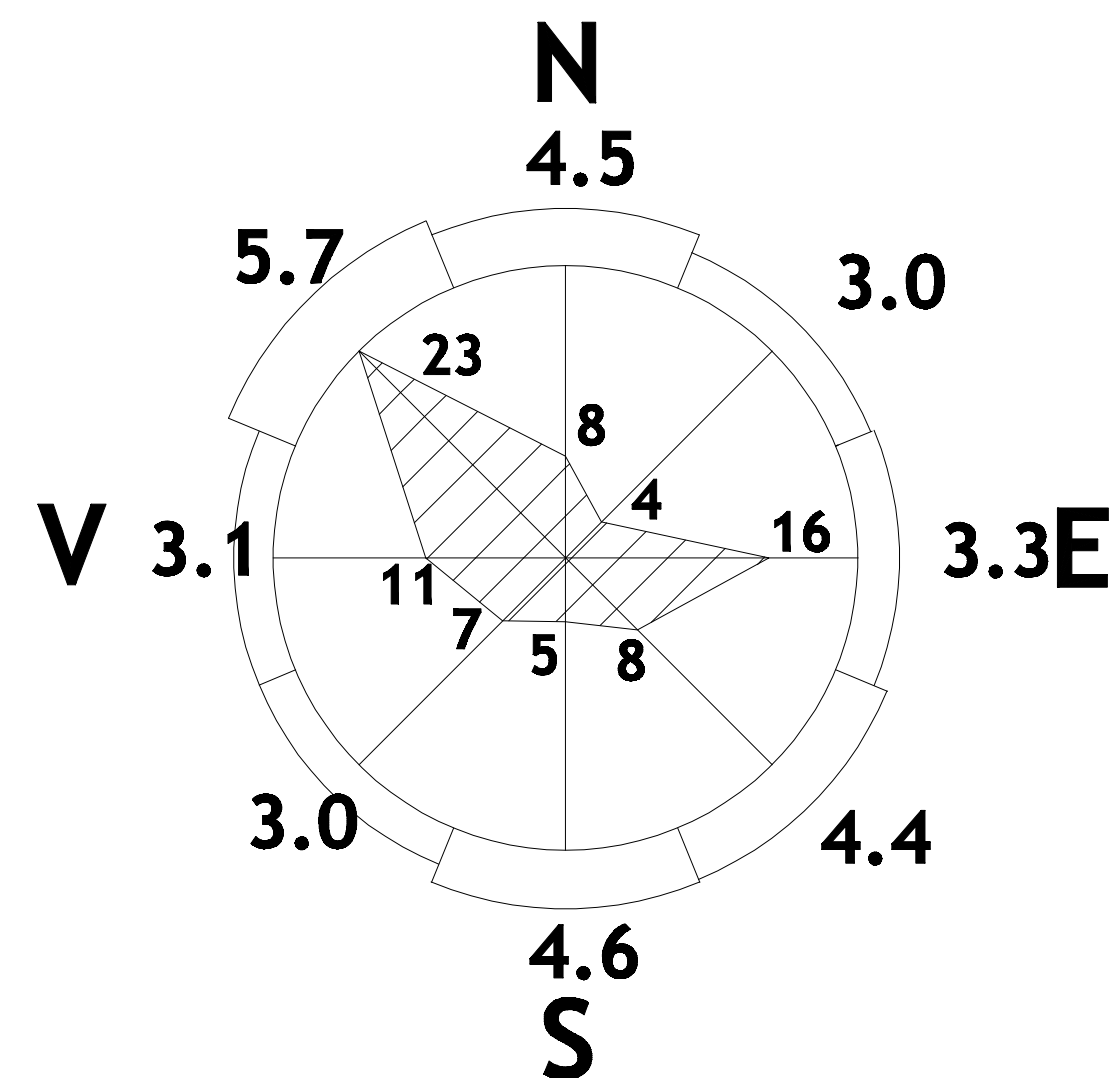
