

Proiect**PUZCP****ASEZAMANT SPITALICESC PRECISTA – SPITALUL VECHI DIN ROMAN****amplasament**

judet NEAMT
Municipiul ROMAN
Str. Sperantei nr. 11-13
N.C. 56139

beneficiar

ARHIEPISCOPIA ROMANULUI SI BACAULUI

str. Alexandru cel Bun, nr. 5, mun. Roman, jud. Neamtfa

**proiectant general**

s.c. lucian simion arhitectura s.r.l.
bd. Iuliu Maniu nr. 14, Bl. 13, Sc. E, Ap 208
tel 0722 62 55 72
fax: 0314 307 736
e-mail: office@luciansimion-arhitectura.ro

volum 1**MEMORIU DE PREZENTARE**

Cuprins:

1.INTRODUCERE

- 1.1.Date de recunoastere a investitiei
- 1.2.Scopul si obiectivele planului pentru zone construite protejate

2.DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

- 2.1.Justificarea initierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ
- 2.2.Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor si urmarilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, constructiilor)
- 2.3.Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafetei de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, functionale, de vizibilitate, etc.), decelarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)
- 2.4.Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente
- 2.5.Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei

3.STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȘII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȘIEI ZONEI si A RELAȘIEI ZONĂ-LOCALITATE

- 3.1.Prezentarea studiilor si avizelor anterioare elaborării PUZ CP
- 3.2.Analiza încadrării zonei în intravilanul orasului sau comunei, conform PUG:
 - 3.2.1.încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent
 - 3.2.2.Elemente caracteristice rezultate din PUG (populatie, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)
 - 3.2.3.Propuneri de organizare functională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilantul teritorial)
 - 3.2.4.Evidentierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG
- 3.3.Disfuncționalități si constrângeri existente (naturale, construite, protejate, etc)

4.ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

5.PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

- 5.1.Propuneri privind atitudinea față de tesutul urban
- 5.2.Propuneri privind rezolvări ale circulatiilor carosabile, stationărilor, circulatiilor pietonale
- 5.3.Popuneri de racordări ale retelelor tehnico-edilitare
- 5.4.Propuneri privind prevederile din regulament, diferiteiate pe unități teritoriale de referinsă si/sau subdiviziuni ale acestora
- 5.5.Propuneri privind prevederile din regulament, diferiteiate pe unități teritoriale de referintă si/sau subdiviziuni ale acestora
- 5.6.Bilant teritorial
- 5.7.Analize costuri-beneficii (sub aspect economic si social)
- 5.8.Propuneri de intiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe si proiecte derivate si previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul institutional, mijloace financiare, resurse umane).

ANEXE

- studiul istoric
- fisele monumentelor istorice aflate in aria de analiza

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a investitiei

1.1.1.Denumirea lucrarii

REABILITARE SI EXTINDERE ASEZAMANT SPITALICESC PRECISTA – SPITALUL VECHI ROMAN

1.1.2.Beneficiar

Beneficiarul investitiei este Arhiepiscopia Romanului si Bacaului.

1.1.3.Regim Juridic

Imobilul este situat in str. Sperantei, nr. 11-13, nr. Cad. 56139 si se afla in proprietatea Parohiei Ortodoxe "Precista Mare", conform actului de alipire cu incheiere de autentificare nr. 738/08.06.2015, Birou Individual Notarial Tudor Sorin. Imobilul se afla in administrarea unitara si solidara a Centrului eparhial Roman, conform Hotararii nr. 3474/18.11.2008 emise de Episcopia Romanului.

Ansamblul Spitalului unificat este inclus in Lista monumentelor istorice din judetul Neamt la pozitia 405, cod NT-II-a-B-10676, iar Spitalul Unificat se afla inscris la pozitia 406, cod NT-II-m-B-10676.01..

Imobilul se afla in aria intravilana a Municipiului Roman.

1.1.4.Proiectant General

S.C. LUCIAN SIMION ARHITECTURA S.R.L.

1.1.5.Subproiectanti, colaboratori

Nu este cazul

1.1.6.Data elaborarii

mai 2018

1.2.Scopul si obiectivele planului pentru zone construite protejate

Asa cum este detaliat si in diverse puncte ale prezentului document si ale documentelor conexe planul zonei construite protejate are ca scop reglementarea ariei aferente spitalului Vechi (Precista) din Municipiul Roman, in acest fel putand fi deschisa calea catre operatiunile de proiectare succesive, itre care finalizarea Studiului de Fezabilitate necesar pentru accesarea de fnduri nerambursabile pentru reabilitarea cladirii.

Obiectivele planului sunt:

-delimitarea ariei urbane care prin componenta, elemente de tesut si aspecte de evolutie istorica poate fi considerata ca fiind asociata indisolubil cladirii

-stabilirea nivelului de reglementare in interiorul zonei in scopul limitarii

interventiilor intr-un plafon favorabil conservarii si punerii in valoare a patrimoniului construit

-stabilirea dupa caz de masuri pe zonele limitrofe

2.DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

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

Prezenta documentatie urmeza sa asigure un cadru de reglementare specific monumentului istoric (dupa caz a ansamblului urban) si instituire in interiorul zonei precum si pe perimetrul acesteia limitari si restrictii aplicabile a-priori pentru ulterioare interventii.

Reglementarea Zonei protejate este solicitata in virtutea legii 350 cu modificarile ulterioare.

Solicitarea intocmirii unui Plan Urbanistic Zonal din partea Autoritatii locale – Primaria Municipiului Roman - este generata de intentia beneficiarului – Episcopia Romanului si a Bacaului – de a interveni asupra cladirii Spitalului Vechi (Precista), cu urmatoarele propuneri de interventie:

- consolidarea si restaurarea cladirii
- refunctionalizarea cladirii prin amenajarea unui asezamant spitalicesc monospecializat si cu specialitati conexe, respectiv spital pentru neurologie si centru de ingrijiri paliative
- interventie de extindere prin construirea a doua corpuri subsol si valorificarea spatiului construit al podului cladirii
- reabilitare a curtilor Spitalului

Solicitarea de initiere a unui Plan Urbanistic Zonal este inscrisa in Certificatul de Urbanism nr.390 din 20.11.2018.

Conform Certificatului de urbanism emis cladirea si terenul au fost deja incadrate in subzona ZCPMIS-A a zonei centrale C– perimetrul de protectie cu monumente istorice, de arhitectura si urbanism, valori istorice si arheologice, Episcopia Romanului si Bacaului, Cetatea Romanului.

Zona protejata reglementata prin prezenta documentatie este exclusiv cea a Spitalului Vechi (Precista) insotit de elemente indisolubile din imediata vecinatate – respectiv Biserica Adormirea Maicii Domnului (Precista).

