amenajare a spațiilor verzi vor avea o expresie discretă și vor fi integrate în caracterul general al zonei.

5.63.21. Dezvoltarea și modernizarea spațiilor verzi vor urmări simultan conservarea vegetației mature, creșterea calității peisagere, punerea în valoare a patrimoniului construit și consolidarea relației vizuale dintre Strada Ștefan cel Mare și Muntele Cozla.

5.64. CONDIȚII PRIVIND AMENAJAREA SPATIILOR PUBLICE SI A CURTILOR

5.64.21. Se propune pavarea trotuarelor si a spatiilor publice existente si propuse cu piatra cubica, dale piatra naturala sau pavaj beton vibropresat imitatie piatra cubica, dispus in coada de paun, cu scopul pastrarii si dezvoltarii imaginii istorice a zonei. Se recomanda utilizarea materialelor naturale: granit, andezit, bazalt, ardezie.

5.64.22. Se propune pavarea spatiilor minerale din curtile private cu nisip stabilizat, pietris stabilizat, piatra cubica, dale piatra naturala, caramida, travertin sau pavaj beton vibropresat imitatie piatra cubica, dispus in coada de paun, cu scopul pastrarii si dezvoltarii imaginii istorice a zonei. Se recomanda utilizarea materialelor naturale: granit, andezit, bazalt, ardezie, caramida .

FECIORU TIMOTEI
MASTER URBANIST
urbanism & studii istorice

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

INDICATORI URBANISTICI	CP		CA2		L1a		V1a		V2		V3a		CB1	
	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS
REGIM DE INALTIME	P+1E+M	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate	P+10 / P+6 pe străzi cu 4 fire; P+3–4 / sub P+3 pe străzi cu 2 fire	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate	P+2E	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate	-	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate	P pentru dotările prevăzute de PUG	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate	-	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate	P+5–8E până la P+10–12E	pentru clădirile monument și pentru construcțiile protejate - se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coamă/atic) (P+2E); pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora cu o mansardă cu suprafața de maxim 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coamă de 12,5 m; construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	12,50 m	12,50 m	33 m / 21 m / 12 m; accente peste 30–35 m, condiționat	12,5 m	10 m cornișă/atic; 12,50 m coamă	12,5 m	-	-	3,00 m la streașină; 5,00 m la coamă	12,5 m	15,00 m	12,5 m	30,00–40,00 m	12,5 m
POT	40% public/rezidențial; 70% mixt	70%	>6 niv. 70%; 3–6 niv. 60%; <3 niv. 40%	70%	40%	40%	construcții + circulații + platforme: max. 15%	40%	construcții + circulații + platforme: max. 15%	40%	30%	40%	public 50%; mixt comercial 85%; rezidențial complementar 40%	70%
CUT	0,7	1,2	>6 niv. 4,2–7,7; 3–6 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	public 2,4; >6 niv. 6,6; 3–6 niv. 3,0; <3 niv. 1,5	1,2
ALINIERI	se păstrează aliniamentele existente	se va menține aliniamentul frontului construit preexistent, cu respectarea configurației istorice a țesutului urban	aliniamente existente sau retragere min. 6,00 m pentru funcțiuni publice reprezentative	se va menține aliniamentul frontului construit preexistent, cu respectarea configurației istorice a țesutului urban	independent: pe aliniament; continuu/cuplat: min. 4 m cat. III / 5 m cat. II	se va menține aliniamentul frontului construit preexistent, cu respectarea configurației istorice a țesutului urban	-	-	-	-	-	-	servicii publice: retragere min. 10,00 m sau pe aliniament; front continuu: retragere max. 20 m	se va menține aliniamentul frontului construit preexistent, cu respectarea configurației istorice a țesutului urban
RETRAGERI LATERALE	min. 3,00 m pentru izolat / pe limită la cuplat, condiționat	min. 3,00 m pentru izolat / pe limită la cuplat, condiționat	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 – subzone situate în limitele zonei de protecție a monumentelor istorice și arhitectural-urbanistice		Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, înaltă și cu accente peste 30 m, cu regim de construire continuu sau discontinuu.		Locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2E, situate în afara perimetrelor de protecție.		Parcuri, grădini și scuaruri publice orășenești și fâșii plantate publice		Spații verzi publice, cu acces limitat, de folosință specializată		Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement la nivel municipal		Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.	

Indicatorii urbanistici se aplică cu respectarea caracterului zonei construite protejate, a regimului de protecție al imobilelor și a celorlalte prevederi ale prezentului regulament.





Întocmit

master urbanist Timotei Fecioru



str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ZONE DE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE

PARTEA I DISPOZIȚII GENERALE
CAPITOLUL 1
Prevederi generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

(1) Regulamentul Local de Urbanism (denumit în continuare RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată (denumit în continuare PUZCP) constituie un ansamblu de reguli care stabilește modul în care se pot autoriza intervenții în zonele construite protejate ale Municipiului Piatra Neamt, în acord cu prevederile legale.