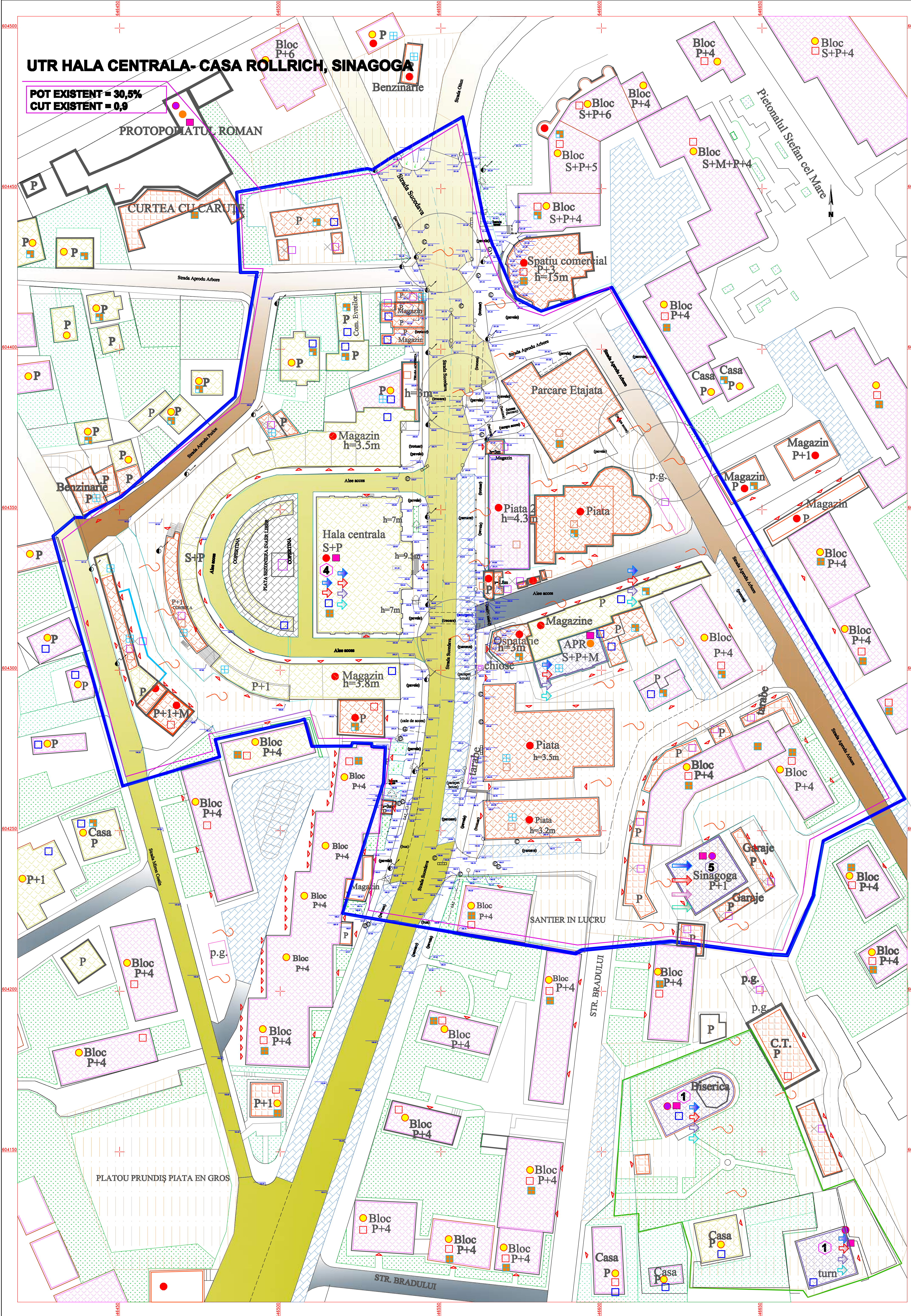




LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ANSAMBLULUI STUDIAT
HALA CENTRALA CASA ROLLRICH
SINAGOGA VECHIE
- LIMITA ansamblului protejat
BISERICA SF. NICOLAE
- DRUMURI
- LIMITA PROPRIETATE
- CLADIRI
- SPATII VERZI

ANALIZA TERENURILOR

- STRAZI, SPATII CAROSABILE
- TROTUARE, SPATII PIETONALE
- PARCAJE PUBLICE
- SPATII VERZI
- ALEI, ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE IN SPATII PRIVATE
- TEREN DEGRADAT, zonă deconstructurată urban

Analiza calitatii urbane, a spațiilor verzi

STAREA DRUMURILOR

- STARE FOARTE BUNA, PROASPAT REABILITATE
- STARE MEDIOCRĂ
- STARE PROASTA
- Intersecție nerezolvată
- Vizibilitate spre monumente sau constr. cu valoare istorică
- spații urbane deconstructurate

STAREA CLADIRILOR

- buna
- mediocră
- deconstructurată

DESTINAȚIA CONSTRUCȚIILOR

- instituii, servicii publice
- construcții de locuințe
- spații comerciale
- instituii de cult, muzee, inst. culturale

STRUCTURA CONSTRUCȚIVĂ

- zidărie portanță
- cadre beton, disfragme beton
- constr. provizorii din tablă, PVC
- materiale perisabile

VECHIMEA CONSTRUCȚIILOR

- CONSTRUCȚII DIN SEC. XXI
- CONSTRUCȚII DIN PERIOADA 1940-2000
- CONSTRUCȚII DE LA ÎNCEPUTUL SEC. XX (1900-1940)
- CONSTRUCȚII DIN SEC. XIX
- CONSTRUCȚII DIN SEC. XVII-XIX

CLADIRI CU :

- Valoare ambientală
- Valoare arhitecturală
- Valoare istorică
- Valoare memorială
- Valoare peisagistică

MONUMENTE ISTORICE, SITURI PROTEJATE

- a)SITURI PROTEJATE
- Ansamblul protejat Hala centrala, casa Rollrich, Sinagoga veche
 - Ansamblul protejat al Bisericii Sf. Nicolae
- b)MONUMENTE
- Biserica Sf. Nicolae NT-II-m-B-10654.01 - 1747
 - Tum Ciopotnita NT-II-m-B-10654.02 - 1810
 - Administrația pietelor Roman - NT-II-a-B10655 fosta „Ansamblul casei negustorilor brașoveni din Roman” sec XVII-XIX-casa Rollrich
 - Hala centrală - NT-II-m-B-10677 fosta Hală alimentară - 1929
 - Sinagoga Leipzinger - propunere monument

BILANȚ TERITORIAL- situatia existentă		
ZONA, DESTINAȚIA	S.TEREN	%
ZONE CU CONSTRUCȚII TOTAL DIN CARE:	11841,68MP	30,5%
monumente istorice, clădiri de int. ist. arh	3524,14MP	
alte construcții	8317,54MP	
CIRCULAȚII, PLATFORME, PARCARI TOTAL DIN CARE:	21397,58MP	55,1%
străzi,alei	10263,75MP	
parcări publice	2188,83MP	
trotuare ,spații pietonale	8945,0MP	
SPATII VERZI -TOTAL DIN CARE:	1580,58MP	4,1%
spații verzi pe domeniul public	497,08MP	
spații verzi , grădini pe domeniul privat	1083,5MP	
TERENURI VIRANE, FARA FOLOSINTA	4000,16MP	10,3%
TOTAL ZONA PUZ C.P.	38820,0MP	100%

SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI

1. FONDUL CONSTRUIT

-monumentele în proprietatea statului sunt deteriorate , nu s-au executat lucrări de restaurare ci doar reparații fără profesionalism , privind culorile, materialele folosite , adăosuri pentru adaptarea la o funcționalitate actuală

-monumente în proprietate privată sunt deteriorate, materialele utilizate la reparații, detaliile eludează, prin intervenții nespecifice principiile de restaurare

-sunt construcții cu valoare arhitecturală si ambientală ce trebuie scab reabilitate, restaurate, pentru păstrarea valorii ambientale de epocă

-fond construit în general construit haotic , cu probleme privind transformările în timp si corelările de compatibilitate funcțională. În prezent multe imobile din zona protejată s-au transformat fără a se ține cont de Prevederile PUG

-construcțiile de la începutul sec. al XX-lea alternează cu improvizatilor noi, multe din ele construcții metalice sau din tablă, fără a se ține cont de o corelare pentru crearea unui continuum urban

-volumetric- probleme privind RAPORTUL construcțiilor monument sau cu valoare arhitecturală cu cele construite în perioada 1970-1990 sau în sec.XXI - nu se ține cont de alăturarea corectă ca regim de înălțime a existentului la un volum nou, la funcțiuni noi

Construcțiile monumente sau cu valoare arhitecturală, memorială ambientală au probleme:

- structurale;
- de conformare funcțională;
- de deteriorare a finisajelor interioare, exterioare
- infiltrații de apă, punți termice
- amenajarea cadrului natural pentru evidențierea lor

-în zona Halei Centrale, ansamblul de construcții monument este compromis în partea de vest și cea de nord prin adăosuri noi, ce s-au executat fără o preocupare de armonizare și păstrare a caracterului monumentului. În zona comercială în apropierea halei Centrale improvizatili apar sub forma unor construcții metalice cu destinație comercială, sau utilizarea improprie a unor construcții mai vechi - lucru care duce la o imagine de ansamblu cu aspect dezolant.

-în jurul Bisericii „Sf. Nicolae”, M.I. și în jurul Sinagogii s-au realizat construcții provizorii precum garajele sau anexele de la parterul blocurilor, ce destructurează urban zona și împiedică vizibilitatea monumentelor sau construcției cu valoare istorică, memorială, arhitecturală.