Prezentul studiu extinde factorii de analiza asupra intregului ansamblu urban definit intre biserica Adormirii Maicii Domnului (Precista Mare) la Nord si Catedrala Episcopala la Sud, areal urban identificat in urma analizei ca fiind unitatea morfologica superioara in care este inclusa si cladirea ce genereaza prezenta documentatie.

Cladirea Spitalului Vechi este probabil unul dintre esecurile notabile in materie de recuperare a monumentelor de arhitectura, privit din perspectiva amplorii edificiului, putine fiind palatele publice carora nu li s-a putut asigura trecerea in siguranta catre acest secol.

Aflata la confluenta intre aria "sacra" si cea publica a orasului cladirea este una dintre cele mai apreciate in randul romanilor, starnind in mod periodic valuri de regret si indignare fata de starea in care aceasta se afla. Fie si prin prisma unei idealizari pricinuite de filtrul pe care trecerea timpului il asigura, accentuand fie latura pozitiva fie pe cea negativa a evenimentelor trecute, cladirea pare sa fi constituit piesa centrala a urbei, nefiind

intrecuta in perioada ulterioara construirii sale de niciun alt edificiu public cu care a fost inzestrat orasul.

Inevitabil, odata ce intreaga suita de turnuri romantice ce adornau inainte edificiul este amintita doar de contururi de caramida macinata, iar vegetatia creste nestingherita pe toate palierele cladirii, precum plantele exotice ce isi impletesc existenta cu templele khmere din jungla asiei de sud estegreu de justificat cum este posibil sa se fi ajuns intr-un asemenea punct, in care imaginea ruinei domneste de mai bine de patruzeci de ani in plin centru al uneia dintre cele mai importante comunitati urbane de pe teritoriul Moldovei.

Pentru atingerea scopului final, cel de recuperare si valorificare a monumentului istoric parcurgerea in mod judicios a etapelor urbanistice premergatoare este de maxima importanta si nu trebuie subevaluata.

Desi avem de a face cu un areal urban constientizat si identificat deja, recunoscut dealtfel in planurile urbanistice, intr-o zona care nu a fost lipsita de atentie de-a lungul parcursului sau istoric, indepartat sau recent, este foarte important ca un plan urbanistic zonal sa fie demarat.

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

*Se vor consulta anexele

In linii sintetice Orasul Roman isi are obarsia in jurul unei fortificatii cladite de domnitorul Roman Musat, care insa a fost conform unelor surse precedata de asezari ale colonistilor trimisi in arcul carpatic dinspre imperiul Ungar in perioada secolului XII, fara a exista insa corelari consemnate intre asezari ale acestora si locul ales de Domnitorul moldovean.

Cu timpul cetatea a coagulat o asezare generata de culoarele comerciale favorabile, devenind un targusor important al vremii.

Cetatea fiind pozitionata la cotul Raului Moldova targusorul a urmat o dezvoltare catre nord, pornind de la portile acesteia si capatand o trama relativ radiala in arcul descris de cursul Moldovei la vest si drumul catre Vaslui, un alt centru comercial important al vremii.

Intre acestea strada comerciala denumita mai tarziu Stefan Cel Mare a capatat rangul de ulita principala, avand astazi ca ramasita segmentul strazii Sperantei (Aprodu Arbore) de la est de amplasamentul Spitalului Vechi si pietonalul reinventat in perioada comunista.

Bulevardul Roman Musat aduce o prima modificare majora in tesutul urban, acesta facand legatura cu noile centre de interes din sudul tarii si reprezinta simbolic orientarea catre noua identitate nationala. Calea de circulatie este mai curand rezultatul consolidarii unor ullite so stradute anterioare, capatand insa importanta sporita si acumuland edificii reprezentative de-a lungul timpului in toate perioadele existentei sale. Perioada comunista a definitivat importanta acestei artere prin alinierea unui numar de ansambluri arhitecturale de-a lungul sau.

Bulevardul este tangential zonei de concentrare a edificiilor episcopiei si urmeaza traseul catre nordul localitatii.

Revenind la elementele de configurare a zonei de analiza: amplasamentul vechii cetati, distruse dealtel la inceput de secol XV a fost cu timpul ocupat de constructii ale autoritatii religioase nou infiintate, aceasta asimiland atat amprenta cetatii cat si oborul din fata acesteia – pozitia estimativa fiind chiar in zona ansamblului Precista.

Asa cum am aratat puterea administrativa a episcopiei a fost suficient de mare incat aceasta sa isi consolideze o adevarata enclava al carei contur se regaseste si astazi in mod clar delimitat in cadrul tesutului urban. Evolutiile si tulburarile ulterioare s-au oprit la limita acestui areal, lasand in buna parte intacta si sub administrarea clerica zona din vecinatatea ansamblului precista.

Restul asezarii pare sa se fi dezvoltat lent in jurul diverselor parohii, cu un tesut parcellar amalgamat.

Anterior perioadei comuniste o ultima etapa de modernizare urbana este reprezentata de aparitia caili ferate si a garii si de instituirea parcului municipal la nordul localitatii.

Remodelarea comunista, cu etape distincte usor de identificat in functie de administratiile succesive, a transformat radical orasul, fiind pierdut in buna parte tesutul idilic al mahalalelor insa ramanand nealterate cateva arealuri

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

În mod inevitabil aria aferentă a Spitalului Vechi nu poate fi analizată distinct de imobilele imediat învecinate.

Contextul urban, probabil de notorietate în rândul specialiștilor, nu ridică dificultăți de delimitare a unor zone clar definite, respectiv identificarea arealului ocupat de clădirile care istoric se leagă de evoluții generate de prezența autorității religioase. Arealul s-a profilat de-a lungul timpului atât prin utilizarea judicioasă și ocuparea cu edificii reprezentative, de interes public, cât și prin opoziția cu evoluțiile țesutului înconjurător, în administrare publică sau privată.

Dincolo de străzile Sperantei, Roman Musat și Alexandru cel Bun avem de a face cu o schimbare bruscă de context și țesut, așa cum se poate înțelege și din studiul de istoric urban anexat.

În interiorul contextului urban în care se află Spitalul vechi am putut identifica două „palieri” de învecinare:

A) În incinta practic comuna Spitalul Vechi își leagă existența de biserică Precista, însoțită de turnul clopotniță. Incintele sunt delimitate cu gard, care însă nu împiedică percepția simultană a edificiilor menționate și relația vizuală directă între acestea.

Lista clădirilor cu valoare istorico-arhitecturală din zona definită:

Ansamblul spitalului Unificat	NT-II-a-B-10676	
Spitalul Unificat – fostă Bolnița	NT-II-a-B-10676.01	1872-1884
Ansamblul bisericii Adormirea Maicii Domnului	NT-II-a-B-10669	1569 refacut 1753 refacut 1825-1826
Mormantul episcopului melchisedec Stefanescu	NT-IV-m-B-10768	
Mormantul arhimandritului Varolomeu Mazareanu	NT-IV-m-B-1076	

Istoric Biserica se leagă de originile spitalului, fiind amplasamentul în sanul căruia a apărut prima bolniță, ulterior înlocuită de actuala clădire. Grădinile spitalului au fost în mod tradițional accesate prin intermediul turnului clopotniță, fiind un loc preferat de promenadă al româșcanilor la începutul secolului trecut.

