

P.U.Z. C.P Ansamblul Mănăstirii Galata, Iași
- varianta preliminară -



Proiect nr. 338/2023
Beneficiar: Municipiul Iași
Proiectant: Asocieria S.C. ARC DESIGN S.R.L.
și UAUIM CCPEC

Faza P.U.Z. C.P.
- var. preliminară -

COLECTIV DE ELABORARE PUZ preliminar

Şef proiect complex

prof. dr. arh. Florin MACHEDON



Urbanism

conf. dr. arh. Cristina ENACHE



Urbanism istoric

arh. urb. Filip CIOBĂNAŞU



arh. urb. Nicoleta CABA

Colectiv

stud. urb. Andrei ZAHARIUC



stud. urb. Rodion SPATARI

BORDEROU

PIESE SCRISE

- I. FOIAE DE CAPAT**
- II. BORDEROU**
- III. CERTIFICAT DE URBANISM**
- IV. MEMORIU DE PREZENTARE PUZ CP PRELIMINAR**
 - 1. Introducere**
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată
 - 2. Delimitarea zonei construite protejate**
 - 2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate
 - 2.2. Studiu istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor)
 - 2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, funcționale, de vizibilitate, etc.), decelarea calității diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)
 - 2.4. Studiu istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente
 - 2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei
 - 3. Studiu urbanistic specific pentru documentații urbanistice zonale cu caracterizarea situației zonei și a relației zonă – localitate**
 - 3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării P.U.Z. C.P.
 - 3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului, conform P.U.G.
 - 3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)
 - 3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural - urbanistic în funcție de calitatea estetică - ambientală, funcțională și a potențialului socio - economic
 - 3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate
 - 4. Alte studii de fundamentare**
 - 4.1. Propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor P.U.G. în limitele zonei protejate
 - 4.2. Stabilirea funcțiunilor care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire, a modului de construire și a aspectelor derivate
 - 5. Propuneri de dezvoltare zonală**
 - 5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale
 - 5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale
 - 5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico - edilitare
 - 5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/ sau subdiviziuni ale acestora
 - 5.5. Zonificarea funcțională - reglementări; bilanț teritorial; indici urbanistici
 - 5.6. Analize costuri-beneficii
 - 5.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor

V. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale

- 1.1. Aria de aplicare a regulamentului
- 1.2. Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul
- 1.3. Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități (după caz)
- 1.4. Alte condiționări (avize suplimentare)
- 1.5. Definire POT și CUT

2. Dispoziții aplicabile în zonă

UTR 01 – Ansamblul Mănăstirii Galata

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)
2. Tipuri admise de ocupare și utilizare
3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare
4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație
3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor
4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
5. POT - Procentul maxim de ocupare a terenului
6. Înălțimea construcțiilor
7. Aspectul exterior al clădirilor
8. Accese și circulații
9. Staționări și pavaje
10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare
11. Spații libere și spații plantate
12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. CUT admis - Coeficientul maxim de utilizare a terenului
2. Condiții de depășire CUT

UTR 02 – Zona de protecție a versantului Galata

Natura ocupării și utilizării terenului

2. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)
2. Tipuri admise de ocupare și utilizare
3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare
4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație
3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor
4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
5. POT - Procentul maxim de ocupare a terenului
6. Înălțimea construcțiilor
7. Aspectul exterior al clădirilor
8. Accese și circulații
9. Staționări și pavaje
10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare
11. Spații libere și spații plantate
12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. CUT admis - Coeficientul maxim de utilizare a terenului
2. Condiții de depășire CUT

UTR 03 – Zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 2 niveluri supraterrane amplasate pe platoul Galata, aflate în zona de protecție a ansamblului monument istoric

Natura ocupării și utilizării terenului

3. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)
2. Tipuri admise de ocupare și utilizare
3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare
4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație
3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor
4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
5. POT - Procentul maxim de ocupare a terenului
6. Înălțimea construcțiilor
7. Aspectul exterior al clădirilor
8. Accese și circulații
9. Staționări și pavaje
10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare
11. Spații libere și spații plantate
12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. CUT admis - Coeficientul maxim de utilizare a terenului
2. Condiții de depășire CUT

UTR 04 - Zona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim 3 niveluri supraterrane, situate la baza versantului Galata, aflate în zona de protecție a ansamblului monument istoric

Natura ocupării și utilizării terenului

4. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)
2. Tipuri admise de ocupare și utilizare
3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare
4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație
3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor
4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
5. POT - Procentul maxim de ocupare a terenului
6. Înălțimea construcțiilor
7. Aspectul exterior al clădirilor
8. Accese și circulații
9. Staționări și pavaje
10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare
11. Spații libere și spații plantate
12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. CUT admis - Coeficientul maxim de utilizare a terenului
2. Condiții de depășire CUT

UTR 05 - Zona cimitirului Galata

Natura ocupării și utilizării terenului

5. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)
2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare
4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație
3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor
4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
5. POT - Procentul maxim de ocupare a terenului
6. Înălțimea construcțiilor
7. Aspectul exterior al clădirilor
8. Accese și circulații
9. Staționări și pavaje
10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare
11. Spații libere și spații plantate
12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. CUT admis - Coeficientul maxim de utilizare a terenului
2. Condiții de depășire CUT

- **Anexe:**

Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică

- instituții de interes general
- echipamente publice
- spații verzi publice
- străzi și pietonale

Lista servituților

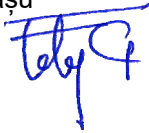
- monumente istorice
- perimetre arheologice
- interdicții diverse (de accese, de rețea, etc.)
- perturbări electromagnetice datorate transmisiilor radioelectrice

PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare a zonei construite protejate în intravilanul municipiului Iași
- 1.1 Plan de încadrare în intravilanul orașului Iași a perimetrului P.U.Z.C.P.
2. Plan de analiză a situației existente și evidențiere a disfuncționalităților.
- 2.1 Plan de analiză a situației existente și evidențiere a disfuncționalităților. Caracteristicile fondului construit: regim de înălțime starea fizică, structura construcțiilor
- 2.2 Plan de analiză a situației existente și evidențiere a disfuncționalităților. Caracteristicile fondului construit: Funcțiuni
- 2.3 Plan de analiză a situației existente și evidențiere a disfuncționalităților. Caracteristicile fondului construit: Încadrarea stilistică
- 2.4 Plan de analiză a situației existente și evidențiere a disfuncționalităților. Caracteristicile fondului construit: Tip de acoperiș, material învelitoare, culoare învelitoare
- 2.5 Plan de analiză a situației existente și evidențiere a disfuncționalităților. Caracteristicile fondului construit: P.O.T. și C.U.T. calculate pe cvartale
- 2.6 Plan de analiză a situației existente și evidențiere a disfuncționalităților. Caracteristicile fondului construit: P.O.T. și C.U.T. calculate pentru fiecare U.T.R
- 3 Plan de reglementări urbanistice
- 3.1 Plan de reglementări urbanistice. Propuneri extrase din studiile de fundamentare
- 3.2 Plan de reglementări urbanistice. Plan cu evidențierea imobilelor după categoriile de intervenții premise
- 3.3 Plan de reglementări urbanistice. Spații publice: străzi, piațete, scuaruri, piețe, circulații pietonale; spații plantate (existente și/sau propuse) – curți și grădini private neconstruibile

- 3.4 Plan de reglementări urbanistice. Amplasamente rezervate pentru noi lucrări și amenajări publice; spcificări privind condițiile de ralizare a unor volume sau a unor fațade
- 3.5 Plan de reglementări urbanistice. Plan pe criterii de stabilire a elementelor protejate
- 3.6 Plan de reglementări urbanistice. Aliniamente, retrageri de la aliniamente; Alinieri. Edificabilul parcelelor
- 3.7 Plan de reglementări urbanistice. Plan cu delimitarea unităților teritoriale de referință
- 3.8 Plan de reglementări urbanistice. Zona construită protejată de zona de protecție a ansamblului. Conuri de vizibilitate. Restricții de preluat în P.U.G.
- 4. Plan de circulație
- 5. Plan coordonare rețele tehnico-edilitare
- 6. Plan conținând obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor și mișcarea terenurilor

Întocmit,
arh. urb. F. Ciobănașu



MEMORIU DE PREZENTARE – varianta preliminară

VOLUMUL 1

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

- **Denumirea lucrării:** P.U.Z. C.P. Ansamblul Mănăstirii Galata, Iași, mun. Iași, jud. Iași
- **Beneficiar:** Municipiul Iași
- **Proiectant general:** S.C. ARC DESIGN S.R.L.
- **Data elaborării:** 2026

1.2 Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată:

Planul Urbanistic Zonal pentru zonă Construită Protejată (prescurtat în continuare PUZ CP) urmărește protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, a zonelor arheologice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică în zona studiată.

În acest sens, PUZ- ul CP își propune **instituirea zonei protejate a ansamblului monument istoric Mănăstirea Galata, delimitarea zonei construite protejate și a zonei de protecție** și va cuprinde măsuri necesare de protecție și conservare a valorilor de patrimoniu cultural.

Necesitatea elaborării acestei lucrări provine atât din nevoia de a detalia zona studiată, cât și pentru a fi inclusă în documentația *"Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Iași și detalierea acestuia prin P. U.Z."*.

Obiectivele de bază sunt:

- analiza tipologică a totalității fondului construit existent în cadrul ariei studiate;
- evidențierea rolului de catalizator al zonelor respective pentru dezvoltarea urbană, teritorială și regională;
- asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit din arealul studiat și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia;
- protejarea și punerea în valoare a ansamblului monument istoric, a zonelor arheologice, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică;
- definirea categoriilor de intervenții ce se vor realiza ulterior aprobării prezentei documentații PUZ CP ca urmare a zonificării ansamblului urban;
- reguli de construire specifice pentru fiecare mediu tematic, pentru fiecare element component și pentru fiecare cvartal de construcții în parte, în conformitate cu legile, normele și normativele în vigoare.

Scopul final este:

- obținerea primului instrument urbanistic cu referire la ansamblul studiat;
- integrarea prevederilor PUZ CP în procesele administrative actuale și viitoare, pe termen mediu și lung;
- asigurarea controlului administrației publice locale și a tuturor factorilor interesați în zonă asupra modului de gestionare a cadrului fizic existent în ansamblu prin conservare, construire și/sau asanare;

- stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor;
- reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonei studiate;
- stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice în zona studiată;

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE:

2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate:

Cadru legislativ – normativ:

După 1998 necesitatea protejării patrimoniului construit a determinat elaborarea și adoptarea unei legislații specifice. Noutatea termenilor folosiți, modificările legislative succesive, lipsa de experiență în interpretarea textelor normative, lipsa unor exemple concrete, presiunea momentului au făcut ca terminologia folosită cu ocazia elaborării documentațiilor de urbanism și amenajarea a teritoriului din acea perioadă să nu fie întotdeauna fidelă legislației în vigoare.

În condițiile actuale legislația a ajuns la maturitate, având o formă relativ stabilă, a fost întocmită și aprobată o metodologie specifică de elaborare - conținut-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea *Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate* definește în art.1 alin. (2) noțiunea de zone protejate astfel: *“zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/ sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu.”*

Ordinul M.L.P.A.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice *"Metodologie de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate"* definește în art. 17 noțiunea de zone protejate astfel: *“zonele construite protejate reprezintă zone din teritoriul administrativ al orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calități (istorice) a căror protejare reprezintă un interes public.”* Art. 19 face precizarea: *“Zonele construite protejate instituite pentru protejarea patrimoniului construit se compun din totalitatea bunurilor imobile care necesită protecție, în funcție de natura obiectului protecției pot fi:*

** centre istorice;*

** zone istorice.*

Zonele protejate instituite pentru protejarea patrimoniului urban sau rural nu conțin în mod obligatoriu imobile clasate ca monumente istorice.”

Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare definește în anexa nr. 2 *„zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită”.*

Legea nr. 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice precizează la articolul 59. *„până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric”.*

În vederea delimitării zonei construite protejate din care face parte amplasamentul, a fost consultat Planul Urbanistic General al Municipiului Iasi, cât și cadrul legislativ normativ în vigoare, inclusiv **Legea nr. 350/ 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezenta documentație are la bază o serie de studii de fundamentare, printre care și **Studiu Istoric și Arhitectural de Fundamentare**, întocmit conform *Anexei 3 din Ordinul MLPAT 562/2003*. Acesta analizează evoluția și caracteristicile teritoriului studiat, definește și delimitează zone și subzone istorice de referință, identifică valorile de patrimoniu construit și stabilește modul de construire în teritoriul studiat.

Orașul Iași s-a format pe latura nordică a Bahluiului, pe terasa superioară, fiind o zonă neînundabilă. S-a preferat, desigur, și expunerea spre sud și s-au evitat astfel, pe cât posibil, alunecările de teren. La sud, zona de vărsare a Nicolinei poartă numele de șesul Bahluiului, teritoriu care a făcut parte, împreună cu dealurile de la sud, din moșia orașului Iași.

Pe dealurile aflate de o parte și de alta a micii văi a Nicolinei, au fost construite mai multe mănăstiri, care au marcat evoluția zonei. Ridicarea acestor lăcașuri în acest loc a fost determinată de diferiți factori: în primul rând, transformarea lașilor la jumătatea secolului al XVI-lea în principala reședință domnească a țării, ceea ce a dus nu numai la prezența aproape permanentă aici a domnului, ci și a curții (cu boierii și slujitorii aferenți), implicit la o dezvoltare economică, culturală și demografică a orașului; în al doilea rând, existența pe valea Nicolinei a căii de legătură dintre Iași și Vaslui, drum care continua apoi spre sudul țării, spre alte orașe, precum Bârlad, Tecuci și Galați.

Domnii Moldovei au căutat să-și clădească pe lângă Iași reședințe confortabile în care să se retragă în caz de război, molime și incendii. Printre locurile preferate s-au numărat mănăstirile Socola, Frumoasa, Galata și Cetățuia, toate situate la sud de oraș, pe celălalt mal al Bahluiului, în masivul păduros al Coastei Iașilor.¹

Petru Vodă Șchiopul a ridicat între anii 1576-1578 Mănăstirea Galata (din Vale), năruită și refăcută de același domn ceva mai sus, cu numele Galata din Deal, între 1582-1583. Meletie Balica, împreună cu soția sa, Ana, ridică în vremea aceluiași domn, Petru Șchiopul, mai exact, între anii 1586-1587, Mănăstirea „Galata de Jos” sau „a lui Balica”. După obiceiul vremii, ctitorii și-au înzestrat lăcașurile mai întâi cu terenurile din jur, la care au adăugat apoi altele, astfel că, treptat, tot acest teritoriu de la sud de Iași a ieșit din componența moșiei orașului și a trecut sub stăpânirea călugărilor.

Pământurile de la marginea de sud a Iașilor, intrate, prin danii domnești, în stăpânirea mănăstirilor de aici (Galata, Balica, Sf. Vineri, Hlincea și, mai târziu, Cetățuia), și-au schimbat statutul, orașenii pierzând dreptul de folosință pe care-l avusesera anterior, când pământurile respective ținusera de „țarină”, de moșia orașului. Din acest moment, dacă doreau să lucreze aceste terenuri, ei erau nevoiți să negocieze cu călugării, cărora urmau să le plătească dările aferente.

Prima mențiune documentară privind mănăstirea Galata datează din 25 februarie 1577, când Petru Șchiopul dăruiește mănăstirii satul Voroveștii, cu vii din ținutul Cârligăturii. De asemenea, doi ani mai târziu, la 4 februarie 1579, Petru voievod întărește mănăstirii Galata stăpânirea asupra a șapte sate foste domnești, din care unele ascultătoare de ocolul târgului Roman, a heleșteului lui Mihai din hotarul târgului Iași schimbat de Petru Rareș voievod cu Mihai pârcălab pentru satul Mârzești și o prisacă din Braniștea Bohotinului, și asupra a zece sălașe de ținani.²

Începând cu anul 1583, apar și primele mențiuni cu privire la Galata din Deal. Astfel, la 15 septembrie 1583, domnul Moldovei face danie mănăstirii satele Vlăicești, pe Siret, Mânzești și Fălfăești, pe Jijia, Petrești din ținutul Cârligăturii și două sălașe de ținani. La 15

¹ N.A. Bogdan - „Orașul Iași - monografie istorică și socială ilustrată”, ediția a II-a, Iași 1913

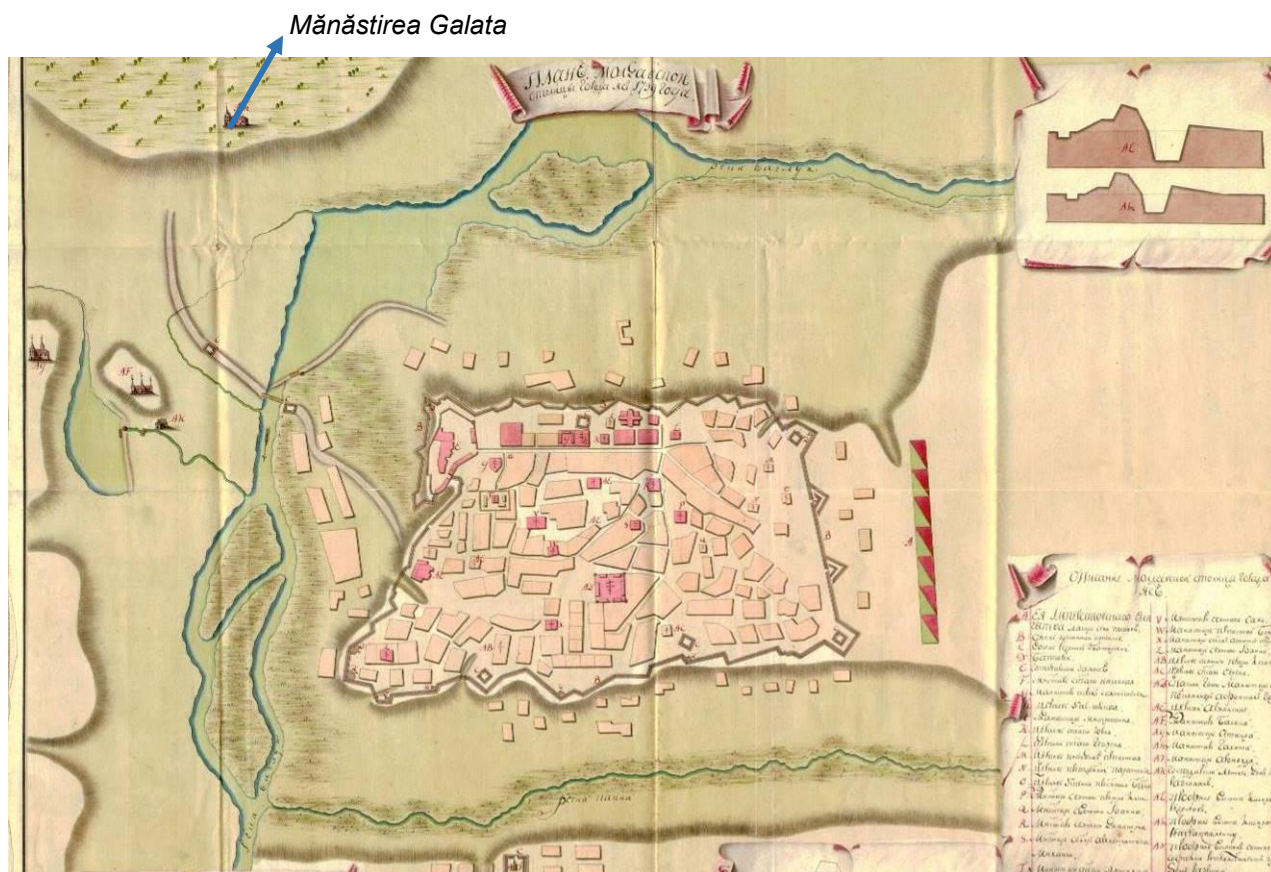
² Studiu istorico-arheologic pentru realizarea obiectivului P.U.Z.C.P. Ansamblul Mănăstirii Galata Iași

mai 1584, Theofan, mitropolitul Sucevei, dăruiește mănăstirii Galata chiliile făcute de el, lângă mănăstire, și "prisaca lui Balica", stăpânită de Mitropolie.

În jurul anului 1630 se construiește un al doilea nucleu orășenesc, ca unitate separată, pe un loc domnesc între moșiile mănăstirilor Galata și Balica (Frumoasa) - Târgușorul Nicolina. Acesta era situat de-a lungul drumului ce duce spre Vaslui, actuala șosea Nicolina. În secolul al XVIII-lea continuă creșterea orașului Iași, care cunoaște o dezvoltare tenteculară pe trei direcții principale: spre sud, pe valea Nicolinei, de-a lungul marelui drum către Galați, spre vest, nord-vest în lungul drumului către Roman și Hârlău și spre est în zona Tătărași, însă nu înglobează și comuna Galata.

Izvoarele cartografice din secolul al XVIII-lea nu surprind întotdeauna zona amplasamentului studiat, deoarece șanțul de apărare și delimitare a urbei trecea pe la baza dealului Galata, acolo unde se afla una din barierele de intrare în oraș, numită sugestiv Trei Calici.

Totuși, zona studiată o găsim figurată pe unele planuri întocmite de inginerii ruși în contextul războaielor ruso-turce, inclusiv cele descoperite la Kiev și Moscova, din anii 1769-1771 sau 1828-1833, și introduse recent în circuitul științific. Pe planul orașului Iași din 1769 au fost redată corect pantele dealurilor din vecinătatea orașului, inclusiv zona mănăstirilor Galata, Frumoasa și Cetățuia. De asemenea, zona studiată apare și pe Planul orașului Iași cu arătarea situației înconjurătoare pe 300 stânjeni [1771-1772], pe care, față de planul din 1769, incintele mănăstirilor din afara Iașilor, de la Galata, Frumoasa și Cetățuia, au clădirile din interior desenate în mod explicit.



*Planul orașului Iași întocmit de ing. topografi aflați în subordinea
general-feldmareșalului Burkhard Christoph von Münnich, 1739
sursa: Rădvan L., Ciobanu M. A. "Planurile orașului Iași în arhivele străine (1739-1833)"*

Pe planul din anul 1819, întocmit de către ing. Giuseppe Bayardi, se observă extinderea semnificativă spre sud a arealului urban locuit, prin dezvoltarea acestuia spre târgușorul Nicolina, fiind marcate principalele mănăstiri din zonă, Galata, Frumoasa și

Cetățuia. În legătură cu zona studiată, observăm că istoria amplasamentului analizat este în relație directă și cu cea a așezămintelor monahale din apropiere, având moșiile învecinate și cu cea a târgușorului Nicolina, așezat pe o parte a moșiei mănăstirii Galata.

O altă informație pe care o găsim pe acest plan este legată de palatul construit de Ipsilanti. În anul 1799, Constantin Ipsilanti – „*un domn vesel și chefliu*” - a construit la Galata „*curți cu două rânduri*”, o uliță și un pod peste Bahlui, fiindcă aici se afla izvorul cu „*apa cea mai ușoară și limpede din Iași*”. În ceea ce privește amplasarea palatului construit de domnul Constantin Ipsilanti, o cercetare amănunțită se datorează arheologului Bobi Apăvăloaei, care a ajuns la concluzia pe baza studierii izvoarelor cartografice de la sfârșitul secolului al XVIII-lea și începutul secolului al XIX-lea că edificiul a fost ridicat în afara incintei Galatei. Astfel, pe planul din 1819, la vest de mănăstire, într-adevăr, este redat un palat de formă dreptunghiulară, cu o curte interioară. O descriere aparținând lui Manolachi Draghici se potrivește cu această redare grafică: „*sub curtea lui Ipsilanti, acolo unde coborau drumurile în grădină, se află renumitul izvor al Galatei cu apa cea mai ușoară și limpede din Iași. Acolo își petrecea Ipsilanti vara, precum și mai toți boierii din oraș*”. Curțile lui Ipsilanti au ars în 1814, rămânând până în anul 1847 doar bucăți de zidărie oale și afumate”.

Mănăstirea Cetățuia Mănăstirea Frumoasă Mănăstirea Galata Palatul Ipsilanti



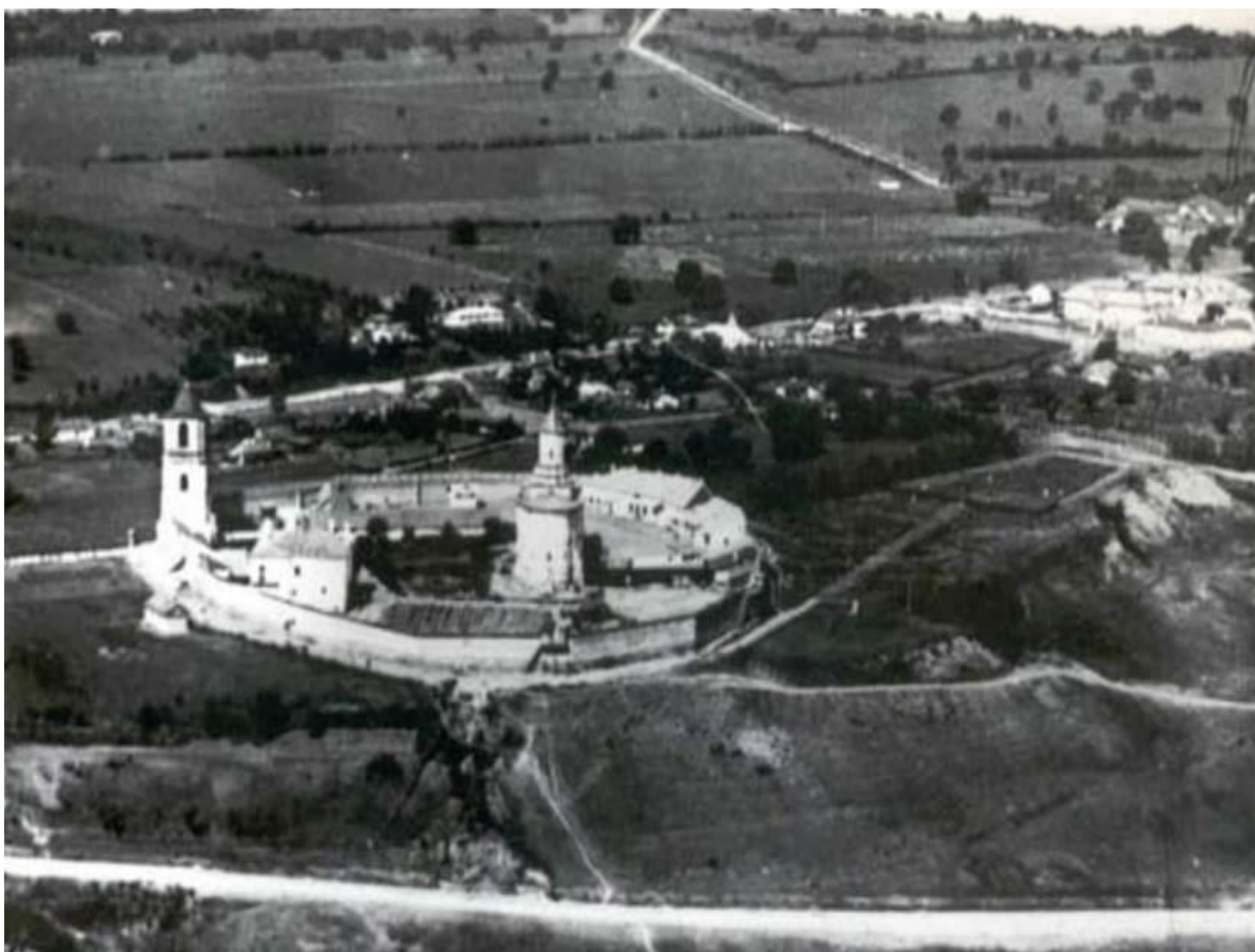
Curtea Domnească

Fragment din planul orașului Iași – ing. Bayardi – 1814-1819, Sursa: Arhivele Naționale Iași

În anul 1847, Ruxandra, sora lui Mihail Sturza, a primit încuviințarea domnească să repare acest palat și să se așeze acolo. Ruxandra a prefăcut construcția lui Constantin Ipsilanti, adăugând „*un șir de casă mici dar frumoase și de gust*” în care ea a locuit până la sfârșitul vieții. Se pare că reședința a fost cumpărată în anul 1853, după dispariția acesteia, de domnul Alexandru Grigorie Ghica de la Petrache Mavrogheni, moștenitorul domniței Ruxandra.

Ulterior, casele au fost transformate într-un „*ospiciu pentru bătrâni săraci și infirmi pentru a stârpi necuviința cerșetorilor de prin ulițe*”, administrat de Casa Spitalelor Sf. Spiridon.³

Spre sfârșitul secolului al XIX-lea în grădina ospiciului de la Galata mai puteau fi zărite ruine recunoscute ca fiind de la vechiul palat ridicat de Constantin Ipsilanti. La începutul secolului al XX-lea ospiciul a fost renovat și extins, lucrările derulându-se între 15 iulie 1912 și 13 noiembrie 1913.



*Mănăstirea Galata. Vedere aeriană din 1920, cu ospiciul în plan secund
Sursa: Studiu istorico-arheologic*

Pe planul orașului Iași realizat în anul 1844 de către inginerul austriac Joseph Raschek observăm că în jurul amplasamentului nu sunt figurate parcele de locuințe, zona din jurul mănăstirii fiind aproape goală. Majoritatea parcelarului se dezvoltă în Târgușor, relativ spontan și dezordonat, cu mărimi variate, de-a lungul drumului principal. În proximitatea mănăstirii Galata este figurată din 1844 o mare grădină, „*Grădina lui Pereț*”.

Prin Regulamentul Organic, puțin mai jos de mănăstire a fost fixată bariera Nicolinei fiind confirmat Gălății statutul de „*poartă a Iașilor*”. Din sursele documentare rezultă că

³ Studiu istorico-arheologic pentru realizarea obiectivului P.U.Z.C.P. Ansamblul Mănăstirii Galata Iași

intrarea și ieșirea din capitală se făcea încă din secolul al XVIII-lea prin parcurgerea dealului Galata, perceput ca o „poartă a orașului”, parcurgere ce făcea parte din ceremonialul de primire a noului domn.



Rohatca Podului Nicolina

Fragment din planul orașului Iași întocmit de ing. Raschek – 1844, sursa: Arhivele Naționale Iași

După inundațiile din iunie 1932, a fost înființat noul cartier Galata, care va fi înglobat în municipiul Iași împreună cu incinta mănăstirii abia din anul 1948.

Zona studiată este delimitată la nord și la est de Șoseaua Galata, la sud de șoseaua Iași - Voinești și la vest de strada Mănăstirii și strada/aleea care unește strada Mănăstirii de Șoseaua Galata, aflată la extremitatea vestică a cimitirului.