(2) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Zonele de protectie, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZCP.

(3) Regulamentul Local de Urbanism, stabilește condițiile de autorizare și executare a construcțiilor pentru zonele construite protejate și zonele de protecție a monumentelor înscrise în LMI.

(4) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

(5) Prevederile prezentului RLU vor fi permanent corelate cu evoluția legislației din domeniul urbanismului și cea complementara acesteia.

(6) Aplicarea prevederilor prezentului RLU trebuie sa asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

(7) Regulamentul Local de Urbanism, aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(8) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit,

amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZCP stau reglementările enumerate la prezentul regulament.

3. Domeniu de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreaga suprafață reglementată prin PUZCP, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

(4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de trenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprind reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament.

(6) Fac excepție de la prevederile alin. (5) situațiile în care se solicită derogări de la prezentul Regulament, unde administrația publică locală poate respinge în mod justificat solicitarea sau pot solicita conform legislației în vigoare, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

(7) Pentru zonele de restructurare/remodelare, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu și se vor aplica proceduri de restructurare/remodelare, conform prezentului Regulament. Documentațiile urbanistice Planuri Urbanistice Zonale sunt necesare în situația reglementării operațiunilor de exproprieri pentru cauze de utilitate publica, modificarea indicatorilor POT și CUT în situația admisă prin prezentul regulament.

PARTEA II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 2
Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

1. Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Autorizarea prevăzută la aliniatul (1) se face cu respectarea normelor stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism pentru fiecare unitate teritorială de referință / zonă construită protejată în parte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform Legii nr.50/1991- Republicată art.23 alin.(3).

2. Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional este permisă autorizarea construirii obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii, precum și a construcțiilor destinate producției și/sau serviciilor pentru apărare de interes strategic pentru securitatea națională în condițiile Legii nr. 46/2008 – Codul silvic.

(2) Scoaterea din fondul forestier național se va face cu respectarea Legii nr. 46/2008 – Codul silvic.

3. Resursele subsolului

(1) Pentru orice lucrări de exploatare a unor resurse care ar putea fi identificate în viitor pe teritoriul reglementată prin PUZCP, autorizația de construire va conține condiții obligatorii privind efectuarea lucrărilor de refacere a peisajului.

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

4. Resurse de apă, platforme meteorologice și stații de monitorizare a calității aerului

(1) Lucrările de construcții și amenajările din zona reglementată prin PUZ-CP se vor autoriza cu respectarea prevederilor Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor prezentului regulament.

5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) În zona reglementată prin PUZCP sunt prezente următoarele zone cu valoare peisagistică caracteristică zonei reglementate prin PUZCP:

a) Parcul Nicu Albu;
b) Parcul Cozla și zona verde aferentă versantului Cozla;
c) spațiile verzi pentru punerea în valoare a monumentelor istorice.

(2) Autorizarea pentru construcții supraterane (clădiri, mobilier, instalații, împrejmuiri etc.), plantații noi sau reabilitarea plantațiilor existente, în zonele cu valoare peisagistică, se va face în baza unui studiu peisagistic, elaborat de specialist cu drept de semnătură în domeniu, cu respectarea prevederilor prezentului regulament și a avizelor impuse de legislația în vigoare.
(3) Fac excepție de la alin. (2) lucrările curente de întreținere și reabilitare a spațiilor verzi care au fost realizate în baza unor studii/proiecte peisagistice.

6. Zone construite protejate și elemente de patrimoniu construit

(1) Lista monumentelor clasate pe UAT Mun. Piatra Neamt la data elaborării prezentului regulament: conform LMI 2015, județul Neamt este prezentată în Lista anexă a Ordinului Ministrului Culturii nr. 2.828/2015

(2) Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului de Fundamentare „Studiu istoric”, cf. CODUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR din 5 august 2026 (Legea nr. 169/2026) cu modificările ulterioare și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 este delimitată și instituită Zona Construită Protejată. Aceasta este subîmpărțită în Unități Teritoriale de Referință PUZCP.

(3) Până la aprobarea Planurilor Urbanistice de Detaliu sau a Planurilor Urbanistice Zonale necesare restructurării/remodelării din interiorul zonei construite protejate, prevăzute de prezentul PUZCP, autorizarea lucrărilor de construire se va face conform prezentului regulament, cu avizul Direcția Județeană de Cultură Neamt, după caz.

(6) Pentru interventiile în siturilor arheologice aflate in Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriu Arheologic National, se va obține în mod obligatoriu avizul Direcția

Județeană de Cultură Neamt, prin care se va impune, după caz: cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică. Această reglementare este valabilă pentru toate intervențiile care afectează solul – construcții, amenajarea terenului, amplasarea de stâlpi, garduri, rețele edilitare, cablaje, canalizări, drenaje, lucrări agricole, indiferent dacă acestea se află în intravilanul sau extravilanul localității.