Prin natura evoluției comune și a conviețuirii începând cu anul ridicării Spitalului se consideră că Spitalul Vechi împreună cu Biserica Precista și Turnul Clopotniță al acestuia constituie în sine un micro-ansamblu indivizibil și prin urmare evoluția acestora, respectiv protejarea acestora va fi tratată în mod indisolubil.

B) În special la sud de spital se găsesc și alte edificii importante legate istoric și apropiate fizic, respectiv :

-Seminarul teologic

-Ansamblul episcopal incluzand Catedrala Episcopala, Turnul Clopotnita, Palatul Episcopal, casa veniamin Costachi si Zidul de incinta.

Pe latura opusa fata de strada Sperantei (la est) se gaseste casa Spiterului Iohannes Bruckner (asociata si istoric de Spital fiind resedinta celei mai celebre figuri din istoria cadrelor medicale ce au condus asezamantul spitalicesc)

In sfarsit, pe latura opusa fata de Bd Roman Musat, in reatie vizuala directa, insa in plan indepartat si cu o partiala mascare din partea fronului stradat se gaseste casa Vasile Ioachim.

Aceste doua din urma edificii, ce trebuiesc inventariate ca fiind in zona de invecinare a Spitalului Vechi, nu pot fi din pacate asociate din punct de vedere al morfologiei urbane, dat fiind ca evolutiile ulterioare au facut ca cele doua cladiri sa ajunga intr-o pozitie izolata, integrate in tesuturi coagulate sau in curs de coagulare, de alta natura decat cea istorica care a facut substanta de legatura intre aceste puncte de interes.

In acest fel se poate defini ca zona de studiu intregul areal pornind de la Biserica Precista (Bd Roman Musat) pana la Episcopia Roman, inclusiv aceasta.

Zona studziata detine cum am spus un puternic numitor comun prin prisma evolutiei si paternitatii edificiilor si unitatilor functionale.

In zona de studiu se poate stabili un plafon temporal la care evolutia arhitectural-urbanistica a incetat, cristalizandu-se in forma cunoscuta astazi, cu exceptia unor minore interventii, respectiv inceputul de secol XX, cand a fost finalizata constructia Seminarului.

In mod implicit paleta stilistica a edificiilor – ce subantinde trei secole, precum si doua registre distincte de utilizare – laica si clerica – se incadreaza in caracteristicile acestui interval cronologico-cultural.

Toate cladirile si incintele acestora sunt perceptibile in mod unitar / succesiv si sunt accesibile din Strada Alexandru cel Bun.

Ansamblul major identificat nu prezinta insertii si alti factori cu caracter disruptiv cu exceptia strazii Alexandru cel Bun, strada cu trafic moderat folosita inasa drept ruta ocolitoare pentru unele trasee rutiere.

Atat din ratiuni istorice cat si de apropiere fizica si unitate stilistica, fara elemente care sa impuneze, intreg ansamblul se califica drept o zona unitara distincta, separabila de restul zonelor adiacente si impune atat constientizarea existentei acestei „rezervatii” arhitectural culturale cat si eforturi de valorificare viitoare, nu atat in scop turistic cat in interesul urbei si identitatii locale.

Putem defini, pentru a face distinctie fata de zona protejata ce urmeaza a fi reglementata prin prezenta documentatie, un areal protejat cuprins intre strazile Roman Musat, Alexandru Cel bun si Sperantei, incluzand si intreg ansamblul episcopal si gradinile acestuia.

Cu toate acestea unele elemente fac ca versiunea idilizata a acestei rare istorii de evolutie urbana (comparabila spre exemplu cu dealul patriarhiei din Bucuresti unde o puternica prezenta a administratiei religioase a prilejuit coagularea mai multor edificii reprezentative in secolele trecute dar mai ales a generat o sfera de protectie pe perioada interventiilor de restructurare urbana pornite de regimul comunist) sa fie in parte afectata de unele aspecte intrinseci sau care tin de aspecte ale modernizarii orasului.

Strada Alexandru Cel Bun prezinta o delimitare fizica palpabila si usor de perceptut intre Episcopia aflata la sud de aceasta si restul edificiilor identificate, delimitare care este accentuata si de elementele morfologice specifice ansamblului episcopal, printre care si zidul „circular” de incinta si specificul introvertit al acestui edificiu quasi-monastic.

In ciuda patronajului institutional si de geneza asupra restului constructiilor putem declara existenta unui raport antitetic sin multe alte privinte fata de cele doua edificii majore din ansamblul idnetificat (respectiv Seminarul teologic si Spitalul vechi), cladiri publice nu doar prin natura lor, dar si prin modul de alcatuire, orientat catre extreior si catre spatiul public, realizate dupa principiile de alcatuire a palatelor publice in perioada secolului XIX.

Cladirea Seminarului este asa cum arata studiul o insertie facuta ulterior realizarii spitalului, care initial isi gasea intrarea dinspre sud, fiind orientat astfel catre Episcopie. Nu doar atat, insa aceasta (cladirea Seminarului) este construita cu vadita desconsiderare a invecinarii cu Spitalul sau mai curand a ratiunilor de orientare a acestuia din urma si este din punct de vedere al conformarii si amplasarii pe teren mai curand o solutie practica gasita pentru ocuparea parcelelor de teren din ce in ce mai mici.

Din acest punct de vedere Spitalul si Seminarul Teologic, doua cladiri invecinate si distantate evolutiv la mai putin de 30 ani, sunt pozitionate si ele intr-un aparent grad de disonanta una fata de cealalta si constituie doar o asociere prin vecinatate. Alinierea a doua fatade monumentale catre strada Alexandru cel Bun (fatada principala a seminarului si aripa est a Spitalului) este fara in indoiala o solutie de scenografie urbana care a fost cugetata (se poate sublinia retragerea egala fata de aceasta strada, inaltimea relativ egala a corniselor) si isi joaca rolul in definirea frontului stradal, insa odata ce privirea percepe adevarata desfasurare a spitalului si localizeaza fatada principala a acestuia si modul in care acesta isi ocupa si domina spatiu inconjurator alementele de disarmonie incep sa isi faca simtita prezenta, chia si pentru un ochi neantrenat.

La aceasta se aduaga faptul ca prin pozitionarea in axul limitei dintre cele doua proprietati se poate observa foarte clar in lung fatada principala sudica a Spitalului precum si masura in care prezenta seminarului impiedica o percepere mai clara asupra acestei fatade. Curiozitatea privitorului ramane nesatisfacuta.