În forma actuală, cea mai veche cale de circulație o reprezintă șoseaua Iași-Voinești, care apare prima dată figurat ca drum pe harta din perioada lui Dimitrie Cantemir în (1673-1723), publicată în anul 1737,⁴ și apoi pe cea întocmită în anul 1807 de către inginerii care se aflau sub comanda cneazului Prozorovskij. Cu siguranță acest drum este mai vechi, el făcând legătura între Roman și Iași. Pe planul întocmit în anul 1937 de către ing. Condurache, denumirea fragmentului de drum dintre Șoseaua Galata și strada Nicolina este strada Racoviță, în direcția opusă apărând adnotarea *“La Roman”*, în timp ce pe planul întocmit de ing. Bejan reambulat în 1940, acest fragment poartă denumirea șoseaua Roman-Iași. Acest drum pare să fi fost cel care a conferit Galatei poziția de *“poartă de intrare în oraș”*. Arheologul Bobi Apaăvăloaie realizează o frumoasă descriere a acestui rol: *“Poziția deosebită a dealului Galata a fost valorificată și de ceremonialul Curții domnești legat de primirea oaspeților importanți ce se aflau în drum spre capitala Țării Moldovei. În apropiere de Galata a fost întâmpinat în anul 1653 patriarhul Macarie al Antiohiei de mitropolitul Varlaam al Țării Moldovei. Mihai Racoviță s-a întâlnit aici cu o delegație de boieri pribegi din Țara Românească. În anul 1726, domnul Grigorie Ghica „când a sosit la Iași, a venit de i s-a închinat lanachi agă cu un alai foarte frumos, la care au luat parte toți ostașii. Pe câmpia de la Galata era întins saivanul domnului; acolo l-au întâmpinat și i s-au închinat caimacanii împreună cu boierii bătrâni, care n-au putut să meargă la Galați” (...)* Alaiul condus de hatmanul Iordachi ce aducea hatîșeriful de confirmare a domnului Matei Ghica a fost primit din nou la Galata: *„domnul a ieșit întru întâmpinarea hatîșerifului până lângă mănăstirea Galata, împreună cu toți boierii, în frunte cu turnagi-bașa Hatipzade Mehmed-aga și cu un atât de mare și frumos alai încât mulți din boierii bătrâni pământenii au recunoscut că un alai domnesc așa de frumos nu s-a mai făcut în Moldova”*. La întoarcerea la Istanbul, Iordachi hatmanul, socrul domnului, a fost *„petrecut cu alai mare până la mănăstirea Galata, împreună cu toți boierii greci și cu mulți alții”*. Obiceiul Curții domnești de la Iași de a întâmpina sau conduce oaspeții importanți până pe dealul Galata, în vecinătatea mănăstirii cu același nume, a supraviețuit până târziu, în prima jumătate a secolului al XIX-lea, când consulul Franței Charles Lagau a caracterizat Galata, la 1829, astfel: *„La Galata, lângă Iași, (domnii – n.n.) primesc felicitările marilor demnitari și binecuvântările clerului. Acolo supunerea umilă pe care o arată la Constantinopol dispare, ca să facă loc unei ținute pline de demnitate. Pentru prima oară sclavul este îmbrăcat în prinț și rolul de stăpân ori mai curând de despot, începe.”*⁵



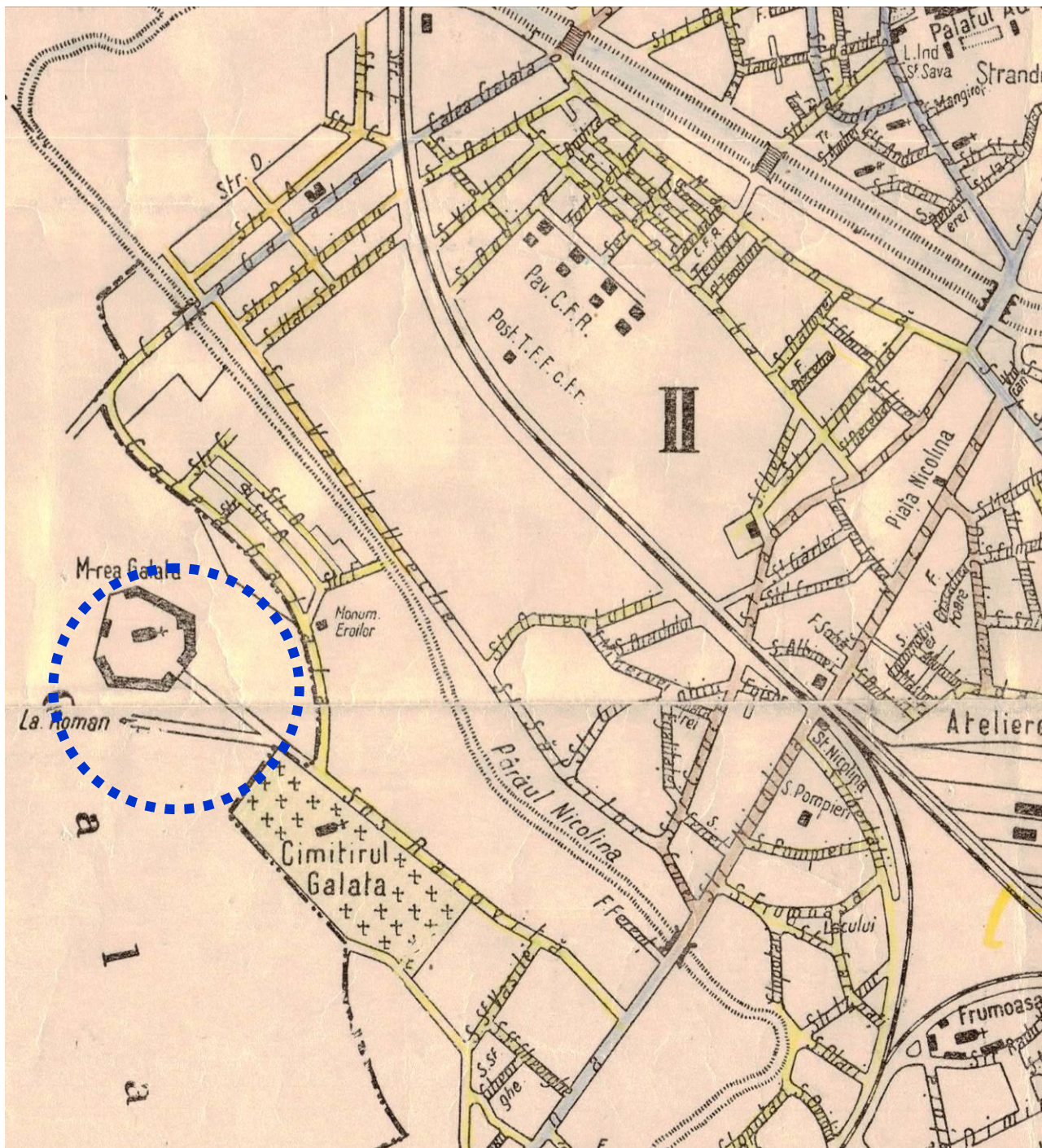
Fragment din harta Principatului Moldovei din timpul lui Dimitrie Cantemir, publicată în anul 1737, pe care este figurată *“cetățuia Galata”* și traseul drumului Iași - Voinești
sursa: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b52511045w/f1.item>

⁴ <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b52511045w/f1.item>

⁵ arhg. B. Apăvăloaie, *Importanța strategică a dealului Galata din Iași pe parcursul secolelor XVI – XIX*

Orientarea Turnului Clopotniță către traseul Roman-Iași și deci opus orașului, denotă existența drumului la momentul ctitoriei.

Calea Galata a fost trasată în forma actuală în anul 1870. Pe dreapta și pe stânga Căii Galata, s-au trasat străzile din cartierul Galata, desemnate provizoriu, în 1932, cu literele A, B, C, D, E, F, două, de la sud-est de barieră urmând a fi ulterior denumite strada Petru Șchiopu (Str. E)100 și strada Hatmanul Șendrea, marcate pe planul întocmit de Condurache în anul 1935.⁶



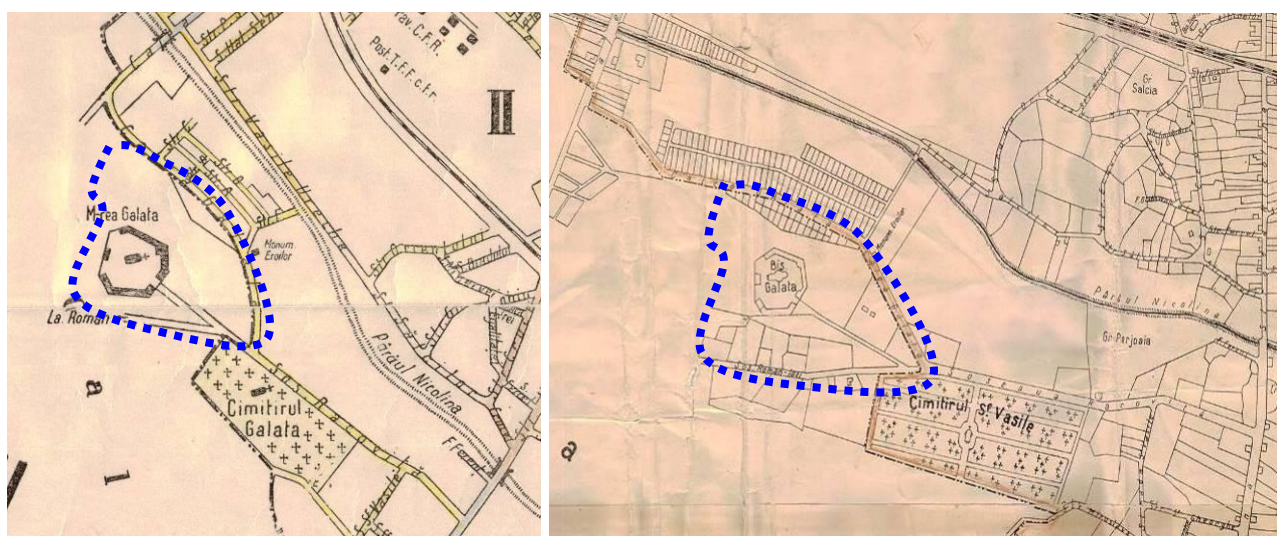
Fragment din planul orașului Iași întocmit de ing. Condurache, 1935
Sursa: Arhivele Naționale Iași

⁶ Studiu istorico-arheologic pentru realizarea obiectivului P.U.Z.C.P. Ansamblul Mănăstirii Galata Iași

Strada Mănăstirii este figurată aproape în formă actuală pe planul întocmit în anul 1807 de către inginerii care se aflau sub comanda cneazului Prozorovskij. Aceasta făcea legătura între șoseaua Roman-lași, Mănăstirea Galata și se oprea la intrarea în incinta Palatului Ipsilanti. Fragmentul de stradă perpendicular pe șoseaua Voinești apare figurat prima dată pe planul topografic al orașului Iași întocmit în anul 1953, odată cu începerea primelor parcelări.

Strada Iosef Sabo apare cartografiată în planul topografic al orașului din anul 1955 (dar poate fi intuită și pe planul din 1935 al ing. Condurache), în timp ce strada Galbeni apare abia în planul din 1983.

Până în sec al XIX-lea nu avem detalii despre parcelarul din zona studiată. Nici hărțile din secolul al XIX-lea nu surprind în detaliu zona amplasamentului studiat, deoarece orașul era departe de zona de interes. Totuși, găsim amplasamentul figurat pe unele hărțile orașului Iași realizate de inginerii J. Bayardi (1819) și Rasec (1944). În aceste planuri incinta mănăstirii este figrată sub formă octogonală. În arealul studiat nu sunt reprezentate alte parcelări.



Amplasamentul studiat reprezentat pe planul întocmit de ing. Condurache în anul 1935 (stânga) și de ing. Bejan în anul 1896, reambulat în anul 1940 (dreapta), sursa: Arhivele Naționale Iași

Primele parcelări apar reprezentate pe planul întocmit de ing. Bejan reambulat în anul 1940, unde se pot observa două rânduri de parcele de mici dimensiuni la nordul amplasamentului, spre Șoseaua Galetei, două parcele de mari dimensiuni pe latura de est, tot cu deschidere la Șoseaua Galatei și nouă parcele de dimensiuni medii spre mari în zona sudică, cu deschidere la șoseaua Roman-lași.

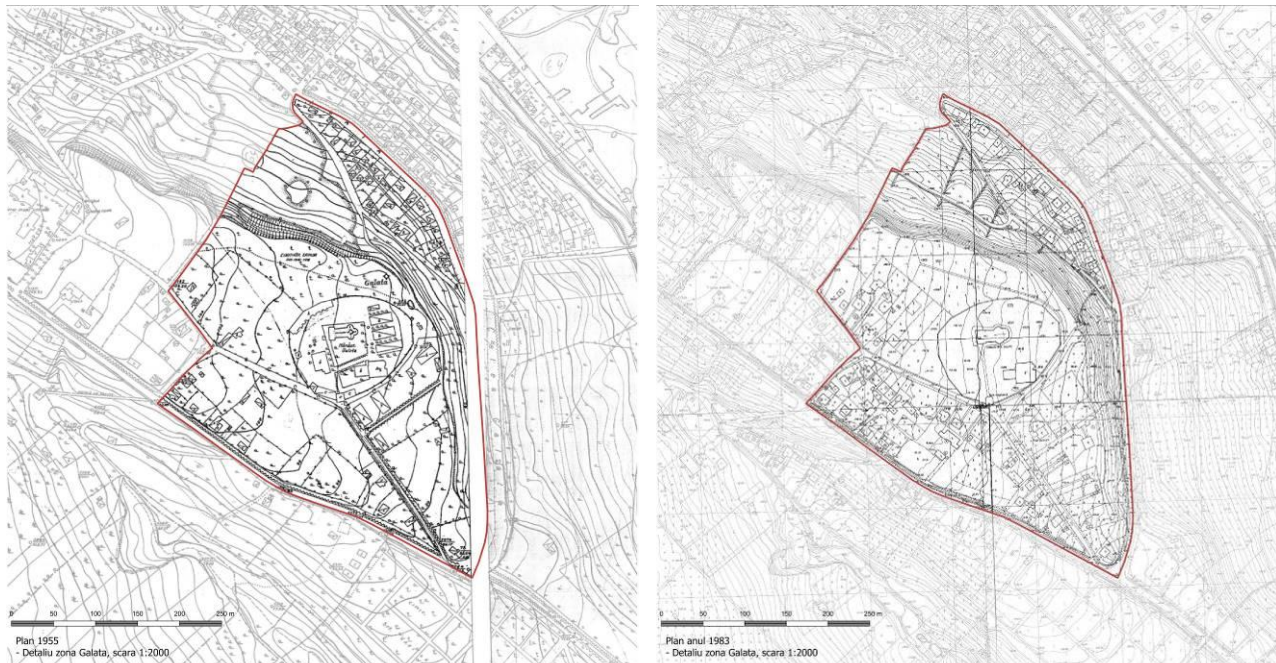
Odată cu înglobarea comunei Galata în intravilanul orașului Iași, la jumătatea secolului XX, zona a devenit mai atractivă și densitatea fondului construit a crescut. Comparând harta orașului Iași din anul 1955 cu cea din 1983 putem observa îndesirea parcelor. Dacă spre latura de nord a zonei studiate, spre Șoseaua Galata, această tendință se manifesta încă din prima parte a secolului XX, spre șoseaua Voinești și spre strada Mănăstirii fragmentarea parcelarului devine din ce în ce mai evidentă spre finalul secolului XX, continuând la începutul secolului XXI.

Caracterul rural al acestei zone este vizibil la nivelul țesutului urban. Imaginea zonei este una periurbană, cu locuințe individuale însoțite de anexe, multe dintre ele insalubre sau într-o stare foarte proastă, construite destul de aleator. Astfel, majoritatea locuințelor sunt case cu un singur nivel sau cu un etaj, despărțite unele de altele prin grădini și spații verzi. În general, această zonă a municipiului Iași are un aspect neordonat, spontan. Lipsa unei planificări și amenajări urbane raționale este evidentă. Prin această morfologie, cartierul Galata, de pe malul vestic al râului Nicolina, se diferențiază net de cartierele de pe malul estic (Mircea cel Bătrân, Cantemir), cartiere construite conform sistematizării

socialiste, formate din blocuri de locuințe cu 4-5 etaje (ocasional și din blocuri turn, de 8-10 etaje), având trama stradală regulată, cu străzi ce se întretaie în unghi drept.

Zona Galata are în continuare un caracter semi-rural, iar prin urmare parte a activităților gospodărești au caracter agricol, acolo unde terenul disponibil le permite.

La nord de incinta propriu-zisă a mănăstirii este cimitirul Galata. La câteva sute de metri la vale de Mănăstirea Galata se află Mausoleul Eroilor din Iași, monument închinat memoriei soldaților căzuți în Primul Război Mondial, marcat și pe planul din 1955.



Amplasamentul studiat reprezentat pe planul orașului Iași din anul 1955 (stânga) și cel din anul 1983 (dreapta), sursa: Arhivele Naționale Iași

Fondul construit al parcelelor din jurul mănăstirii, din zona studiată, au funcțiunea de locuințe individuale, deservite de anexe.

Pe latura de nord a incintei mănăstirii se află cimitirul Galata.

Din perspectivă istorică, mănăstirea Galata din Iași este unul dintre cele mai interesante și valoroase ansambluri monumentale din Moldova. Ctitorită la sfârșitul secolului al XVI-lea de către domnul Petru Șchiopul al Moldovei (1574-1577, 1578-1579 și 1583-1591) se află amplasată în partea de vest a orașului, pe un promontoriu care oferă o priveliște încântătoare asupra întregului oraș. Dealul are forma unui platou care se ridică în pantă lină spre sud-vest, atingând, în zona numită Miroslava, 186 de metri. Partea dinspre nord este abruptă și domină șesul larg al Bahluiului. Spre est este despărțit de dealul Cetățuia prin pâraul Nicolina, care-și varsă apele în Bahlui chiar în dreptul mănăstirii. Din dealul mănăstirii este o largă perspectivă cu posibilități de observație asupra drumului vechi din lungul văii Bahluiului, precum și al orașului Iași. Conform relatărilor expuse de către călătorii străini, de la Galata se putea admira întregul oraș, precum Curtea Domnească, bisericile și mănăstirile din târg și împrejurimile, iar pe la poalele dealului mănăstirii trecea vechiul drum ce lega orașul Iași de sudul țării.

Numele mănăstirii provine de la cartierul Galata din Constantinopol (azi Istanbul), unde locuiau domnii moldoveni care mergeau la Înalta Poartă pentru a primi firmanul de domnie. Galata este un cuvânt de origine turcească care poate fi tradus în limba română prin cuvântul "poartă".

Urmând tradiția predecesorilor săi, Petru Șchiopul a construit casa domnească cu un program de palat pe care să-l folosească pentru petrecerea timpului liber, iar în vremuri de restriște ca loc de adăpostire pentru el și familia sa.

Cronicarii consemnează că în timpul epidemiilor, al războaielor sau războaiele care au avut loc, familia domnitorului părăsea palatul domnesc din oraș și se adăpostea la locuința amenajată în incinta Mănăstirii de la Galata. Locuința domnească a fost mărită probabil între anii 1726 și 1733 de către Grigore II Matei Ghica, despre care se scrie că „a făcut și casele cele preafrumoase de la Mănăstirea Galata pentru odihnă și petrecere” după cum este menționat în Cronică Ghiculeștilor.

De asemenea, conform cronicii la 1738, deoarece Grigore Ghica vodă se simțea amenințat de prezența dincoace de munți a unor grupuri de oaste nemțești, acesta a ieșit în tabără la Frumoasa, dar, neavând încredere în boierii săi, s-a retras la Țuțora, unde a strâns ceva oaste compusă din moldoveni, turci și lipcani. „Și de frica vizirului și de rușine s-au întorsu iarăș înapoi la Galata; ș-au făcut hendichiu în giuru împregiurul taberii... Ș-au săzut toată vara acolo, pân-în toamnă la Sâmedriu”.

La 23 iulie 1765, domnitorul Grigore Alexandru Ghica a poruncit egumenului Mănăstirii Galata să dărime „din temelie” vechile case domnești, care se aflau în stadiu avansat de degradare „pentru ca nu cumva să se întâmple să cadă și să omoare pe cineva”.

Prin Pacea de la Iași, cel de-al șaselea război ruso-turc a luat sfârșit în 1792. În 1822, turcii au luat cu asalt orașul, pentru a potoli revoluționarii greci ai Eteriei, conduși de Alexandru Ipsilanti.

La Galata s-a stabilit provizoriu cartierul general al conducătorului Eteriei. După eșecul Eteriei, tabăra de la Galata a intrat într-un proces de degradare ireversibil, accelerat și de deschiderea unui nou drum către sudul țării peste dealul Bucium-Repedea. La sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea se mai puteau întrezări urme ale vechilor șanțuri ce înconjurau taberele militare.

De asemenea, mănăstirea Galata a servit de popas domnilor Moldovei, când veneau să se așeze în scaun la Iași. Înainte de a intra în Iași, în octombrie 1818, Mihai Suțu, noul domn al Moldovei, se oprește întâi la Galata și merge apoi pe ascuns la Curtea din Iași. La 1822 se oprește întâi la Galata și merge apoi incognito la Curtea din Iași. La 1822, Ioan Sandu Sturza fiind în drum spre Iași, s-a hotărât ca mănăstirea să fie orânduită drept conac în vederea alcătuirii alaiului cu care noul domn urma să intre în capitala Moldovei. Hotărârea a fost luată la 11 septembrie și chiar în acea noapte, clădirea în care ar fi trebuit să se odihnească domnul a luat foc.

Focul cel mare din 1827, care a mistuit o mare parte din Iași se extinde și asupra mănăstirilor Galata, Frumoasa și Cetățuia. Deși s-au propus, în repetate rânduri reparații, nu s-au executat, starea mănăstirii determinându-l pe Alecu Russo să manifeste un viu sentiment de revoltă, în urma vizitei din 1842.

Odată cu decăderea accentuată a mănăstirii, palatul și casele egumenești au devenit închisoare militară până în anul 1923, apoi penitenciarul principal Iași, până în anul 1944, având loc mari prefaceri cu multe degradări ale fondului construit. După anul 1944, clădirile păstrate în incinta mănăstirii au primit destinația de locuințe.

Lucrări ample de restaurare ale ansamblului mănăstiresc de la Galata s-au desfășurat între anii 1959-1971, realizate de Atelierul de Proiectare D.P.C.N., conduse de arh. Nicolae Diaconu.

Mănăstirea Galata se numără printre ansamblurile monumentale valoroase din Moldova. Amplasată pe zona de platou a dealului cu același nume, străjuind împreună cu mănăstirea Cetățuia zona luncii Bahluiului și a centrului istoric al Iașilor, cele două mănăstiri pun în valoare silueta așezării, fiind percepute ca un reper.

Spre deosebire de panorama spre dealul Cetățuii, imaginea dinspre oraș asupra dealului Galata a fost alterată în special pe parcursul secolului XXI. Mai mult, edificarea bisericii Sfinții Împărați Galata a făcut ca silueta bisericii Mănăstirii Galata, percepută dinspre oraș, să fie concurată de imaginea acestei biserici de secol XXI.

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

Criteriile stabilirii limitei zonei analizate sunt atât de natură morfologică în situația actuală a cadrului construit, cât și de natură istorică a evoluției acestuia.

Criteriile sunt:

- continuitatea Țesuturilor urbane istorice;
- continuitatea Țăilor de comunicație rutieră și pietonală;
- includerea tuturor amenajărilor istorice ce formează cadrul construit și natural într-un areal unitar;
- urmărirea perspectivelor arhitecturale itinerante;
- conturarea nucleelor istorice cu valoare arhitecturală și urbanistică valoroase;
- înglobarea zonelor ce au constituit nucleee de dezvoltare urbană de-a lungul perioadelor istorice.

Studiul analitic multicriterial se bazează pe studiul situației existente a zonei din punct de vedere:

- morfologic;
- al evoluției istorice;
- al modului și posibilităților de administrare în domeniul economic-funcțional, în domeniul construcțiilor și urbanismului, dinamicii demografice, social-cultural, punându-se accent pe:
 - monumentele, ansamblurile și siturile cu valoare istorică, arhitecturală, memorială, înscrise în LMI 2015;
 - raportarea analizei la perioadele istorice de dezvoltare urbanistică;
 - evenimentele istorice care au condus la dezvoltarea urbană în sensul situației existente;
 - obiectele arhitecturale și artistice care au materializat urbanizarea așezării în diferite etape de dezvoltare.

Zona studiată și reglementată prin această documentație de urbanism se află în intravilanul municipiului Iași, delimitată la vest de strada Mănăstirii și strada/aleea care unește strada Mănăstirii de Șoseaua Galata, aflată la extremitatea vestică a cimitirului, la nord și la est de Șoseaua Galata și la sud de șoseaua Voinești.

“Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.” (art. 8 alin. (1) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice)

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, este necesar să asigure perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțiile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

În cartea *“Urbanistica”*, publicată în 1945, inginerul Cincinat Sfințescu își aduce contribuția în domeniul urbanismului și arhitecturii oferind o perspectivă aprofundată asupra tehnicilor și principiilor pe care le-a dezvoltat și utilizat în cariera sa. Unul dintre acestea, vizează determinarea zonei optime de vizibilitate a unei clădiri monumentale, asigurându-se că aceste clădiri sunt percepute într-o manieră adecvată și impresionantă. În viziunea sa, câteva aspecte esențiale trebuie urmărite pentru asigurarea vizibilității unor clădiri sau ansambluri monumentale.

În primul rând, clădirile monumentale ar trebui să fie poziționate astfel încât să se afle într-un punct focal al perspectivei, aliniate cu axele vizuale principale și secundare ale amenajării urbane. Aceste axe sunt, de obicei, străzi principale, bulevarde sau piețe, care permit o vizibilitate clară și amplă.

Următorul pas implică determinarea unui interval optim de distanțe de observare, în care clădirea să fie vizibilă în mod clar și estetic plăcut. Metoda Sfințescu subliniază că acest sector trebuie menținut liber de obstacole care ar putea bloca sau diminua vizibilitatea clădirii.

Un alt aspect urmărit este ca monumentele să fie încadrate astfel încât să fie percepute într-o proporție adecvată față de înălțimea și lățimea lor. Acest lucru poate implica calcularea distanței optime de observare și a unghiurilor de vizibilitate care să maximizeze impactul vizual. În plan vertical, formula stipulează că distanța optimă este egală cu înălțimea clădirii împărțită la tangentă de 27° . Dacă luăm în considerație că în plan orizontal un con cu un unghi de 60° descrie câmpul de vizibilitate al omului, atunci putem determina o zonă optimă de vizibilitate care nu e nevoie să fie restrânsă, ci poate varia într-o anumită lățime față de distanța optimă calculată. Pot fi luate în considerare și unghiuri ușor mai mici sau mai mari decât cel optim pentru a determina o zonă de observație mai largă.

În lucrarea sa, Cincinat Sfințescu mai precizează și că monumentele ar trebui să fie izolate vizual pentru a domina peisajul urban. Acest lucru poate însemna crearea de spații deschise în jurul clădirii sau evitarea plasării de clădiri mai înalte în imediata apropiere, care pot distra atenția. Arborii sau alte elemente de vegetație ar trebui plantate astfel ca blocarea vizibilității dinspre perspectivele-cheie să fie evitată.

Urmărind aceste principii, autorul speră să creeze un mediu construit în care clădirile monumentale nu sunt doar vizibile, ci și percepute într-un mod ce pune în valoare arhitectura lor și semnificația culturală.

Metodologia pe care am urmărit-o în **definirea zonelor de protecție** a coroborat analiza de bună vizibilitate cu prevederile Legii 422 privind definirea zonelor de protecție și cu informații culese din teren precum obstacole naturale, relief și contextul urban.

Zona construită protejată reprezintă suma valorilor grupate care necesită protecție. Prin urmare, la delimitarea zonei construite protejate a fost luată în calcul suma zonelor de protecție a obiectelor de patrimoniu, la care se adaugă loturile cu potențial de resursă culturală, amenajările, spațiile și perspectivele valoroase – conurile de vizibilitate.

2.4. Studiu istoric zonal cu precizarea valorilor elementelor componente:

Monumente istorice înscrise Lista Monumentelor Istorice:

Lista monumentelor istorice din România cuprinde toate monumentele istorice înscrise în Patrimoniul Cultural Național al României. Lista este menținută și actualizată periodic de către Ministerul Culturii din România, ultima republicare datând din anul 2015. Monumentele istorice sunt clasate sau declassate la solicitarea proprietarilor, a instituțiilor și a organizațiilor cu activitate în domeniul patrimoniului prin Ordin de Ministru, publicat în Monitorul Oficial. Lista Monumentelor Istorice este realizată pe județe.

Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2015 este anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016, având un caracter oficial și legal.

Ansamblul Mănăstirii Galata este înscris în Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015 la numărul 1119, având codul IS-II-a-A-03940. Este un ansamblu monument istoric de importanță națională, alcătuit din următoarele patru obiective:

- Biserica "Înălțarea Domnului" - datând din perioada 1582-1583, având codul IS-II-m-A-03940.01, înscris la numărul 1120;
- Palatul domnesc - datând din perioada 1726-1728, având codul IS-II-m-A-03940.02, înscris la numărul 1121;
- Turn clopotniță - datând din anul 1584, având codul IS-II-m-A-03940.03, înscris la numărul 1122;
- Zid de incintă - datând din anul 1584, având codul IS-II-m-A-03940.04, înscris la numărul 950, înscris la numărul 1123.

Clădiri cu potențial de resursă culturală (valoare arhitectural-urbanistică, valoare memorial-simbolică):

În interiorul perimetrului studiat nu se regăsesc clădiri cu potențial de resursă culturală, însă, la aproximativ 300 m vest de incinta mănăstirii a fost Palatul Ipsilante, care ajunsese o ruină la sfârșitul secolului al XIX-lea. De atunci, ansamblul cu clădiri și grădină a trecut prin numeroase lucrări de reparație / extinderi / modificări, având acum funcțiunea de centru de servicii sociale. Chiar dacă plastica arhitecturală și funcțiunea inițială au fost complet alterate, este important ca următoarele reparații capitale să încerce pe cât posibil să valorifice creativ ultimele fragmente conservate ale fostului palat.

Construcții reper:

În zona studiată au fost identificate trei locuințe a căror proporții, volumetrie și finisaje pot fi luate drept reper pentru construcțiile din zona studiată, acestea subordonându-se discret Mănăstirii Galata. Aceste construcții se află pe strada Mănăstirii, nr. 4, nr. cadastral 162456 (edificată în anii 1960), str. Mănăstirii, nr. 1D, nr. cadastral 156069 (edificată în anul cca. 2015) și pe Șoseaua Iași-Voinești nr. 10B, nr. cadastral 136497 (edificată în anul cca. 2005).

Amenajări valoroase:

Înțelegerea deplină a valorilor antropice nu se poate realiza în acest caz fără cuprinderea și protejarea cadrului natural, amenajat ori neamenajat.

Cu excepția plantărilor de stabilizare a versantului, nu au fost identificate alte amenajări valoroase. Despre suprafața împădurită din zona de nord-est a amplasamentului studiat putem spune că făcea parte din pădurea Galata, dar a fost izolată de aceasta după densificarea de la jumătatea secolului XX, când comuna Galata a fost înglobată în orașul Iași. În timpul Primului Război Mondial, pădurea a fost intens exploatată, făcându-se ulterior lucrări de replantare.

Spații și perspective valoroase:

Peisajul reprezintă însumarea relațiilor dintre componentele fizico-geografice și activitatea umană și este în permanență afectat sau influențat de situația socio-economică dintr-un anumit moment, dar și de fenomenele naturale care nu pot fi controlate de om.

Amplasată pe zona de platou a dealului cu același nume, Mănăstirea Galata străjuiește împreună cu mănăstirea Cetățuia zona luncii Bahluiului și a centrului istoric al Iașilor. Cele două mănăstiri pun în valoare silueta așezării, fiind percepute ca repere.

Spre deosebire de panorama spre dealul Cetățuii, imaginea dinspre oraș asupra dealului Galata a fost alterată în special pe parcursul secolului XXI. În prezent, perspectiva asupra Mănăstirii Galata este distorsionată. Existența în apropiere a bisericii Sfinții Împărați Galata, edificată în anii 1990, pastişă contemporană alterată a Galatei, creează confuzie pentru cei care nu cunosc îndeajuns de bine clădirea autentică. Totodată minimizează impactul pe care silueta monumentului o avea în trecut asupra privitorului.

De pe cota superioară a cornișei centrului istoric se deschid perspective transversale, lungi, către valea Bahluiului, Mănăstirea Galata, alături de Mănăstirea Cetățuia, conferă unicitate și valoare siluetei urbane a Iașilor.

Parcursul spre mănăstire oferă perspective lungi, monumentale, în axul accesului principal, spre Turnul Clopotniță. În incintă se percep perspective scurte, favorabile, spre Biserică, Palatul Domnesc, zidul de incintă.

Configurarea spațială și volumetrică a incintei și edificiilor conținute este specifică mănăstirilor moldovenești, din sec. al XVI-lea.

Din turnul Clopotniță se deschid perspective favorabile, descendente, asupra orașului.

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

Studiul Istoric și Arhitectural de Fundamentare a analizat dezvoltarea urbanistică de-a lungul timpului a zonei studiate. Aceste analize, coroborate cu relieful amplasamentului studiat și cu criteriile pe baza cărora se instituie servituțiile de utilitate publică și reglementările de construire au stăut la baza definirii și delimitării subzonelor istorice de referință, precursorile UTR-urilor.

Studiind planurile istorice, se remarcă faptul că parcelele aflate la sud de incinta Mănăstirii Galata apar figurate a fi edificate încă din anul 1807 pe harta întocmită de către inginerii care se aflau sub comanda cneazului Prozorovskij. Ele sunt consemnate și în planurile din anul 1819 (ing. Bayardi), 1828 (loc. Budberg), 1896 (ing. Bejan), însă creșterea gradului de ocupare a acestora a sporit în a doua jumătate a secolului XX, după înglobarea comunei Galata în intravilanul orașului Iași. Tot atunci, se dezvoltă și zona amplasată la vest față de zidurile mănăstirii, pe latura de nord a străzii Mănăstirii, precum și cea din sudul incintei, situată între strada Mănăstirii (la vest) și Șoseaua Galata (la est).

Parcelele aflate la nord-est de incinta mănăstirii, la baza versantului, apar ca fiind lotizate prima dată în planul din anul 1896 (ing. Bejan), având un grad crescut de ocupare în anul 1955.

Cimitirul Galata, alipit de latura de nord a zidului de incintă al mănăstirii, a fost amenajat după anul 1990.

Astfel, putem sintetiza:

- sec. XVI: Etapa I de dezvoltare – Mănăstirea Galata cu incinta și anexele sale;
- începutul sec. XIX: Etapa II de dezvoltare – zona delimitată la vest, nord și est de strada Mănăstirii și la sud de Șoseaua Iași-Voinești;
- începutul sec. XX: Etapa III de dezvoltare – zona delimitată la nord și est de Șoseaua Galata și la sud și vest de strada Iosef-Sabo;
- a-II-a jum. a sec. XX: Etapa IV de dezvoltare – zona amplasată la vest față de zidurile mănăstirii, pe latura de nord a străzii Mănăstirii;
 - zona amplasată la sud față de zidurile mănăstirii, situată între strada Mănăstirii (la vest) și Șoseaua Galata (la est);
 - Cimitirul Galata, alipit de latura de nord a zidului de incintă al mănăstirii;

Delimitarea zonelor ține cont și de relieful teritoriului studiat, care, de altfel, se află în strânsă corelare cu etapele de dezvoltare ale zonei, cu mici diferențe:

- zona de platou: - nord: parcela 1(856);
 - est: nr. cad. 17958, parcela 1(556/1/2), parcela 556, nr. cad. 147330, parcelele 562, 563, 564, nr. cad. 5645/2/1, nr. cad. 149258, nr. cad. 148708, nr. cad. 148774, Șoseaua Galata;
 - sud: Șoseaua Iași-Voinești;
 - vest: str. Mănăstirii, nr. cad. 158755 (inclusiv), nr. cad. 158756 (inclusiv), nr. cad. 162676 (inclusiv).
- zona de versant: - nord: str. Iosef Sabo;
 - est: Șoseaua Galata;

- sud-vest: nr. cad. 162676, str. Mănăstirii, nr. cad. 162456, nr. cad. 152621, parcelele 568, 569, 570, nr. cad. 150938, nr. cad. 148332, nr. cad. 6134, nr. cad. 132947;

- vest: nr. cad 164990 (inclusiv), parcela 1(856) (inclusiv).