(7) În interiorul zonelor de protecție arheologică, se va obține în mod obligatoriu avizul Direcția Județeană de Cultură Neamt, prin care se va impune, după caz, în funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse: evaluarea, supravegherea, cercetarea arheologică preventivă, descărcarea de sarcină arheologică. Această reglementare este valabilă pentru toate intervențiile care afectează solul – construcții, amenajarea terenului, amplasarea de stâlpi, garduri, rețele edilitare, cablaje, canalizări, drenaje, lucrări agricole, indiferent dacă acestea se află în intravilanul sau extravilanul localității.

(8) Se recomandă ca organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se facă în colaborare cu Direcția Județeană de Cultură Neamt.

CAPITOLUL 3
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

7. Zone expuse la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele cu risc de inundabilitate este admisă cu avizul Administrației Naționale Apele Române prin Neamt.

8. Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

(1) În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(2) Pe teritoriul municipiului Piatra Neamt nu sunt prezente trei Obiective SEVESO cu risc tehnologic.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(4) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri urbane, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(5) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor edilitare se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

9. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

10. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) În zona reglementată prin PUZCP a municipiului Piatra Neamt nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.

(4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(5) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(6) La lucrările de reconfigurare/remodelare a spațiului public, se va avea în vedere înlocuirea rețelelor de apă sau canalizare care au durata normată depășită și se va amenaja în mod obligatoriu rețea pluvială, care în timp să fie integrată la rețeaua pluvială a municipiului.

(7) Acolo unde există, sau se are în vedere amenajarea de spații verzi, rețeaua pluvială va fi amenajată și cu bazine de retenție a apelor pluviale, dotate cu echipamente de tratare a apelor în vederea utilizării acestora pentru irigarea spațiilor verzi.

(8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare în sistem unitar, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(9) Excepție de la aliniatul (8), o reprezintă situația apelor pluviale de pe acoperișurile construcțiilor existente cu pantă spre domeniul public, unde nu se pot implementa soluții tehnice care să respecte prevederile aliniatului (8), acestea urmând să fie deversate în canalizarea existentă, astfel încât să se evite formarea de gheață/polei pe trotuare sau carosabil.

(10) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

11. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Pentru situațiile în care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

(3) Pentru situațiile în care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care sunt admise condiționat prin prezentele reglementări, autorizarea lucrărilor de construire sau a amenajarilor pentru spațiile destinate respectivelor utilizări se face numai dacă sunt întrunite condițiile de admisibilitate stabilite prin prezentul regulament.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii.

(5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult

egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge, în mod simultan, valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă, prin restricționarea simultană și comună, conform valorilor maxim admise.

12. Asigurarea conformării volumetrice a construcțiilor

(1) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință/zonă și subzonă, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.

(2) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

(3) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

a) Valorile maxime ale indicatorilor P.O.T. și C.U.T. sunt stabilite prin prescripțiile specifice ale fiecărui U.T.R. și se calculează potrivit prevederilor legale în vigoare.

b) Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001 – in vigoare la momentul aprobarii PUG)

FORMULA CALCUL P.O.T.
POT = SC / S teren x

100 SC – este suprafață bază de calcul pentru POT

conform lit.b)

S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului) pe care se poate construi

c) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul

FORMULA CALCUL C.U.T.

CUT = mp ADC / mp S teren

ADC – este suprafață desfășurată construita bază de calcul pentru CUT conf. lit.a)

S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului) pe care se poate construi

d) Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

• Pentru parcelele proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, care prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, sunt afectate de lucrări de utilitate publică, dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri de la primărie, Coeficientul de Utilizare a Terenului se va calcula la suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public și vor beneficia de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu suprafața de teren transferată spre domeniul public.

• Prin excepție este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, chiar dacă este depășită valoarea maximă a CUT cu cel mult 20%, însă doar dacă procentul existent de ocupare a terenului nu este mărit ca urmare a extinderii, iar regimul de înălțime realizat prin extindere respectă cerințele impuse prin prezentul Regulament. Prin construcție existentă în sensul prezentului articol se înțeleg acele

construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.

• Pentru încurajarea reabilitării și modernizării fondului construit existent, se permite conservarea indicatorilor urbanistici existenți, pentru imobilele aflate în regim de protecție instituit prin prevederile prezentului regulament, dacă aceștia sunt mai mari decât cei maxim admiși, în condițiile în care resursa culturală a fiecărui parți/corp de construcție se va evalua printr-un studiu istoric întocmit de experți autorizați sau specialiști atestați, înscriși în registrele Ministerului Culturii, în conformitate cu competențele legale, prin care se va reglementa diferențiat și tipurile de intervenție ce pot fi aplicate fiecărei construcții de pe lot.

13. Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, în Planul Urbanistic General sau în Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin Art. 6 din Legea 33/1994 și prin Art.1 din Legea 255/2010.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(3) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

(4) Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

(3) Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creării și lărgirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară cu categoria “drum”. În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

CAPITOLUL 4
REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

14. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale

(2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

15. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, așa cum sunt acestea definite în Ordonanța nr. 43 din 28 august 1997, republicată, privind regimul drumurilor.

(2) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(3) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, precum și în zonele ce trebuie supuse operațiunilor urbanistice de intervenție privind refuncționalizări urbane majore și unitare prevăzute de PUZCP sau alte documentații de urbanism aprobate conform legii și marcate ca atare pe planşa Reglementări Urbanistice, este interzisă.

(4) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de PUZCP sau alte documentații de urbanism aprobate conform legii și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(5) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZCP, înscrise în Partea IV și în Anexa 10 la prezentul Regulament.

(6) Pofilele stradale recomandate se vor adapta la situația din teren.

(7) Pofilele stradale recomandate pentru arterele principale de circulație vor putea fi implementate integral după finalizarea centurii ocolitoare pentru degrevarea zonei centrale a municipiului de traficul de tranzit și realizarea drumului rapid de legătură cu varianta ocolitoare propus prin PUG pe partea de est a intravilanului. Fără aceste două investiții majore, intervențiile de ameliorare a sistemului de căi de comunicație este limitat,

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

făcând imposibilă o reorganizare a sistemului de căi de comunicație după principiile mobilității durabile.

16. Amplasarea față de căi navigabile

Nu este cazul.

17. Amplasarea față de căi ferate

Nu este cazul.

18. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

19. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

20. Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarii cladirii față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat și marcat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUD.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care prezentul PUZCP prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului

(5) Se vor respecta realinierile stabilite prin prezentul PUZCP și figurate pe planșa de reglementări.

21. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință, respectiv unitățile funcționale operaționale cuprinse în prezentul regulament.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

23. Accese pietonale și piste pentru bicicliști

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr- un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) În sensul prezentului articol, tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică admise cu condiționări sunt:

a) accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere)

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

b) accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.

(4) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(5) Traseele pietonale trebuie astfel conformate încât pe parcursul lor să nu existe nici un obstacol, întrerupere sau piedică care ar compromite total utilitatea lor.

(6) Căile de acces pietonale trebuie întotdeauna separate în mod distinct de căile rutiere și de rutele pentru bicicliști.

(7) Lățimea trotuarelor conformate pentru a fi utilizate de către persoane cu handicap va fi de: (conform Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012-Revizuire NP051/2000, aprobat prin Ordin MDRAP nr. 189/2013)

(8) Prin PUZCP se permite a se amenaja piste pentru biciclete pe strazile incluse in zona de studiu.

(9) Se recomandă ca pistele pentru biciclete să se amenajeze conform următoarelor prevederi (STAS 10144/2-91):

a) Lățimea minimă a pistelor de cicliști trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă și un sens de circulație, 1,50 m pentru două benzi și un sens de circulație și 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație.

b) La racordarea pistei de cicliști cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri cu înclinarea 1:3. Când pista de cicliști este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcație.

c) Spațiul minim de siguranță de la marginea pistei de cicliști la construcții sau alte căi de circulație învecinate, este de:

d) 0,50 m până la construcțiile laterale

e) 1,50 m până la alte căi de circulație paralele, altele decât trotuarele și alei de pietoni

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

24. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

25. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele existente și cele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(4) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(5) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

(6) Indiferent de modul de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

(7) Construcțiile pot fi prevăzute cu captatoare solare sau celule fotovoltaice pentru încălzire și prepararea apei calde menajere. Amplasarea lor va fi atent studiată, pentru a le asigura eficiența, dar și pentru a le integra în peisaj.

(8) Antenele individuale de radio și televiziune și antenele parabolice pentru satelit se vor amplasa cât mai discret, pentru a limita impactul vizual și cu condiția de a nu fi vizibile din spațiul public.

(9) Aparatele de măsurare (contoare de apă sau electricitate) nu se vor amplasa vizibil pe fațada spre stradă și nici pe garduri, ci în firide încastrate în pereții exteriori. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă, se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețelele inutile și suporturile lor.

(10) Se vor încuraja soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

26. Condiții generale de construibilitate a parcelelor

(1) Dacă reglementările la nivelul unităților funcționale operaționale, al unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

a) Au acces carosabil la drum public sau privat

b) Există posibilitate de a asigura accesul la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
c) Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;

(2) Condiția de construibilitate a unei parcele trebuie să respecte și condițiile de construibilitate conform legii.

27. Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim și minim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime și minime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(4) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei de amplasare a construcției față de aliniament. Construcțiile pot fi amplasate pe aliniament sau retras, conform reglementărilor stabilite în Partea IV, pentru fiecare ZCP în parte.

(5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului (5).

(6) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

28. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – așa cum este el descris înin regulamentul fiecarui UTR.
– și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32).