Prin urmare nu sunt gasite suficiente elemente de unitate care sa asocieze si la nivel de abordare prin interventii Spitalul Vechi de restul cladirilor identificate la sud urmand insa ca rigorile legale de protejare si reglementare sa se aplice tuturor acestor edificii prin grija autoritatilor si a altor acte legislative.

Se defineste prin prezenta documentatie cu aplicabilitate in cadrul regulamentului Local de urbanism zona protejata a ansamblului monumental al Spitalului Unificat si al bisericii Adormirii maicii Domnului (Precista Mare).

Limita e protectie in cazul zonei protejate definita mai sus este determinata de distanta normata de 100 metri de la limita constructiilor, in toate directiile.

In cadrul limitei de protectie se aplica rgorile de avizare pentru interventii noi precum si prevederile regulamentului de urbanism,

*Nu au fost identificate elemente de risc in ceea ce priveste vecinatati mai indepartate de aceasta limita care sa justifice extinderea ariei de protectie.

Zona Ansamblului urban cuprins între Biserica Precista și Catedrala Episcopala – definită din rațiuni de unitate urbanistică devine în prezentul studiu element de operare fiind recomandată extinderea prin documentații urbanistice viitoare a cadrului de reglementare. Pentru această arie extinsă nu se instituie reglementări în prezenta documentație.

Se poate adăuga însă că Episcopia se află într-o poziție urbanistică privilegiată fiind flancată la sud – est pe întreaga sa latură de grădinile Palatului episcopal și de alte proprietăți ale Episcopiei, iar pe latura vestică se găsește un alt edificiu aparținând episcopiei, un ansamblu de chilii și spații pentru educație administrate de instituția religioasă. Astfel Episcopia se găsește într-o sferă de protecție confortabilă care exclude alți factori externi cu potențial risc de ingerință. Fără îndoială însă însuși beneficiarul trebuie să fie conștient de valorile pe care le administrează și să se supună unor reguli aferente protecției și conservării monumentelor istorice și de arhitectură.

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

Evoluția lentă, naturală a țesutului din zona imediat învecinată cunoaște o fluctuație majoră odată cu străpungerea bulevardului Roman Musat și decimarea căii comerciale tradiționale în favoarea ansamblului arhitectural grupat în lungul pietonalului Ștefan cel Mare, evenimente care cum am menționat nu au afectat Ansamblul definit între biserica Precista și Episcopia

În interiorul zonei se pot defalca următoarele etape principale de evoluție.

a) Instituirea și consolidarea asezământului episcopal

b) Inițierea în zona nordică a bisericii episcopale – fostul obor al targului - a mănăstirii Precista Mare, cu punct central biserica Precista (nu edificiul din forma actuală). Cu această ocazie sunt definite cel mai probabil limitele fizice ale incintei actuale în opoziție cu restul țesutului urban ce urmează o evoluție specifică lotizării succesive și densificarea proprietăților.

c) Inițierea în cadrul mănăstirii a unei bolnițe - prima apariție a specificului de îngrijire a sănătății, ce rămâne până în prezent una dintre componentele funcționale și de vocație a acestei zone a orașului.

NOTĂ nu a fost identificată amprenta mănăstirii și modul în care s-a consolidat strada Alexandru cel Bun în direcția către Episcopia.

d) Construirea spitalului Precista în contextul mai larg al spațiului liber dintre poziția acestuia și episcopia – din păcate amplasarea unei eventuale grădini de acces din această direcție nu poate fi identificată

e) Construirea ulterioară la sudul spitalului a Seminarului teologic

*NOTĂ – faptul că spitalul a avut accesul principal dinspre sud este dovedit prin aspecte identificate în cadrul construcției, inclusiv dovezile că scara monumentală se află înainte pe latura nord. De asemenea apariția la o dată ulterioară a seminarului constituie un motiv suficient ca în anul 1940 odată cu reparațiile capitale și consolidările făcute să se fi optat pentru repositionarea într-un mod mai firesc a scării și a accesului.

f) Fără localizare temporală grădinile spitalului și turnul clopotniță încep să fie percepute ca elemente ale spațiului public central al orașului, împreună cu piața Catargiu (actual Bd Roman Musat)

g)anii '50-'70 inceputul realizarii spitalului municipal in sistem pavilionar, evolutie intrerupta, in urma careia ramane aripa de Pneumo-Ftiziologie construita in vecinatatea imediata a spitalului vechi, precum si o vasta arie nesistemata.

In tot acest parcurs se poate spune ca ansamblul urban a capatat elemente de valoare aflandu-se in acelasi timp intr-o permanenta tendinta de urbanizare, prin aceasta intelegandu-se densificarea fundului construit si modernizarea elementelor spatiului public.

Evolutia a cristalizat trei ipostaze de ocupare a spatiului , respectiv:

- incinta introvertita , monastica, in cazul episcopiei
- palatul si gradinile publice – Spitalul vechi
- edificiul public aliniat la frontul stradal (Seminarul teologic)

Ceea ce s-a pierdut insa este caracterul spatiului public central – fosta piata catargiu – care a fost in mod mai mult sau mai putin programatic mutat in cadrul pietonalului Stefan cel Mare.

Aceasta caracteristica a retelei de spatii publice din orasul Roman este putem spune definitiv pierduta, bulevardul Roman Musat fiind o cale intens circulata si esentiala pentru fluxurile de tranzit si acces in oras.

Nu se pot nega tentativele de redistribuire a spatiilor publice si alocarea acestei componente catre alte edificii reprezentative noi, insa savoarea targusorului emancipat de sfarsit de secol XIX ramane in prezent o fila de istorie.

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

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

Din fericire, chiar daca avem de a face cu un punct de confluenta a mai multor zone functionale sau tipologice in general se poate vorbi de o delimitare curata a acestora, fara intercalari de tipologie sau enclave disconfortante/disfunctionale majore.