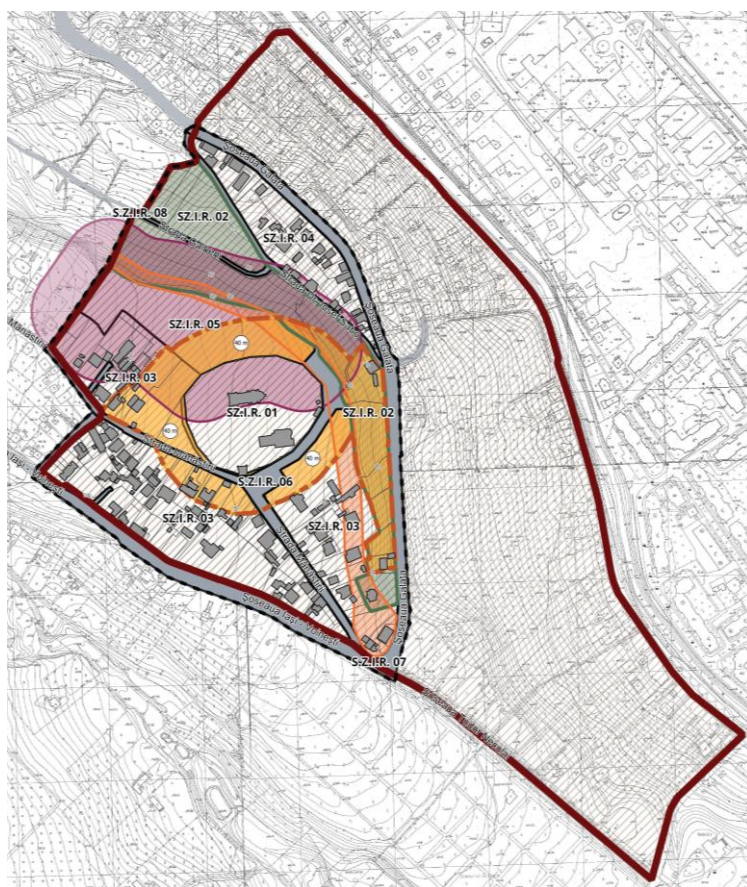
- zona de la baza versantului: - nord și est: Șoseaua Galata;
- sud și vest: str. Iosef Sabo.

Suprapunând toate aceste criterii, au fost delimitate cinci subzone istorice de referință (la care se adaugă subzonele circulațiilor), după cum urmează:

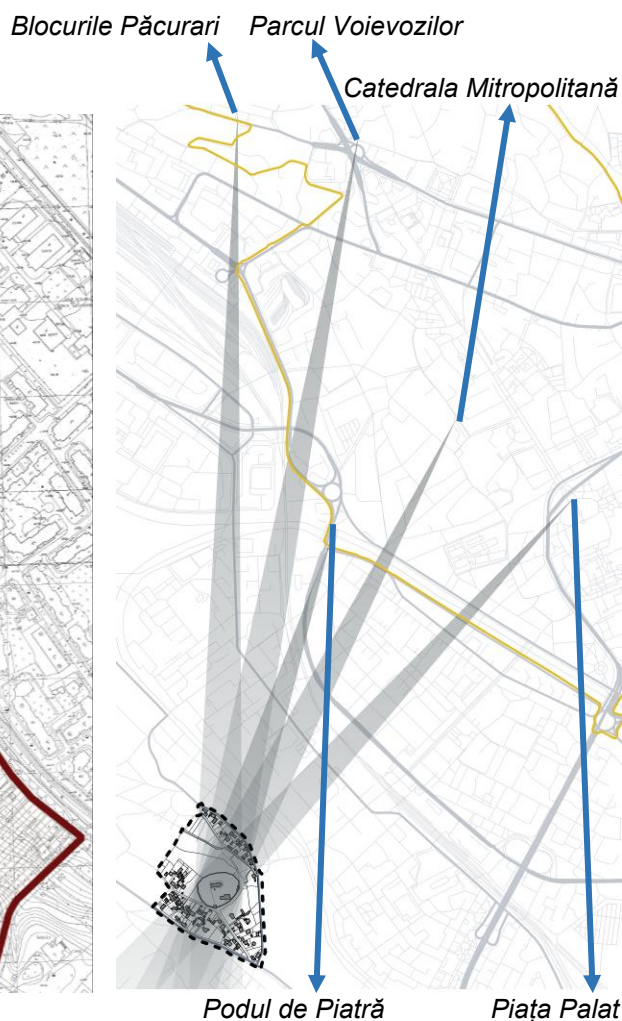
Zonă / subzona istorică de referință	Tipul de țesut urban cuprins, la data întocmirii studiului	Descrierea limitei
SZIR. 01 – Ansamblul Mănăstirii Galata	Ansamblu medieval de sec. XVI, monument istoric de importanță națională, alcătuit din următoarele patru obiective: ▪ Biserica "Înălțarea Domnului" - datând din perioada 1582-1583; ▪ Palatul domnesc - datând din perioada 1726-1728; ▪ Turn clopotniță - datând din anul 1584; ▪ Zid de incintă - datând din anul 1584.	nr. cad. 162446
SZIR. 02 – Zona de protecție a versantului Galata	Această suprafață împădurită, din zona de nord-est a amplasamentului studiat, făcea parte din pădurea Galata, dar a fost izolată după densificarea de la jumătatea secolului XX, când comuna Galata a fost înglobată în orașul Iași. Pe parcelele cu nr. cad. 160879 și nr. cad. 149258 sunt edificate construcții care nu respectă reglementările zonei.	delimitată de nr. 162676, str. Mănăstirii, nr. cad. 162456, nr. cad. 152621, parcelele 568, 569, 570, nr. cad. 150938, nr. cad. 148332, nr. cad. 6134, nr. cad. 132947, Șoseaua Galata, str. Iosef Sabo, nr. cad. 164990 (inclusiv), parcela 1(856) (inclusiv)
SZIR. 03 – Zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 2 niveluri supraterane amplasate pe platoul Galata	Fondul construit din această zonă păstrează un caracter rural, format din locuințe individuale și anexele lor, multe dintre ele insalubre sau într-o stare foarte proastă, cu regim de înălțime ce variază între parter și parter, demisol, două etaje și mansardă, oferind o imagine dezorganizată zonei. Acestea sufocă imaginea monumentului, mai ales perceput dinspre șoseaua Iași-Voinești, de pe care au mai rămas doar două breșe de vizibilitate, dintre care una în lungul căii de acces spre ansamblul monument istoric, pe strada Mănăstirii.	delimitată de nr. cad. 162676, nr. cad. 162446, parcela 556, nr. cad. 147330, parcelele 562, 563, 564, nr. cad. 5645/2/1, nr. cad. 149258, nr. cad. 148708, nr. cad. 148774, Șoseaua Galata, Șoseaua Iași-Voinești, strada Mănăstirii, nr. cad. 158755 (inclusiv), nr. cad. 158756 (inclusiv)
SZIR. 04 – Zona locuințelor individuale și colective mici, cu	Fondul construit din această zonă păstrează un caracter rural, format din locuințe individuale și anexele lor. Spre	delimitată de Șoseaua Galata și str. Iosef Sabo

maxim 3 niveluri supratere, situate la baza versantului Galata	stradă sunt poziționate în principal anexe și garaje, iar locuințele sunt retrase. Regimul de înălțime variază între unu și șase niveluri	
SZIR. 05 – Zona cimitirului Galata	Cimitirul a fost amenajat după anul 1990 și, din păcate, este alipit de latura de nord a zidului de incintă, producând degradări locale.	nr. cad. 162676
SZIR. 06 – Zona vechilor străzi din preajma Mănăstirii		strada Mănăstirii
SZIR. 07 – artere de circulație		Șoseaua Galata, Șoseaua Iași-Voinești
SZIR. 08 – drumuri secundare de legătură		str. Iosef Sabo, str. Galbeni

Pentru toate aceste subzone, Studiul Istoric și Arhitectural de Fundamentare a definit tipul de protecție necesar, în funcție de caracteristicile acestora.



Plan pe criterii de stabilire a elementelor protejate



Conuri de vizibilitate spre Ansamblul Mănăstirii Galata

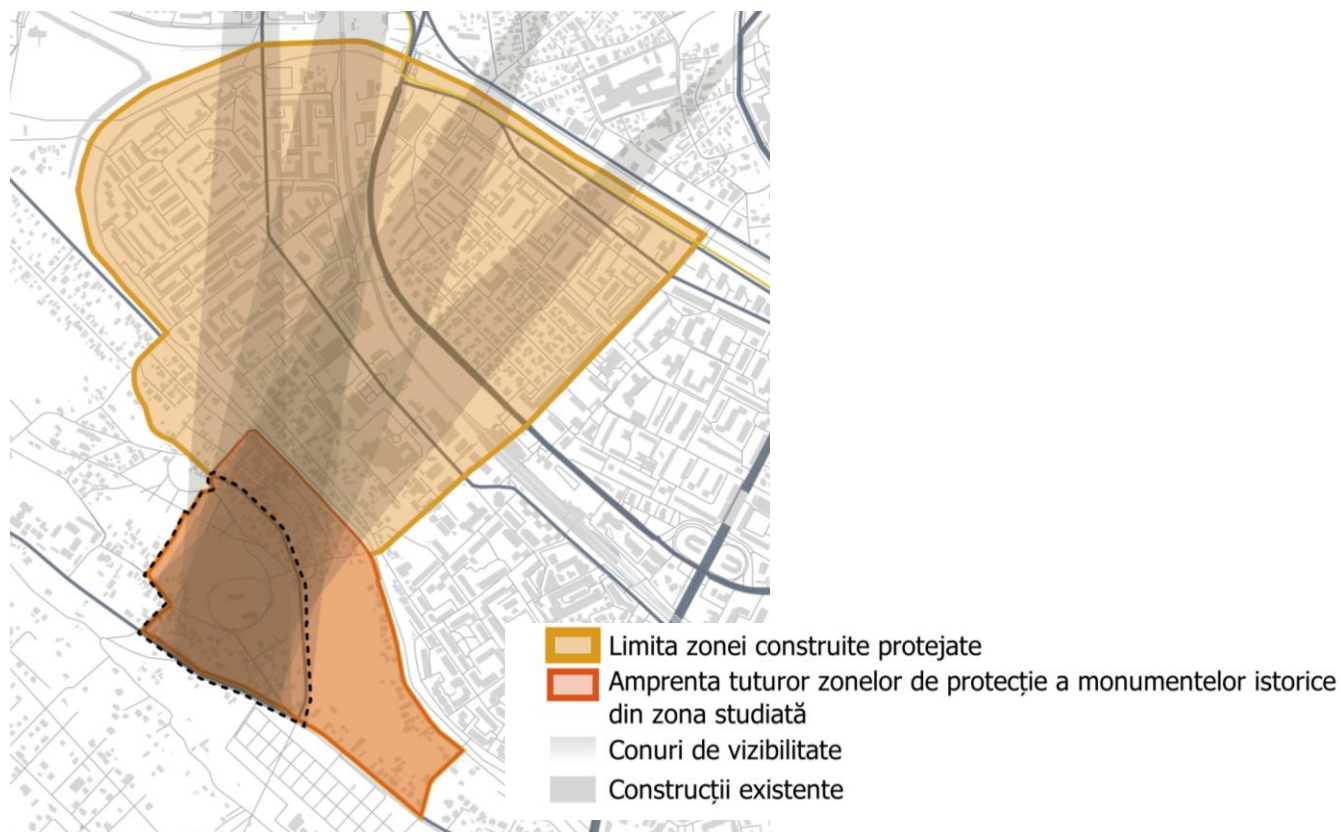
SZIR. 01 – Ansamblul Mănăstirii Galata: se instituie o zonă de interdicție a construirii, atât pentru construcțiile subterane, cât și pentru cele supraterane, pe o rază de 30 m. Fac excepție monumentele funerare, care pot fi amplasate la o distanță minimă de 3 m față de zidul de incintă. Această fâșie de protecție va fi menținută liberă pentru a permite realizarea viitoarelor lucrări de restaurare sau consolidare ale zidului. În interiorul acestei zone sunt interzise înhumările. Zona de interdicție se instituie, de asemenea, pe traseul cuprins între imobilul situat pe strada Mănăstirii nr. 12 și cimitir. Totodată, se impune dezafectarea organizării de șantier amplasate în zona cuprinsă între imobilul din Șoseaua Galatei nr. 66 și intersecția cu strada Dr. Iosef Sabo. Zona de protecție a ansamblului a coroborat analiza de bună vizibilitate cu prevederile Legii 422 privind definirea zonelor de protecție și cu informații culese din teren precum obstacole naturale, relief și contextul urban. Suprafețele din afara zonei studiate, dar incluse în zona de protecție a Mănăstirii Galata, vor fi reglementate de PUG, care la rândul său va prelua informații din documentația *PUZ CP Ansamblul Mănăstirii Galata, Iași*. Datorită asemănărilor morfologice și funcționale, această zonă va prelua aceleași reglementări precum SZIR 04, prezentate la punctul V.4.

SZIR. 02 – Zona de protecție a versantului Galata – zonă cu interdicție de construire cu menținerea vegetației forestiere. Se pot amenaja trasee pietonale și se poate amplasa mobilier urban.

SZIR. 03 – Este intersectată de zona de protecție a coronamentului versantului, pentru care Studiul de fundamentare Geotehnic și de Stabilitate a impus interdicție de construire fără luarea unor măsuri de stabilizare.

SZIR. 05 – Zona cimitirelor: se prevede o plantație de protecție sanitară cu o rază de 10m în jurul cimitirului.

Conurilor de vizibilitate studiate au fost utilizate pentru a defini zona construită protejată. Înălțimea maximă construibilă posibilă pe traseul conurilor a fost definită în planșele III.8.1 – III.8.5 ale Studiului Istoric și Arhitectural de Fundamentare. Această restricție este detaliată în Regulamentul Local de Urbanism și va trebui preluată în documentația PUG a Municipiului Iași, precum și în orice altă documentație de urbanism.



3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ – LOCALITATE:

3.1 Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării P.U.Z. C.P.

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z. CP, la nivelul orașului a fost elaborat Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Iași, cu Regulamentul Local de Urbanism (prescurtat în continuare R.L.U.) aferent, aprobat prin HCL 163/09.08.1999.

La baza elaborării prezentei documentații de urbanism – PUZ CP Ansamblul Mănăstirii Galata, Iași, stau o sumă de studii de fundamentare:

- Studiu Istoric și Arhitectural de fundamentare;
- Studiu de Circulație și aspecte conexe;
- Ridicare Topografică vizată OCPI;
- Studiu Istoric – arheologic;
- Studiu de imagine și peisaj urban. Elemente de cadru natural. Altimetrie;
- Studiu privind statutul juridic și circulația terenurilor;
- Studiu geotehnic și hidrogeotehnic;
- Studiu de echipări edilitare;
- Studiu demografic și socio-economic;
- Studiu de protecția mediului.

Studiul Istoric și Arhitectural de fundamentare, Studiul Istoric-arheologic și Studiul de imagine și peisaj urban. Elemente de cadru natural. Altimetrie au fost analizate în ședința din 21-28.03.2024 a *Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 5*, în ședințele din 13.05.2024 și 25.10.2024 ale *Comisiei Naționale de Arheologie*, în ședințele din 25.04.2024 și 18-26.09.2024 ale *Secțiunii de Urbanism și Zone Protejate a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice*, în ședința din 23.10.2024 a *Secțiunii de Evidență a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice*, în ședința din 30.10.2024 a plenului *Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice* și, în baza prevederilor *Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale *O. G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ministerul Culturii a emis avizul favorabil nr. 404 / U / 2024.

3.2 Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului, conform P.U.G.:

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

Zona studiată și reglementată prin această documentație de urbanism se află în intravilanul municipiului Iași, delimitată la vest de strada Mănăstirii și strada/aleea care unește strada Mănăstirii de Șoseaua Galata, aflată la extremitatea vestică a cimitirului, la nord și la est de Șoseaua Galata și la sud de șoseaua Iași - Voinești.

- **elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)**

Municipiul Iași reprezintă o entitate urbană importantă din sistemul de localități al României, un reper cultural, economic și administrativ de referință în partea de est a României și implicit al Uniunii Europene.

Evoluția istorico - economică a urbei a impus anumite particularități structurilor demografice, reflectate în grupele de vârstă și intensitatea mișcării naturale și a celei mecanice (migratorii).

Analizând în detaliu etapa contemporană cu privire la evoluția populației municipiului Iași, se constată că perioada 2010-2023 constituie o etapă de creștere consistentă și

durabilă a populației de la 334.501 locuitori la 392.635 locuitori. Creșterea este susținută și de investițiile economice în domeniul emergent al IT-ului ajutată și de un mediu universitar activ.

Densitatea populației în orașul Iași, consemnată în perioada 1992 - 2022 a urmat aceeași curbă de evoluție ca și populația. Astfel, acest indicator în cei 30 de ani de analiză, a crescut de la puțin peste 3.487 locuitori/100 hectare la peste 4.300 locuitori/100 hectare, o creștere procentuală de peste 23%.

În zona studiată, densitatea variază între 50-100 locuitori/hectar în zone cu locuințe individuale și peste 100 locuitori/hectar în zone cu locuințe colective.

Fondul construit este destul de dezorganizat și neunitar, iar gradul de ocupare variază între 2,6% și 100%.

Municipiul Iași are circa 37.188 firme înregistrate cu o cifră de afaceri de aproximativ 5,5 miliarde euro. Principalele domenii economice sunt comerț (17,59% din angajați), industrie prelucrătoare (15,46%), sănătate și asistență socială (10,86%), educație (9,66%).

În proximitatea ansamblului monastic regăsim 49 de agenți economici cu 1.067 de angajați, majoritatea concentrați la nord și nord-est, în apropierea cartierelor rezidențiale.

Arealul analizat nu este deservit de dotări urbane precum, unități de învățământ, unități sanitare, administrație publică, clădiri culturale, însă, prin rețeaua de drumuri, locuitorii au acces la dotările publice din proximitate și din zona centrală a orașului.

Amplasamentul analizat se confruntă cu un deficit de spații verzi amenajate și locuri de joacă, nici cartierul Galata și nici cartierul Mircea, aflat în proximitatea arealului studiat, nu beneficiază de astfel de dotări esențiale. Deși pădurea urbană Galata ar putea reprezenta o opțiune pentru petrecerea timpului liber, nefiind întreținută și amenajată, ea devine neatractivă, locuitorii zonei migrând spre alte cartiere ale municipiului pentru activități în aer liber practicate în zone verzi.

Administrarea sistemului de alimentare cu apă și canalizare în Iași este realizată de către operatorul local de apă și canalizare ApaVital. Această instituție este responsabilă pentru captarea, tratarea și distribuția apei potabile către locuitorii municipiului și colectarea apelor uzate.

Alimentarea cu apă în zona studiată se realizează prin rețele publice de-a lungul străzilor Mănăstirii, Iosef Sabo, Șoseaua Galata și șoseaua Voinești.

Colectarea apelor menajare este realizat în zona studiată prin sisteme de canalizare de-a lungul șoselei Voinești, parțial pe strada Mănăstirii până la punctul de sud vest al incintei mănăstirii Galata și parțial pe Șoseaua Galata până aproape de intersecția acesteia cu strada Iosef Sabo și strada Aluniș.

Alimentarea cu apă rece de consum a mănăstirii Galata și evacuare apelor uzate se realizează în regim centralizat, obiectivul fiind conectat la rețeaua de apă potabilă și canalizare a orașului.

Municipiul Iași este alimentat cu energie electrică din Sistemul Energetic Național prin intermediul companiei DelGaz. Zona studiată are următoarele tipuri de rețele electrice:

- linii de medie tensiune aeriene și subterane
- linii de joasă tensiune aeriene și subterane

Străzile beneficiază de iluminat public stradal.

Zona este deservită de rețele de telecomunicații, pozate aerian, pe fațadele clădirilor sau pe stâlpii rețelelor electrice.

Zona studiată nu beneficiază de alimentare cu energie termică, locuitorii utilizând sisteme individuale de încălzire.

În cadrul Mănăstirii Galata, biserica este alimentată cu agent termic pentru încălzire preparat într-o centrală proprie, cu funcționare cu combustibil gazos, în timp ce clădirea Palatul Domnesc este alimentată cu agent termic pentru încălzire preparat într-o centrală proprie, cu funcționare pe combustibil solid (lemn).

- **proponeri de organizare funcțională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial)**

Amplasamentul studiat, conform planului urbanistic general (PUG) al mun. Iași, aprobat prin HCL 163/09.08.1999, face parte din Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.):

- Monumente de Arhitectură Izolate;
- P1a – grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;
POT = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
CUT = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- LC2a – locuințe individuale sau colective mici P, P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu situate în zona de protecție a monumentelor de arhitectură izolate;
POT maxim = 30%;
CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,6 mp ADC/mp teren;
CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0,9 mp ADC/mp teren;
- LV 1– locuințe individuale și colective mici P, P+1 niveluri, în condiții speciale de densitate foarte redusă, realizabile punctual pe bază de studii și expertize geotehnice, de reabilitare, de consolidare și de stabilitate precum și cu avize din partea Comisiei pentru Versanți;
POT maxim = 15%;
CUT maxim pentru înălțimi P = 0,15 mp ADC/mp teren;
CUT maxim pentru înălțimi P+M = 0,24 mp ADC/mp teren;
CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,30 mp ADC/mp teren;

În perioada 1999 – 2023, în zona studiată au fost întocmite și avizate 2 documentații de urbanism aprobate: HCL nr. 28 din 31 ianuarie 2019 și HCL nr. 25 din 31 ianuarie 2020. Conform art. 8 din Ordinul 562/2003, *“prevederile PŪZCP aprobat suspendă orice prevederi ale altor planuri zonale care cuprind integral sau parțial aceste arii, elaborate anterior declarării zonelor construite protejate”*.

- **evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG**

Planul Urbanistic General evidențiază o zonă de protecție de 100m în jurul Ansamblului Mănăstirii Galata.

3.3 Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.):

Planul urbanistic general, aflat în vigoare, a fost aprobat în anul 1999, fiind depășit în unele aspecte. Această situație a permis întocmirea și aprobarea unor planuri urbanistice zonale întocmite pe câte o parcelă, ceea ce a condus la diferite anomalii. Astfel, în arealul studiat au fost edificate construcții cu regim de înălțime ce variază între 1 și 6 niveluri supraterane, fără un front sau aliniament stabilit. Fondul construit s-a îndesit din ce în ce mai mult la începutul secolului XXI, sufocând imaginea monumentului, mai ales perceput dinspre șoseaua Iași-Voinești.

Deoarece în unele cazuri amplasamentele nu au fost studiate la nivel macro, raportate la reperele orașului, întâlnim situații în care imaginea Ansamblului Mănăstirii Galata este parțial obturată, deși ea se află pe una dintre colinele Iașului.

Legat de peisajul natural, principalele disfuncționalități identificate sunt cauzate de inexistența unui sistem verde coerent și a unui sistem de spații publice.

Cartierul Galata, precum și cartierul Mircea, aflat în proximitatea arealului studiat, nu beneficiază de spații verzi amenajate. Deși pădurea urbană Galata ar putea reprezenta o opțiune pentru petrecerea timpului liber, nefiind întreținută și amenajată, ea devine neatractivă, locuitorii zonei migrând spre alte cartiere ale municipiului pentru activități în aer liber practicate în zone verzi.

Inexistența spațiilor pietonale și publice amenajate, neglijarea importanței acestora și a dotărilor cu caracter public constituie o problemă majoră a zonei. Lipsa spațiilor de socializare, lipsa preocupării pentru o dezvoltare durabilă în vederea asigurării unui cadru urban sănătos determină o serie de probleme la nivel comunitar, ce se manifestă prin lipsa coeziunii sociale, a interesului comunitar, a problemelor la nivel de incluziune, de utilizare propriu-zisă a spațiului urban.

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

Mănăstirea Galata din Iași este unul dintre cele mai interesante și valoroase ansambluri monumentale din Moldova. Ctitorită la sfârșitul secolului al XVI-lea de către domnul Petru Șchiopul al Moldovei (1574-1577, 1578-1579 și 1583-1591) se află amplasată în partea de vest a orașului, pe un promontoriu care oferă o priveliște încântătoare asupra întregului oraș. Conform relatărilor călătorilor străini, de la Galata se putea admira întregul oraș, precum Curtea Domnească, bisericile și mănăstirile din târg și împrejurimile. La poalele dealului mănăstirii trecea vechiul drum ce lega orașul Iași de sudul țării.

Ansamblul Mănăstirii Galata este înscris în Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015 la numărul 1119, având codul IS-II-a-A-03940. Este un ansamblu monument istoric de importanță națională, alcătuit din următoarele patru obiective:

- Biserica "Înălțarea Domnului" - datând din perioada 1582-1583, având codul IS-II-m-A-03940.01, înscris la numărul 1120;
- Palatul domnesc - datând din perioada 1726-1728, având codul IS-II-m-A-03940.02, înscris la numărul 1121;
- Turn clopotniță - datând din anul 1584, având codul IS-II-m-A-03940.03, înscris la numărul 1122;
- Zid de incintă - datând din anul 1584, având codul IS-II-m-A-03940.04, înscris la numărul 950, înscris la numărul 1123.

Biserica Mănăstirii Galata, cu hramul "Înălțarea Domnului", este amplasată în mijlocul incintei. Ea a fost studiată îndeaproape, la începutul secolului al XX-lea, de arhitectul Gh. Lupu și de inginerul și istoricul Gheorghe Balș, care au remarcat că această biserică este un cap de serie al acelei perioade.

Trecând în revistă monumentele de arhitectură din Moldova secolului al XVII-lea, se observă că domeniul arhitecturii religioase rămâne încă de cea mai mare importanță, dominat în mare parte de două modele fertile, care se reiau și se perfecționează: Galata și Aroneanu.

În alcătuirea Galatei se simte și prezența mâinii de lucru a unor meșteri de formație bizantină din Țara Românească. Petru Șchiopul, a adus meșteri munteni și a adoptat procedee și elemente noi arhitecturale, inuagurând o concepție spațială și plastică ușor modificată față de bisericile lui Ștefan cel Mare: deschiderea dintre naos și pronaos prin crearea unei colonade în locul zidului despărțitor, trompele uneia dintre bolți și noua plastică a fațadelor.

În arhitectura religioasă nu se părăsesc elementele tradiționale moldovenești, incluzând pe cele transilvănene integrate deja, ci se combină osmotic cu unele elemente de factură bizantină trecute, evident, prin filtrul propriu de receptare al Țării Românești.

Ca valoare, Mănăstirea Galata se integrează pe linia marilor creații arhitecturale moldovenești, deși în mod evident poartă în sine noile caractere care se vor dezvolta din plin abia în secolul al XVII-lea.

În privința palatelor de la Galata, majoritatea cercetătorilor le plasează în incinta mănăstirii. Potrivit acestora, pe o perioadă cuprinsă între anii 1582 și 1847, în interiorul mănăstirii au ridicat locuințe princiare domnii Petru Șchiopul, Grigore Ghica, Constantin

Ipsilanti și Ruxandra, sora lui Mihail Sturdza. Însă, parcurgând documentele istorice referitoare la acest subiect se observă elemente ce pot conduce la o altă repartiție a palatelor domnești pe cuprinsul dealului Galata.

Pentru a elimina ambiguitățile legate de amplasarea palatelor în raport cu mănăstirea Galata se vor utiliza izvoare cartografice, precum și observații ale cronicarilor și călătorilor străini din secolul al XIX-lea, surse nevalorificate încă la potențialul lor maxim.

Primele construcții aulice de la Galata datează din vremea lui Petru Șchiopul. Simultan cu înălțarea bisericii, domnul a dispus și ridicarea unei case în care să locuiască în timpul șederii sale aici. Faptul că domnul este prezent în nenumărate rânduri la mănăstire, de unde dă mai multe hrisoave, probează existența unor facilități în stare să satisfacă atât nevoile principelui, cât și ale numeroasei sale suite. Următoarea știre despre case domnești construite în incinta mănăstirii Galata o avem din timpul lui Grigore Ghica. În vremea acestui domn, care obișnuia din pricina deselor conflicte de la graniță să se retragă în tabără pe deal la Galata, s-au amenajat aici „casele cele preafrumoase de la mănăstirea Galata pentru odihnă și petrecere”. În cronica lui Pseudo-Enache Kogălniceanu se amintește că în vremea domnului Ghica Vodă “s-au făcut casă domnești în ograda Gălății și zidi de peatră înpregiur mănăstirii”.

Clădirea păstrată după intervențiile de restaurare din cadrul campaniei realizate de Direcția Monumentelor Istorice (1961-1971) cuprinde tronsonul cel mai vechi, dezvoltat pe parter și un etaj, cu un subsol general (beciuri), dezvoltat parțial pe două niveluri.

În veacurile XVII-XVIII, călătorii străini, care au trecut prin vechea capitală a Moldovei, au lăsat așternut în amintirile lor și detalii referitoare la zidul mănăstirii Galata. În anul 1653, călătorul străin Paul de Alep descria mănăstirea ca fiind “*înconjurată de o împrejmuire de lemn, ca și toate chiliile și odăile*”. În anul 1713, Erasm Henric Schneider de Weismantel vorbea despre palisadele din lemn de stejar ale mănăstirii. Actualul zid a fost construit în anul 1735 de egumenul Nectarie, cu ajutorul domnitorului Grigore II Matei Ghica. După unii istorici, ctitorul ar fi ridicat de la început zid înconjurător. În sprijinul acestei opinii s-a afirmat că traducere spuselor lui Paul de Alep a fost eronată și s-a invocat precedentul, faptul că prima construcție, Galata “*din vale*”, a avut sigur un astfel de zid. Dar și acești istorici sunt de acord cu faptul că acest zid nu ar fi fost terminat complet în anul 1591, atunci când Petru Șchiopul a părăsit țara.

Știind că Petru Șchiopul construisese în incintă mai multe clădiri anexe, este de presupus, cu atât mai mult, că ar fi intenționat să ridice și un zid înconjurător. Zidul de piatră cu metereze, sprijinit de contraforți, de formă unui poligon cu 15 laturi aproape egale, adaptată terenului, a avut și un “*drum de strajă*” (din scânduri), care permitea supravegherea vecinătății exterioare. Urme ale acestui drum ce înlesnea apărarea mănăstirii ca într-o cetate fortificată, mai există încă, în apropierea turnului clopotniță.

Aceași ipoteză a zidului înconjurător construit de Petru Șchiopul se referă și la faptul că tot el a ridicat și turnul clopotniță în prima sa formă. Din construcția inițială s-a păstrat bolta de intrare, cămăruța de deasupra ei - la care se ajunge printr-o scară dreaptă, cu patru trepte balansate și vechea cameră a clopotelor, aflată deasupra. Peste ele, domnitorul Mihail Sturdza a adăugat încă un nivel, delimitat clar printr-un brâu de piatră. Tot el a dispus montarea unei steme a țării deasupra intrării, dar sculptura respectivă s-a deteriorat în mare măsură. Turnul a avut nevoie de lucrări de consolidare după cutremurul din 4 martie 1977, când au apărut fisuri îngrijorătoare.

Fondul construit din proximitatea mănăstirii, din zona studiată, păstrează un caracter rural, format din locuințe individuale și anexele lor, edificate în a doua jumătate a secolului XX, începutul secolului XXI. Clădirile sunt despărțite unele de altele prin grădini și spații verzi, iar gradul de concentrare al imobilelor este foarte variat, precum și masivitatea lor, fiind dezvoltate aleatoriu. Acesta este atât cazul construcțiilor cu deschidere spre șoseaua Voinești, cât și a celor situate spre strada Mănăstirii, sau cu acces din Șoseaua Galata.

În zona studiată au fost identificate trei locuințe a căror proporții, volumetrie și finisaje pot fi luate drept reper pentru construcțiile din zona studiată, acestea subordonându-se discret Mănăstirii Galata. Aceste construcții se află pe strada Mănăstirii, nr. 4, nr. cadastral 162456 (edificată în anii 1960), str. Mănăstirii, nr. 11, nr. cadastral 6299 (edificată în anul cca. 2015) și pe Șoseaua Iași-Voinești nr. 12, nr. cadastral 136497 (edificată în anul cca. 2005).

Pe latura de nord a incintei mănăstirii, în perimetru studiat, este cimitirul Galata, care, din păcate este alipit de de latura de nord a zidului de incintă, producând degradări locale.

Între cimitir și strada Iosef Sabo s-a păstrat plantația de stabilizare a versantului. Despre suprafața împădărită din zona de nord-est a amplasamentului studiat știm că făcea parte din pădurea Galata și că a fost intens exploatată în timpul Primului Război Mondial. În perioada interbelică au fost făcute replantări graduale, care au fost fragmentate după densificarea de la jumătatea secolului XX, când comuna Galata a fost înglobată în orașul Iași.

3.5 Precizarea limitei zonei construite protejate:

Planul Urbanistic General utilizează atât termenul de *“zonă protejată”* cât și termenul de *“limita zonei de protecție a valorilor arhitectural urbanistice”* pentru zona care include Ansamblul Mănăstirii Galata și o suprafață de teren inclusă în raza de 100m măsurată de la fața exterioară a zidului de incintă al mănăstirii. Această suprafață nu este delimitată pe numere cadastrale.

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE CONȚINÂND PROPUNERI DE CONFIRMARE SAU DE MODIFICARE A PREVEDERILOR PUG ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE (privind organizarea funcțională și zonificarea pe unități teritoriale de referință). Ele constituie, totodată, baza de stabilire a funcțiunilor care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit), a modului de construire și a aspectelor derivate (proprietate, fiscalitate, prețuri de vânzare a imobilelor, etc.)

▪ probleme de trafic și aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.)

Căi de circulație din zona amplasamentului studiat

În forma actuală, cea mai veche cale de circulație o reprezintă șoseaua Iași-Voinești, care apare prima dată figurată ca drum pe harta din perioada lui Dimitrie Cantemir în (1673-1723), publicată în anul 1737, și apoi pe cea întocmită în anul 1807 de către inginerii care se aflau sub comanda cneazului Prozorovskij. Cu siguranță acest drum este mai vechi, el făcând legătura între Roman și Iași. Acum, șoseaua are două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens, cu o supralărgire pe o distanță de 100m spre intersecția cu Șoseaua Galata, având stratul de uzură asfalt și trotuare pe ambele sensuri, aflat în stare bună. Totuși, intersecția cu Șoseaua Galata este deficitară, nu este optim rezolvată și produce blocaje.

Șoseaua Galata a fost trasată în forma actuală în anul 1870. Este o stradă cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens, cu o supralărgire pe o distanță de 100m spre intersecția cu șoseaua Voinești, având stratul de uzură asfalt și trotuare preponderent pe un singur sens, aflat în stare medie.