(2) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință/ Zonelor Construite Protejate privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

(4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Municipale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, a Direcției Județene de Cultură Neamt, sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

29. Parcaje

(1) Necesarul de locuri de parcare va fi asigurat conform prevederilor din HG525/1996.

(2) Parcajele se vor amenaja având în vedere dezvoltarea durabila a municipiului. În acest scop se recomandă realizarea de parcări multietajate subterane sau supraterane și de parcări ecologice.

(3) Se vor asigura spatii destinate depozitării bicicletelor.

(4) Pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va fac e în incintă proprie și în conformitate cu necesarul de locuri de parcare reglementat.

(5) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar. Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori, nu și pentru clienți, locatari sau salariați. Pentru locatari, clienti și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

(6) Se admite ca asigurarea locurilor de parcare pentru clienți sau salariați să se facă exclusiv în parcaje publice sau private adiacente zonei, în limita locurilor disponibile (disponibilul va fi certificat de administratorul parcării). Asigurarea locurilor de parcare pentru locatarii riverani se va face fie în incintele proprii fie în parcajele adiacente zonei.

(7) Se recomandă ca parcările la sol să fie parcări ecologice. Parcările ecologice sunt parcările care reduc scurgerile apelor pluviale și emisiile poluante. Se referă la o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, a micșora temperatura la nivelul suprafeței și a menține o insulă verde în zonele aglomerate.

(8) Prin realizarea de parcări ecologice vor fi atinse următoarele obiective:

- volum minim de apă scursă în rețeaua de canalizare pluviala
- reducerea necesarului de canalizare pluviala;
- îmbunătățirea calității apei și aerului;

- asigurarea unui spațiu maxim de parcare;
- asigurarea unui spațiu (tot maxim, dacă este posibil) pentru realizarea zonei verzi.

Avantajele parcărilor ecologice:

- reducerea poluării mediului datorită emisiilor autovehiculelor;
- reducerea insulelor de căldură;
- reducerea expunerii la radiația UV, datorită coronamentului copacilor;
- preluarea poluanților aerului de către coronament;
- reducerea scurgerilor de apă din precipitații;

(9) Se recomandă utilizarea următoarelor tipuri de materiale la realizarea parcărilor ecologice, material care permite infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietriș care acționează ca un filtru.

a) Pavajul permeabil – este îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – fie ca e vorba de pavele montate distanțat pentru a permite infiltrarea apei fie ca e vorba de dale ecologice (pavele tip grila). Este disponibil într-o mare varietate de forme și culori , permit umplerea golurilor cu pietriș/criblura sau cu gazon.

b) Sistemele grilă sau zăbrele – sunt structuri de plastic rigide, umplute cu pietriș sau vegetație –(metoda cere precauție deoarece în cazul aplicării defectuoase are o durabilitate redusa).

c) Betonul poros – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale. Nu se folosește pe suport cu conținut ridicat de argila. La nevoie poate fi alternat cu suprafețe normale de beton – caz în care benzile de beton poros înlocuiesc sistemele clasice de colectare a apelor pluviale.

(10) Este interzisă utilizarea fâșiei plantate cuprinse între carosabilul și trotuarul drumurilor publice pentru amenajarea de locuri de parcare, chiar în situația în care vegetația a fost alterată.

(11) Toate imobilele ce cuprind activitățile ce oferă servicii cu caracter public (instituții publice, unități comerciale, financiar bancare, unități de alimentație publică etc.) vor avea în mod obligatoriu amenajate în imediata apropriere locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, dimensionate conform normelor în vigoare.

(12) Toate obiectivele ce oferă servicii de sănătate, indiferent de forma de proprietate, vor avea amenajate în imediata vecinătate a accesului, spații special amenajate pentru

staționarea ambulanțelor și pentru pacienți, astfel încât să nu se blocheze circulația auto și ceilalți participați la trafic să nu fie nevoiți să facă manevre de depășire.

(13) Toate instituțiile publice, altele decât cele de sănătate, vor avea amenajată în aproprierea accesului un loc special destinat staționării unui autovehicul cu destinație specială (ambulanță, SMURD, poliție etc.), astfel încât să nu se blocheze circulația auto și ceilalți participați la trafic să nu fie nevoiți să facă manevre de depășire.

30. Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spatii plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință și a unităților funcționale operaționale cuprinse în prezentul Regulament.

(2) În acest sens, documentațiile de urbanism de tip PUD vor consemna în cadrul Planșei de analiză a situației existente, poziția exactă și esența pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Prin arbori maturi se înțeleg, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face pe baza unor studii peisagistice elaborate de specialiști atestați de Registrul Urbaniștilor din România cu simbol ”F5” - protejarea și dezvoltarea patrimoniului natural și simbol ”G6” - amenajare peisagistică.

Amenajarea curților și grădinilor

(4) Lucrările de amenajare a spațiilor verzi se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.
(5) Arborii care la maturitate au peste 2 m înălțime vor fi plantați la o distanță de cel puțin 2,0 m de la linia de hotar, dintre două proprietăți.