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

a)reglementari in interiorul zonei, respectiv intre unitatile componente si in cadrul parcelelor

b)reglementari pe limita de demarcatie a zonei protejate, respectiv caile de circulatie si laturile opuse ale acestora.

c)recomandari pentru arealul protejat extins

Principiile de abordare defalcate pe cele trei directii de mai sus sunt:

a)reglementari in interiorul zonei, respectiv intre unitatile componente si in cadrul parcelelor

Identificarea componentelor de valoare precum si stabilirea relatiilor dintre acestea	Cum a fost deja mentionat au fost identificate doua edificii majore, respectiv Spitalul Vechi si respectiv Biserica Adormirii maicii Domnului insotita de Turnul Clopotnita. Cele doua nu mai prezinta o relatie de codependenta functionala , insa fac parte din structura unui fundal urban de rezonanta istorica – fost apiata catargiu. Cornisa temporala pe care a generat-o refacerea fronturilor Bulevardului Roman Musat enclavizeaza suplimentar cele trei cladiri CONCLUZIE: Se impune o abordare unitara a ansamblului
Identificarea factorilor de disfunctionalitate	Factorii de disfunctionalitate sunt tratati si la capitolul distinct din prezentul memoriu. In interiorul ansamblului sun exista elemente cu impact semnificativ, principala disfunctionalitate fiind starea de abandon a cladirii Spitalului CONCLUZIE: Similar punctului urmator
Identificarea necesarului de interventii imediate	Cladirea bisericii si a turnului clopotnita se gasesc intr-o stare buna si nu necesita interventii, in timp ce cladirea spitalului isi continua drumul spre decadere deplina. CONCLUZIE: Se va pune accentul pe elemente ce favorizeaza recuerarea edificiilor in stare de degradare
Identificarea necesarului de dezvoltare al unora dintre elementele componente	Nu sunt preconizate tendinte de dezvoltare aferente asezamantului religios. Spitalul pe de alta parte necesita o revitalizare functionala, in conditiile in care fostul palat constrit dupaprinipiile secolului XIX nu mai poate corespunde modului de organizare si necesaruli de spatii pe care sectiile moderne de

	<p>ingrijire a sanatatii in comorta.</p> <p>In mod inevitabil unele spatii suplimentare, diferit conformate, vor fi necesare, cu precadere prin prisma ideii ca compartimentarile interioare ale cladirii monument nu trebuie alterate, cu exceptii determinate de necesitati impuse de calitatea in constructii, in special securitatea la incendiu.</p> <p>CONCLUZIE: Pentru cladirea spitalului si aria aferenta acestuia se impune stabilirea de reglementari care sa ofere un cadru de dezvoltare cu minim impact intrusiv.</p>
Identificarea proprietarilor si a posibilelor responsabilitati	<p>La nivel de regim al proprietatii atat Spitalul cat si Biserica apartin Parohiei Precista Mare – ceea ce dovedeste inca o data provenienta comuna a edificiilor asimilate in zona de protectie propusa.</p> <p>Spitalul si terenul aferent sunt trecute in administrarea Centrului Eparhial Roman.</p> <p>CONCLUZIE: Exista o situatie favorabila in ceea ce priveste unitatea probabila de abordare si gestionare a interventiilor</p>

b)reglementari pe limita de demarcatie a zonei protejate, respectiv caile de circulatie si laturile opuse ale acestora.

Identificarea altor cladiri ce detin un raport fie de interrelationare functionala, fie de palier valoric aflate in vecinatate	<p>Catre aria sudica se gasesc alte cladiri apartinand Episcopiei, deasemenea imobile cu valoare de monument de arhitectura, in timp de pe latura opusa strazii sperantei, fara relatie vizuala directa se gaseste fosta casa a Spiterului .</p> <p>Toate acestea prezinta o relatie contextual -istorica cu Spitalul Vechi, fara a exista legaturi functionale sau deordin administrativ</p> <p>CONCLUZIE: Se vor considera masuri si recomandari pentru limitarea oricaror posibile interventii ce ar diminua perceperea relatiilor existente</p>
Identificarea factorilor de disfunctionalitate	<p>In raport cu zona protejata definita nu sunt prezente aspecte majore de disfunctionalitate.</p>
Identificarea factorilor de risc	<p>Cele doua laturi opuse ale strazilor Sperantei si Alexandru cel Bun sunt ocupate de proprietati private, in general loturi mici. Pe strada Alexandru cel Bun exista proprietati private in zona Locuintelor mici, in timp ce pe strada Sperantei se gasesc proprietati in general apartinand autoritatilor publice / domeniului privat.</p> <p>Initiativele private si drepturile legitime ale proprietarilor constituie principalul factor de risc in agravarea elementelor de context urban.</p> <p>CONCLUZIE: Se vor institui reguli pentru eliminarea unor aspecte arhitecural morfologice care sa adauge la dezordinea de fundal. Caracterul limitativ nu va afecta aspecte de reglementare specifice zonelor functionate (POT/CUT. Regim de inaltime) deja existente.</p>
Identificarea necesarului de dezvoltare	<p>Strada Sperantei are potentialul de a deveni o artera catre ulterioare dezvoltari in cadrul terenurilor neocupate aflate la sud de Spital. Nu exista insa date concludente care sa denote un anumit grad de intentie si nici</p>

	<p>amplouarea unor eventuale dezvoltari. Terenurile sudice pot fi accesate si prin realizarea unor trasee dinspre strada Alexandru cel Bun si prin urmare nu se iau in considerare tendinte notabile de evolutie a caii de circulatie (Strada Sperantei)</p> <p>Pentru Strada Alexandru cel Bun orice evolutie in sensul largirii / cresterii traficului este defavorabila interesului zonelor analizate.</p> <p>Desi in sensul valorificarii turistice a cladirilor o eventuala extindere a pietonalelor este o optiune, functiunarea de zi cu zi a unitatilor clericale/ de sanatate face ca o asemenea optiune sa nu poata fi adoptata decat cu cointeresarea beneficiarilor cladirilor.</p> <p>Bulevardul Roman Musat este considerat ca a atins nivelul maxim de dezvoltare si nu se iau in considerare alte evolutii. Deasemenea eventuale diminuari ale carosabilului / alte pasajepietonale nu sunt suficient justificate de existenta ansamblului.</p> <p>CONCLUZIE: Studiul nu propune masuri de dezvoltare.</p>
Identificarea masurii in care caile de circulatie si alte elemente vecine pot contribui la valorificarea cladirilor ce compun ansamblul	Nu a fost identificata o asemenea oportunitate Strada Sperantei are caracter utilitar, aservit zonei de ingrijire a sanatatii si urmeaza sa asigure accesul auto principale si pentru cladirea in cauza, in timp ce accesul vizitatorilor se va face dinspre Bd Roman Musat si Str Alexandru cel bun, ansambluri stradale in forma finalizata si fara posibilitati de modificare.

c)recomandari pentru arealul protejat extins

Identificarea componentelor de valoare, aspecte privitoare la unitatea arealului	Conform celor prezentate a fost identificata o densitate predominanta de edificii semnificative , cu valoare arhitectural istorice si cu evolutie comuna. CONCLUZII: recomandarile vor tine seama de prezervarea relatiilor de perceptie si dupa caz de functionare a edificiilor
Identificarea factorilor de risc	S-au cautat elemente cu potential risc din punct de vedere al dezvoltarilor ulterioare si dupa caz din perspectiva lipsei de autoritate sau oportunitate decizionala (cum este cazul Casei Spiterului), in general situatia fiind favorabila, cu exceptia aspectelor de risc prezentate pentru zona protejata.