Strada Mănăstirii este figurată aproape în formă actuală pe planul întocmit în anul 1807 de către inginerii care se aflau sub comanda cneazului Prozorovskij. Aceasta făcea legătura între șoseaua Roman-Iași, Mănăstirea Galata și se oprea la intrarea în incinta Palatului Ipsilanti. Fragmentul de stradă perpendicular pe șoseaua Voinești apare figurat prima dată pe planul topografic al orașului Iași întocmit în anul 1953, odată cu începerea primelor parcelări. Acum strada Mănăstirii are, până la accesul în incinta ansamblului monument istoric, două benzi de circulație, sens unic, cu stratul de uzură asfalt, nu are

trotuare și se află în stare proastă. Celălalt fragment din strada Mănăstirii din zona studiată are o singură bandă de circulație, nu are trotuare, are îmbrăcămintă asfaltică și se află în stare proastă.

Strada Iosef Sabo apare cartografiată în planul topografic al orașului din anul 1955 (dar poate fi intuită și pe planul din 1935 al ing. Condurache), în timp ce strada Galbeni apare abia în planul din 1983. Ambele sunt străzi cu o singură bandă de circulație, cu un strat de asfalt turnat peste paviment din piatră cubică, în stare foarte proastă.

Șoseaua Calea Galata (Strada Galata conform P.U.G. Iași), alături de Șoseaua Voinești, sunt străzi de categoria a III-a, în timp ce Șoseaua Tudor Neculai este de categoria a II-a, un profil mult mai generos pentru circulația auto.

Luând în considerare traficul estimat determinat prin măsurători în timp real în cadrul *Studiului de Circulație și aspecte conexe* aferent documentației de urbanism *PUZ CP Ansamblul Mănăstirii Galata*, la orele de vârf, 3 zile pe săptămână, rezultă faptul că traseele de circulație Șoseaua Voinești – Calea Galata – Șoseaua Tudor Neculai au un trafic de calcul actual de 1.595 vehicule etalon / oră și un trafic de calcul pe perioada de perspectivă de 3 ore diferite (07:00 – 08:00; 12:00 – 13:00; 16:30 – 15:30) de 5.087 vehicule în total (determinat pe sensurile Calea Galata - Șoseaua Voinești – Șoseaua Tudor Neculai).

Prin urmare intensitatea traficului pe Calea Galata – Șoseaua Tudor Neculai/Șoseaua Voinești este de tipul trafic foarte intens (peste 600 vet/h), așa cum este definit în anexa 1 din Ordinul nr.49/ 1998 *“Norme proiectare drumuri în mediul urban”*.

Cartierul Galata este separat de bariere naturale, formate din râul Bahlui și Nicolina, ce limitează accesibilitatea cartierului spre și dinspre oraș. Conexiunea analizată este dintre cartierul Alexandru cel Bun și Galata. La momentul redactării *Studiului de Circulație și aspecte conexe* aferent documentației de urbanism *PUZ CP Ansamblul Mănăstirii Galata*, conexiunea dintre cele două cartiere se realizează exclusiv pe Podul Cicoarei, motiv pentru care pe aici se înregistrează un flux mare de vehicule. Trebuie ținut cont că terenul din fața Spitalului Arcadia va găzdui un ansamblu rezidențial de P+10. Acest pod nu este valorificat la nivelul maxim și a fost construit, nu pentru a decongestiona traficul din oraș ci pentru a oferi o cale de acces ansamblului rezidențial viitor din zonă.

Mijloace de deplasare alternative

Dintre cele cinci străzi existente în zona studiată, doar două dintre ele suntacompaniate de trotuare: șoseaua Iași-Voinești, cu trotuare pe ambele sensuri de circulație, ce au o lățime de aprox. 0,9m, și Calea Galata, cu trotuare preponderent pe un singur sens, ce are o lățime de aprox 1m. În acest context sunt încurajate deplasările cu autovehiculele personale iar riscul de accidente pentru cei care nu au o infrastructură pietonală adecvată este foarte crescut. Acolo unde există trotuare se întâlnesc des situații în care autovehiculele ocupă neregulamentar spațiul pietonal, parțial sau chiar total, localnicii fiind nevoiți uneori să coboare pe carosabil pentru a depăși obstacolele.

În ceea ce privește infrastructura velo, în prezent, pe niciunul din traseele de circulație din zona studiată nu există amenajări specifice pentru deplasarea cu biciclete. Persoanele care utilizează acest tip de transport blând se deplasează la marginea carosabilului, fără să aibă asigurate condiții minime de siguranță, riscul de a fi accidentați fiind unul semnificativ.



Perspectivă Șoseaua Iași-Voinești



Perspectivă Calea Galata



Perspectivă str. Mănăstirii

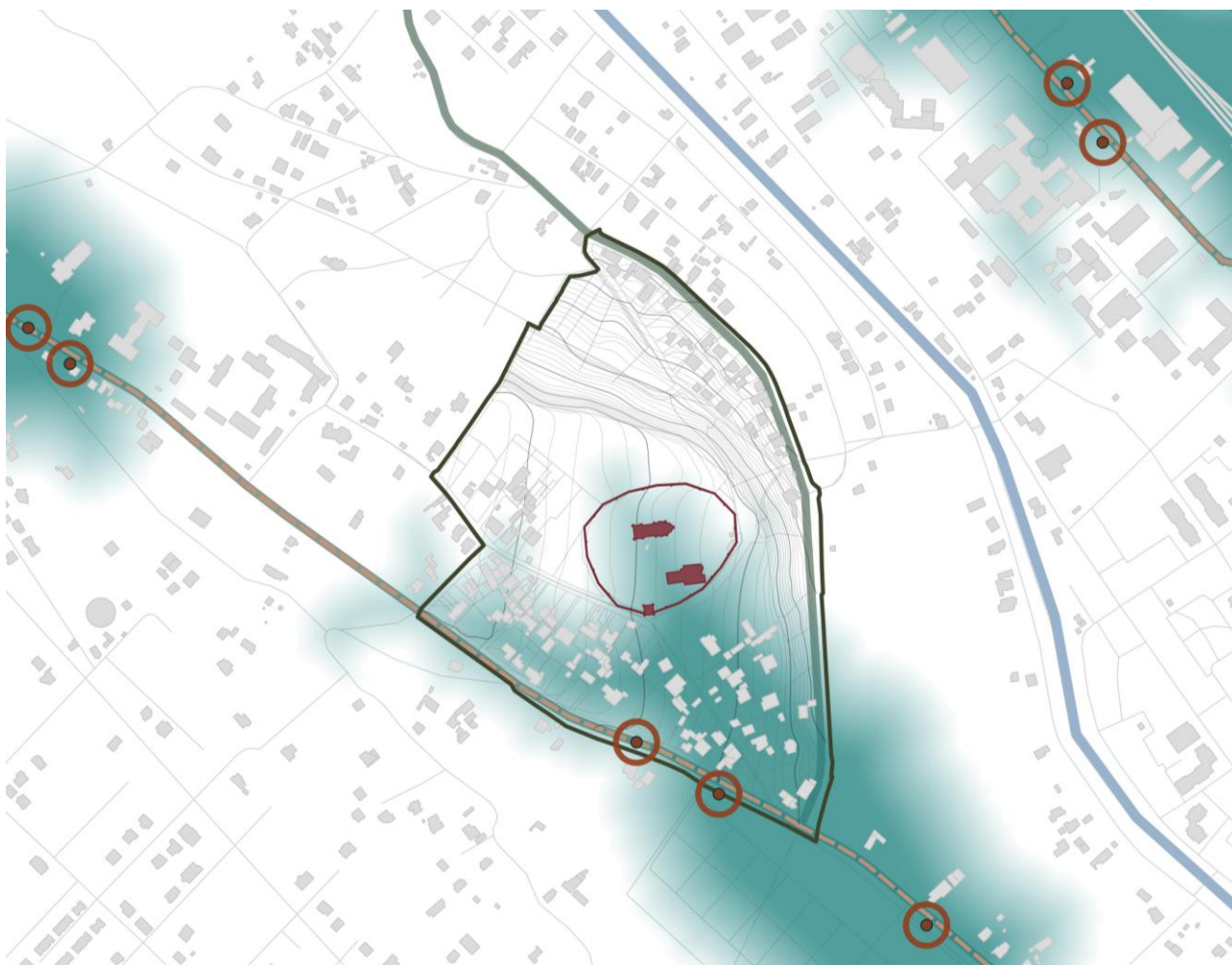


Perspectivă str. Iosef Sabo

Transportul în comun

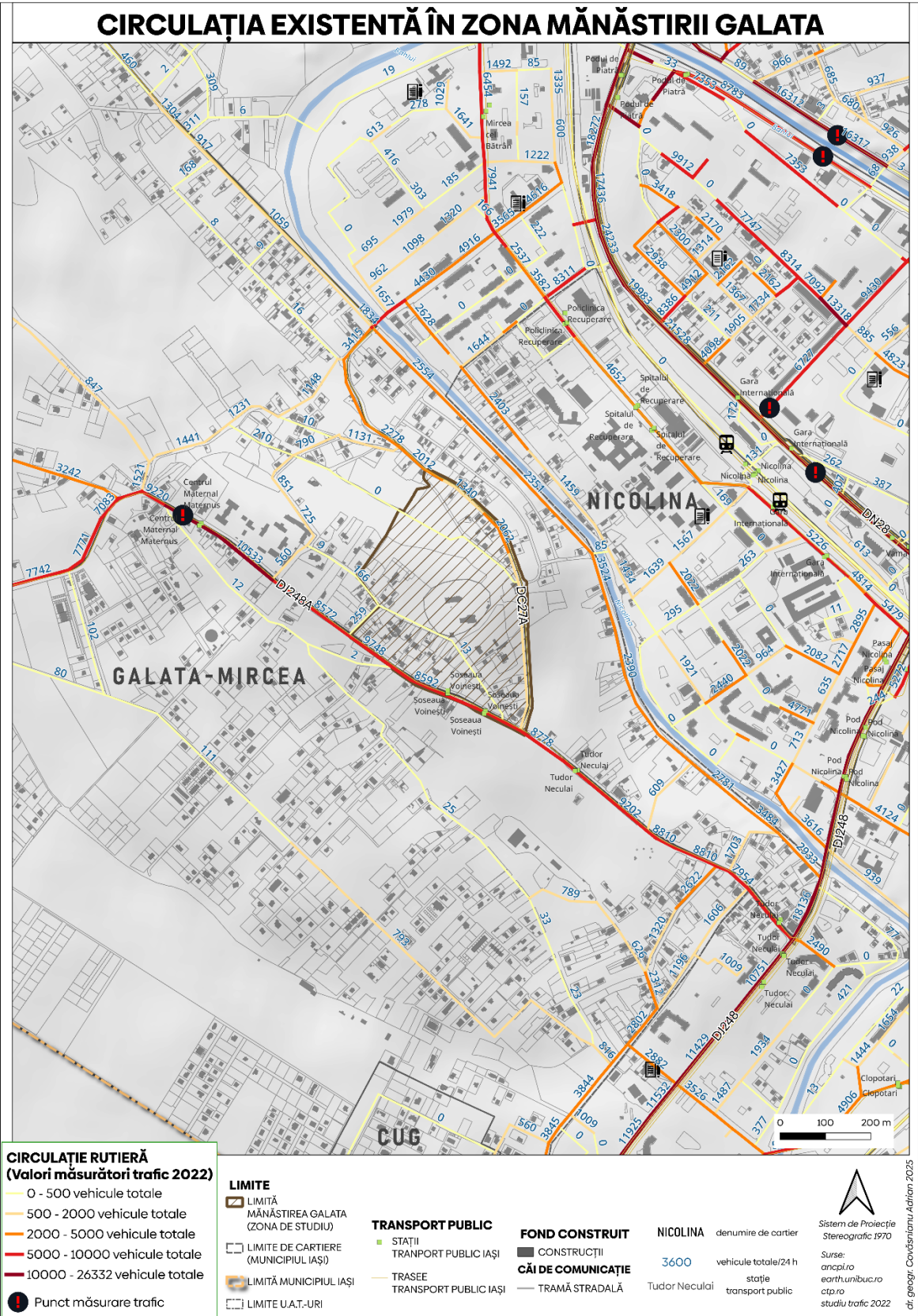
Cea mai apropiată stație de transport public din zona Ansamblului Mănăstirii Galata are denumirea „Șos. Voinești” și se află la o distanță de cca. 330 metri de mănăstire. Stația prezintă o frecvență a curselor de transport public de 30 de minute. Aria de deservire a stației acoperă parțial zona analizată, însă indicele de folosire a transportului public este redus din cauza frecvenței reduse a curselor de transport public.

Zona de locuințe individuale delimitată de Calea Galata și str. Iosef Sabo nu este deservită de mijloace de transport în comun, arealul nefiind intersectat de izocrona de 400m, pentru care studiile arată că aceasta este distanța maximă pe care o persoană se simte confortabil să o parcurgă mergând pe jos.



Relația dintre amplasamentul studiat, stațiile mijloacelor de transport în comun și izocrona de 400m, figurată cu hașură gradient

În anul 2022 a fost elaborat *Studiul de Trafic* necesar actualizării Planului Urbanistic General. Conform informațiilor evidențiate și cartografiate în imaginea de mai jos, se observă că cele mai mari valori de trafic, din prisma automobilității, se înregistrează în zona de sud a arealului studiat, respectiv pe drumul județean D.J. 248 (Șoseaua Voinești), depășind 8.500 și chiar 10.500 vehicule în 24 ore.



Schema circulației și a traficului din zona studiată

În perioadele de vârf, valorile de trafic sunt și mai mari, îndeosebi în intervalul luni-vineri, dimineața și după-amiaza, având efecte nedorite asupra mobilității persoanelor și asupra calității aerului. În același timp, pe Șoseaua Calea Galata, arteră care mărginește vestul zonei studiate, valorile de trafic sunt mai reduse, însă rămân considerabile, având în vedere categoria tehnică și rolul străzii, important pentru conectarea zonei periurbane a U.A.T. Miroslava cu Iași, prin cartierul Galata-Mircea.

▪ probleme de echipări edilitare

Municipiul Iași este *alimentat cu energie electrică* din Sistemul Energetic Național prin intermediul companiei DelGaz, ce deservește și zona studiată, care are linii de joasă tensiune aeriene și subterane și tipuri de linii de medie tensiune aeriene și subterane. Majoritatea străzilor beneficiază de iluminat public stradal, excepție făcând str. Galbeni. O problemă majoră în zonă o reprezintă rețelele electrice pozate aerian, afectând imaginea urbană.

La nivelul orașului populația beneficiază de un acces foarte bun la *serviciile de comunicații*, fiind disponibile serviciile principalilor operatori naționali de telefonie fixă și mobilă. Operatorii ce oferă servicii în cadrul municipiului Iași sunt: RCS - RDS, VODAFONE, ORANGE, DIGI și TELEKOM, care furnizează atât servicii de telefonie fixă și mobilă, cât și televiziune și acces la internet.

Operatorii de telefonie mobilă Orange au acoperire aproape în totalitate în zona studiată. Cu toate acestea, o problemă majoră în zonă o reprezintă cablurile de telecomunicații (telefonie, cablu TV) pozate aerian, pe fațadele clădirilor sau pe stâlpii rețelilor electrice. Acest tip de cabluri prezintă vulnerabilitate la condițiile climaterice turbulente, intemperii sau diverse situații critice, inclusiv acte de distrugere, stări de fapt ce pot determina și produce daune și/sau avarii grave asupra rețelilor. Pe șoseaua Voinești este o antenă GSM, cu aspect de arbore.

Zona studiată nu beneficiază de *alimentare cu energie termică* centralizată, locuitorii utilizând sisteme individuale de încălzire.

În cadrul Mănăstirii Galata, biserica este alimentată cu agent termic pentru încălzire preparat într-o centrală proprie, cu funcționare cu combustibil gazos, în timp ce clădirea Palatul Domnesc este alimentată cu agent termic pentru încălzire preparat într-o centrală proprie, cu funcționare pe combustibil solid (lemn).

Administrarea sistemului de *alimentare cu apă* în Iași este realizată de către operatorul local de apă și canalizare, ApaVital. Această instituție este responsabilă pentru captarea, tratarea și distribuția apei potabile către locuitorii municipiului.

Alimentarea cu apă în zona studiată se realizează prin rețele publice ce au traseele de-a lungul străzilor Mănăstirii, Iosef Sabo, Șoseaua Galata și șoseaua Voinești.

Colectarea apelor menajere în municipiul Iași este la fel de crucială ca și alimentarea cu apă. Apele uzate sunt colectate printr-o rețea extinsă de canalizare care acoperă întregul oraș. Sistemul de canalizare este proiectat să preia apa menajeră și apa pluvială, transportând-o către stațiile de epurare.

ApaVital gestionează și aceste infrastructuri, asigurând funcționarea continuă și eficientă a sistemelor de canalizare și epurare. Stațiile de epurare sunt echipate pentru a trata apele uzate prin procese mecanice, chimice și biologice, eliminând poluanții și asigurând că apa deversată în mediu respectă normele de calitate.

Colectarea apelor menajere este realizat în zona studiată prin rețele de canalizare de-a lungul șoselei Voinești, parțial la strada Mănăstirii până la punctul de sud vest al incintei mănăstirii Galata și parțial la Șoseaua Galata până aproape de intersecția acesteia cu strada Iosef Sabo și strada Aluniș. Sistemul de canalizare nu deservește totalitatea proprietăților de pe Șoseaua Galata, strada Mănăstirii, strada Galbeni și strada Dr. Iosef Sabo.

În cadrul Mănăstirii Galata, evacuarea apelor pluviale se realizează în regim centralizat, mănăstirea fiind conectată la rețeaua de canalizare a orașului. Sistemul de colectare a apelor pluviale nu deservește totalitatea străzilor din zona studiată, lipsind segmente pe strada Mănăstirii și de pe străzile Iosef Sabo și Galbeni.

▪ **date demografice și socio-economice privind: evoluția populației, structura demografică și socio-ocupatională, mobilitatea populației, etc.**

Până în sec al XIX-lea nu avem detalii despre ocuparea terenurilor din zona studiată. Nici hărțile din secolul al XIX-lea nu surprind în detaliu zona amplasamentului studiat, deoarece orașul era departe de zona de interes. Totuși, găsim amplasamentul figurat pe unele hărțile orașului Iași realizate de inginerii J. Bayardi (1819) și Rasec (1944). În aceste planuri incinta mănăstirii este figurată sub formă octogonală, iar în arealul studiat nu sunt reprezentate alte parcelări construcții, rezultând că, exceptând incinta mănăstirii, zona nu era lăcuită.

Primele parcelări apar reprezentate pe planul întocmit de ing. Bejan reambulat în anul 1940, cu o densitate mai ridicată în nordul amplasamentului, spre calea Galata și cu câteva parcele de dimensiuni mai mari spre Șoseaua Iași-Voinești.

Odată cu înglobarea comunei Galata în intravilanul orașului Iași, la jumătatea secolului XX, zona a devenit mai atractivă și densitatea fondului construit, implicit a populației, a crescut.

În prezent, fondul construit fiind constituit majoritar din locuințe individuale, densitatea populației în zona Mănăstirii Galata este cuprinsă între 50 și 100 locuitori/hectar.

Mănăstirea Galata a fost, încă de la început, în primul rând un lăcaș de cult. De la ctitorirea sa, Galata a fost folosită ca reședință de către domnii care nu aveau încredere în protecția oferită de curtea domnească din Iași. Totodată, de pe înălțimea Galatei se putea supraveghea tot orașul Iași.

Pentru ca ctitoriile familiei lui Petru Șchiopul să fie mai bine întreținute, cu acordul Doamnei Maria, domnitorul a închinat Mănăstirea Galata la 25 martie 1617 (7125) Patriarhiei Ierusalimului.

Cu toate acestea, la sfârșitul secolului al XVII-lea, lipsa de râvnă a călugărilor ce *"n'au avut pă sare, și n'au avut frica lui Dumnezeu întru inima lor, ce au fost niște oameni fără de frică, și n'au căutat ce să cădea să ridice din venitul Mănăstirei, ce tot au cheltuit, și au prăpădit și au răsipit fără de nici o măsură"* a dus la decăderea mănăstirii. Chiliile și trapeza s-au ruinat, iar veșmintele și odoarele de preț s-au risipit, din ele rămânând doar o tipsie de argint.

În decembrie 1863, prin Legea secularizării averilor mănăstirești a domnitorului Alexandru Ioan Cuza (1859-1866), Mănăstirea Galata a fost scoasă de sub tutela Patriarhiei Ierusalimului, iar călugării greci au plecat. Mult timp, Biserica Mănăstirii Galata a fost biserică parohială, aici slujind un preot o dată pe lună.

În anul 1865, în incinta mănăstirii a funcționat o școală de sericicultură, condusă de M. Viltimescu.

Incinta așezământului de pe dealul Galata a fost folosită și ca închisoare politică, tabără militară, carantină pentru „*aerisirea mărfurilor*” de import care urmau să fie introduse în Iași, depozit de medicamente pentru armată, loc de popas pentru domnitorii fanarioți când veneau de la Constantinopol la Iași ca să preia tronul, închisoare militară, închisoare de drept comun și apoi închisoare pentru deținuți politici până în anul 1944.

Printr-o decizie ministerială, casele egumenești de la Mănăstirea Galata au îndeplinit începând din 1 septembrie 1923 funcția de închisoare, aici fiind transferați deținuții care fuseseră închiși anterior în clădirea unde se află astăzi Policlinica pentru elevi și studenți (de pe str. Păcurari nr.9), care a devenit cămin studentesc. Închisoarea de la Galata a primit denumirea de Penitenciarul Central Iași, aici fiind înființate ateliere de cizmărie, fierărie, lingurărie, tâmplărie și olărie, unde lucrau deținuții. Închisoarea s-a aflat în aceste

clădiri până în anul 1950, când Penitenciarul Central Iași a fuzionat cu închisoarea militară a Corpului IV Armată și s-a mutat din Mănăstirea Galata în clădirile închisorii militare din Dealul Copoului.

În perioada comunistă, biserica mănăstirii a fost o simplă biserică de mir, aici făcându-se slujbe doar duminica. În anul 1990, Mănăstirea Galata a fost reînființată, de data aceasta, ca mănăstire de maici.

În clădirea casei domnești funcționează în prezent un atelier de croitorie de veșminte liturgice, precum și de broderie.

În zonă studiată au punct de lucru câțiva operatori economici care prestează servicii de tipul contabilitate, service IT, etc. Majoritatea locuitorilor își desfășoară activitatea profesională în alte zone, drept urmare se deplasează zilnic spre și dinspre punctele lor de interes, contribuind la traficul zonei.

▪ **probleme de marketing urban**

Marketingul urban este un domeniu relativ nou la nivel internațional, cu atât mai mult la nivel național, fiind evidentă necesitatea familiarizării autorităților locale și a populației cu acest nou domeniu, care vine ca o soluție pentru problemele locale, în conturarea imaginii și identității localităților.

Dezvoltarea unor strategii de marketing urban este, prin urmare, vitală în vederea dezvoltării procesului economic local/regional. Un program de marketing al orașului trebuie să pornească de la premisa că fiecare oraș este unic și nu există formule universal valabile, de aceea liderii de comunitate trebuie să identifice și să fructifice unicitatea specifică orașului lor.

Această unicitate poate fi dată de mediul natural - prezența unor resurse naturale valoroase, un climat favorabil, sau mediul construit - o arhitectură de importanță istorică, o clădire celebră, sau chiar o combinație a acestor și ale altor valori estetice. Marketingul urban operează cu concepte precum concurență, competitivitate, rating sau brand.

Mănăstirea Galata, ansamblu monument istoric de importanță națională, străjuiește împreună cu mănăstirea Cetățuia zona luncii Bahluiului și a centrului istoric al Iașilor. Cele două mănăstiri pun în valoare silueta așezării, percependu-le ca repere.

De pe cota superioară a cornișei centrului istoric se deschid perspective transversale, lungi, către valea Bahluiului, Mănăstirea Galata definind alături de Mănăstirea Cetățuia, silueta urbană a Iașilor. Însă, spre deosebire de panorama spre dealul Cetățuia, imaginea dinspre oraș asupra dealului Galata a fost alterată în special pe parcursul secolului XXI.

▪ **probleme de management urban**

Vegetația are un rol esențial atunci când vorbim de dezvoltarea durabilă a unei zone. Pornind de la acela al creșterii calității mediului înconjurător, aceasta are un impact semnificativ și pe alte paliere. Natura aduce numeroase beneficii asupra oamenilor dar și asupra mediului construit, contribuind la reducerea poluării aerului, a efectului de seră și poluării auditive, reducerea stresului și menținerea stării de bine, dezvoltarea emoțională a copiilor și la sănătatea oamenilor în general.

Cartierul Galata, precum și cartierul Mircea, aflat în proximitatea arealului studiat, nu beneficiază de spații verzi amenajate, deși pădurea Galata ar putea reprezenta o opțiune pentru petrecerea timpului liber, nefiind întreținută și amenajată, e devine neatractivă, locuitorii zonei migrând spre alte cartiere ale municipiului pentru a activa în aer liber practicate în zone verzi, generând trafic suplimentar pe artere deja aglomerate.

Drept urmare, prin stabilirea unor obiective strategice, planuri operaționale și concursuri de arhitectură, se poate acționa astfel încât plantațiile de protecție ale versantului Galata să aibă și un rol de loisir. Mai mult, amenajarea unei alei pietonale de legătură între Mănăstirea Galata și Monumentul Eroilor ar putea îmbunătăți accesul și vizitarea celor două monumente.

▪ **riscuri naturale**

Seismicitatea - amplasamentul se află sub influența cutremurelor ce au epicentrul în regiunea Vrancea. Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1-2013, amplasamentul are valoarea de vârf a accelerației, pentru componenta orizontală ammișcării terenului, $a_g = 0,25g$ și valoarea perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec. Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Amplasamentul se încadrează în zona de risc: Zona 7₁ de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani.

Riscuri de alunecări de teren

Probleme generale legate de stabilitatea versanților în municipiul Iași

Suprafața în care apar fenomene de instabilitate reprezintă cca 20 % din suprafața orașului. Fenomenele au o intensitate mai mare în special la marginea cornișei teraselor, în zonele în care energia de relief este mai mare. Fragmentarea adâncă a reliefului prin afluenții râului Bahlui și condițiile hidrologice favorizează apariția fenomenelor de alunecare. Pantele în aceste zone variază între 1 și până la peste 15 grade.

Apa subterană din baza teraselor a cărei scurgere liberă este împiedicată de existența deluviului, duce la înmuierea acestuia la baza cornișei terasei, dând naștere la alunecări de tip detrusiv. În continuare ele înmoaie deluviul prin curgere dezordonată în masa sa, ceea ce face ca masa să fie slăbită, dând naștere la partea sa inferioară unor alunecări de tip deplasiv, cu caracter regresiv (înaintând de la bază spre cornișă).

Dezvoltarea alunecărilor în timp se face în moduri diferite. În majoritatea lor, mișcările de alunecare sunt lente și din când în când, în perioadele bogate în precipitații, alunecările capătă un caracter violent, combinându-se cu surpări, provocând distrugeri importante ale unor clădiri, căi de comunicații, rețele hidroedilitare, în prezent, municipiul Iași fiind inclus pe lista orașelor cu risc maxim la alunecările de teren de către comitetul special constituit pe lângă Ministerul Lucrărilor Publice.

Cuvertura de pe versant a deluviului de alunecare cu grosimi care oscilează în medie între 313 m, are o structură foarte frământată. Întreg complexul deluvial este îmbibat cu apă subterană, care, în zonele microdepresionare de alunecare, apare la suprafață și care prezintă mari fluctuații de nivel pe verticală, în funcție de ritmicitatea sezoniera a umidității și uscăciunii.

Declanșarea alunecărilor este cauzată de influența apei asupra indicilor fizico-mecanici care caracterizează acest material deluvial, care duce la o creștere volumetrică de la 18 la aproximativ 20 kN.mc, o scădere a unghiului de frecare interioară de la 17 la 8 grade și a coeziunii de la 0.60 la 0.40 daN.cmp. În cazul în care este vorba de un masiv care a suferit deplasări importante, coeziunea poate ajunge la 0.15 daN.cmp.

Dacă avem în vedere că în structura litologică a versanților din Iași avem argile prăfoase galbene, cu lentile de nisip distribuite în mod neregulat, fenomenele au loc în strate de contact dintre materialul argilos și cel nisipos saturat cu apă sau la suprafața fundamentului geologic alcătuit din argilă slab marnoasă impermeabilă.

Fenomenele devin active când aceste strate vin în contact cu o cantitate mai mare de apă din precipitații atmosferice abundente, fie prin suprimarea posibilităților de infiltrare a precipitațiilor obișnuite în straturile de nisip de la suprafața argilei marnoase.

Zonele construite în condiții de instabilitate, respectiv cu pante accentuate, au avut de suferit în timp, de pe urma alunecărilor, prin pagubele produse clădirilor, căilor de comunicație, rețelelor edilitare.

Conform legii 575/2001 privind *Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural*, **arealul amplasamentului** se încadrează, din punct de vedere al riscului de alunecări de teren, în zona cu risc ridicat, cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren de tip primare.

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate zone cu forme de eroziune, vĂluriri sau alte elemente specifice ce ar putea conduce la fenomene de instabilitate.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație se poate  mp r i în trei zone distincte:

- zona de platou ce prezintă diferen e de nivel mici unde nu s-au indentificat zone cu poten ial alunecător;
- zona de versant ce prezintă diferen e de nivel foarte mari  i în același timp pe această zona se pot observa fenomene alunecare a versantului;
- zona de platou din apropierea coronamentului.

Din observa iile de teren  i breviarul de calcul realizat în cadrul *Studiului Geotehnic  i de Stabilitate*, se observă că zona nu prezintă fenomene fizico-geologice active care să-i pericliteze stabilitatea la momentul vizitei pe amplasament pe zona de platou, probleme de instabilitate apar pe zonele împădurite, spre aval de mănăstire.

Lucrări drenare/consolidare existente pe amplasament  i în vecinătate. Măsuri de ameliorare  i de înlăturare a efectelor versan ilor instabili

 n zonele în care fenomenele au prezentat un pericol iminent pentru imobilele din vecinatate (Monumentul Eroilor de la Galata), s-au executat construcții de sprijinire combinate cu lucrari de captare, drenare  i evacuare a apelor subterane. Construcțiile de sprijinire au fost fundate în stratul de fundament, argilă m rnoas  sarmatian , fie direct prin coloane forate de sistem Benoto, F.A. 12 sau Terradrill.

 n zonele în care fenomenele de alunecare nu periclita  construcțiile existente, lucrările de consolidare s-au rezumat la nivelări, la asigurarea scurgerii libere a apelor subterane în dreptul izvoarelor, condusă  i organizată la baza versantului  i lucrări de nivelare  i plantare a suprafe ei sale pentru a asigura o eliminare rapidă a apei din precipita ii sau din topirea zăpezilor, cu scopul de a reduce la maximum infiltra iile în deluviul de alunecare.

Lucrarile de asanare au cuprins în ordine cronologică următoarele procedee de drenare: drenuri în săpătură deschisă, foraje orizontale, drenuri din coloane secate umplute cu material filtrant.

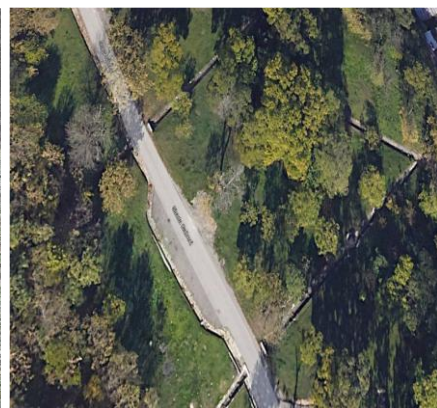
Lucrările de consolidare existente pe amplasament sunt reprezentate de elemente de susținere punctuală (chesoane cu drenuri orizontale, ranfor i), drenuri (orizontale  i verticale),  an uri asanare.⁷



Cheson



Cămin de vizitare  i rigolă din beton



Rigole din beton

Inundabilitate

Din punct de vedere al riscului la inunda ii, amplasamentul apar ine zonei cu o cantitate maximă de precipita ii căzută în 24 de ore estimată a fi între 100-150mm, cu posibilitatea apari iei unor inunda ii ca urmare a deversării de r uri.

⁷ Studiul de fundamentare geotehnic  i de stabilitate pentru P.U.Z. C.P Ansamblul Mănăstirii Galata, Iași

▪ **prezențe arheologice în teritoriul studiat**

În apropierea amplasamentului studiat au fost descoperite vestigii importante pentru conturarea imaginii asupra evoluției comunităților umane de-a lungul epocilor istorice în această zonă a municipiului Iași, incluse în Repertoriul arheologic al județului Iași (RAJI).

Cele mai vechi vestigii ale locuirii umane în apropierea amplasamentului au fost descoperite pe marginea podișului Galata, fiind vorba despre trei lame aurignaciene lucrate din silex vinețiu, precum și fragmente de vase și talere din secolele XVII-XVIII, cu sau fără smalt și decorate cu benzi de linii adâncite orizontal sau în val. Din același loc provine și o lucernă romană și un fragment de taler vopsit în roșu, cu lustru la interior, obiecte donate Muzeului de istorie a Moldovei de către Arhivele statului din Iași.

În marginea podișului Galata, la circa 1 km nord-est de mănăstire, în jurul monumentului denumit Crucea Armenească, s-au descoperit (1953) câteva fragmente ceramice care aparțin Hallstatt-ului și culturii materiale premoderne (sec. XVIII). De asemenea, între vile de pe podișul Galata, la circa 1,5 km vest de mănăstire, în preajma locului denumit La Giușcă, s-au descoperit materiale datate în secolele XVII și XVII-XVIII, din care s-au cules fragmente de vase din pastă albă, cenușie sau roșie, decorate cu humă brună sau cu smalturi divers colorate.

Pe podișul de la nord-vestul mănăstirii Galata, în jurul fântânii din Valea Seacă, s-au descoperit fragmente ceramice aparținând sfârșitului epocii bronzului și eventual începutului Hallstatt-ului, precum și evului mediu și epocii premoderne (secolele XVII-XVIII). Vestigiile arheologice au fost cercetate de N. Zaharia în anul 1952.