-anexele improvizate cu regim de înălțime parter, lănga blocurile din jurul zonei noi a Halei centrale precum și diversele forme de acoperire și materializare a zonei mai noi cu piața de producători, produc disconfort vizual. Din cauza unui amestec de incompatibilități funcționale, se pun în înfăuriate monumentele Casa Rollrich și Hala centrală, si se produce o deconstructură urbană a zonei.

2. LOTURILE DE TEREN, OCUPAREA TERENURILOR

-în zona studiată, loturile de teren sunt în mare majoritate în proprietatea privată sau publică a Primăriei Roman sau a Consiliului Județean Neamț ;

-loturile de teren au un grad mare de ocupare POT, datorită „valorii terenului” situat în zona centrală a municipiului și la dorințele de a realiza o suprapunere funcțională în funcție de necesități reale deoarece ceea ce nu duce decât la incompatibilități funcționale;

-gradul mare de ocupare al acestor terenuri este în detrimentul spațiilor verzi și a parcajelor, acceselor carosabile, pietonale, creării unghiurilor de vizibilitate pentru punerea în evidență a monumentelor;

-aceste loturi contrastează cu loturi neutilizate rezultate în urma demolărilor. Acestea contribuie la un aspect dezolant al zonei.

-Inclusiv loturi ce aparțin primăriei Municipiului Roman sau regiilor Municipiului Roman au zone deconstructurate, terenuri virane sau cu o organizare temporară cu aspect dezolant, sau spații verzi, spații pietonale, parcaje au fost ocupate de anexa, construcții provizorii, construcții definitive cu aspect necontrolat, ce creează incompatibilități funcționale, deconstructură urbană

3. CAI DE CIRCULAȚIE, PARCAJE

-Str. Suceava pe tronsonul dintre intersecția cu str. Aprodul Arbore și str. Bradului este strâmtă, în zona există un conflict major între : accese pietonale, circulație majoră, acces la parcaje, accese pentru aprovizionare, intersecția cu străzile secundare menționate, comerțul liber există pe zona carosabilă

-în zona nu sunt locuri de parcare suficiente

-accesele la aprovizionare se confundă cu zone de vânzare direct pe caldaram sau zone ce cantonează spații insalubre pentru depozitare, vânzare

-intersecția str. Suceava cu strada Aprodul Purice nu este rezolvată ca circulație carosabilă, pietonală, cadrul urban

-Spre tronsonul menționat, str. Suceava este cu cea 1m sub cota de calcare a spațiilor pietonale astfel încât nu se poate crea o legătură vizuală și fizică pietonală corectă între cele două zone ale halei - Hala veche și Piața nouă pentru producători.

4. UTILITĂȚI

-zona este echipată utilitar cu apă, canalizare, electricitate, iluminat public, telefonie, gaz metan;

-traseele de instalații sunt haotice;

-cablurile aeriene și traseul aerian al inst. de gaz metan sunt elemente inestetice și care diminuează valoarea zonei protejate

-densitatea stopurilor și indicatoarelor rutiere nu fac decât să deruteze și să îngreuneze circulația pietonală și carosabilă din zona

5. PROBLEME DE MEDIU

-protecția apei - nu sunt probleme; zona este echipată utilitar cu apa și canalizare; prin destinație, construcțiile de locuințe sau cele publice nu produc poluarea apei. Modul de gestionare a deșeurilor în zona nouă a pietei de producători poate crea probleme de poluare

-protecția solului - nu sunt probleme; zona este echipată utilitar; construcțiile de locuințe sau cele publice, monumentele, nu produc poluarea solului. Gestionarea deșeurilor se va face conform normelor prin serviciile de salubritate. Sunt probleme generate de terenurile virane, funcțiuni antagonice, zone cu desfacerea improvizată a produselor agricole sau a pasărilor vii, animalelor vii de talie mică(epuri).

De multe ori acestea sunt surse necontrolate de deșeur.

-protecția aerului - sunt amenințări de noxe datorită traficului pe str. Suceava și a gestionării incorecte a desfacerii produselor (desfacere pește lângă desfacere haine, pasări și animale vii direct în zonele de parcare, legume fructe - amestecate cu desfacere produse mestesugărești)

-protecția împotriva zgomotului - În zona studiată nu sunt surse de zgomot peste cele admise conform legii. Prin operațiile de restaurare a monumentelor și a cadrului urban al acestora se vor lua măsuri de izolare sonoră.