(6) Se interzice plantarea de pomi fructiferi pe spațiile publice, sau pe fâșia de teren liberă dintre construcție și aliniament.

(7) Fâșia de teren liberă dintre construcție și aliniament se va trata ca gradină de fațadă în relație cu spațiul public, cu plantații de calitate în conformitate cu

(8) Nu se vor planta pomi fructiferi pe terenurile aferente construcțiilor cu funcțiuni publice.

31. Împrejmuiri

(1) Se vor respecta prevederile stabilite pentru fiecare UTR/ ZCP
(2) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

32. Intrarea în vigoare

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 Legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Piatra Neamt.
(2) Prezentul Regulament abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt pentru zona construită protejată definită.

33. Reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Odată cu intrarea în vigoare a prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu respectarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic Zonal aferent.
(2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. După expirarea perioadei de valabilitate, Certificatele de Urbanism nu vor putea fi prelungite. Emiterea unui nou Certificat de Urbanism pentru terenul în cauză se va face numai în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
(3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte până la recepția de terminare a lucrărilor.
(4) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamt rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

(5) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic Zonal și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamt își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 24 luni de la data intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic Zonal – Zonă Construită Protejată. După expirarea acestei perioade, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusiv prevederile prezentului regulament.

(6) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic Zonal – Zonă Construită Protejată pot fi revizuite / refăcute astfel încât să se conformeze prevederilor prezentului regulament. În acest caz, lucrările de construcții autorizate și efectuate în concordanță cu prevederile PUZ / PUD aprobat se vor considera elemente existente în cadrul revizuiri / refacerii PUZ / PUD.
(7) Prin excepție de la prevederile alineatelor (4) și (5), reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic Zonal se vor aplica imediat.
(8) Documentațiile de urbanism de tip Planuri Urbanistice Zonale și Planuri Urbanistice de Detaliu care au obținut avizul arhitectului șef, anterior aprobării prezentului Regulament vor obține aprobarea Consiliului Local în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a PUZCP. Odată aprobate, acestor documentații li se vor aplica prevederile alineatului (4). Dacă la expirarea celor 6 luni, documentațiile nu sunt aprobate, pe suprafețele în cauză se aplică prevederile prezentului Regulament.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

34. Unități și subunități funcționale

(1) În cadrul documentației PUZCP au fost definite limitele zonelor construite protejate și limitele zonelor de protecție pentru monumente înscrie în Lista Monumentelor Istorice.
(2) Limitele zonelor construite protejate și ale zonelor de protecție sunt realizate pe limitele cadastrale puse la dispoziție de Primăria Municipiului Piatra Neamt și sunt definite în coordonate topografice STEREO 70.

35. Generalități cu privire la zonele și subzonele funcționale

(1) Constituirea zonelor construite protejate a pornit de la identificarea țesuturilor urbane ce corespund acelorași caracteristici privind: tipul de parcelar, modul de ocupare al parcelei, vechime a țesutului urban, calitate a fondului construit, funcțiuni majore.

(2) În cadrul unei zone construite protejate propuse, a fost urmărit în mod special introducerea străzilor cuprinzând ambele fronturi ale traseului, datorită modului de dezvoltare istorică și a geomorfologiei locului si etapele de evoluție.

(3) Criteriile de delimitare a zonelor construite protejate propuse utilizate ca instrumente de definire sunt:
- preluarea limitelor zonelor construite protejate din PUG al Mun. Piatra Neamt
- integrarea in cadrul zonelor construite protejate a imobilelor cu valoare arhitecturala
- integrarea imobilelor care au relatie de vizibilitate directa cu monumentele istorice sau cu cladirile cu valoare arhitecturala

- s-a avut in vedere unghiul de perceptie al individului care parcurge spatiul public astfel incat atunci cand acesta observa un monument istoric, culoarul de vizibilitate sa faca parte din zona construita protejata

Totodata s-au avut in vedere urmatoarele criterii:

a) Criteriul cumulat ale vechimii operațiunii urbane de constituire a țesutului urban incluzând tipologia parcelarului și profilul rețelei stradale;

b) Criteriul cumulate ale calității și valorii arhitectural-stilistice și memoriale a fondului construit;

c) Criteriul identificării amenajărilor urbane coerente, a perspectivelor și traseelor valoroase;

d) Criteriul analizei funcțiunilor dominante ale zonei.

(4) În cadrul definirii unei zone construite protejate au fost utilizate unul sau mai multe criterii în funcție de complexitatea țesutului urban analizat.