În perioada postbelică au avut loc săpăturile arheologice consistente în incinta mănăstirii Galata, acoperind o bună parte a incintei, investigând, de asemenea, interiorul bisericii. Recent, în legătură cu aceste cercetări, V.M. Pușcașu, arheolog în cadrul Direcției Monumentelor Istorice începând cu anul 1960, a publicat un raport de săpături însoțit de mai multe considerații de specialitate. Din articolul respectiv, aflăm că o primă etapă a cercetărilor arheologice desfășurate la Mănăstirea Galata a avut loc în anii 1962-1964. Atunci, numitele investigații s-au efectuat sub conducerea arheologilor Eugenia Neamțu (pentru anul 1962), Vlad Zirra (pentru anii 1963 și 1964) și Gh. I. Cantacuzino (pentru anul 1964). În cea de a doua etapă, în anii 1965-1967, cercetările au fost conduse exclusiv de Gh. I. Cantacuzino, rezultatele obținute fiind consemnate în raportul intern din anul 1967. Arhg. V.M. Pușcașu menționează lipsa cercetărilor arheologice în anumite puncte ale bisericii (cum a fost cazul pronaosului) sau în unele zone din aria incintei (zona nord-vestică), acolo unde s-ar fi putut obține rezultate clarificatoare privind situații arheologice complexe și s-ar fi îmbogățit, cu siguranță, cunoștințele noastre despre trecutul monumentului.

Cele mai notabile descoperiri au fost făcute, fără doar și poate, în legătură cu necropola interioară: în număr de cinci morminte în aria gropniței și alte două în pridvor. Toate mormintele au fost găsite nederanjate de intervenții umane ulterioare – caz foarte rar întâlnit – și, mai mult, trei dintre ele au permis identificarea persoanelor înmormântate acolo, situație cunoscută, până atunci, doar pe cale documentară. Toate trei sunt morminte domnești: Maria Amiralis, soția voievodului Petru Șhiopul și doi dintre copiii lor, Vlad și Despina. În raportul arheologic găsim descrierea construcției mormântului, a modului de dispunere interioare ca și amănunțita prezentare a stării de conservare a osemintelor și componența inventarului funerar. Dintre caracteristicile mormântului doamnei Maria Amiralis, reținem drept semnificative cripta de piatră acoperită în sistem plat, depunerea trupului, fără sicriu, pe un pat funerar metalic (de tipul celor folosite în mormintele lui Alexandru cel Bun și Ștefan cel Mare), resturile vestimentare recuperate (atribuite de autor unei rochii de mătase, unei scufii acoperite de un văl împodobit cu paiete în forma literei S și tivit cu o bandă de brocart, totul acoperit de un giulgiu pictat de mătase) ca și podoabele (câte o brățară de aur pe fiecare mână, un inel sigilar și cercei circulari de aur) și elementele de prindere (6 nasturi) recuperate. Este de remarcat și faptul

că, exceptând extragerea pieselor de inventar funerar, mormântul a fost păstrat – și reastupat – în situ. După cum arată și istoricul medievist N. Grigoraș, toate obiectele de podoabă confecționate din aur, resturile de îmbrăcăminte, bijuteriile amintite ne oferă o icoană sugestivă a bogăției și fastului de la curtea domnească din Iași la sfârșitul secolului al XVI-lea.

Rezultatele acestor cercetări arheologice au fost consemnate și în *Repertoriul arheologic al județului Iași*, în care au fost redată într-o formă sintetică principalele descoperiri și observații arheologice efectuate în incinta mănăstirii Galata. De asemenea, se precizează că în anul 1902, sub dealul Galata a fost descoperit un dinar de argint unguresc emis în timpul lui Matei Corvin. Se confirmă și informația că în jurul mănăstirii Galata și în zona dinspre nord și est au fost găsite fragmente ceramice datate în secolele XVII-XVIII și un fragment de lulea de lut din aceeași perioadă istorică.

Menționăm în acest context și cercetările arheologice cu caracter preventiv desfășurate în perioada iulie 2020-iulie 2021 cu ocazia proiectului de restaurare a Monumentului Eroilor și reorganizarea complexului comemorativ din Galata consacrat eroilor din Primul Război Mondial, care este constituit dintr-un monument central (mausoleu) și o zonă de protecție în jurul acestuia, în care au fost reînhumate oseminte umane (cimitir). În planurile zonei realizate în anii 1950, apare figurat Cimitirul Eroilor din 1916-1918, un cimitir de mari dimensiuni, ce era situat la nord de Mănăstirea Galata. Ca rezultat al cercetării arheologice realizate de echipa de la Muzeul de Istorie, Complexul Național Muzeal „Moldova” Iași „*nu s-a putut stabili o legătură directă între amplasamentul crucilor și monumentelor funerare existente pe amplasament la momentul debutului lucrărilor de restaurare a monumentului și materialele osteologice umane din sol*”, fapt care presupune că „*în decursul timpului s-au produs modificări majore ale configurației aliniamentelor de cruci amplasate în cadrul complexului comemorativ*”. În cadrul cercetării arheologice, au fost inventariate crucile asociate cu numere de identificare în corelație cu materialele osteologice îngropate. De asemenea, s-a identificat „*pe amplasament doar cruci ce purtau înscrise doar numere cuprinse între 1 la 250, neexistând – în acest moment – nici un fel de argument care să susțină existența amplasării în cadrul complexului comemorativ a unui număr de 600 de cruci mici*”. Studiul antropologic realizat pe un eșantion ales aleatoriu format de 50 cranii, dincolo de aspectele de interes morfo-patologic, a evidențiat și faptul că, pe lângă rămășițele pământești ale eroilor din Primul Război Mondial, în cadrul complexului comemorativ să fi fost reînhumate și osemintele altor persoane (copii, adolescenți, femei).

În cadrul proiectului de realizare a studiului de fundamentare istorico-arheologic pentru PUZ CP Ansamblul Mănăstirii Galata, echipa de arheologi ai Institutului de Arheologie Iași din cadrul Academiei Române Filiala Iași, a făcut o periegheză în zona țintă care cuprinde un areal care cuprinde cimitirul, dar și o zonă destul de generoasă în jurul complexului fortificat, mai ales spre nord-vest și sud-est. Dacă pe proprietățile private situate, mai ales, în partea de sud-sud-vest nu au avut acces, în schimb, au putut constata că pe dealul Galatei, pe versantul de nord și est vegetația este atât de bogată că este aproape imposibil să observe ceva în sol. Oricum, dată fiind evoluția istorică a zonei, dar și din cauza numeroaselor intervenții care au ținut de evenimentele petrecute aici cel puțin din secolul al XVI-lea, studiul a propus o serie de restricții patrimoniului arheologic situat și în afara zidurilor complexului monastic, ce vor fi preluate în documentația de urbanism.⁸

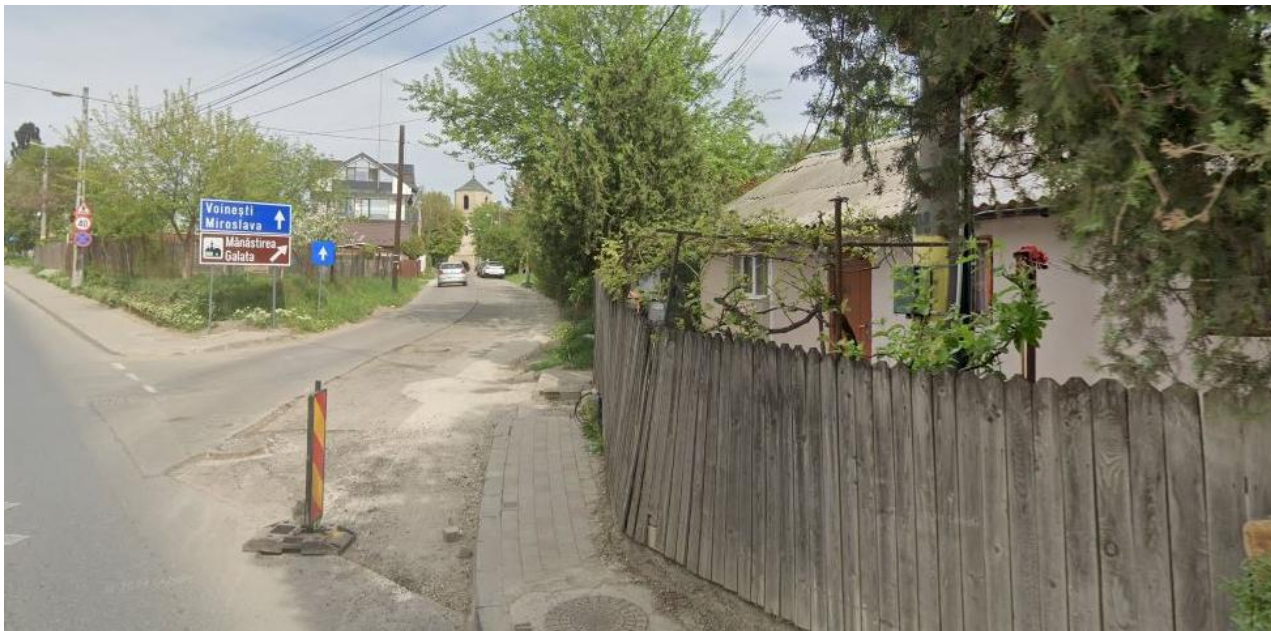
▪ **altimetrie**

Deoarece orașul Iași are un relief colinar se deschid spre mănăstire perspective descendente din punctele cele mai înalte ale Iașului: dealul mănăstirii Cetățuia, hotel Unirea, hotel Moldova.

⁸ *Studiu istorico-arheologic pentru realizarea obiectivului P.U.Z.C.P. Ansamblul Mănăstirii Galata Iași*

Spre deosebire de panorama spre dealul Cetățuii, imaginea dinspre oraș asupra dealului Galata a fost alterată în special pe parcursul secolului XXI.

La nivelul amplasamentului studiat, câmpul vizual este în general fracturat, din cauza locuințelor individuale dezvoltate fără a respecta un regulament, cu regim de înălțime incoerent, variind între 1 și 6 niveluri supraterane, fără un front sau aliniament stabilit. În jurul mănăstirii câmpul vizual spre aceasta este aproape în totalitate blocat de construcțiile edificate până aproape de limita incintei. Din axul străzii Mănăstirii se mai percepe doar Turnul Clopotniță, silueta bisericii fiind obturată de o locuință cu trei niveluri supraterane.



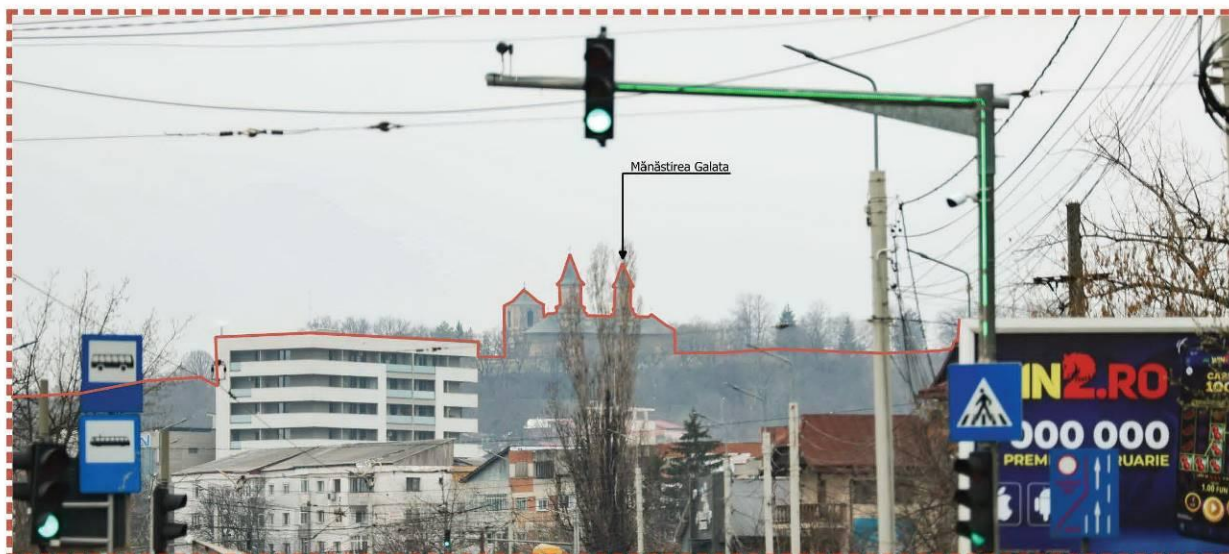
*Perspectivă spre Ansamblul Mănăstirii Galata din intersecția șoselei Iași-Voinești cu str. Mănăstirii
Silueta bisericii este obturată de locuința cu 3 niveluri supraterane*

Mai mult, din intersecția șoselei Iași-Voinești cu Calea Galata silueta mănăstirii este complet obturată de o altă locuință cu trei niveluri supraterane.



*Perspectivă spre Ansamblul Mănăstirii Galata din intersecția șoselei Iași-Voinești cu Calea Galata
Silueta Mănăstirii este obturată de locuința cu 3 niveluri supraterane*

La nivel macro, dinspre oraș, peste imaginea Ansamblului Mănăstirii Galata există clădiri care se suprapun parțial, un exemplu în acest sens fiind clădirea cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime de 11 niveluri supraterane situată pe str. Pantelimon Halipa. Acesta interferează cu perspectiva dinspre Podul de Piatră.



Vedere "Podul de Piatră" - Detaliu



Perspectivă spre Ansamblul Mănăstirii Galata din Podul de Piatră, cu prezența masivă a clădirii cu funcțiuni mixte, cu regim de înălțime de 11 niveluri supraterane, situată pe str. Pantelimon Halipa, care se suprapune parțial peste imaginea zidului de incintă al mănăstirii

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ:

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, trama stradală, volume construite, spații libere concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare)

- **atitudinea față de parcelar**

Parcela ansamblului monastic își păstrează configurația inițială, fiind protejată de zidul istoric. Astăzi incinta își etalează echilibrat multiplele intervenții trecute și nu lasă loc modificării parcelei.

În cazul suprafețelor de teren amplasate pe platoul Galata, deși parcelarul este recent, fiind configurat în ultimii 100 de ani, este totuși fragmentat și se poate citi proveniența dintr-un parcelar agricol. Modul de ocupare aleatoriu trădează lipsa de

reglementări din ultimul secol. Majoritatea construcțiilor sunt împinse spre spatele lotului lung și îngust și interpun între casă și stradă grădini cu flori și bolți de vii. În urma reglementării acestei zone, locuințele vor rămâne izolate, cu retrageri reglementate. Se va menține parcelarul existent, dar se acceptă și comasări sau dezmembrări pentru îmbunătățirea aspectului zonei protejate.

Parcelarul terenurilor situate la baza versantului Galata a fost croit în a doua jumătate a sec. XX ca o extensie a cartierului Galata. Loturile au fost împărțite în două șiruri paralele, fiecare cu acces la câte o stradă. Profitând de diferența de nivel, construcțiile de pe loturile din spate priveau spre oraș peste cele aliniate la calea Galatei, creând o siluetă plăcută a locuințelor izolate pe versant. Această tipologie ar trebui reînviată prin reglementări care să plaseze decalat zonele edificabile pe fiecare lot.

▪ **atitudinea față de trama stradală**

Pentru a pune în valoare caracterul istoric al străzii Mănăstirii, ampriza acesteia va fi restudiată, trotuarele vor fi remodelate, iar stratul de uzură va fi din piatră cubică. Va fi permis un singur tip de împrejmuire, conform detaliului-tip 1, conceput astfel încât să se armonizeze cu caracterul arhitectural și urbanistic al străzii. Se recomandă ca toate străzile secundare din arealul studiat să fie de tipul *shared-space* - partajare a străzilor între pietoni, bicicliști, parcaje pentru vizitatori și traficul auto local, cu scopul de a crea un spațiu public al tuturor. Largoul din dreptul accesului în incinta mănăstirii se va amenaja ca o piațetă publică. Intervențiile asupra vegetației existente vor fi limitate la strictul necesar, urmărindu-se păstrarea acesteia în cea mai mare măsură posibilă, chiar dacă în zona studiată nu mai sunt arbori protejați, iar în afara incintei mănăstirii nu am identificat alte grădini valoroase sau exemplare excepționale.

▪ **atitudinea față de volumele construite**

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.

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

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice, potrivit Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările și completările ulterioare - art. 23, se prezintă după cum urmează:

"CAPITOLUL III

Intervenții asupra monumentelor istorice

ART. 23

(1) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

(2) În sensul prezentei legi, intervențiile ce 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 împrejmui, 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.

(3) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autorizațiile prevăzute la alin. (3), emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.

(5) Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există, Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii."

De asemenea prevederile de mai sus se vor corela cu cele privitoare la: Lucrări identificate conform art.3 alin.1 lit.b din Legea 50/1991 republicată cu modificările ulterioare, respectiv:

"b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri – inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate."

Pentru clădirile care nu sunt înscrise în lista monumentelor istorice și pentru clădirile ce urmează a fi edificate, se prevăd următoarele:

Intervenții generale vor urmări conservarea coerenței ansamblului mănăstirii și ridicarea gradului de finisare urbană al zonei, prin eliminarea construcțiilor parazitare și conformarea clădirilor la prevederile prezentului capitol. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, pentru care se va obține în prealabil avizul DJC Iași.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele neconforme (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice Iași și autorizării.

În **UTR 03** se pot edifica locuințe individuale și colective mici cu maxim 2 niveluri supraterane. Înălțimea măsurată între CTA și cornișă / atic va fi de maxim 6,5m, și se va măsura pe verticală din orice punct aflat pe perimetrul construcției raportat la CTA adiacent. Înălțimea maximă la coamă va fi de 8m măsurată din orice punct al CTA de pe proprietate.

În **UTR 04** se pot edifica locuințe individuale și colective mici cu maxim 3 niveluri supraterane. Înălțimea măsurată între CTA și cornișă / atic va fi de maxim 9m, și se va măsura pe verticală din orice punct aflat pe perimetrul construcției raportat la CTA adiacent. Înălțimea maximă la coamă va fi de 11m măsurată din orice punct al CTA de pe proprietate.

Pentru toate construcțiile se fac următoarele precizări:

- demisolul este nivel suprateran;
- pentru a fi considerat subsol, un nivelul subteran trebuie să fie îngropat pe toate laturile mai mult de jumătate din înălțimea sa în raport cu CTA adiacent;

- podul amenajabil este nivel suprateran;
- pentru a fi considerat pod neamenajabil, înălțimea maximă la coamă în raport cu planșeul podului trebuie să fie de maxim 1,8m.

Volumele vor fi simple, adecvate scării construcției. Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se instituie o zonă de interdicție a construirii, atât pentru construcțiile subterane, cât și pentru cele supraterane, pe o rază de 30 m. Fac excepție monumentele funerare, care pot fi amplasate la o distanță minimă de 3 m față de zidul de incintă. Această fâșie de protecție va fi menținută liberă pentru a permite realizarea viitoarelor lucrări de restaurare sau consolidare ale zidului. În interiorul acestei zone sunt interzise înhumările.

În arealul intersectat de zona de protecție sanitară a cimitirului (10m de la limita cimitirului) se impune interdicție de construire.

În arealul intersectat de zona de protecție a coronamentului versantului, se poate construi doar în urma luării unor măsuri de stabilizare.

Ministerul Culturii a emis Avizul favorabil nr. 404 / U / 2024 pentru Studiul Istoric și Arhitectural de fundamentare, ce stă la baza prezentei documentații PUZ CP. Prin acesta se impune respectarea condițiilor din adresa nr.8870 bis/2024 anexă la aviz, formulată de către Institutul Național al Patrimoniului. Astfel, se impune interdicție de construire *“din str. Mănăstirii nr. 12 până la cimitirul mănăstirii, singura zonă de percepție a unei părți însemnate a zidului vestic de incintă în relație cu turnul de poartă, precum și pe Șoseaua Galatei de la nr. 66 la intrarea str. Iosif, cu obligația desființării organizării de șantier deja implantată aici cu evidente tendințe de a se transforma într-o locuință, altă singură vedere spre mănăstire dinspre est.”*

▪ **atitudinea față de spațiile libere**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Se va amenaja ca spațiu verde cel puțin suprafața minimă stabilită de legislația în vigoare pentru fiecare funcțiune.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor, sau în care împiedică realizarea construcției.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți minim 2 puieți.

În zona **UTR 02** este interzisă amplasarea construcțiilor definitive, aceasta fiind instituită ca zonă cu interdicție de construire pentru acestea și cu obligația menținerii vegetației forestiere existente. Sunt permise amenajarea traseelor pietonale și velo, precum și amplasarea mobilierului urban, a panourilor informative în punctele care oferă perspective către reperele importante, a băncilor, coșurilor de gunoi și dotărilor sanitare. Se recomandă ca amenajarea unitară a întregii zone să fie stabilită în baza unui concurs de arhitectură și să fie supusă avizării Ministerului Culturii, pentru a evita intervențiile punctuale și amplasarea necoordonată a unor simple elemente prefabricate, precum bănci, chioșcuri sau alte dotări standardizate. Soluția de amenajare va integra, într-o concepție coerentă, trasee terapeutice, pietonale și velo, reunite printr-o rețea de spații de loisir, puncte de belvedere și terase destinate odihnei, completate de un sistem unitar de semnalistică, panouri informative, mobilier urban și dotări sanitare.

▪ **condiționări arheologice**

În zona fortificată a mănăstirii, orice intervenție intruzivă – fie asupra bisericii, celorlalte componente ale complexului sau a terenului împrejmuit – necesită asistență arheologică de tip cercetare preventivă, inclusiv înaintea unor lucrări edilitare de mică amploare. Încă din faza DALI/SF, se va efectua o diagnoză arheologică, iar dacă aceasta relevă elemente noi, cercetarea arheologică preventivă va fi demarată încă din această etapă.

Lucrările cu caracter nonintruziv din interiorul complexului monastic vor fi supravegheate arheologic pentru a gestiona apariția în elementele constructive pe care se intervine a unor eventuale spolia.

În arealul din zona cimitirului se impune ca la apariția unor artefacte sau complexe arheologice să se anunțe autoritățile pentru a fi impusă o modalitate de asistență arheologică.

În tot arealul vizat de acest P.U.Z. C.P. orice intervenție intruzivă care are loc la adâncimi mai mari de 0,30m și pe o suprafață mai mare de 50mp va fi precedată de un diagnostic arheologic intruziv care să acopere cel puțin 3% din zona afectată; diagnosticul va fi realizat de un specialist sau un expert arheolog. Intervenții minore în afara zonei fortificare a complexului monastic, respectiv săpături pe suprafețe de sub 50mp sau chiar eventualele demolări din toată zona-tintă se vor efectua cu supraveghere arheologică la execuție pe baza unei autorizații de supraveghere arheologică.

▪ **condiționări geotehnice**

Amplasamentul analizat în prezenta documentație se poate împărți în trei zone distincte:

- zona de platou ce prezintă diferențe de nivel mici unde nu s-au indentificat zone cu potențial alunecător;
- zona de versant ce prezintă diferențe de nivel foarte mari și în același timp pe această zona se pot observa fenomene alunecare a versantului;
- zona de platou din apropierea coronamentului.

Din observațiile de teren și breviarul de calcul realizat în cadrul *Studiului Geotehnic și de Stabilitate*, se observă că zona nu prezintă fenomene fizico-geologice active care să-i pericliteze stabilitatea la momentul vizitei pe amplasament pe zona de platou, probleme de instabilitate apar pe zonele împădurite, spre aval de mănăstire. Acest studiu a propus o serie de recomandări și condiționări, prezentate în continuare.

Dacă adâncimea excavației și distanța față de construcțiile adiacente existente o impun, pentru următoarele faze de proiectare, se va avea în vedere respectarea normativului NP 120-2014 - Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizarea a excavațiilor adânci în zone urbane și se va analiza și stabilitatea amplasamentului și a terenului de fundare a clădirilor existente aflate în zona de influență a excavațiilor.

Se va avea în vedere ca amplasarea/extinderea rețelelor purtătoare de apă să se realizeze astfel încât orice pierdere de apă să fie depistată și remediată imediat.

Se recomandă realizarea unei rețele de ape pluviale cu descărcare controlată spre aval către un emisar.

Se impune realizarea mentenanței rețelelor purtătoare de apă de către proprietarii acestora.

Pentru fazele următoare de proiectare, întocmitorii studiilor geotehnice vor lua în considerare orice posibilitate de creștere a nivelului apelor subterane.

În cadrul studiului geotehnic pentru faza D.T.A.C. se vor realiza investigații geotehnice pe teren, acestea vor fi realizate conform NP 074/2022, pentru fiecare construcție în parte se recomandă executarea a cel puțin un foraj.

Pentru construcțiile ce urmează a fi realizate pe zona de platou se recomandă fundarea acestora direct.

Eventualele terasări și ziduri de sprijin se recomandă a fi fondate pe piloți, pentru a nu pune în pericol stabilitatea versantului.

Aferent studiului geotehnic se va întocmi și câte un Proiect geotehnic (PG) **pentru fiecare construcție/sprijinire**, în cadrul acestuia se va analiza prin calcul rezistența și stabilitatea masivelor de pământ și a terenului de fundare al construcțiilor, stabilind soluții de fundare pentru acestea, precum și pentru a dimensiona structurile geotehnice, inclusiv în interacțiunea cu terenul și clădirile din jur.

Se pot construi clădiri cu 2 niveluri pe zona de platou, la distanțe minime de 20 m de coronament versant precum și în funcție de indicațiile din punct de vedere arhitectural.

Se interzice construirea pe zonele împădurite - sau, dacă se dorește realizarea de construcții pe aceste zone, se vor lua măsuri privind realizarea de structuri de sprijin.

Drenuri: chiar dacă nu sunt luate în evidență anumite drenuri existente și ele există, întocmirii studiilor geotehnice vor specifica în studiile geotehnice poziția și adâncimea acestor drenuri și nu vor permite realizarea de construcții peste acestea. Verificarea funcționării drenurilor (dacă există) din zona analizată și din zonele perimetrale amplasamentului analizat în prezenta documentație.

Se recomandă monitorizarea exfiltrațiilor din morminte, spre exterior amplasament prin prelevare de probe de apă. Eventualele lucrări de sprijinire și consolidare propuse / existente vor fi prevăzute cu înclinometre (unde este posibil) și cu martori pentru citiri topometrice.

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționarilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calitatii zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor strazilor, stradutelor, pietelor, pietetelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației)

Referitor la circulația auto în zonă, pentru a asigura siguranța pietonilor care se deplasează în zona mănăstirii Galata, se propune limitarea vitezei în zona perimetrului, la limita zonei studiate, pe Șoseaua Galata.

Deoarece intersecția dintre Șoseaua Iași–Voinești și Șoseaua Galata este deficitară, nu este rezolvată în mod corespunzător și generează blocaje în trafic, se propune reamenajarea acesteia. O variantă potrivită o constituie realizarea unui sens giratoriu, pentru care vor fi necesare suprafețe de teren aparținând proprietăților limitrofe. În acest scop, autoritățile competente vor putea iniția, în condițiile Legii nr. 255/2010, procedurile de expropriere pentru cauză de utilitate publică, după stabilirea imobilelor afectate și a unei despăgubiri juste și prealabile. Quantumul despăgubirii va fi comunicat proprietarilor, care îl pot accepta sau, în cazul în care îl consideră necorespunzător, îl vor putea contesta în fața instanței judecătorești competente.

În ceea ce privește accesibilitatea la transportul public, se constată următoarele:

- de la cea mai apropiată stație de autobuz urban – situată în zona Lidl Galata – Policlinica de Recuperare – până în zona Mănăstirii Galata, timpul de deplasare depășește 15 minute;

- cea mai apropiată stație de tramvai – situată la intersecția Șos. Nicolina cu Str. Tudor Neculai – Mănăstirea Galata se regăsește în izocrona de sub 15 minute de mers pe jos. Totuși, trebuie avut în vedere că deplasarea se realizează ascendent, existând o

diferență de nivel pozitivă de aproximativ 39 de metri de la linia de tramvai până la monumentul protejat.

Prin urmare, pentru a oferi un acces cât mai facil, s-a propus creșterea frecvenței cursei de pe traseul 23 (Podu Roș-Tudor Neculai-Miroslava), având în vedere că există stația de autobuz Șos. Voinești la mai puțin de 450 metri distanță. Adicional pentru a spori atractivitatea pietonală, se propune amenajarea căii de acces spre mănăstirea Galata conform principiilor străzilor de tip *shared space*, ceea ce presupune:

- interzicerea parcării și staționării în zonă;
- lărgirea profilului stradal, pentru a oferi mai mult spațiu pentru pietoni și pentru a le asigura prioritate;
- limitarea vitezei autovehiculelor la 20 km/h, pentru a permite coexistența sigură a vehiculelor și pietonilor.

Arealul va fi amenajat astfel încât să asigure condiții de deplasare pentru toate categoriile de persoane, inclusiv persoanelor cu mobilitate redusă.

În apropierea mănăstirii Galata, parcare va fi reamenajată, utilizând materiale și mobilier urban ce se va integra armonios cu arealul protejat.

Pentru a pune în valoare caracterul istoric al străzii Mănăstirii, ampriza acesteia va fi restudiată, trotuarele vor fi remodelate, iar stratul de uzură va fi din piatră cubică. Va fi permis un singur tip de împrejmuire, conform detaliului din regulament – UTR03, conceput astfel încât să se armonizeze cu caracterul arhitectural și urbanistic al străzii. Intervențiile asupra vegetației existente vor fi limitate la strictul necesar, urmărindu-se păstrarea acesteia în cea mai mare măsură posibilă, chiar dacă în zona studiată nu mai sunt arbori protejați, iar în afara incintei mănăstirii nu am identificat alte grădini valoroase sau exemplare excepționale.

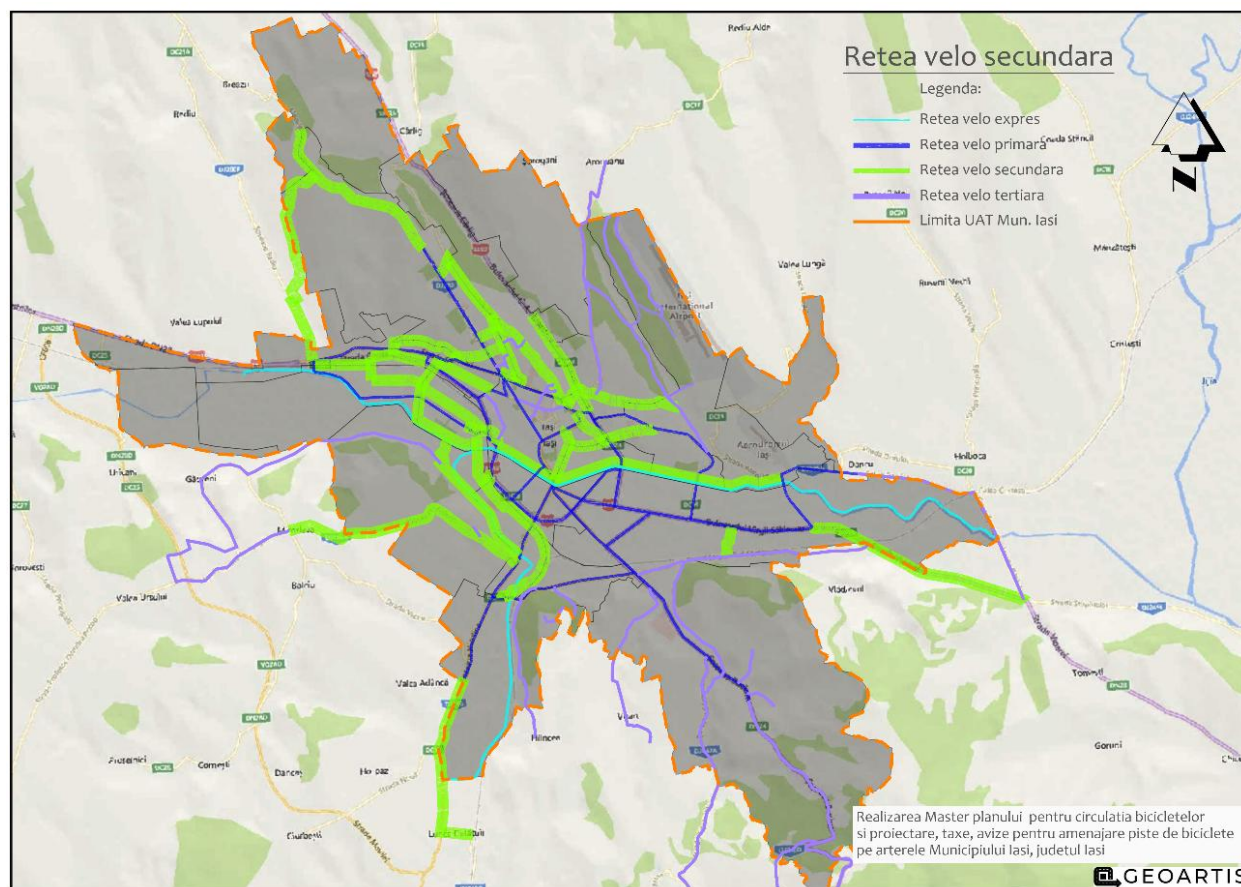
În același timp, pe lângă măsurile și propunerile concrete amintite, în complementaritate se propun și următoarele soluții pentru a crește durabil și integra toți participanții la mobilitate:

- amenajare de trotuare suficiente și de calitate: trotuarele trebuie să fie largi, bine pavate, fără obstacole (găuri, mașini parcate pe trotuar etc.) și accesibile pentru persoanele cu dizabilități;
- asigurare iluminat public corespunzător: iluminarea adecvată a trotuarelor și a zonelor pietonale este esențială pentru siguranța pietonilor, mai ales pe timpul nopții;
- semnalizarea clară a trecerilor de pietoni: semnele de circulație și semafoarele trebuie să fie vizibile și funcționale, iar trecerile de pietoni să fie amenajate corespunzător (de exemplu, prin ridicarea lor pentru a semnaliza prezența pietonilor);
- posibilitatea de traversare a drumului în condiții de siguranță: instaurarea unor timpi adecvați pentru traversarea străzilor, precum și semaforizarea inteligentă a trecerilor de pietoni;
- limite de viteză reduse în zonele aglomerate: limitarea vitezei autovehiculelor în zonele urbane și în apropierea școlilor, parcurilor, piețelor sau altor zone frecventate de pietoni.
- speed bumps și alte măsuri de calmare a traficului: amenajarea de speed bumps (cocoșe de asfalt ridicate) sau alte dispozitive care să reducă viteza mașinilor în zonele intens circulate de pietoni.