3.STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTASII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUASIEI ZONEI si A RELASIEI ZONĂ-LOCALITATE

3.1.Prezentarea studiilor si avizelor anterioare elaborării PUZ CP

Se va consulta documentatia anexata

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

3.2.1.încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent

Din punct de vedere geografic zona de studiu se afla in aria sud-vestica a orasului, asa cum am precizat, ca o consecinta directa a limitelor geografice coroborat cu caile de circulatie ce au generat evolutia tesutului urban de-a lungul vremii.

Conform PUG aria este supusa reglementarilor ZPCMIS-A. care prezinta elemente generice si principii de protejare a valorilor arhitectural-istorice.

3.2.2.Elemente caracteristice rezultate din PUG (populatie, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)

Nu exista date alocate ariei de studiu in documentele disponibile.

Zona delimitata de Bd Roman Musat, Str Alexandru cel Bun (la sud si nord de acesta) si Str Sperantei (Aprodu Arbore) este dominata de institutii publice si de cult, institutii ale administratiei religioase.

In areal exista populatie cu domiciliu semi-stabil in cadrul Seminarului si al chiliilor Episcopiei- estimat 200-250 persoane.

Pe latura vest – zona de locuinte individuale izolate exista o populatie stabila, cu densitate specifica, considerata fara grad de dependenta de ansamblul studiat.

In mod similar la nord de Bd Roman Musat si in cvartalele est si vest ale acestuia, unde apar locuinte colective cu regim mediu P+4E exista o populatie stabila, fara relatii de codependenta de arealul studiat.

In interiorul zonei de studiu au loc activitati specifice:

-administrativ-religioase

-de cult

-de educatie

-de ingrijire a sanatatii

Daca primele trei categorii de mai sus se inscruu intr-o continuitate confortabila, cu usoara tendinta de crestere (spre exemplu cresterea numarului de locuri din cadrul seminarului) sistemul de ingrijire a sanatatii si-a pierdut aproape cu totul reprezentativitatea in aceasta arie, dupa o istorie de aproape 200 ani

3.2.3.Propuneri de organizare functională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilantul teritorial)

Zona reglementata este compusa din functiuni existente, nu se propun modificari ale ariilor functionale.

Se regasesec respectiv functiunile:

(19)-sanatate

(45)-biserici ortodoxe

Ponderea in bilantul teritorial nu se modifica in urma prezentului Plan Urbanistic Zonal.

In arealul extins identificat se gasesc deasemeena si functiuni de educatie (Seminarul Teologic)

3.2.4.Evidentierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

In masura in care acestea pot fi considerate de interes public putem spune ca toate constructiile majore din componenta zonei protejate propuse cat si din componenta arealului delimitat se incadreaza in aceasta categorie

3.3.Disfuncționalități si constrângeri existente (naturale, construite, protejate, etc)

Din fericire nu se poate vorbi de disfuncționalitati majore in cazul amplasamentului Spitalului Vechi din Roman, in buna parte gratie pozitiei privilegiate a acestuia in vecinatatea arealului compact al edificiilor reprezentative ce apartin astazi si au fost cladite de-a lungul timpului de autoritatea bisericeasca – Episcopia Romanului si a Bacaului.

Asa cum rezulta si din studiul evolutiei tesutului urban interventiile din epoca comunista s-au oprit la limita Bulevardului Roman Musat pastrand o distanta respectuoasa fata de ansamblul Precista. Elementele de disfuncționalitate nu provin deci din evolutiile urbanistice majore, ci mai curand din unele aspecte punctuale pe care le enumeram mai jos:

Strada Sperantei din pacate si-a pierdut caracterul original de strada „de targ” si o parte dintre ladirile ce se pot identifica in fotografii si planuri de epoca astazi nu se mai gasesc, lasand locul unor noi constructii sau chiar spatii goale in frontul stradal. Chiar si asa frontuls tradal sfarsea si inainte odata cu Casa Spiterului , iar astazi, ca si in trecut strada se termina intr-un larg spatiu neconstruit alocat in teorie spitalului Municipal. Aceasta nu poate fi considerata in sine o disfuncționalitate – fiind vorba de frontul opus , insa este cu certitudine pierdere ambiental-arhitecturala ce poate cu unele eforturi sa fie remediata pe viitor.

Principala neplacere careia i se supune cladirea Spitalului este prezenta aripii de pneumo-ftiziologie a Spitalului Municipal, un corp de constructie ridicat in dreptul aripii vest a Spitalului vechi, la o distanta de aproximativ 12 metri, cladirea avand o inaltime considerabila (P+2E).

Cladirea dateaza de aproximativ 40 ani si este functionala, fiind excluse orice ipoteze ce ar avea ca obiect indepartarea acesteia.

Convingerea autorului prezentei documentatiie ste inasa ca acest imobil, atata vreme cat isi continua existenta, poate fi in cadrul unor urmatoare interventii in asa fel reabilitat si integrat, incat prezenta sa sa fie mai putin accidentala si incomoda.

Tot la nivel de vecinatate si limitare a perceptiei putem trece in revista si prezenta Seminarului teologic la sud de edificiul nostru, constructie asupra a carei infiintare inasa deciziile au fost luate cu peste 100 ani in urma, fiind prin urmare o data a problemei cu care trebuie operat in linia contextului istoric-patrimonial – seminarul fiind el insusi recunoscut ca un edificiu monument.

O serie de anexe ale Seminarului aliniaza limita de proprietate catre incinta spitalului, inasa acestea pot fi trecute exact la acest capitol – cel de constructii cu caracter

relativ temporar, fiind de asteptat ca odata reconstientizata prezenta Spitalului ulterioare evolutii ale Seminarului sa tina seama de o posibila eliberare a frontului vizual dintre cele doua incinte.

3.4.Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în functie de calitatea estetic-ambientală, funcșională si a potenșialului socio-economic.

O ierarhizare este dificil de facut data fiind cum am mentionat si in alte randuri intreaga rezervatie de cladiri cu reala valoare istrico-arhitecturala , iar recomandarea elaboratorului studiului este cea ca toata suita de edificii ce au nascut sub administratia clerica sa fie pusa in valoare si perceputa ca un ansamblu extins.

In cadrul acestui ansamblu fara indoiala catedrala, anuntata de al sau turn clopotnita, isi mentine pozitia dominanta fiind deopotriva si sediul autoritatii religioase. Ca un inceput de segment urban turnul cclopotnita si biserica Precista anunta si intareste paternitatea asupra intregului areal istoric.

Strazile Alexandru cel Bun si Sperantei fac o delimitare chiar brusca a ariei consolidate identificata mai sus, facandu-se trecerea la tesutul de locuinte mici, pe lot individual

3.5.Precizarea limitei zonei construite protejate

Zona construita protejata este constituita de edificiile si terenurile aferente acestora, constand din punct de vedere al delimitarii cadastrale in terenurile:

NC56139

NC 2390

Din punct de vedere al delimitarilor fizice zona construita protejata este delimitata:

- la nord de Bd Roman Musat
- la est de Str Alexandru cel Bun
- la vest de Str. Sperantei
- la sud de incinta seminarului Teologic.