36. Grad de protecție a zonei construite protejate

(1) Zonele construite protejate vor cuprinde un singur tip de protecție:

a) Protecția patrimoniului construit de suprafață constituit din: construcții, ansambluri urbane, trama stradală valoroasă în parcursul urban, parcuri și plantații, alte tipuri ale spațiului urban și antropizat cu valoare memorială;

(2) În funcție de numărul de criterii ce au definit delimitarea zonei, au fost clasificate și atribuite gradele de protecție corespunzătoare zonelor de protectie ale monumentelor istorice:

Zona de grad 0 - sunt interzise orice intervenţii cu excepţia celor de conservare, restaurare, reabilitare şi punere în valoare a monumentului, sitului sau locului istoric respectiv – conţine parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervaţiei, etc.

Zona de grad 0 – este de regulă incinta sau parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervaţiei, etc. În această sub-zonă nu se permite decât realizarea lucrărilor specifice conservării, restaurării şi punerii în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grupă şi subgrupă conţinută în lista monumentelor) cu avizul Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional, prin serviciile de specialitate. Documentaţia se depune la DJC Neamt care o introduce în procesul de avizare.

Zona de grad 1 - sunt permise intervenţii cu restricţii majore privind regimul de înălţime, structura şi aspectul general arhitectural – conţine parcelele cadastrale aflate în raza vizuală a monumentului, sitului, etc.

Zona de grad 1 – cuprinde parcelele cadastrale adiacente şi sub-adiacente monumentului. În cazul monumentelor de categorie valorică A această sub-zonă poate fi

extinsă. Sunt permise realizarea lucrărilor de construire ce nu vor concura arhitectonic şi volumetric monumentului alăturat şi nu vor agresa din punct de vedere vizual, sau cu orice fel de noxe zona peisagistică înconjurătoare. Se pot executa lucrări de reparaţii la construcţiile existente şi se pot edifica clădiri noi, cu finisaje în culori neutre: alb, gri, pentru tencuială şi negru, verde închis pentru învelitoare, în zona clădirilor monument. În siturile arheologice se pot edifica orice tip de construcţii cu condiţia descărcării de sarcină arheologică, lucrare efectuată anterior obţinerii autorizaţiei de construire şi care, conform legii 50/1991*R, nu necesită a fi autorizată de primărie. Lucrările de construire se vor realiza numai după obţinerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată şi completată prin Legea 378/2001. Documentaţia se depune la DJC Neamt care propune debutul lucrărilor de cercetare arheologică şi ulterior o introduce în procesul de avizare.

Zona de grad 2 - sunt permise intervenţii cu grad moderat de libertate privind regimul de înălţime şi aspectul general arhitectural – conţine parcelele cadastrale până la limita considerată de influenţă asupra cadrului arhitectural şi peisagistic din jurul monumentului, sitului, etc. inclusiv clădirile cu funcţiuni diverse aflate în această zonă.

Funcţiunile propuse nu vor produce agresiuni asupra monumentelor prin atragerea de trafic dens, propagare de zgomote etc.. Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obţinerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din Ord. 43/2000, modificată şi completată prin Legea 378/2001. Documentaţia se depune la DJC Neamt care o introduce în procesul de avizare. Lucrările de restaurare, conservare, consolidare, amenajări pe monumente, precum şi lucrări de punere în valoare a monumentelor istorice, siturilor arheologice, pot fi executate numai de către specialiştii atestaţi, **înscrişi în registrele instituite de Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional, potrivit legii.**

37. Criterii de definire și delimitare a zonelor de protecție

(1) Zonele de protecție ale monumentelor înscrise în Lista Monumentelor Istorice a fost determinat în conformitate cu Legea 422 din 18 iulie 2001, privind protejarea monumentelor istorice și pe baza criteriului de vizibilitate.

38. Condițiile generale de avizare

(1) Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite față de condiționările maximale impuse de prezentul regulament, privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, indicatori urbanistici (înălțimea clădirilor, coeficientul

str. Apusului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
timotei_fecioru@yahoo.com
0743629312

de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului), funcțiuni, se pot institui numai prin PUZ-CP modificator, pentru întreaga suprafață a ZCP-ului, aprobat conform legii.

(2) Prin prezentul regulament de zonă construită protejată se instituie protecția imobilelor evidențiate cu valoare arhitectural-stilistică.

(3) Sunt premise intervenții de conservare, restaurare, punere în valoare, refuncționalizare și desființare a construcțiilor din cadrul imobilelor și ansamblurilor ce sunt în Lista Monumentelor Istorice, doar în condițiile Legii 422 din 18 iulie 2001, privind protejarea monumentelor istorice.1 Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va fi realizată în condițiile legilor 422/2001 privind protecția monumentelor istorice și 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, respectând toate normele în exploatare, în funcție de activitățile și funcțiunile cerute, cu prevalarea statului de monument istoric în îndeplinirea cerințelor.

(4) Sunt premise intervenții de conservare, restaurare, punere în valoare, refuncționalizare și desființare a construcțiilor din cadrul imobilelor evidențiate cu valoare arhitectural stilistică, doar cu avizul Ministerului Culturii, prin Direcția Județeană de Cultură Mureș.2 Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va fi realizată în condițiile 422/2001 privind protecția monumentelor istorice legilor și 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, respectând toate normele în exploatare, în funcție de activitățile și funcțiunile cerute, astfel ca valorile culturale și estetice stabilite pe baza studiilor istorice de fundamentare să nu fie alterate / distruse.