Se recomandă ca toate străzile secundare din arealul studiat să fie de tipul *shared-space* - partajare a străzilor între pietoni, bicicliști, parcaje și traficul auto local, cu scopul de a crea un spațiu public al tuturor.

În cadrul zonei studiate se regăsește și un traseu propus de piste velo, aferent *Masterplanului de Piste Velo* din cadrul proiectului **“Realizarea Master Planului pentru circulația bicicletelor și proiectare, taxe, avize pentru amenajare piste de biciclete pe arterele municipiului Iași”**, având ca beneficiar Municipiul Iași. Menționăm faptul că documentația de fundamentare a traseelor de piste velo în municipiul Iași se află în

implementare. Se observă două piste velo propuse ce traversează zona de studiu, mai exact pe Șoseaua Voinești și Strada Mănăstirii.



*Rețeaua de piste velo din municipiul Iași conform Masterplan ului de Piste Velo
sursa: "Realizarea Master Planului pentru circulația bicicletelor și proiectare, taxe, avize pentru amenajare
piste de biciclete pe arterele municipiului Iași"*

Conform aceluiași document, rețeaua de piste velo este ierarhizată pe patru niveluri, sub următoarea formă:

- **Rețea Velo Expres.** Acest tip de rețea valorifică și evidențiază infrastructura albastră din zona municipiului Iași, respectiv râul Bahlui, râul Nicolina, pârâul Vămășoia. Pistele Velo Expres au următoarele roluri:

- de conectare;
- de accesibilitate (la nivel de zonă metropolitană);
- de asigurare a unei viteze medii sporite (interferență redusă cu alte mijloace de transport extrem de redusă);
- de traversare în condiții de securitate crescută a zonelor populate din municipiul Iași

- **Rețea Velo Primară.** Acest tip de rețea se desfășoară pe arterele principale de trafic, reprezentate de străzile principale din oraș, care sunt și drumuri naționale. Rețeaua Velo Primară are funcția de preluare și transport a fluxurilor la nivelul zonei construite către cele mai importante obiective publice și de convergență socială.

- **Rețea Velo Secundară.** Acest tip de rețea are rol de acces și penetrare la nivel de cartier și/sau zonă locuibilă, fiind funcțională ca feeder către rețeaua primară, având rol de dirijare a fluxurilor.

▪ *Rețea Velo Terțiară*. Acest tip de rețea are rol de acces către obiectivele turistice din zona metropolitană Iași și completează întreaga rețea de piste velo.

În cadrul zonei studiate, Șoseaua Voinești și Strada Mănăstirii vor fi amenajate pentru a facilita deplasarea cu ajutorul transportului alternativ, pistele velo fiind incluse în rețeaua velo secundară (Șos. Voinești) și rețeaua terțiară (Strada Mănăstirii).

Conform criteriilor tehnice aferente documentației menționate, pentru *pista velo secundară* avem următoarele caracteristici: lățimea pistei este propusă a fi de minim 2 m în străzile cu sens unic, respectiv 3 m pentru arterele în dublu sens. Soluția tehnică propune un sistem de sensuri unice/shared space/limitare viteză la 30 km/h în zonele rezidențiale, cu o serie de investiții de amploare în infrastructura în zona periurbană. Includerea sistemului de piste velo în managementul de trafic este opțională pentru rețeaua velo secundară, similar și existența în dublu sens.

Din perspectiva tipologiei pistei, dat fiind caracterul zonei și țesutul urban înconjurător, velleitatea principală este de utilizare frecventă, în interes de navetă, fără a exclude sau limita rolul de utilizare recreațională și de turism.

În ceea ce privește intermodalitatea, conexiunea la transportul public (tramvai și/sau autobuz) este opțională. Referitor la accesibilitatea la obiectivele de interes public, de convergență socială, respectiv la cele de tip recreativ, agrement, sport (păduri, lacuri și mănăstiri), accesul direct este opțional.

Data fiind importanța Șoselei Iași-Voinești din perspectiva vocațională și implicit tehnică în țesutul construit existent, separarea fizică față de traficul auto (prin denivelarea carosabilului, borduri, spații verzi etc.) este de recomandat pentru rețeaua secundară majoră și opțională pentru rețeaua secundară locală.

Cu privire la separarea fizică față de traficul pietonal, date fiind condițiile de relief ce imprimă o viteză de deplasare medie, este opțională o demarcare între cele două modalități de deplasare. Cu toate acestea, prezența unei zone de siguranță pentru utilizatorii rețelei velo secundare se impune.

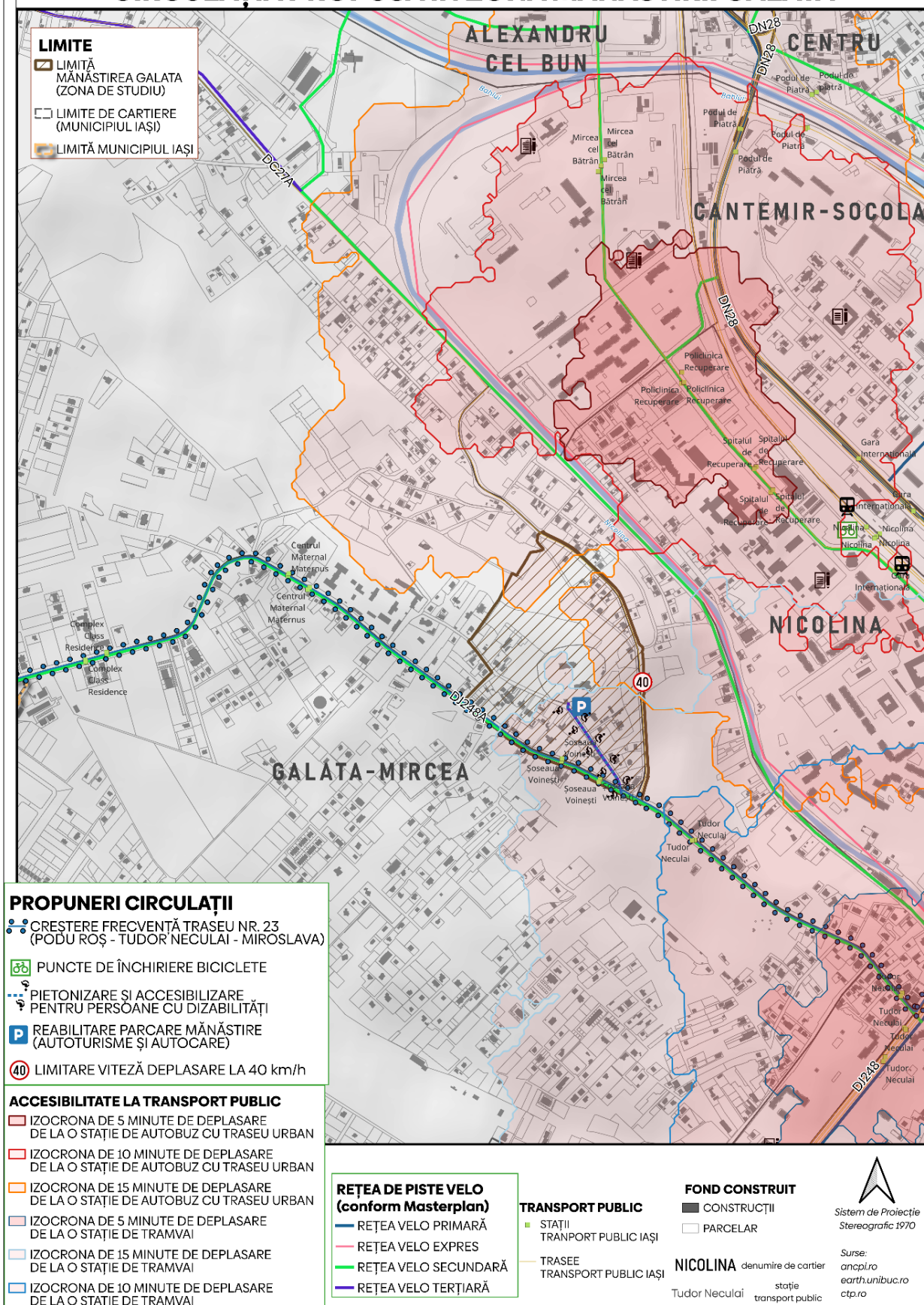
Referitor la *pista velo terțiară* propusă pe strada Mănăstirii, avem următoarele caracteristici: lățime pistă minim 1,5 metri în sens unic, minim 2,5 metri în dublu sens. Soluția tehnică implică amenajarea arterei în sistem *shared space*. Includerea în managementul traficului este opțional, iar tipologia pistei ca are un rol recreativ. Conexiunea la transportul public va fi opțională, accesul și accesibilitate la obiectivul vizat – mănăstirea Galata – fiind obligatorie, similar și asigurarea unei zone de siguranță față de ceilalți participanți la trafic.

Pentru armonizarea rețelei velo din zona mănăstirii Galata, se impune detalierea mai precisă în cadrul viitoarelor documentații tehnice de tip Proiect Tehnic, care vor aprofunda propunerile și soluțiile identificate în cadrul *MasterPlanului de Piste Velo* pentru municipiul Iași.

REȚEA DE PISTE VELO AGLOMERAREA IAȘI					
CARACTERISTICI		Velo Expres	Rețea Velo Primară	Rețea Velo Secundară	Rețea Velo terțiară
Lățime pistă (m)		min. 2,00 m sens unic min. 3,00 m dublu sens	min. 2,00 m sens unic min. 3,00 m dublu sens	min. 2,00 m sens unic min. 3,00 m dublu sens	min. 1,50 m sens unic min. 2,50 m dublu sens
Soluție tehnică		redimensionare ecologică și economică/utilizarea infrastructură albastră (dig protecție/maluri/albie râuri) + protocol colaborare ABA Prut și PMI	redimensionarea benzilor (micșorare de la 3,5 m la 3 m)	sistem de sensuri unice/ shared space/limitare viteză 30 km/h (zone rezidențiale)	shared space/limitare viteză 30 km/h
Includere velo în managementul traficului		nu e cazul	DA	opțional	opțional
Dublu sens		DA	DA	opțional	opțional
Tipologie pistă	rol de utilizare frecventă (L-V - navetă)	DA	DA	DA	opțional
	rol de utilizare recreațională (S-D)	opțional	opțional	opțional	DA
Conexiune la Transport Public	Autobuz	opțional	DA	opțional	opțional
	Tramvai	opțional	DA	opțional	opțional
Acces la obiective publice (instituții educative, sociale, administrative etc.)		DA	DA	opțional	NU
Acces la obiective de convergență socială (parcuri, piețe, grădini publice, edificii cult religios)		opțional	DA	opțional	opțional
Acces la obiective cu rol recreativ, agrement, sport (păduri, lacuri, mănăstiri)		opțional	opțional	opțional	DA
Separare fizică fata de traficul auto (denivelare carosabil, borduri, spatii verzi, etc.)		DA	DA	DA pentru rețeaua secundara majora, opțional pentru rețeaua secundara locala	opțional
Separare fizică fata de traficul pietonal (denivelare carosabil, borduri, spatii verzi, etc.)		DA	DA	opțional	opțional
Zone de siguranță		DA	DA	DA	DA

Criteriile de clasificare a rețelei de piste velo,
sursa: "Realizarea Master Planului pentru circulația bicicletelor și proiectare, taxe, avize pentru amenajare piste de biciclete pe arterele municipiului Iași"

CIRCULAȚIA PROPUȘĂ ÎN ZONA MĂNĂSTIRII GALATA



Circulația propusă în zona studiată

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de cabluri și firidele ce aparțin infrastructurii tehnico-edilitare vor trebui integrate în mod estetic și funcțional în mediul urban.

Este interzisă instalarea rețelelor aeriene de telecomunicații și energie electrică. Operatorii care dețin rețele aeriene existente sunt obligați să planifice și să implementeze trecerea cablurilor și a firidelor în subteran.

Instalarea firidelor aparente de telecomunicații, energie electrică și gaze naturale pe fațadele clădirilor este interzisă. În cazul clădirilor existente, firidele trebuie camuflate prin amplasarea în incinte tehnice subterane, sau prin mascarea cu panouri estetice. Firidele noi vor fi amplasate în subteran sau în nișe dedicate. Se va implementa un sistem de contoare cu citire wireless, de la distanță.

Aceste reguli se vor aplica tuturor operatorilor de servicii de telecomunicații, energie electrică, apă / canalizare și autorităților publice care desfășoară lucrări de infrastructură urbană în perimetrul studiat.

Cvartaul dintre Șoseaua Galata și strada Iosef Sabo cuprinde atât parcele cu deschidere spre ambele străzi, cât și parcele cu deschidere spre o singură cale de circulație. Pentru a deservi și parcelele care au deschidere doar spre strada Iosef Sabo, este necesară extinderea rețelelor de canalizare și de gaze naturale. Rețeaua de canalizare a apelor menajere trebuie extinsă și pe segmentul străzii Mănăstirii aflat la estul Turnului Clopotniță a mănăstirii Galata.

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

Studiul Istoric și Arhitectural de fundamentare al prezentei documentații de urbanism a definit subzone istorice de referință, pentru care a propus funcțiuni recomandate, restricții și permisivități, regim de construire, tipologii de ocupare, aliniere, procent maxim de ocupare al terenului și coeficient maxim de utilizare. Toate aceste prevederi, vor fi detaliate în regulamentul de urbanism aferent acestui PUZ CP.

Zonă / subzona istorică de referință	Modului și gradului de dezvoltare posibil	
	Funcțiuni recomandate / Restricții și permisivități, regim de construire / Tipologii de ocupare / Aliniere	POT și CUT propus
SZIR. 01 – Ansamblul Mănăstirii Galata	Funcțiuni recomandate: Ansamblul monahal își va păstra funcțiunea de cult, însoțită de alte activități complementare. Se recomandă menținerea actualelor funcțiuni. Restricții și permisivități, regim de construire: Sunt permise intervenții de conservare/restaurare, conform Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Pentru a menține și spori calitățile arhitecturale deosebite ale ansamblului, toate construcțiile provizorii și instalațiile parazitare trebuie îndepărtate. În proiectul de reabilitare al ansamblului monahal întocmit în anul 2022, aprobat prin Avizul nr. 259/M/2022 emis de Ministerul Culturii, a fost propusă dezafectarea construcției din tâmplărie de aluminiu cu rol de lumânărar odată cu desființarea pangarului din pridvorul bisericii și comasarea	max. 15%, max. 0,2

	acestor funcțiuni într-un volum semiîngropat amplasat în legătură cu aleea de acces, care va trebui detaliat și avizat conform legii de către Ministerul Culturii. Fațadele valoroase ale monumentelor istorice trebuie protejate prin menținerea unei distanțe egale cu 2H între acestea și plantații dese și de 1H între fațade și arbori solitari. Vor fi îngrijiți arborii maturi din incintă, iar pe măsură ce se vor degrada natural vor trebui înlocuiți cu arbori din aceeași specie plantați în apropiere. Se vor proteja perspectivele lungi, care au fost stabilite în planșele de vizibilitate, spre siluetele monumentelor, precum și conurile de vizibilitate. Tipologii de ocupare: Incinta mănăstirii își păstrază caracterul dat de construcțiile amplasate izolat. Astăzi incinta își etalează echilibrat multiplele intervenții trecute și nu mai lasă loc construirii unor noi volume. Aliniere: Construcțiile rămân retrase de la aliniament, având interpușe spre zidul de incintă spații înierbate.	
SZIR. 02 – Zona de protecție a versantului Galata	Restricții și permisivități, regim de construire: Zonă cu interdicție de construire, cu menținerea vegetației forestiere. Se pot amenaja trasee pietonale și se poate amplasa mobilier urban (panouri informative în zone cu perspective spre repere importante, bănci și coșuri de gunoi). Se recomandă ca amenajarea unitară a întregii zone să fie stabilită în baza unui concurs de arhitectură și să fie supusă avizării Ministerului Culturii.	0%, 0
SZIR. 03 – Zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 2 niveluri supraterane amplasate pe platoul Galata	Funcțiuni recomandate: Se pot edifica locuințe individuale și colective mici cu maxim 2 niveluri supraterane. Restricții și permisivități, regim de construire: Se impune interdicție de construire la o distanță mai mică de 40m de Zidul de Incintă al mănăstirii, precum și din str. Mănăstirii nr.12 până la cimitir. În arealul intersectat de zona de protecție sanitară a cimitirului (10m de la limita cimitirului) se impune interdicție de construire. În arealul intersectat de zona de protecție a coronamentului versantului, se poate construi doar în urma luării unor măsuri de stabilizare. Regimul maxim de înălțime va fi de 2 niveluri supraterane, cu următoarele precizări: - demisolul este nivel suprateran; - pentru a fi considerat subsol, un nivel subteran trebuie să fie îngropat pe toate laturile mai mult de jumătate din înălțimea sa în raport cu CTA; - podul amenajabil este nivel suprateran; - pentru a fi considerat pod neamenajabil,	max. 25% max. 0,5

	înălțimea maximă la coamă în raport cu planșeul podului trebuie să fie de maxim 1,8m. Tipologii de ocupare: Deși parcelarul este recent, fiind configurat în ultimii 100 de ani, este totuși fragmentat și se poate citi proveniența dintr-un parcelar agricol. Modul de ocupare aleatoriu trădează lipsa de reglementări din ultimul secol. Majoritatea construcțiilor sunt împinse spre spatele lotului lung și îngust și interpun între casă și stradă grădini cu flori și bolți de vii. În urma reglementării acestei zone, locuințele vor rămâne izolate, cu retrageri reglementate. Aliniere: Construcțiile rămân retrase de la aliniament, având interpose spre stradă grădini de fațadă. Aliniamentul spre Șoseaua Iași–Voinești este stabilit la o distanță de 12 m față de axul drumului, iar construcțiile se vor amplasa retrase cu minimum 4 m față de acest aliniament, rezultând o distanță minimă de 16 m între axul șoselei și fațadele construcțiilor. Spre strada Mănăstirii regulile ar trebui să fie mai relaxate (distanță mai mică de 12m față de ax) și să permită relații mai stânse între clădiri pentru a evoca atmosfera țesutului urban medieval.	
SZIR. 04 – Zona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim 3 niveluri supraterane, situate la baza versantului Galata	Funcțiuni recomandate: Se pot edifica locuințe individuale și colective mici cu maxim 3 niveluri supraterane. Restricții și permisivități, regim de construire: Regimul maxim de înălțime va fi de 3 niveluri supraterane, cu următoarele precizări: - demisolul este nivel suprateran; - pentru a fi considerat subsol, un nivel subteran trebuie să fie îngropat pe toate laturile mai mult de jumătate din înălțimea sa în raport cu CTA; - podul amenajabil este nivel suprateran; - pentru a fi considerat pod neamenajabil, înălțimea maximă la coamă în raport cu planșeul podului trebuie să fie de maxim 1,8m. Tipologii de ocupare: Parcelarul a fost croit în a doua jumătate a sec. XX ca o extensie a cartierului Galata. Loturile au fost împărțite în două șiruri paralele, fiecare cu acces la câte o stradă. Profitând de diferența de nivel, construcțiile de pe loturile din spate priveau spre oraș peste cele alinate la calea Galatei, creând o siluetă plăcută a locuințelor izolate pe versant. Această tipologie ar trebui reînviată prin reglementări care să plaseze decalat zonele edificabile pe fiecare lot. Aliniere: Alinierea la străzile secundare trebuie retrase pentru a permite refacerea amprizelor	max. 20% max. 0,6

	drumurilor care astăzi sunt subdimensionate și neechipate cu trotuare sau piste velo. Spre șoseaua Galata va trebui urmărită o retragere de 9 m din axul drumului a aliniamentului și o retragere de 4m de la aliniament a construcțiilor, conform PUG-ului în vigoare.	
SZIR. 05 – Zona cimitirului Galata	Funcțiuni recomandate: Se pot edifica construcții funerare. Restricții și permisivități, regim de construire: Nu se pot amplasa morminte la o distanță minimă de 3 m față de zidul de incintă. Această fâșie de protecție va fi menținută liberă pentru a permite realizarea viitoarelor lucrări de restaurare sau consolidare ale zidului. În interiorul acestei zone sunt interzise înhumările.	-

Reglementari generale de construire ce vor fi detaliate în regulament

Aspectul exterior al clădirilor - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu prevederile Studiului Istoric și Arhitectural de fundamentare al PUZ-ului CP al Mănăstirii Galata și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura și compoziția fațadelor

Volume vor fi simple, adecvate scării construcției. Construcțiile noi și lucrările de reparații vor urmări armonizarea cu scara ansamblului, așa cum este perceput în parcurgere stradală, atât în ceea ce privește ritmul liniilor de fațadă – verticale și orizontale – cât și frecvența elementelor de accent. Intervenția va ține cont de vecinătățile valoroase imediate, adică de construcțiile reper sau cu valoare ambientală, prin raportarea proporțiilor elementelor arhitecturale, a reliefulor fațadei și a gradului de transparență al parapetelor, balcoanelor și logiilor. Raportul plin-gol al fațadei va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Chiar dacă tehnicile contemporane de construcție permit goluri ample cu deschideri generoase, clădirile din zona protejată trebuie să adopte o arhitectură în care domină plinul. Fațadele principale vor fi caracterizate de o compoziție în care domină plinul, golurile fiind tratate cu simplitate, prin decupaje clare, având cel mult solbancuri realizate fie ca elemente simple, fie masive, turnate în sit, prefabricate sau zidite din cărămizi pline, așezate pe latura lungă. Elemente arhitecturale cu vitraj extins, precum luminatoarele, serele, oranjierile sau extensiile de factură contemporană, pot fi stilizate contemporan dacă sunt retrace în planul secund al proprietății, pentru a menține coerența față de frontul stradal principal.

Materiale de construcție, cromatică

Se vor utiliza materiale durabile – beton, cărămidă, lemn impregnat. Finisajele trebuie să fie sincere, naturale, durabile, armonioase și să reflecte caracterul sobru al proximității față de Ansamblul Mănăstirii Galata.

Se va utiliza o cromatică discretă a fațadelor – alb, alb antichizat sau tencuieli în praf de piatră, iar eventualele accente se vor obține din folosirea materialor în forma lor naturală: piatră, cărămidă, lemn, beton aparent; se vor evita contrastele mari;

Este de preferat ca tâmplăria să fie din lemn impregnat, însă poate fi și din PVC sau metal dacă este vopsită în tonuri de la alb la gri deschis.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Sistemul de acoperire

În zona UTR3 se impune ca acoperișurile să fie de tip șarpantă, în patru sau mai multe ape, acoperite cu olane (țigle) ceramice culoare natur, 3-5 tonuri ușor diferite, așezate pe o pantă între 20 - 35°, în timp ce în UTR4 acoperișurile vor fi de tip șarpantă, în patru sau mai multe ape, dar fără timpane, acoperite cu coli sau fâșii din tablă plană vopsită culoare cupru, din zinc sau din cupru, închise în falțuri verticale ridicate, așezate pe o pantă între 20 - 40°.

Vor fi evitate frontoanele, timpanele, lucarnele ample, în schimb se recomandă ca din jocul planimetriei să rezulte intersecții de șarpante în patru ape, care pot avea coame la cote diferite, asemenea stilului arhitectural național. Se admit șarpante în două ape, în patru ape sau terase grădină doar peste corpurile secundare detașate, precum anexele de grădină sau garajele; sistemele de evacuare a apelor pluviale, formate din jghiaburi și burlane, trebuie executate doar din materiale durabile precum cuprul sau zincul.

Dacă în zona **UTR 04** se optează pentru locuințe terasate tip covor, se pot alterna soluțiile de acoperiș terasă cu cele de acoperiș tip șarpantă.

Împrejmuiiri sau spații amenajate cu rolul de a proteja, securiza, izola față de vecinătăți agresive - pentru a pune în valoare caracterul istoric al străzii Mănăstirii, împrejmuirile această stradă trebuie uniformizate prin utilizarea unui singur tip de separație între domeniul public și cel privat; acestea vor avea rolul de a aminti de caracterul istoric al străzii utilizând lemnul impregnat ca principal material. Celelalte împrejmuiiri din zona studiată trebuie și ele să mențină un aspect unitar, astfel că, măcar panourile de gard trebuie să aibă elemente și lazuri comune

Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi mai înalte, de până la 2,0m, însă pot fi și de minim 1,2m, complet perforate;

Se interzice folosirea policarbonatului, a panourilor de tablă, a plăcilor din beton prefabricat și trebuie limitată utilizarea gardurilor din fier forjat, întrucât aceste materiale sunt străine locului și obiceiurilor locale

Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație (amplasare - aliniament) – Prin aliniament se înțelege, conform art. 23 din HG 525/1996, limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta retragerile minime marcate pe planșele de reglementări. Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare (amplasare - limite posterioare și laterale)

Caracterul funcțional al zonei este de locuințe individuale izolate pe parcelă. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișa / atic măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3 metri. În cazul retragerii față de limitele laterale nu vor fi lăsate calcane vizibile din circulațiile publice, sau vor fi tratate arhitectural. Așadar, în cazul în care din motive justificate un calcan rămâne vizibil, se vor marca registrele principale ale fațadei prin nuturi sau profile simplificate, iar în câmpurile rezultate se pot sugera ritmurile fațadei prin tencuieli texturate diferit, nișe sau materiale diferite.

Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Se vor respecta retragerile minime marcate pe planșele de reglementări.

De regula, în cazul în care pe aceeași parcelă vor fi amplasate două sau mai multe imobile, distanța dintre corpurile opozabile de pe aceeași parcelă va fi de minim media înălțimilor celor două corpuri, înălțimea fiind măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.

Circulații și accese - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Fundăturile cu o lungime de peste 30,0m și profil mai mic de 6,0m vor fi prevăzute cu supralărgiri la fiecare 25,0m. Toate fundăturile vor avea supralărgire pentru manevrele de întoarcere la capăt. Construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accesuri ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.

Staționări și parcare autovehiculelor

Staționarea vehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

5.5. Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT			BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ		
Suprafața terenului studiat	147,097	100%	Suprafața terenului studiat	147,097	100%
Suprafața U.T.R. 01	14,053	9.55%	Suprafața U.T.R. 01	14,053	9.55%
Suprafața U.T.R. 02	28,831	19.60%	Suprafața U.T.R. 02	26,744	18.18%
Suprafața U.T.R. 03	54,347	36.95%	Suprafața U.T.R. 03	51,886	35.27%
Suprafața U.T.R. 04	10,950	7.44%	Suprafața U.T.R. 04	9,560	6.50%
Suprafața U.T.R. 05	12,739	8.66%	Suprafața U.T.R. 05	12,627	8.58%
Suprafața tramă stradală	26,177	17.80%	Suprafața tramă stradală	32,227	21.92%

INDICI TERITORIALI EXISTENȚI U.T.R. 01

Suprafață U.T.R. 01	14053 mp	100%
Aria construită existentă	1601 mp	11.39%
Aria desfășurată existentă	2673 mp	
Suprafață parcare, alei, trotuare și platforme betonate	977 mp	6.95%
Spații plantate	11475 mp	81.66%
P.O.T. existent	Ac/St x 100	11.39%
C.U.T. existent	Adc/St	0.19

INDICI TERITORIALI PROPUȘI U.T.R. 01

Suprafață U.T.R. 01	14053 mp	100%
Aria construită maximă	2108 mp	15%
Aria desfășurată construită maximă	2811 mp	
Suprafețe pavate și circulații - maxime posibile	1124 mp	8%
Spații plantate minime	10539 mp	75%
P.O.T. max. propus prin PUZCP	Ac/St x 100	15%
C.U.T. max. propus prin PUZCP	Adc/St	0.2

INDICI TERITORIALI EXISTENȚI U.T.R. 02

Suprafață U.T.R. 02	28831 mp	100%
Aria construită existentă	434 mp	1.5%
Aria desfășurată existentă	755 mp	
Suprafață parcare, alei, trotuare și platforme betonate	130 mp	0.45%
Spații plantate	28267mp	98.04%
P.O.T. existent	Ac/St x 100	1.5%
C.U.T. existent	Adc/St	0.03

INDICI TERITORIALI PROPUȘI U.T.R. 02

Suprafață U.T.R. 02	26744 mp	100%
Aria construită maximă	0 mp	0%
Aria desfășurată construită maximă	0 mp	
Suprafețe pavate și circulații - maxime posibile	535 mp	2%
Spații plantate minime	26209 mp	98%
P.O.T. max. propus prin PUZCP	Ac/St x 100	0%
C.U.T. max. propus prin PUZCP	Adc/St	0

INDICI TERITORIALI EXISTENȚI U.T.R. 03

Suprafață U.T.R. 03	54347 mp	100%
Aria construită existentă	9248 mp	17.02%
Aria desfășurată existentă	15106 mp	
Suprafață parcare, alei, trotuare și platforme betonate	2391 mp	4.40%
Spații plantate	42708 mp	78.58%
P.O.T. existent	Ac/St x 100	17.02%
C.U.T. existent	Adc/St	0.28

INDICI TERITORIALI PROPUȘI U.T.R. 03

Suprafață U.T.R. 03	51886 mp	100%
Aria construită maximă	12972 mp	25%
Aria desfășurată construită maximă	25943 mp	
Suprafețe pavate și circulații - maxime posibile	2594 mp	5%
Spații plantate minime	36320 mp	70%
P.O.T. max. propus prin PUZCP	Ac/St x 100	25%
C.U.T. max. propus prin PUZCP	Adc/St	0.5

INDICI TERITORIALI EXISTENȚI U.T.R. 04

Suprafață U.T.R. 04	10950mp	100%
Aria construită existentă	3061 mp	27.95%
Aria desfășurată existentă	4014 mp	
Suprafață parcare, alei, trotuare și platforme betonate	1074 mp	9.81%
Spații plantate	6815mp	62.24%
P.O.T. existent	Ac/St x 100	27.95%
C.U.T. existent	Adc/St	0.37

INDICI TERITORIALI PROPUȘI U.T.R. 04

Suprafață U.T.R. 04	9560 mp	100%
Aria construită maximă	1912 mp	20%
Aria desfășurată construită maximă	5736 mp	
Suprafețe pavate și circulații - maxime posibile	956 mp	10%
Spații plantate minime	6692 mp	70%
P.O.T. max. propus prin PUZCP	Ac/St x 100	20%
C.U.T. max. propus prin PUZCP	Adc/St	0.6

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

Scopul acestei documentații îl reprezintă obținerea primului instrument urbanistic cu referire la ansamblul studiat, care va reglementa modul de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonei studiate prin definirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe zona studiată. Prin acest instrument se va putea asigura controlul administrației publice locale și a tuturor factorilor interesați în zonă

asupra modului de gestionare a cadrului fizic existent în ansamblu prin conservare, construire și/sau asanare.

În acest sens au fost identificate obiective de utilitate publică, care vor trebui puse în practică în vederea atingerii obiectivului principal, acela de a proteja și pune în valoare Ansamblul Mănăstirii Galata, a zonelor arheologice, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică, aducând beneficii incontestabile întregii zone. Costurile vor putea fi stabilite prin documentațiile tehnice aferente.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
DENUMIREA LUCRĂRII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Nat.	Jud.	Loc.	S. teren (ha)	Lung. (km)
CĂI DE COMUNICARE					
Reamenajarea intersecției dintre Șos. Iași-Voinești și Calea Galata		✓		0,45	
Refacerea tramei stradale și amenajarea unui largou ca piațetă publică			✓	0,74	
Transformarea străzilor secundare în sistem shared-space			✓		1,45
Întreținerea și extinderea infrastructurii rutiere			✓		2,76
SISTEME DE PROTECȚIE A MEDIULUI					
Conservarea vegetației forestiere și amenajarea traseelor pietonale cu mobilier urban în zona Galata			✓	2,96	
Măsuri de stabilizare a versanților			✓	1,23	
Protejarea arborilor maturi existenți și înlocuirea acestora, în caz de degradare			✓		
Amenajarea spațiilor vizibile din circulațiile publice ca grădini de fațadă			✓		
ECHIPĂRI EDILITARE					
Îngroparea rețelelor aeriene de telecomunicații și energie electrică			✓		1,21
Extindere rețea de canalizare			✓		0,59
Extindere rețea de gaze naturale			✓		0,37

5.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane):

Pentru punerea în aplicare a obiectivelor PUZ CP, Municipiul Iași poate organiza concursuri și poate elabora următoarele proiecte:

- Concurs de arhitectură în vederea amenajării zonei de protecție a versantului Galata;
- Concurs de arhitectură în vederea amenajării scuarului public din axul Turnului Clopotniță, de pe strada Mănăstirii;
- Studiu de Fezabilitate și Proiect Tehnic pentru amenajarea unui sens giratoriu la intersecția Șoselei Iași-Voinești cu Șoseaua Galata;
- Studiu de Fezabilitate și Proiect Tehnic pentru reamenajarea și reconfigurarea amprizei străzilor din arealul studiat.

Pentru a defini zona construită protejată a Ansamblului Mănăstirii Galata, au fost utilizate conurile de vizibilitate. Studiul Istoric și Arhitectural de Fundamentare a identificat 5 conuri de vizibilitate importante spre ansamblul mănăstirii pe suprafața cărora a reglementat înălțimea maximă construibilă în cote absolute, **înălțime ce va trebui preluată obligatoriu în Planul Urbanistic General al mun. Iași**, după cum urmează:

- înălțimea maximă construibilă în conul de vizibilitate "Blocuri Păcurari" – Mănăstirea Galata: 65,00m în cote absolute;
- înălțimea maximă construibilă în conul de vizibilitate Parcul Voievozilor – Mănăstirea Galata: 65,00m în cote absolute;
- înălțimea maximă construibilă în conul de vizibilitate Podul de Piatră – Mănăstirea Galata – înălțime reglementată în trepte:
 - Podul de Piatră – str. Pantelimon Halipa: maxim 58,00m în cote absolute;
 - str. Pantelimon Halipa – Mănăstirea Galata: maxim 65,00m în cote absolute;
- înălțimea maximă construibilă în conul de vizibilitate Piața Palat – Mănăstirea Galata – înălțime reglementată în trepte:
 - Piața Palat – Șoseaua Națională: maxim 57,00m în cote absolute;
 - Șoseaua Națională – Mănăstirea Galata: maxim 65,00m în cote absolute.