4.ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

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

<p>Probleme de trafic si aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc)</p>	<p>Arterele de circulatie adiacente amplasamentului sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> -la nord – Bulevardul Roman Musat – 2 sensuri de circulatie, 2 benzi pe sens, fara scuar de separare, cu trotuare pe ambele laturi -la vest – strada Alexandru cel Bun, 2 sensuri de circulatie, o banda pe sens, cu trotuare pe ambele laturi si banda de parcare in lung. -la est – Strada Sperantei , 2 sensuri de circulatie, o banda pe sens, latime carosabil 6.5 m, trotuar doar pe latura est, la vest – catre Spitalul Precista existand un acostament ingust folosit pentru arcarea ocazionala, neorganizat. Strada este infundata si sfarseste in dreptul serviciului de ambulanta <p>Tipuri de invelis carosabil/ pietonal:</p>
-----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>-fara exceptie strazile ce delimiteaza amplasamentul au invelis asfaltic, atat pe suprafata carosabila cat si pe cea pietonala.</p> <p>-nu exista informatii asupra unor modificari recente sau dupa caz a vreunui element marcat ca fiind reprezentativ sau specific si care dupa caz sa fi fost indepartat. Evolutia tehnica a strazilor a urmat pasii uzuali ai modernizarii orasului.</p> <p>Problemele sau aspecte particulare intalnite</p> <p>-Strada Roman Musat Fara Dificultati majore Pe latura sud, in dreptul Turnului Clopotnita se gaseste o statie pentru transportul in comun</p> <p>-Strada Alexandru cel Bun Fara dificultati constatate</p> <p>-Strada Sperantei -Se constata o tendinta de utilizare a strazii pentru parcare a vehiculelor, utilizatorii fiind pacienti / insotitori cadre medicale, angajati etc. ce apartin de unitatile medicale si publice din zona.</p>
Probleme de echipări edilitare	<p>In baza avizelor obtinute nu rezulta ca zona ar fi slab deservita de retelele edilitare.</p> <p>In ceea ce priveste functiunea propusa – Spital – urmeaza a se analiza gradul in care reseaua de electricitate poate sustine noile consumuri Se va obtine Aviz tehnic de Racordare in concordata cu puterea absorbita estimata.</p> <p>Pentru prevenirea suprasolicitarii retelei de canalizare in cazul ploilor abundente se prevad dupa caz bazine de retentie in incinta.</p>
Date demografice si socio-economice privind: evolutia populatiei, structura demografică si socio-ocupasională, mobilitatea populatiei, etc	<p>Asa cum a fost mentionat deja in zona de studiu exista o populatie cu domiciliu semi-permanent precum si un numar de angajati in cadrul Episcopiei si in cadrul seminarului, un grup socio-profesional distinct cu preocupari in domeniul cleric si educational religios cu ocupatii de tipul:</p> <ul style="list-style-type: none"> -serviciului religios -administratiei clerice -educatie si conexe educatiei -stiintific-religios <p>Nu exista comunitati etnice. Nu exista activitati de productie. Nu sunt consemnate activitati de manufactura traditionala/ cu specific religios cu aport semnificativ.</p>
Probleme de marketing urban	<p>Nu au fost identificate programe de marketing la nivelul autoritatilor locale, precum nici in teren nu au fost identificate elemente specifice (marcaje, indicatoare).</p> <p>Chiar daca in acceptiunea valorificarii potentialului patrimonial este de asteptat ca monumentele si zona sa faca obiectul unui program de promovare, preferabil conexasat cu programe de promovare a orasului,</p>

	trebuie tinut seama de specificul activitatilor ce au loc in aceasta arie.
Probleme de management urban	Zona nu prezinta probleme curente / recurente care sa impuna un regim special de administrare. Cu siguranta insa strada sperantei si terenul viran de la sud de aceasta pot fi considerate abandonate din perspectiva constientizarii problemelor si administrarii unitare si uniforme a tuturor arilor urbane din Municipiul Roman.

5.PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

5.1.Propuneri privind atitudinea față de tesutul urban

**cu toate componentele sale (parcelar, tramă stradală, volume construite, spatii libere) concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare)*

Tesutul urban este deja constituit si nu sunt preconizate alte evolutii.

Deasemenea nici interventia propusa, precum si nici alti eventuali factori de disfunctionalitate nu impun masuri de interventie la nivelul tesutului urban.

In ceea ce priveste parcelarul nu exista motive de parcelare ulterioara probabila. In cadrul zonei protejate incinta spitalului va fi asociata definitiv cu cladirea fiind propusa o recomandare de interzicere a dezmembrarilor cu exceptia unor situatii exceptionale (dezmembrari cu caracter temporar si operational, dezmembrari pentru amplasarea de utilitati publice, alte dezmembrari impuse de sentinte definitive).

Prin stabilirea plafonului POT si CUT pentru teren, care vor fi similare cu cele ale interventiei propuse se evita practic ca eventuale ulterioare dezmembrari sa fie cauzate de intentia ridicarii unor noi constructii.

In ceea ce priveste caile de circulatie se vor utiliza cele existente, fara modificari, cu exceptia reglementarii acecselor din Strada Sperantei si a acecsului ocazional din strada Alexandru cel Bun.

In ceea ce priveste volumetria se considera important ca spatialitatea incintei spitalului precum si relatia acestuia cu biserica Precista sa fie pastrate intacte, fiind prin urmare propusa interzicerea oricaror volume construite in aceasta arie (exceptie o vor face aparatele de acces catre spatiile subsol ale Spitalului),

Pe un palier distinct de analiza se va interzice adaugarea de orice volume construite de fatada cladirii Spitalului, in orice directie.

In cadrul UTR 2 spatiul aferent bisercii si turnului clopotnita se va trata ca inalterabil.

5.2.Propuneri privind rezolvări ale circulatiilor carosabile, staționărilor, circulatiilor pietonale

**(cu mentiunea că unul din obiectivele esensiale ale conservării calității zonelor protejate constă în mentinerea nealterată a spatiilor străzilor, strădutelor, pieselor, pietetelor si pasajelor, ameliorarea circulatiei în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulatiei)*

Nu se propun retele stradale noi

Nu se propun interventii la strazile Alexandru cel Bun si Roman Musat.

Data fiind functiunea propusa cu un importan aflux de angajati si vizitatori (eceptand sosirile si pelcarile pacientilor) este necesara asigurarea unui numar cat mai convenabil de locuri de parcare, cu precadere pentru ca in zona nu exista parcarile publice.

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

La nivel stradal nu se dovedesc necesare masuri de dezvoltare a echiparii edilitare.