(5) Sunt premise intervenții de refuncționalizare, construire și desființare a construcțiilor din cadrul imobilelor cu valoare urbanistic-ambientala și neutră în condițiile Legii 422 din 18 iulie 2001, privind protejarea monumentelor istorice cu privire la zone de protecție, vecinătate, vizibilitate etc. fata de imobilele descrise la aliniatele (1.b.2) și (1.b.3).3 Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va fi realizată în condițiile legilor 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, respectând toate normele în exploatare, în funcție de activitățile și funcțiunile cerute precum și condiționările impuse de prezentul regulament.
(6) Sunt permise reconversiile funcționale ale imobilelor cu valoare urbanistic-ambientala și cu valoare neutră, sau a părților din construcțiile existente, în acordul legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, respectând toate normele în exploatare, în funcție de activitățile și funcțiunile cerute, fără documentații suplimentare, altele decât cele care privesc Autorizația de Funcționare, în condițiile prezentului regulament, după cum urmează:

a) Reconversiile ce se încadrează în cadrul construcțiilor existente, fără a fi necesare modificări ale fațadelor, compartimentări, extinderi, accese etc.

b) Sunt asigurate pe lot, în funcție de activitățile și funcțiunile cerute, condiționările impuse de prezentul regulament privind spațiul verde, alte amenajări și construcții peisagere, necesarul de locuri de parcare etc.

(7) Se admite autorizarea mansardării podurilor existente, fără modificarea volumetriei șarpantelor acestora,4 fără a mai fi necesare documentații urbanistice suplimentare, în condițiile în care se asigură aplicarea reglementărilor pe parcelă (parcări, suprafață plantată, branșamente, rețele etc) conform prezentului regulament de zona construită protejată.

(8) Autorizarea proiectelor ce vizează exclusiv signalistica de fațadă pentru spatiile ce adăpostesc activități terțiare deja autorizate, și incluzând cazurile (1.b.7), se va face în condițiile prezentului regulament, de către Serviciul de Urbanism al Primăriei Piatra Neamt.

a) Documentația pentru autorizarea amplasării signalisticii de fațadă va cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a construcției, sau în cazul clădirilor de mari dimensiuni a unei secțiuni suficient de mari, pentru înțelegerea proporției propunerii - vor fi reprezentate detaliat toate elementele necesare înțelegerii soluției, a materialelor și dimensiunilor propuse.

(12) Pentru proiectele ce vizează intervențiile de reconversie a imobilelor /construcțiilor aflate în regim de protecție instituit prin prezentul regulament, signalistica de fațadă va fi cuprinsă în cadrul documentațiilor supuse avizării.

(13) Pentru imobilele aflate în regim de proprietate colectiva, indiferent de regimul de protecție instituit prin prezentul regulament, orice cerință în temeiul legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, incluzând părțile comune ale imobilului aflate în indiviziune, se va face în temeiul legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

(14) Toate documentațiile ce presupun autorizări de construcții noi, inserții, extinderi vor cuprinde o documentație tehnică de organizare a execuției lucrărilor

(15) Sunt admise operațiuni de parcelare în condițiile prezentului regulament, pentru care se va elabora un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) de lotizare, în vederea aprobării noilor indicatori urbanistici și reglementărilor pe parcelă (accese, parcări, suprafață plantată, branșamente, rețele etc), aprobat conform legii.

(16) Autorizarea proiectelor cuprinse în zonele de protecție pentru monumente înscrie în Lista Monumentelor Istorice izolate într-un context urban modificat complet se va face în conformitate cu Legea 422 din 18 iulie 2001, privind protejarea monumentelor istorice.

(17) Condițiile generale de avizare vor fi corelate cu prevederile specifice din cadrul fiecărei zone construite protejate.

(18) Condițiile generale de avizare vor fi corelate cu prevederile specifice din cadrul fiecărei zone de protecție. Astfel, zonele de protectie ale monumentelor istorice din cadrul PUZCP sunt reconfigurate.

39. Lista zonelor de protectie

- **ZP 1 – Casa cu amfore, Vila Macarescu, Spital, azi fundația „Îngrijire comunitara”, Casa**
- **ZP 2 –Casa Albu**
- **ZP 3 –Casa Lalu**
- **ZP 4 – Casa Elenei Cuza**
- **ZP 5 – Colegiul Tehnic**

ROMÂNIA Urb. Timotei FECIORU D2 SPECIALIST Nr. 875 MINISTERUL CULTURII

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Timotei V. FECIORU master urbanist SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Întocmit

master urbanist Timotei Fecioru

TIMOTEI FECIORU MASTER URBANIST P.F.I C.U.I. 53361987