Șef proiect complex,
prof. dr. arh. Florin MACHEDON

Urbanism,
conf. dr. arh. Cristina ENACHE

Urbanism istoric,
arh. urb. Filip CIOBĂNAȘU

arh. urb. Nicoleta CABA

Colectiv,
stud. urb. Andrei ZAHARIUC
stud. urb. Rodion SPATARI



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – varianta preliminară

VOLUMUL 2

aferez P.U.Z. C.P. Ansamblul Mănăstirii Galata, Iași, mun. Iași, jud. Iași

I. DISPOZIȚII GENERALE:

▪ Aria de aplicare a regulamentului:

Regulamentul local de urbanism este piesa de bază în aplicarea PUZ-ului, care întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările acestei documentații de urbanism.

Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată are caracter de reglementare specifică detaliată pentru amplasament, asigurând corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Iași, fiind o fază premergătoare realizării investițiilor de pe acest amplasament.

Prezentul regulament constituie baza legală pentru obținerea autorizației de construire în zona reglementată definită în planșa 3. Teritoriul acoperit de Regulament este marcat în planșa de regulament.

Prezentului Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren aflate în zona de studiu.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.

Autorizațiile de construire se vor elibera cu respectarea documentației de urbanism și a prezentului regulament și 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. Ele se vor emite în baza prevederilor prezentei documentații de urbanism în acele zone pentru care sunt reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și nu sunt prevăzute ca obligatorii în regulament un alt plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu.

▪ Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul:

Prezentul Regulament Local de Urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.

Regulamentul se elaborează în baza legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, a Ordinului 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice *“Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate”*, precum și a Ghidului de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în PUG-ul municipiului Iași și în prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferente PUG-ului, pentru zona ce face obiectul acestui PUZ CP, constituie suportul legal al elaborării.

▪ Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități (după caz):

ZIR, zona istorică de referință este o zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct

de vedere urbanistic, arhitectural și istoric, care sunt preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUG și RLU. (Anexei 2 din Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare).

SZIR, subzona istorică de referință este o zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care sunt preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ + RLU. (Anexei 2 din Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare).

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, zona instituțiilor, etc.) (anexa la L350/2001).

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan al municipiului, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).

Studiul Istoric și Arhitectural de fundamentare al prezentei documentații de urbanism a definit subzone istorice de referință, care, la rândul lor, au generat următoarele UTR-uri:

UTR 01 – Ansamblul Mănăstirii Galata;

UTR 02 – Zona de protecție a versantului Galata;

UTR 03 – Zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 2 niveluri supraterane amplasate pe platoul Galata, aflate în zona de protecție a ansamblului monument istoric;

UTR 04 – Zona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim 3 niveluri supraterane, situate la baza versantului Galata, aflate în zona de protecție a ansamblului monument istoric;

UTR 05 – Zona cimitirului Galata.

▪ **Alte condiționări (avize suplimentare):**

La baza întocmirii Regulamentului se află avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism.

▪ **Definire POT și CUT:**

Indicatorii urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, au fost definiți pornind de la prevederile Anexei 2 din Legea 350/2001, la care s-au adus completări și clarificări. Aceștia se calculează după cum urmează:

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și 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.

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor,

spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

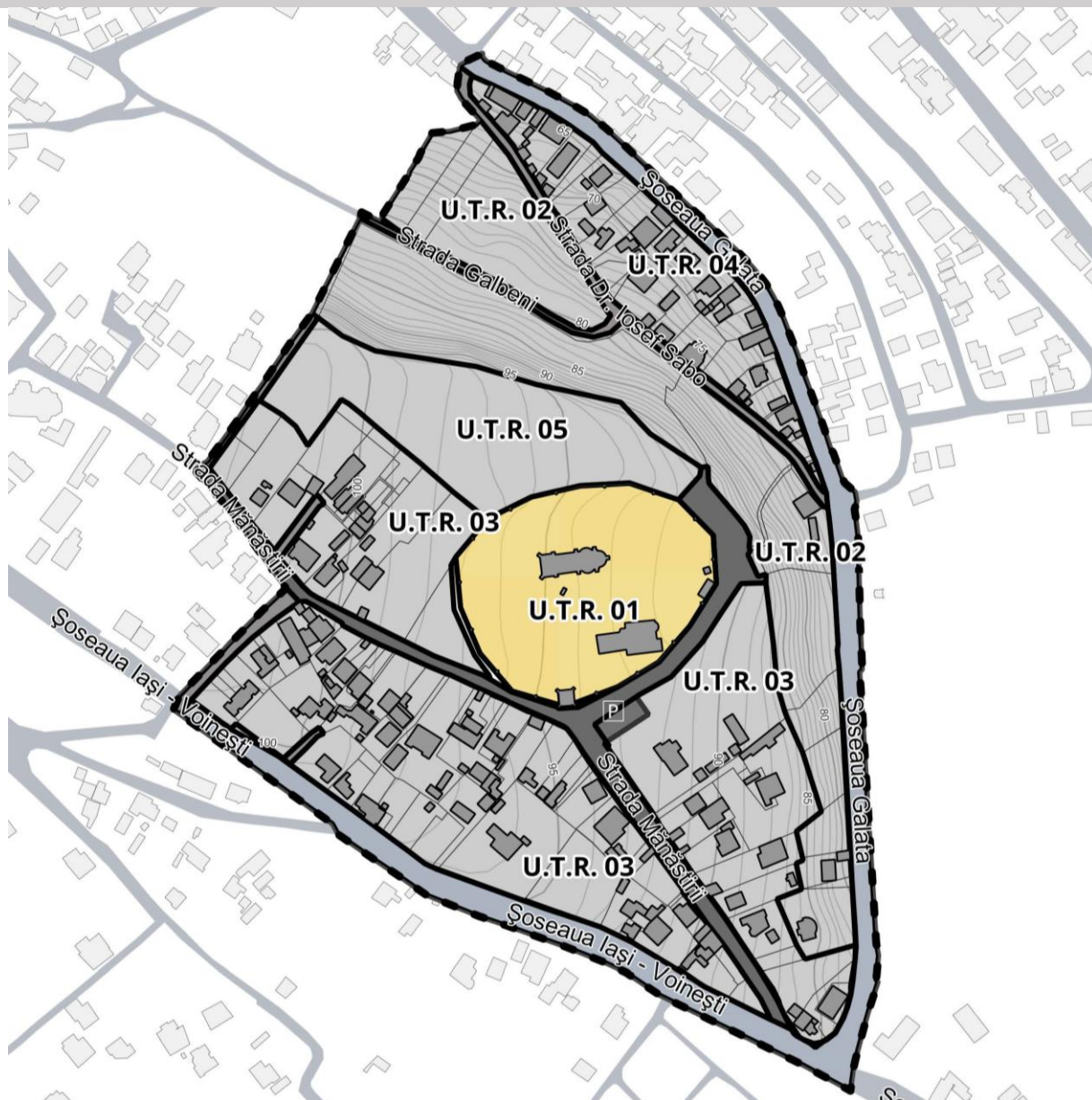
Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ:

UTR 01 – Ansamblul Mănăstirii Galata



În acest UTR regăsim ansamblul Mănăstirii Galata, înscris în Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015 la numărul 1119, având codul IS-II-m-A-03940. Este un ansamblu monument istoric de importanță națională, alcătuit din următoarele patru obiective:

- Biserica "Înălțarea Domnului" - datând din perioada 1582-1583, având codul IS-II-m-A-03940.01, înscris la numărul 1120;
- Palatul domnesc - datând din perioada 1726-1728, având codul IS-II-m-A-03940.02, înscris la numărul 1121;
- Turn clopotniță - datând din anul 1584, având codul IS-II-m-A-03940.03, înscris la numărul 1122;
- Zid de incintă - datând din anul 1584, având codul IS-II-m-A-03940.04, înscris la numărul 950, înscris la numărul 1123.

În Lista Monumentelor Istorice ansamblul Mănăstirii Galata este încadrat în mod eronat la categoria monument (m) și nu ansamblu (a), însă aceasta este o eroare materială, iar încadrarea justă este IS-II-a-A-03940;

▪ **Natura ocupării și utilizării terenului:**

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

- 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;
- pentru că au o funcție utilitară, construcțiile anexe din incintă au fost construite ad-hoc. Acestea vor trebui restudiate pentru a se integra în context și vor fi demolate și reconstruite doar după obținerea autorizației avizate și de către Ministerul Culturii;
- chiar dacă nu poate fi declarată *spațiu verde* și să fie consemnată în Registrul Spațiilor Verzi, incinta mănăstirii definește o oază de liniște, încadrată de zidurile masive ale incintei, fiind compusă din 188 arbori și arbuști, după cum urmează:

Specie	Numar de arbori
Artar (paltin de camp) - (Acer platanoides)	1
Biota - (Thuja orientalis)	4
Brad - (Abies alba)	1
Brad argintiu - (Abies concolor)	1
Buxus - (Buxus sempervirens)	32
Castan porcesc - (Aesculus hippocastanum)	6
Cires - (Prunus avium)	2
Corcodus - (Prunus cerasifera)	1
Liliac - (Syringa vulgaris)	3
Molid argintiu - (Picea Pungens)	6
Molid comun - (Picea Abies)	48
Nuc comun - (Juglans regia)	11
Paltin de munte - (Acer pseudoplatanus)	1
Pin negru [2L] - (Pinus Nigra)	6
Pin silvestru [2S] - (Pinus sylvestris)	1
Pin strob [5] - (Pinus strobus)	1
Stejar - stejar pedunculat - (Quercus robur)	11
Tei argintiu - (Tilia tomentosa)	19
Tei pucios - (Tilia cordata)	2
Trambita - (Campsis radicans)	1
Tsuga - (Tsuga canadensis)	1
Tuie - (Thuja occidentalis)	29

Acest spațiu a fost consemnat în categoria grădinilor valoroase.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare:

- incinta mănăstirii își păstrează caracterul dat de construcțiile amplasate izolat. Astăzi, ansamblul își etalează echilibrat multiplele intervenții trecute. Prin contrast, construcțiile anexă din incintă – anexă corp chilii, grup sanitar, depozit lemne – trebuie reconstruite pentru a se subordona armonios incintei valoroase;
- se impune dezafectarea construcției din tâmplărie de aluminiu cu rol de lumânăr, împreună cu desființarea pangarului din pridvorul bisericii, și comasarea acestor funcțiuni într-un volum semi-îngropat, amplasat în legătură cu aleea de acces, conform avizului nr. 259 / M / 2022 emis de Ministerul Culturii;

- ansamblul monahal își va păstra funcțiunea de cult, însoțită de alte activități complementare;
- se recomandă menținerea actualelor funcțiuni.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare:

- nu se admit funcțiuni care nu sunt complementare vieții monahale;
- construcțiile provizorii și instalațiile parazitare trebuie îndepărtate.

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

- orice intervenție se va conforma prevederilor *Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice* și vor fi realizate doar cu avizul Ministerului Culturii;
- orice intervenție se va realiza cu respectarea recomandărilor, restricțiilor și permisivităților detaliate într-un Studiul istorico-arhitectural, realizat de către un specialist / expert atestat de Ministerul Culturii;
- în zona fortificată a mănăstirii, orice intervenție intruzivă – fie asupra bisericii, celorlalte componente ale complexului sau a terenului împrejmuit – necesită asistență arheologică de tipul cercetării preventive, inclusiv înaintea unor lucrări edilitare de mică amploare. Încă din faza DALI/SF, se va efectua o diagnoză arheologică, iar dacă aceasta relevă elemente noi, cercetarea arheologică preventivă va fi demarată încă din această etapă;
- lucrările cu caracter nonintruziv din interiorul complexului monastic vor fi supravegheate arheologic pentru a gestiona apariția în elementele constructive pe care se intervine a unor eventuale spoii arheologice;
- se vor proteja perspectivele lungi și conurile de vizibilitate înspre ansamblu. Studiul Istoric și Arhitectural de Fundamentare a identificat 5 conuri de vizibilitate importante spre ansamblul mănăstirii pe suprafața cărora a reglementat înălțimea maximă construibilă în cote absolute, înălțime ce va trebui preluată obligatoriu în Planul Urbanistic General al mun. Iași, după cum urmează:
 - înălțimea maximă construibilă în conul de vizibilitate “Blocuri Păcurari” – Mănăstirea Galata: 65,00m în cote absolute;
 - înălțimea maximă construibilă în conul de vizibilitate Parcul Voievozilor – Mănăstirea Galata: 65,00m în cote absolute;
 - înălțimea maximă construibilă în conul de vizibilitate Podul de Piatră – Mănăstirea Galata – înălțime reglementată în trepte:
 - Podul de Piatră – str. Pantelimon Halipa: maxim 58,00m în cote absolute;
 - str. Pantelimon Halipa – Mănăstirea Galata: maxim 65,00m în cote absolute;
 - înălțimea maximă construibilă în conul de vizibilitate Piața Palat – Mănăstirea Galata – înălțime reglementată în trepte:
 - Piața Palat – Șoseaua Națională: maxim 57,00m în cote absolute;
 - Șoseaua Națională – Mănăstirea Galata: maxim 65,00m în cote absolute;

Un alt con de vizibilitate important este cel care asigura o legătură vizuală între Mănăstirea Sf. Trei Ierarhi și Mănăstirea Galata, însă, din cauza volumelor ansamblului Palas Campus, acesta nu mai există.

▪ Condiții de ocupare a terenului:

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități):

- parcela ansamblului monastic își păstrează configurația inițială, fiind protejată de zidul istoric.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație:

- construcțiile sunt amplasate izolat, având interpus spații plantate și alei destinate circulațiilor pietonale din incintă;
- lumânărarul va fi poziționat în relație cu parcursul religios și circulațiile principale, în timp ce clădirile ce necesită restudiere – anexă corp chilii, grup sanitar, depozit lemne – vor fi amplasate retras față de aleile principale din incintă. Amplasarea acestora va fi avizată de către Ministerul Culturii;
- nu se admit alte construcții noi care să altereze configurația ansamblului.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor:

- clădirile ce necesită restudiere – anexă corp chilii, grup sanitar, depozit lemne – vor fi amplasate spre limita parcelei, astfel încât să nu fie ușor percepute de pe circulațiile principale din incintă. Amplasarea acestora va fi avizată de către Ministerul Culturii;
- nu se admit alte construcții noi care să altereze configurația ansamblului.

4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă:

- clădirile ce necesită restudiere – anexă corp chilii, grup sanitar, depozit lemne – vor fi amplasate astfel încât să fie mascate de volumele mari. Amplasarea acestora va fi avizată de către Ministerul Culturii;
- nu se admit alte construcții noi care să altereze configurația ansamblului.

5. POT - Procentul maxim de ocupare a terenului:

- max. 15%

6. Înălțimea construcțiilor:

- se menține actualul regim de înălțime în cazul clădirilor monument;
- înălțimea construcțiilor restudiate – anexă corp chilii, grup sanitar, depozit lemne – va fi strict limitată, conform avizelor Ministerului Culturii;
- volumul în care va fi comasat lumânărarul și pangarul va fi semi-îngropat, amplasat în legătură cu aleea principală.

7. Aspectul exterior al clădirilor:

- orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii; acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomină în cazul oricărei intervenții;
- orice intervenție asupra construcțiilor ce necesită reconfigurări – anexă corp chilii, grup sanitar, depozit lemne, lumânărar, pangar – necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- pentru corpurile restudiate se interzice:
 - realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
 - folosirea materialelor străine zonei;
 - utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC la uși și ferestre. Se acceptă doar tâmplăria din lemn sau metalice;
 - utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentată;
 - adoptarea de forme de acoperiș și lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei.

8. Accesuri și circulații:

- se menține accesul principal în incintă prin gangul Turnului Clopotniță, marcat de un portal neoclasic, în timp ce dinspre cimitir, pe latura de nord, accesul secundar rămâne puțin utilizat;
- se admite modificarea aleilor din incintă doar în baza unui Studiu Istoric-arhitectural al ansamblului, care să ateste documentar existența unei etape anterioare care ar avantaja punerea în valoare a clădirilor monumente istorice;

9. Staționări și pavaje:

- nu se acceptă amenajarea locurilor de parcare în incinta ansamblului monument istoric;
- se recomandă eliminarea impermeabilizării excesive a circulațiilor. Aleile și trotuarele vor fi din materiale naturale precum, blocuri de piatră, dale din piatră sau material granular. Acestea vor înlocui trotuarele turnate sau acoperite cu asfalt.

10. Echiparea cu rețele tehnico-edilitare:

- este interzisă instalarea rețelilor aeriene de telecomunicații, energie electrică, gaze naturale;
- este interzisă amplasarea instalațiilor pe fațadele clădirilor, cu excepția celor de protecție împotriva trăsnetului, dacă legislația o impune;
- instalarea firidelor aparente de telecomunicații, energie electrică și gaze naturale pe fațadele clădirilor este interzisă. În cazul clădirilor existente, firidele trebuie camuflate prin amplasarea lor în incinte tehnice subterane, sau prin mascarea cu panouri estetice. Firidele noi vor fi amplasate în subteran. Se va implementa un sistem de contoare cu citire de la distanță. Aceste reguli se vor aplica tuturor operatorilor de servicii de telecomunicații, energie electrică, gaze naturale și autorităților publice care desfășoară lucrări de infrastructură urbană în perimetrul studiat.

11. Spații libere și spații plantate:

- principiul compozițional major al amenajării pesagistice va rămâne valorificarea prezenței clădirilor istorice;
- în ansamblul plantației, s-a acordat o atenție sporită grupărilor omogene, care reunesc specii cu caracteristici apropiate în ceea ce privește talia, portul, frunzișul, astfel încât să prevaleze asupra grupărilor contrastante. Pe direcția vest se pot observa grupări de nuci – Juglans Regia și grupări de tei – Tilia tomentosa, pe direcția nord există grupări de castani – Aesculus Hippocastanum și arțari – Acer Platanoides, pe direcția vest se pot observa grupări de stejari – Quercus Robor, iar pe direcția sud, de o parte și de cealaltă a trotuarului există grupări de ienupăr columnar – Juniperus Virginiana și molid roșu – Picea Tubens. Principiul compozițional, care amintește de parcul englez, se va menține;
- fațadele valoroase ale monumentelor istorice trebuie protejate prin menținerea unei distanțe egale cu 2H între acestea și plantații dese și de 1H între fațade și arbori solitari;
- vor fi îngrijiți arborii maturi din incintă, iar pe măsură ce se vor degrada natural vor trebui înlocuiți cu arbori din aceeași specie plantați în apropiere sau în grupuri studiate;
- o suprafață importantă o dețin peluzele înierbate, care permit ochiului parcurgerea liberă a incintei, scoțând în evidență atât masele de arbori și arbuști, cât și siluetele construcțiilor izolate. Covoarele de iarbă dețin valențe picturale, punând în valoare coloritul diferențiat al vegetației lemnoase, variind cu sezonul, intensificând cromatica amenajărilor florale. Acest fond verde revigorant constituie încă un element unificator al grădinii și se va menține și îngriji.

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

- Ansamblul Mănăstirii Galata este izolat de vecinătăți prin Zidul de Incintă, care separă traiul monahal de tumultul urban.

▪ Posibilități maxime de utilizare a terenului:

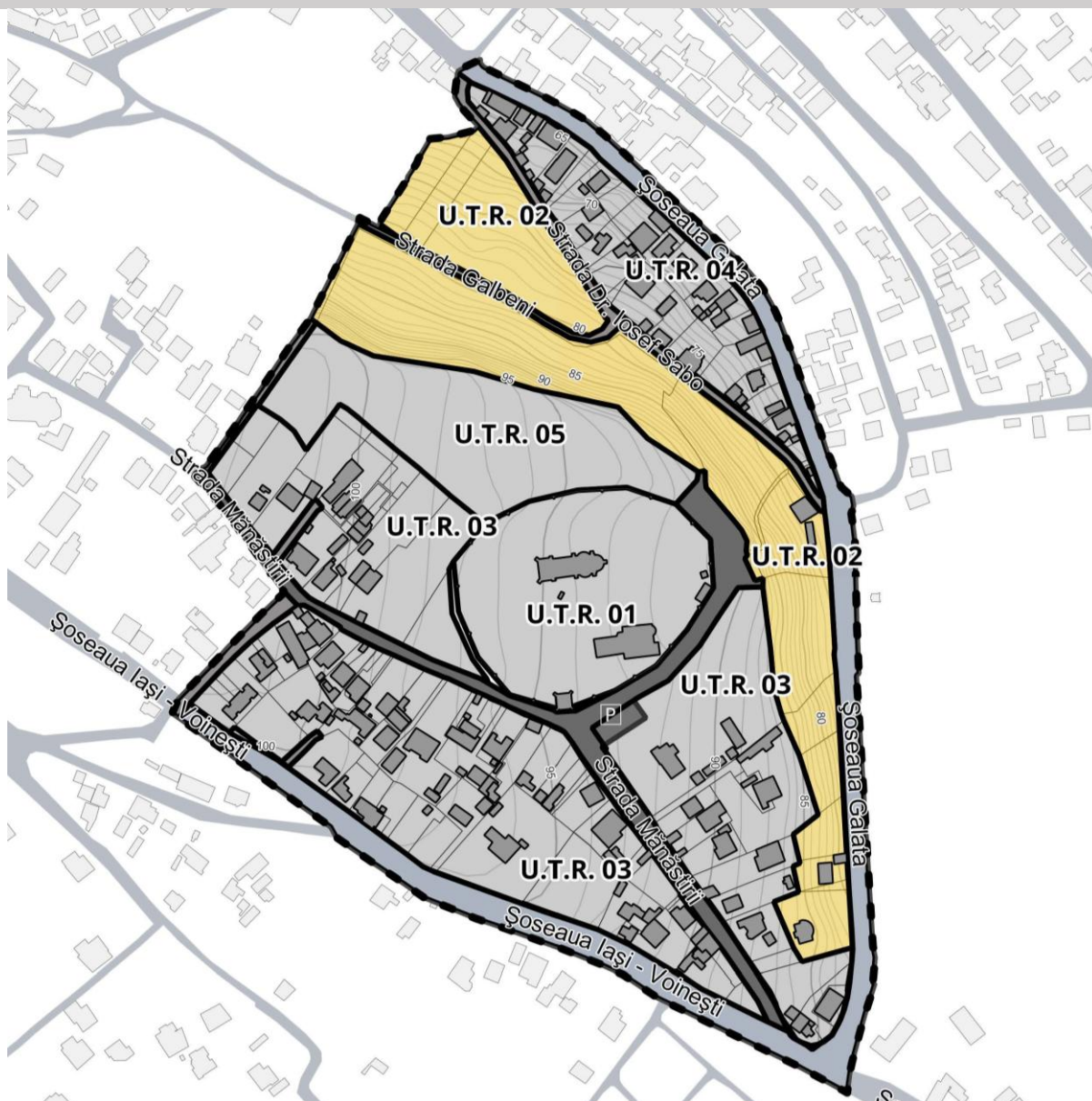
1. CUT admis - Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- max. 0,2

2. Condiții de depășire CUT:

- nu sunt permise depășiri ale CUT.

UTR 02 – Zona de protecție a versantului Galata



Această suprafață împădurită făcea parte din pădurea Galata, dar a fost izolată după densificarea petrecută la jumătatea secolului XX, când comuna Galata a fost înglobată în orașul Iași. În timpul Primului Război Mondial, pădurea a fost intens exploatată, făcându-se ulterior lucrări de replantare.

▪ Natura ocupării și utilizării terenului:

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

- plantația de stabilizare a versantului face parte din categoria amenajărilor valoroase. Va trebui protejată, intensificată și poate integra amenajări de loisir. Percepția spațiilor verzi ca elemente fundamentale în contextul urban reprezintă o premisă esențială pentru optimizarea calității vieții utilizatorilor spațiului construit. Integrarea strategică a acestor spații în morfologia urbană contribuie la crearea unui mediu urban sustenabil și la consolidarea relației dintre individ și peisajul urban;
- lucrările de consolidare a terenului, deja executate, constau în elemente structurale de susținere punctuală, precum chesoanele cu drenuri orizontale și ranforții, completate de sisteme de drenaj dispuse atât pe orizontală, cât și pe verticală, alături de șanțuri de

asanare. Aceste intervenții necesită operațiuni de reparație, întreținere periodică și, unde este necesar, suplimentare, pentru a asigura stabilitatea și siguranța terenului în contextul intervențiilor ulterioare.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare:

- se va menține vegetația forestieră, cu funcțiunea de spațiu public plantat;
- sunt admise lucrări de protecție ale versantului;
- este admisă amenajarea traseelor pietonale, punctelor de belvedere și amplasarea mobilierului urban (panouri informative, bănci, coșuri de gunoi, chioșcuri de mici dimensiuni sau grupuri sanitare integrate discret);

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare:

- orice tip de construcții permanente sau temporare în afara celor strict necesare întreținerii spațiilor verzi și a celor menționate la punctul anterior;
- tăierea arborilor fără autorizația organelor locale abilitate;
- orice schimbări de destinației acestor spații publice plantate;
- conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- amplasarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- orice fel de intervenții care depreciază caracterul peisajului natural;
- amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor, în perimetrul zonelor sau în vecinătatea acestora.

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

- orice intervenție intruzivă care are loc la adâncimi mai mari de 0,30m și pe o suprafață mai mare de 50mp va fi precedată de un diagnostic arheologic intruziv care să acopere cel puțin 3% din zona afectată; diagnosticul va fi realizat de un specialist sau un expert arheolog. Intervenții minore, respectiv săpături pe suprafețe de sub 50mp sau chiar eventualele demolări din toată zona-tintă se vor efectua cu supraveghere arheologică la execuție pe baza unei autorizații de supraveghere arheologică;
- se recomandă ca amenajarea unitară a întregii zone să fie stabilită în baza unui concurs de arhitectură și să fie supusă avizării Ministerului Culturii, pentru a evita intervențiile punctuale și amplasarea necoordonată a unor simple elemente prefabricate, precum bănci, chioșcuri sau alte dotări standardizate. Soluția de amenajare va integra, într-o concepție coerentă, trasee terapeutice, pietonale și velo, reunite printr-o rețea de spații de loisir, puncte de belvedere și terase destinate odihnei, completate de un sistem unitar de semnalistică, panouri informative, mobilier urban și dotări sanitare;
- toate intervențiile necesită avizul Ministerului Culturii;
- Ministerul Culturii a emis Avizul favorabil nr. 404 / U / 2024 pentru Studiul Istoric și Arhitectural de fundamentare, ce stă la baza prezentei documentații PUZ CP. Prin acesta se impune respectarea condițiilor din adresa nr.8870 bis/2024 anexă la aviz, formulată de către Institutul Național al Patrimoniului. Astfel, se impune interdicție de construire “(...) pe Șoseaua Galatei de la nr. 66 la intrarea str. Iosif, cu obligația desființării organizării de șantier deja implantată aici cu evidente tendințe de a se transforma într-o locuință, altă singură vedere spre mănăstire dinspre est.”;
- orice structură de sprijin a versantului, ce urmează a fi realizată în cadrul intervențiilor viitoare, trebuie înregistrată în baza de date a Departamentului pentru Versanți, din cadrul Primăriei Iași; aceste structuri vor fi integrate în documentațiile proprii prin poziționare precisă, utilizând coordonate topografice, asigurând astfel trasabilitatea și monitorizarea eficientă în cadrul planurilor urbanistice și de gestiune a stabilității versanților;
- structurile de sprijin noi realizate, cu piloți, vor fi dotate obligatoriu cu minim 1 înclinometru, care va prezenta citiri obligatorii pe toată durata de viață;

- proprietarii terenurilor pe care se vor executa structuri de sprijin vor da obligatoriu, pentru obținerea autorizației de contruire, o declarație notarială prin care se obligă să permită accesul la structurile de sprijin pentru realizarea de citiri înclinometrice și topografice după finalizarea și recepționarea investițiilor;
- Primăria Municipiului Iași va trebui să realizeze o bază de date cu poziționarea exactă a structurilor de sprijin care să conțină și minim 1 fișă de foraj cu caracteristicile terenului și cu nivelul apelor freatice - nivel care va putea fi verificat la anumite intervale de timp: se va realiza un puț de urmărire nivel fretic.

▪ **Condiții de ocupare a terenului:**

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități):

- se menține caracterul natural al versantului, fără modificări ale reliefului.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație:

- nu sunt permise construcții, doar amenajări peisagistice discrete și elemente de mobilier urban.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor:

- nu sunt aplicabile reglementări privind implantarea construcțiilor.

4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă:

- nu sunt aplicabile, fiind zonă cu interdicție de construire.

5. POT - Procentul maxim de ocupare a terenului:

- 0%

6. Înălțimea construcțiilor:

- structurile provizorii de tip chioșc deschis, gazebo sau alte amenajări temporare amplasate în interiorul spațiului public plantat, care aici ia forma unei păduri urbane, nu vor depăși înălțimea maximă de 3,5 metri; această limitare dimensională asigură o integrare discretă și armonioasă a acestor construcții în peisajul natural, menținând coerența vizuală și respectând caracterul specific al spațiului verde urban.

7. Aspectul exterior al clădirilor:

- în interiorul spațiului public plantat nu sunt admise construcții permanente, fiind permis exclusiv mobilierul urban integrat discret, în concordanță cu caracterul natural al peisajului. Cu caracter temporar, pot fi amplasate chioșcuri deschise, pavilioane de tip gazebo și alte amenajări provizorii, cu o expresie arhitecturală contemporană, neutră și creativă, adecvată cadrului natural amplu.
- mobilierul și dotările vor fi realizate din materiale durabile și de bună calitate, precum lemn impregnat sub presiune, lemn ars sau termotratat, iar îmbinările și elementele de fixare vor fi executate din oțel inoxidabil sau oțel zincat la cald. Detaliile constructive vor fi precis concepute și executate, astfel încât ansamblul să îmbine în mod echilibrat calitatea estetică, rezistența în exploatare și funcționalitatea. Se vor evita elementele cu expresie rustică, prelucrate grosier, cu creștături cioplite, îmbinări dulgherești masive sau finisaje care imită artizanatul tradițional.

8. Accesuri și circulații:

- se vor amenaja trasee pietonale, de preferință decise prin concursuri de arhitectură, cu puncte de belvedere, numai cu avizul Ministerului Culturii. Se recomandă amenajarea unui parcurs pietonal de legătură între Mănăstirea Galata și Monumentul Eroilor, care ar putea îmbunătăți accesibilitatea și experiența de vizitare pentru cele două monumente;

- aleile și potecile nu vor fi impermeabile, se recomandă ca acestea să fie executate din criblură de calcar stabilizată.

9. Staționări și pavaje:

- se permit doar alei pietonale neimpermeabilizate.

10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare:

- Este permisă traversarea suprafeței împădurite de către rețelele edilitare, cu condiția ca aceste intervenții să nu afecteze negativ sistemul de drenare și stabilizare al versantului. Implementarea infrastructurii edilitare va fi realizată cu respectarea principiilor de protecție a stabilității geomorfologice și a capacității de drenaj natural a terenului; amplasarea de rețele aeriene este interzisă.

11. Spații libere și spații plantate:

- se menține vegetația forestieră, fără defrișări neavizate sau intervenții care să afecteze ecosistemul;
- se recomandă igienizarea și efectuarea de noi plantații;
- se menține caracterul public al spațiilor plantate.

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

- zona va fi permeabilă la vecinătăți pentru a deservi întreaga comunitate. Nu se acceptă împrejmuirea zonei.

▪ Posibilități maxime de utilizare a terenului:

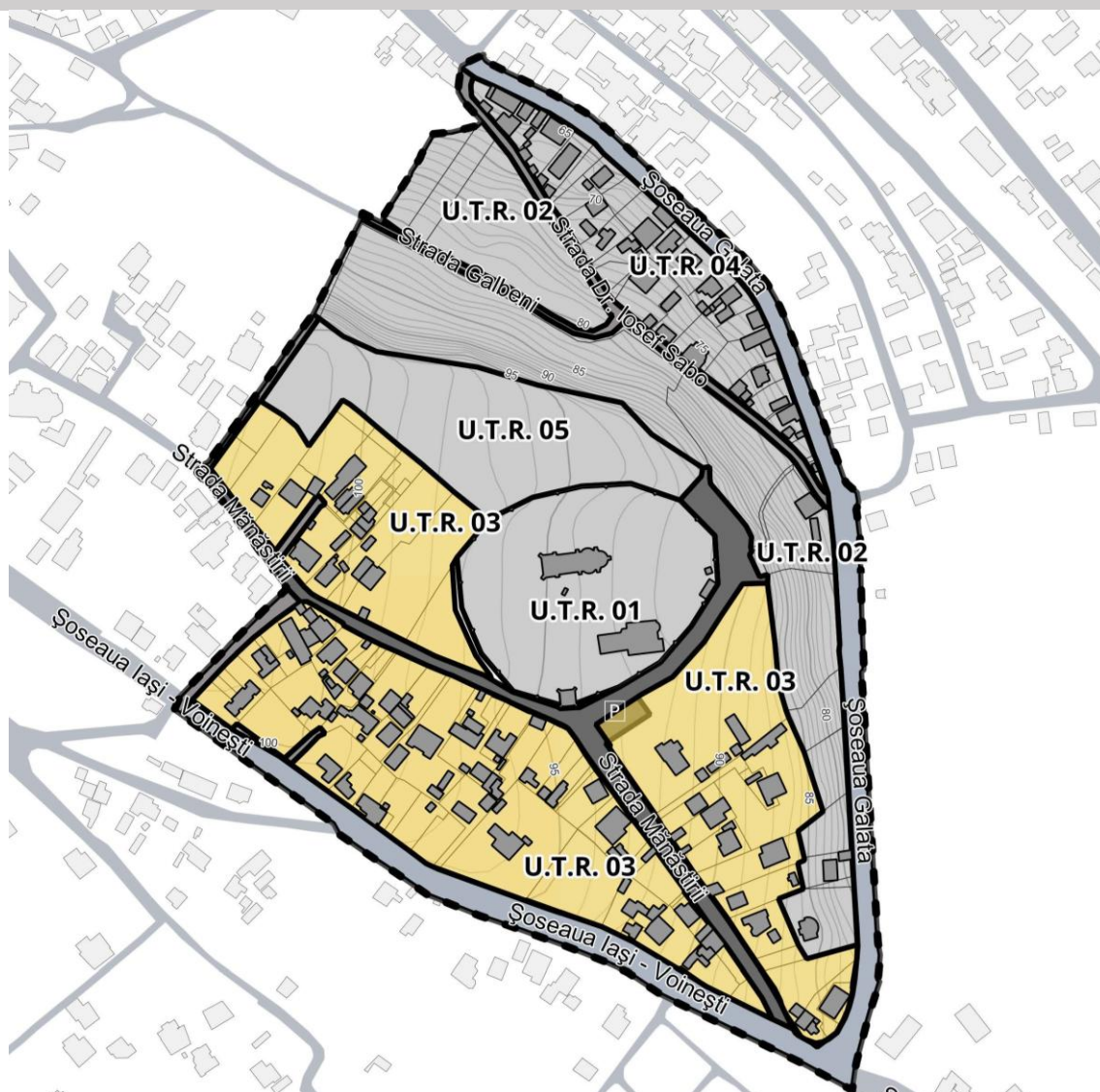
1. CUT admis - Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- 0%

2. Condiții de depășire CUT:

- nu sunt permise depășiri ale CUT, fiind zonă de protecție strictă.