Pentru functionarea spitalului se vor asigura racorduri noi:

- alimentare cu apa
- canalizare menajera si pluviala
- alimentare cu gaz natural
- alimentare cu energie electrica

pe langa acestea la nivel de incinta se vor asigura:

- sistem de colectare a apelor pluviale. In cazul apelor pluviale colectate de pe platforme aut se va prevedea sistem de pre-epurare. In cazul apelor pluviale colectate sub cota de canalizare stradala se va asigura bazin de retentie si sistem de pompare
- sistem de hidranti exteriori (independent sau ca prelungire a sistemului urban in functie de capacitatile asigurate).
- rezerva pentru apa de incendi si pentru hidrantii interiori si sisteme de sprinklere
- alimentare de rezerva cu energie electrica
- hidrofor propriu pentru reglarizarea dbitului apei menajere
- pre-epurari a apelor pluviale colectate din zone cu circulatie auto.

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

Se definesc in cadrul zonei protejate doua Unitati Teritoriale de referinta:

UTR1 – zona pentru institutii de ingrijire a sanatatii

UTR2 – zona pentru asezaminte de cult

DENUMIREA ZONEI FUNCTIONALE	SUPRAFATA	
	mp	%
UTR1 -Zona functionala - cladiri pentru sanatate NC.56139	13 66.000	83.12%
UTR2 - Zona functionala – cladiri pentru cult NC.2390	2774.35	16.88%
SUPRAFATA ARIEI DE APLICABILITATE PUZ	16,434.35	100%

5.5. Propuneri privind prevederile din regulament, diferite pe unități teritoriale de referință si/sau subdiviziuni ale acestora

UTR1

Pentru incinta Spitalului Vechi se propune conservarea regimului construit surateran actual, cu asigurarea unei marje de crestere a POT in contextul necesitatii modificarii unor cai de circulatie (scari) exterioare.

Regimul de inaltime aparent se va conserva, fiind ins aprevazuta posibilitatea utilizarii podului ca spatiu locuit/util cu conditia pastrarii inaltimii maxime a acoperisului.

In materie de coeficient de utilizare a terenului se va extinde suprafata constuita permisa, urmand a fi facuta orientarea catre regimul de realizare a noilor extinderi catre constructii subsol.

Se prevad relatii de retragere a constructiilor fatade edificiile din cadrul UTR 2

UTR2

Se vor conserva indicii actuali si se va impiedica aparitia de orice tipuri de constructii noi.

5.6.Bilant teritorial

BILANTUL TERITORIAL LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE

Zona functionala - cladiri pentru sanatate

DENUMIREA ZONEI FUNCTIONALE	SUPRAFATA	
	mp	%
Constructii supraterane – cladiri monument – Spitalul Precista – Constructie protejata	2693.00	19.71%
Constructii supraterane noi de ordin tehnic – accese si evacuari de urgenta spatii subsol	50.00	0.36%
Circulatii auto si pietonale	1067.00	7.81%
Curti tehnice	900.00	6.60%
Spatii verzi	8950.00	65.52%
SUPRAFATA ARIEI FUNCTIONALE	13 660.00	100%

Zona functionala - cladiri pentru cult

DENUMIREA ZONEI FUNCTIONALE	SUPRAFATA	
	mp	%
Constructii supraterane – cladiri monument – Biserica Precista Mare, Turnul Clopotnita, Casa de poarta – Ansamblu arhitectural protejat	565.00	20.36%
Constructii supraterane nou construite	0.00	0%
Circulatii auto si pietonale	228.15	8.23%
Spatii verzi	1437.50	71.41%
SUPRAFATA ARIEI FUNCTIONALE	2774.35	100%

*in ambele cazuri suprafetele sunt determinate pe baza de planuri preliminare fiind posibile fluctuatii in marja de 10% a acestor valori.

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

Probabil in majoritatea cazurilor ce au ca subiect interventia asupra unui monument arhitectural sau protejarea acestuia discutia asupra beneficiilor este superflua.

Deasemenea in privinta costurilor este inutil de amintit cat de dificila este identificarea fondurilor necesare, in buna parte fiindca de multe ori cladirile reabilite sau care sunt beneficiarul unor interventii de potentare urbana nu sunt in sine generatoare de venituri. In asemenea conditii in general finantarile trebuie sa fie din categoria celor nerambursabile.

Spitalul Vechi nu face exceptie de la aceste tiparuri. Lungul traseu birocratic a facut ca fonduri accesibile in anul 2015 sa nu poata fi abordate, drumul fiind intarziat pe traseul documentatiilor urbanistice, in conditiile in care sustinerea investitiilor pe lista programelor finantabile este inca foarte sensibila si depinde de o sumedenie de factori care par sa marcheze structura organizatorica a societatii Romanesti. Cu certitudine viteza cu care finantele se orienteaza in functie de oportunitati este in aceasta epoca mult mai mare decat uneori se pot mobiliza institutiile implicate.

Fara indoiala atata vreme cat finantarea este in mare parte nerambursabila initiatorul este degrevat de aceasta povara avand o foarte buna perspectiva in ceea ce priveste administrarea ulterioara a monumentului, fiind practic degrevat de povara creditarii

Totusi cineva suporta aceste cheltuieli, iar cand vine vorba de fonduri guvernamentale avem de a face de fapt de fonduri colectate de la populatie si din mediul economic, redistribuite prin decizie centrala. Din aceasta perspectiva este aproape obligatoriu ca un oras sau o regiune net contributiv la bugetul national sa depuna orice effort posibil pentru a beneficia de propria contributie.

Discutia asupra beneficiilor este probabil superflua.

La nivelul cladirii ce genereaza prezenta documentatie reabilitarea acesteia sub semnul functiunii de ingrijire a sanatatii este incontestabil utila pentru o importanta parte a populatiei. Spitalul urmeaza deasemenea sa fie integrat in sistemul public de sanatate, urmand ca serviciile sa fie in marea lor majoritate acoperite de asigurarea de sanatate.

La nivel urban, asa cum am aratat in paragrafele de inceput, cladirea face parte din memoria activa a cetatenilor orasului si simpla sa recuperare va insemna un castig de prestigiu si respect de sine (la nivel comunitar), precum si o recuperare a identitatii stirbite.

Cine poate oare cuantifica valoric aceste efecte net pozitive?

Cu siguranta atata vreme cat reintregirea imaginii acestei arii importante a orasului nu se bazeaza pe o cheta publica avantajele nu pot fi decat de partea cetatenilor.

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

Zona protejata definita prin prezenta documentatie nu necesita o detaliere ulterioara la nivel de Plan Urbanistic de detaliu.

In aceasta faza sunt determinate atat caile de acces cat si pozitia constructiilor pe teren, nefiind necesare detalieri ulterioare.

intocmit

Arh Lucian Simion

coordonat

arh A. Grigorovschi