UTR 03 – Zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 2 niveluri supraterane amplasate pe platoul Galata, aflate în zona de protecție a ansamblului monument istoric



▪ **Natura ocupării și utilizării terenului:**

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

- în această zonă nu există construcții protejate sau amenajări valoroase;
- fondul construit existent păstrează un caracter rural, format din locuințe individuale și anexele lor, multe dintre ele insalubre sau într-o stare foarte proastă, cu regim de înălțime ce variază între P și D+P+2E+M, oferind zonei o imagine dezorganizată. Acestea sufocă imaginea ansamblului monument istoric, mai ales în parcurgere dinspre șoseaua Iași-Voinești;
- în zona studiată au fost identificate trei locuințe a căror proporții, volumetrie și finisaje pot fi luate drept reper pentru viitoare locuințe propuse în acest UTR și care se pot subordona discret Mănăstirii Galata. Aceste construcții se află pe strada Mănăstirii, nr. 4, nr. cadastral 162456 (edificată în anii 1960), str. Mănăstirii, nr. 1D, nr. cadastral 156069 (edificată în anul cca. 2015) și pe Șoseaua Iași-Voinești nr. 10B, nr. cadastral 136497 (edificată în anul cca. 2005).

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim 2 niveluri supratere.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare:

- se interzice edificarea construcțiilor la o distanță mai mică de 30m de zidul de incintă al mănăstirii;
- Ministerul Culturii a emis Avizul favorabil nr. 404 / U / 2024 pentru Studiul Istoric și Arhitectural de fundamentare, ce stă la baza prezentei documentații PUZ CP. Prin acesta se impune respectarea condițiilor din adresa nr.8870 bis/2024 anexă la aviz, formulată de către Institutul Național al Patrimoniului. Astfel, se impune interdicție de construire *“din str. Mănăstirii nr. 12 până la cimitirul mănăstirii, singura zonă de percepție a unei părți însemnate a zidului vestic de incintă în relație cu turnul de poartă (...).”*;
- nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele neconforme (reparații capitale, extinderi etc).

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

- orice intervenție intruzivă care are loc la adâncimi mai mari de 0,30m și pe o suprafață mai mare de 50mp va fi precedată de un diagnostic arheologic intruziv care să acopere cel puțin 3% din zona afectată; diagnosticul va fi realizat de un specialist sau un expert arheolog. Intervenții minore în afara zonei fortificare a complexului monastic, respectiv săpături pe suprafețe de sub 50mp sau chiar eventualele demolări din toată zona-țintă se vor efectua cu supraveghere arheologică la execuție pe baza unei autorizații de supraveghere arheologică;
- orice propunere de edificare va avea la bază un studiu de vizibilitate, care să prezinte relația în care noua construcție se află cu ansamblul monument istoric și va cuprinde desfășurări stradale ortogonale, ce vor analiza minim trei parcele, dar nu mai puțin de 75m liniari, secțiuni prin teren, perspective;
- orice intervenție va fi supusă avizării Ministerului Culturii;
- se interzice edificarea construcțiilor în zona de plantație de protecție sanitară a cimitirului (10m de la limita cimitirului);
- în arealul intersectat de zona de protecție a coronamentului versantului, se poate construi doar în urma luării unor măsuri de stabilizare a terenului.

▪ Condiții de ocupare a terenului:

1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități):

Se menține parcelarul existent, dar se acceptă și comasări sau dezmembrări pentru îmbunătățirea aspectului zonei protejate; condițiile cumulative pe care trebuie să le îndeplinească o parcelă sunt:

- dimensiunea minimă a parcelei trebuie să fie de 200mp
- pe parcelele care depășesc 850 mp nu pot fi construite monovolume a căror arie construită să depășească 220mp; pe aceste parcele se pot construi volume cu amprente mai mari doar dacă sunt concepute pavilionar sau tip covor, adică sunt perforate de curți interioare;

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație:

- construcțiile rămân retrase de la aliniament, având interpus spre stradă grădini de fațadă;
- aliniamentul spre Șos. Iași-Voinești este fixat la 12m față de la axul drumului. Retragera zonei edificabile, față de aliniamentul principal, va fi de 4m, conform prevederilor PUG-ului în vigoare;

- aliniamentul spre str. Mănăstirii este fixat la 5m față de la axul drumului. Retragera zonei edificabile, față de aliniamentul principal, va fi de 4m, conform prevederilor PUG-ului în vigoare. Spre scuarul nou propus, din axul Turnului Clopotniță, construcțiile se vor putea realiza pe aliniament;
- aliniamentul spre Șoseaua Galata trebuie să fie de 9m față de la axul drumului. Retragera zonei edificabile, față de aliniamentul principal, va fi de 4m, conform prevederilor PUG-ului în vigoare.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor:

- retragera minimă față de limitele laterale ale parcelelor va fi de 3,0m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte;

4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre corpurile opozabile de pe aceeași parcelă va fi de minim media înălțimilor celor două corpuri, dar nu mai puțin de 3m;

5. POT - Procentul maxim de ocupare a terenului: max. 25%.

6. Înălțimea construcțiilor:

- regimul maxim de înălțime va fi de 2 niveluri supraterane, cu următoarele precizări:
 - demisolul este nivel suprateran;
 - pentru a fi considerat subsol, un nivel subteran trebuie să fie îngropat pe toate laturile mai mult de jumătate din înălțimea sa liberă, măsurată de la CTA;
 - podul amenajabil este nivel suprateran;
 - pentru a fi considerat pod neamenajabil, înălțimea maximă la coamă în raport cu planșeul podului trebuie să fie de maxim 1,8m.
- în acest U.T.R. înălțimea măsurată între CTA și cornișă / atic va fi de maxim 6,5m, și se va măsura pe verticală din orice punct aflat pe perimetrul construcției raportat la CTA adiacent. Înălțimea maximă la coamă va fi de 8m măsurați din orice punct al CTA de pe proprietate;
- parcelele care sunt intersectate de breșa de vizibilitate dinspre Șoseaua Iași-Voinești către Turnul Clopotniță vor acomoda în acest culoar doar construcții cu subsol, demisol și/sau parter, protejate de un acoperiș tip terasă înierbată, cu înălțimea maximă la atic de 4m, respectiv 98,5m în cote absolute.

7. Aspectul exterior al clădirilor:

- volume vor fi simple, adecvate scării construcției;
- construcțiile noi și lucrările de reparații vor urmări armonizarea cu scara ansamblului, așa cum este perceput în parcurgere stradală, atât în ceea ce privește ritmul liniilor de fațadă – verticale și orizontale – cât și frecvența elementelor de accent. Intervenția va ține cont de vecinătățile valoroase imediate, adică de construcțiile reper sau cu valoare ambientală, prin raportarea proporțiilor elementelor arhitecturale, a reliefurilor fațadei și a gradului de transparență al parapetelor, balcoanelor și logiilor. Raportul plin-gol al fațadei va fi apropiat de cel predominant în zonă.;
- chiar dacă tehnicile contemporane de construcție permit goluri ample cu deschideri generoase, clădirile din zona protejată trebuie să adopte o arhitectură în care domină plinul. Fațadele principale vor fi caracterizate de o compoziție în care domină plinul, golurile fiind tratate cu simplitate, prin decupaje clare, având cel mult solbancuri realizate fie ca elemente simple, fie masive, turnate în sit, prefabricate sau zidite din cărămizi pline, așezate pe latura lungă. Elemente arhitecturale cu vitraj extins, precum luminatoarele, serele, oranjierile sau extensiile de factură contemporană, pot fi stilizate contemporan

dacă sunt retrase în planul secund al proprietății, pentru a menține coerența față de frontul stradal principal;

- se vor utiliza materiale durabile – beton, cărămidă, lemn impregnat. Finisajele trebuie să fie sincere, naturale, durabile, armonioase și să reflecte caracterul sobru al proximității față de Ansamblul Mănăstirii Galata;
- se va utiliza o cromatică discretă a fațadelor – alb, alb antichizat sau tencuieli în praf de piatră, iar eventualele accente se vor obține din folosirea materialor în forma lor naturală: piatră, cărămidă, lemn, beton aparent; se vor evita contrastele mari;
- este de preferat ca tâmplăria va fi din lemn impregnat, însă poate fi și din PVC sau metal dacă este vopsită în tonuri de la alb la gri deschis;
- acoperișurile vor fi de tip șarpantă, în patru ape (fără timpane), acoperite cu olane sau țigle ceramice culoare natur, care poate varia de la arămiu la portocaliu – gălbui și care creează învelitori uni sau multicolore, așezate pe pante cuprinse între 20 - 35°; trebuie evitate frontoanele, timpanele, lucarnele ample, în schimb se recomandă ca din jocul planimetriei să rezulte intersecții de șarpante în patru ape, care pot avea coame la cote diferite, asemenea stilului arhitectural național; se admit șarpante în două ape, în patru ape sau terase grădină doar peste corpurile secundare detașate, precum anexele de grădină sau garajele; sistemele de evacuare a apelor pluviale, formate din jghiaburi și burlane, trebuie executate doar din materiale durabile precum cuprul sau zincul;
- este interzisă:
 - realizarea de pastişe arhitecturale sau de imitații stilistice istoriciste;
 - folosirea materialelor străine zonei precum a panourilor tip bond sau HPL;
 - adoptarea de forme de acoperiș și lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei, precum mansardele franțuzești, podurile multietajate sau cu supanță; este interzisă utilizarea tablei tip țiglă;

8. Accesuri și circulații:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii;
- construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accesuri ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri;
- accesurile carosabile către proprietățile private, desprinse din drumurile publice, trebuie să fie evidențiate printr-o amprentă distinctă a pavajului, pentru a semnaliza pietonului apropierea de o zonă de traversare auto. Contrastul dintre pavajul accesului și cel al trotuarului va fi accentuat în situațiile în care trotuarul și carosabilul sunt executate din beton asfaltic, și mai subtil în cazurile în care circulațiile pietonale și cele auto sunt realizate din piatră cubică; în acest caz, accesurile vor fi tratate cu piatră cubică de 5x5x5 cm, dispusă în geometrii contrastante față de stereotomia suprafețelor învecinate;

9. Staționări și pavaje:

- staționarea vehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, în locuri special amenajate, amplasate spre posteriorul parcelei, astfel încât să nu fie vizibile din căile de circulație;
- se recomandă ca staționarea autovehiculelor să se asigure în spații special amenajate, fie integrate în clădire, fie ca anexe detașate. În cazul în care se optează pentru o construcție separată, aceasta va fi amplasată spre posteriorul parcelei și va avea acoperiș tip terasă circulabilă, terasă verde, sau șarpantă în două ape cu pantă similară cu a construcției principale;

- se recomandă eliminarea impermeabilizării excesive a terenului. Aleile și trotuarele vor fi din materiale naturale precum, blocuri de piatră, dale din piatră sau material granular stabilizat; acestea vor înlocui trotuarele turnate sau acoperite cu asfalt;
- se va reconfigura parcare din zona accesului principal în mănăstire;

10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare:

- este interzisă instalarea rețelilor aeriene de telecomunicații, energie electrică, gaze naturale; pentru cele existente trebuie formulat un program gradual de relocare în subteran;
- este interzisă amplasarea instalațiilor pe fațadele clădirilor, cu excepția celor de protecție împotriva trăsnetului, dacă legislația o impune;
- instalarea firidelor aparente de telecomunicații, energie electrică și gaze naturale pe fațadele clădirilor vizibile din căile de circulație este interzisă. În cazul clădirilor existente, firidele trebuie camuflate prin amplasarea în incinte tehnice subterane, sau prin mascarea cu panouri estetice. Firidele noi vor fi amplasate în subteran sau în nișe dedicate; Se vor implementa sisteme de contoare cu citire wireless, de la distanță; aceste reguli se vor aplica tuturor operatorilor de servicii de telecomunicații, energie electrică, apă / canalizare și autorităților publice care desfășoară lucrări de infrastructură urbană în perimetrul studiat.

11. Spații libere și spații plantate:

- pentru punerea în valoare a accesului în incinta Ansamblului Mănăstirii Galata, în axul Turnului-clopotniță se va amenaja un scuar public, destinat să potențeze atmosfera spațiului delimitat de zidurile medievale și să asigure tranziția graduală dintre spațiul laic și incinta monahală. Scurul va putea avea o suprafață predominant minerală, perforată de alveole plantate și grupuri de arbori, care vor contribui la umbrirea și ameliorarea microclimatului pieței.

Pe latura scuarului opusă turnului vor putea fi amplasate construcții dispuse pe aliniament, cu parter înalt și portic, destinate cu precădere funcțiunilor comerciale și serviciilor compatibile cu caracterul zonei. Acestea vor defini și activa fronturile urbane, vor anima spațiul public și vor putea genera avantaje funcționale și economice pentru proprietarii ale căror terenuri vor fi afectate parțial de amenajarea scuarului.

Adiacent scuarului propus se menține, într-o primă etapă, parcare existentă a mănăstirii. Ulterior, aceasta va putea fi reconfigurată și diminuată, astfel încât suprafața eliberată să fie integrată amenajării și să contribuie la extinderea coerentă a spațiului public.

În acest scop, autoritățile competente vor putea iniția, în condițiile Legii nr. 255/2010, procedurile de expropriere pentru cauză de utilitate publică, după identificarea imobilelor afectate și stabilirea unei despăgubiri juste și prealabile. Cuantumul acesteia va fi comunicat proprietarilor, care îl vor putea accepta sau contesta în fața instanței judecătorești competente.

Soluția urbanistică și arhitecturală va fi fundamentată prin organizarea unui concurs de arhitectură, urmat de elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

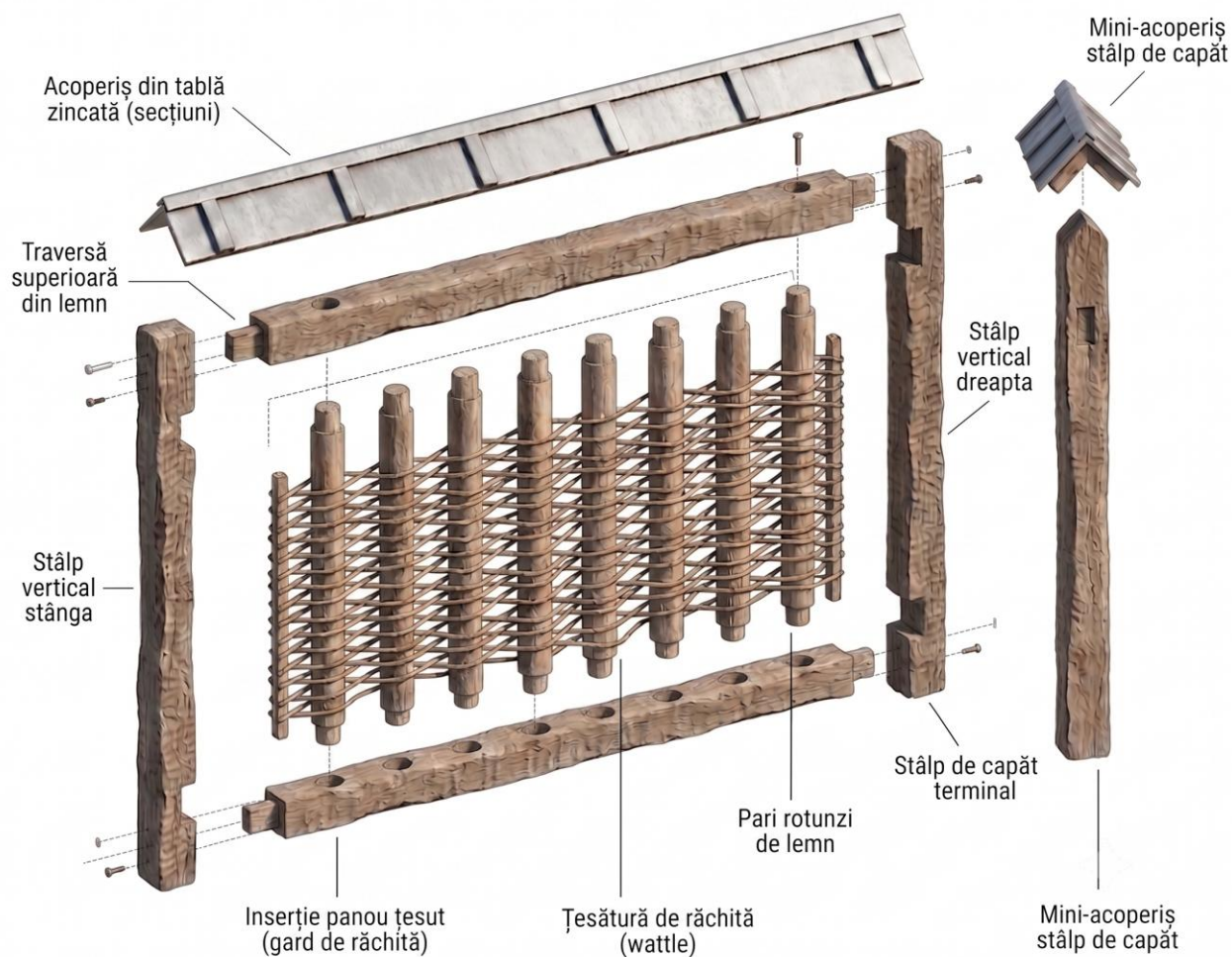
- pentru toate celelalte construcții, care se raportează la străzile care le deservesc, se vor crea / menține și întreține grădinile de fațadă, care trebuie amenajate peisager;
- se vor proteja arborii importanți existenți, iar în situațiile în care sunt necesare tăieri de arbori, se vor replanta, pentru fiecare exemplar afectat, minim doi noi puiți;

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

- împrejuririle de pe strada Mănăstirii trebuie uniformizate prin utilizarea unui singur tip de separație între domeniul public și cel privat; acestea vor avea rolul de a aminti de

caracterul istoric al străzii utilizand lemnul impregnat ca principal material, conform detaliului alăturat;

- împrejuririle de pe ambele sensuri ale șoselei lași – Voinești, din zona studiată trebuie să mențină un aspect unitar, astfel că, măcar panourile de gard trebuie să aibă elemente și lazuri comune;



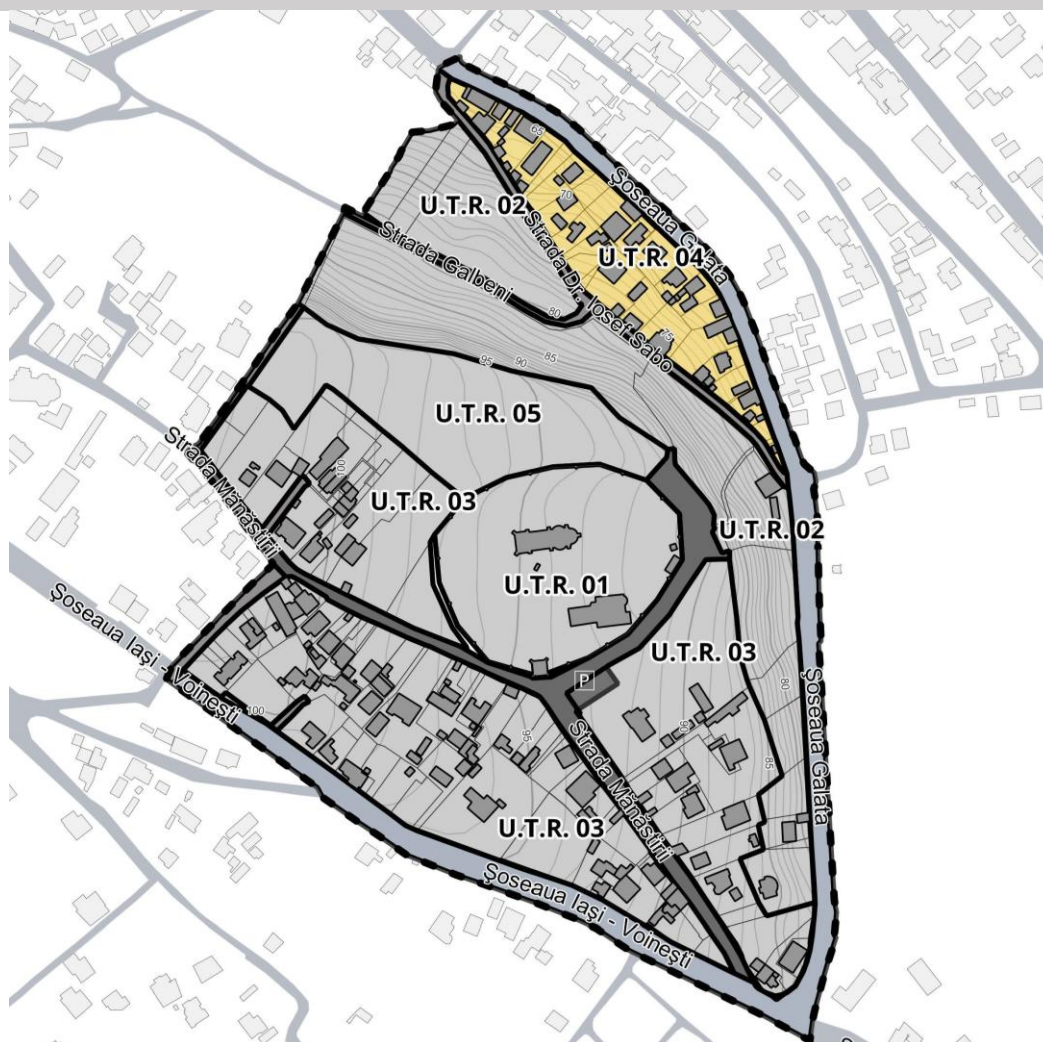
- împrejuririle dintre proprietăți pot fi mai înalte, de până la 2,0m, însă pot fi și de minim 1,2m, complet perforate;
- se interzice folosirea policarbonatului, a panourilor de tablă, a plăcilor din beton prefabricat și trebuie limitată utilizarea gardurilor din fier forjat întrucât aceste materiale sunt străine locului și obiceiurilor locale;
- porțile împrejuririlor, situate în aliniament, se vor deschide spre interiorul parcelei și pot fi stilizate individual, în relație cu arhitectura construcțiilor de pe parcelă;

▪ Posibilități maxime de utilizare a terenului:

1. CUT admis - Coeficientul maxim de utilizare a terenului: max. 0,5.

2. Condiții de depășire CUT: nu sunt permise depășiri ale CUT.

UTR 04 – Zona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim 3 niveluri supratere, situate la baza versantului Galata, aflate în zona de protecție a ansamblului monument istoric



▪ **Natura ocupării și utilizării terenului:**

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

- În această zonă nu există construcții protejate sau amenajări valoroase, chiar și așa calitatea fondului construit trebuie îmbunătățită drastic;
- majoritatea construcțiilor au un caracter semi rural, format din locuințe individuale și anexele lor; dacă momentan, spre stradă sunt poziționate în principal anexe și garaje, propunerile de ocupare a terenului vor să inverseze această tendință; actualul regim de înălțime variază între unu și șase niveluri supratere, însă viitoarele reglementări trebuie să reflecte condiționările exercitate de zona de protecție a Ansamblului Mănăstirii Galata asupra acestor parcele;

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim 3 niveluri supratere.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare:

- se interzice edificarea construcțiilor în zona de plantație de protecție sanitară a cimitirului (10m de la limita cimitirului);
- nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele neconforme (reparații capitale, extinderi etc).

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

- orice intervenție intruzivă care are loc la adâncimi mai mari de 0,30m și pe o suprafață mai mare de 50mp va fi precedată de un diagnostic arheologic intruziv care să acopere cel puțin 3% din zona afectată; diagnosticul va fi realizat de un specialist sau un expert arheolog. Intervenții minore în afara zonei fortificare a complexului monastic, respectiv săpături pe suprafețe de sub 50mp sau chiar eventualele demolări din toată zona-tintă se vor efectua cu supraveghere arheologică la execuție pe baza unei autorizații de supraveghere arheologică;
- orice propunere de edificare va fi fundamentată printr-un studiu de vizibilitate și impact asupra cadrului natural și construit, care va evidenția relația volumetrică, compozițională și perspectiva dintre construcția propusă și ansamblul monumentului istoric. Studiul va cuprinde desfășurări stradale în proiecție ortogonală, aferente unui front care va include minimum trei parcele — parcela studiată și parcelele învecinate din stânga și din dreapta —, dar nu mai puțin de 75 m liniari, precum și secțiuni caracteristice prin teren și perspective relevante din spațiul public;
- orice intervenție va supușă avizării Ministerului Culturii;
- se interzice edificarea construcțiilor în zona de plantație de protecție sanitară a cimitirului (10m de la limita cimitirului);

▪ Condiții de ocupare a terenului:

1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități):

- parcelarul a fost creat în a doua jumătate a sec. XX ca o extensie a cartierului Galata;
- loturile sunt împărțite în două șiruri paralele, fiecare cu acces la câte o stradă; profitând de diferența de nivel, construcțiile de pe loturile din spate priveau spre oraș peste cele aliniate la calea Galatei, creând o siluetă plăcută a locuințelor intercalate și izolate pe versant; această tipologie trebuie rutilizată;

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație:

- construcțiile rămân retrase de la aliniament, având interpusă spre stradă grădini de fațadă;
- aliniamentul spre Șoseaua Galata trebuie să fie de 9m față de la axul drumului. Retragera zonei edificabile, față de aliniamentul principal, va fi de 4m, conform prevederilor PUG-ului în vigoare;
- aliniament spre str. Ioasef Sabo este fixat la 5m față de la axul drumului. Retragera zonei edificabile, față de aliniamentul principal, va fi de 4m, conform prevederilor PUG-ului în vigoare.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor:

- retragera minimă față de limitele laterale ale parcelei este de 3,0m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte;

4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre corpurile opozabile de pe aceeași parcelă este de minim media înălțimilor celor două corpuri, dar nu mai puțin de 3m.

5. POT - Procentul maxim de ocupare a terenului:

- max. 20%

6. Înălțimea construcțiilor:

- regimul maxim de înălțime va fi de 3 niveluri supraterane, cu următoarele precizări:
 - demisolul este nivel suprateran;

- pentru a fi considerat subsol, un nivel subteran trebuie să fie îngropat pe toate laturile mai mult de jumătate din înălțimea sa liberă, măsurată de la CTA;
- podul amenajabil este nivel suprateran;
- pentru a fi considerat pod neamenajabil, înălțimea maximă la coamă în raport cu planșeul podului trebuie să fie de maxim 1,8m.
- înălțimea măsurată între CTA și cornișă / atic va fi de maxim 9m, și se va măsura pe verticală din orice punct aflat pe perimetrul construcției raportat la CTA adiacent. Înălțimea maximă la coamă va fi de 11m măsurată din orice punct al CTA de pe proprietate;

7. Aspectul exterior al clădirilor:

- volume vor fi simple, adecvate scării construcției;
- construcțiile noi și lucrările de reparații vor urmări armonizarea cu scara ansamblului, așa cum este perceput în parcurgere stradală, atât în ceea ce privește ritmul liniilor de fațadă – verticale și orizontale – cât și frecvența elementelor de accent. Intervenția va ține cont de vecinătățile valoroase imediate, adică de construcțiile reper sau cu valoare ambientală, prin raportarea proporțiilor elementelor arhitecturale, a reliefurilor fațadei și a gradului de transparență al parapetelor, balcoanelor și logiilor. Raportul plin-gol al fațadei va fi apropiat de cel predominant în zonă.;
- chiar dacă tehnicile contemporane de construcție permit goluri ample cu deschideri generoase, clădirile din zona protejată trebuie să adopte o arhitectură în care domină plinul. Fațadele principale vor fi caracterizate de o compoziție în care domină plinul, golurile fiind tratate cu simplitate, prin decupaje clare, având cel mult solbancuri realizate fie ca elemente simple, fie masive, turnate în sit, prefabricate sau zidite din cărămizi pline, așezate pe latura lungă. Elemente arhitecturale cu vitraj extins, precum luminatoarele, serele, oranjierile sau extensiile de factură contemporană, pot fi stilizate contemporan dacă sunt retrase în planul secund al proprietății, pentru a menține coerența față de frontul stradal principal;
- se vor utiliza materiale durabile – beton, cărămidă, lemn impregnat. Finisajele trebuie să fie sincere, naturale, durabile, armonioase și să reflecte caracterul sobru al proximității față de Ansamblul Mănăstirii Galata;
- se va utiliza o cromatică discretă a fațadelor – alb, alb antichizat sau tencuieli în praf de piatră, iar eventualele accente se vor obține din folosirea materialelor în forma lor naturală: piatră, cărămidă, lemn, beron aparent; se vor evita contrastele mari;
- este de preferat ca tâmplăria va fi din lemn impregnat, însă poate fi și din PVC sau metal dacă este vopsită în tonuri de la alb la gri deschis;
- acoperișurile vor fi de tip șarpantă, în patru ape, acoperite cu coli sau fâșii din tablă plană vopsită culoare cupru, din zinc sau din cupru, închise în falțuri verticale ridicate, așezate pe o pantă între 20 - 40°; trebuie evitate frontoanele, timpanele, lucarnele ample, în schimb se recomandă ca din jocul planimetriei să rezulte intersecții de șarpante în patru ape, care pot avea coame la cote diferite, asemenea stilului arhitectural național; se admit șarpante în două ape, în patru ape sau terase grădină doar peste corpurile secundare detașate, precum anexele de grădină sau garaje; sistemele de evacuare a apelor pluviale, formate din jghiaburi și burlane, trebuie executate doar din materiale durabile precum cuprul sau zincul;
- dacă se optează pentru locuințe terasate tip covor, se pot alterna soluțiile de acoperiș terasă cu cele de acoperiș tip șarpantă.
- este interzisă:
 - realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
 - folosirea materialelor străine zonei, precum a panourilor tip bond sau HPL;

- adoptarea de forme de acoperiș și lucarne care contravin siluetelor locale consacrate, precum mansardele franțuzești, podurile multietajate sau cu supanță; este interzisă utilizarea tablei tip țiglă;

8. Accesuri și circulații:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii;
- construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri;
- accesurile carosabile către proprietățile private, desprinse din drumurile publice, trebuie să fie evidențiate printr-o amprentă distinctă a pavajului, pentru a semnaliza pietonului apropierea de o zonă de traversare auto.

9. Staționări și pavaje:

- staționarea vehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, în locuri special amenajate, amplasate spre posteriorul parcelei, astfel încât să nu fie vizibile din căile de circulație;
- se recomandă ca staționarea autovehiculelor să se asigure în spații special amenajate, fie integrate în clădire, fie ca anexe detașate. În cazul în care se optează pentru o construcție separată, aceasta va fi amplasată spre posteriorul parcelei și va avea acoperiș tip terasă circulabilă, terasă verde, sau șarpantă în două ape cu pantă sililară cu a construcției principale;
- se recomandă eliminarea impermeabilizării excesive a terenului. Aleile și trotuarele vor fi din materiale naturale precum, blocuri de piatră, dale din piatră sau material granular stabilizat; acestea vor înlocui trotuarele turnate sau acoperite cu asfalt.

10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare:

- este interzisă instalarea rețelilor aeriene de telecomunicații, energie electrică, gaze naturale; pentru cele existente trebuie formulat un program gradual de relocare în subteran;
- este interzisă amplasarea instalațiilor pe fațadele clădirilor, cu excepția celor de protecție împotriva trăsnetului, dacă legislația o impune;
- instalarea firidelor aparente de telecomunicații, energie electrică și gaze naturale pe fațadele clădirilor vizibile din căile de circulație este interzisă. În cazul clădirilor existente, firidele trebuie camuflate prin amplasarea în incinte tehnice subterane, sau prin mascarea cu panouri estetice. Firidele noi vor fi amplasate în subteran sau în nișe dedicate; Se vor implementa sisteme de contoare cu citire wireless, de la distanță; aceste reguli se vor aplica tuturor operatorilor de servicii de telecomunicații, energie electrică, apă / canalizare și autorităților publice care desfășoară lucrări de infrastructură urbană în perimetrul studiat.

11. Spații libere și spații plantate:

- se vor crea / menține și întreține grădinile de fațadă, care trebuie amenajate peisager;
- se vor proteja arborii importanți existenți, iar în situațiile în care sunt necesare tăieri de arbori, se vor replanta, pentru fiecare exemplar afectat, minim doi noi puieți;

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

- împrejuririle din zona studiată trebuie să mențină un aspect unitar, astfel că, măcar panourile de gard trebuie să aibă elemente și lazuri comune;
- împrejuririle dintre proprietăți pot fi mai înalte, de până la 2,0m, însă pot fi și de minim 1,2m, complet perforate;
- se interzice folosirea policarbonatului, a panourilor de tablă, a plăcilor din beton prefabricat și trebuie limitată utilizarea gardurilor din fier forjat, întrucât aceste materiale sunt străine locului și obiceiurilor locale;
- porțile împrejuririlor, situate în aliniament, se vor deschide spre interiorul parcelei și pot fi stilizate individual, în relație cu arhitectura construcțiilor de pe parcelă.

▪ Posibilități maxime de utilizare a terenului:

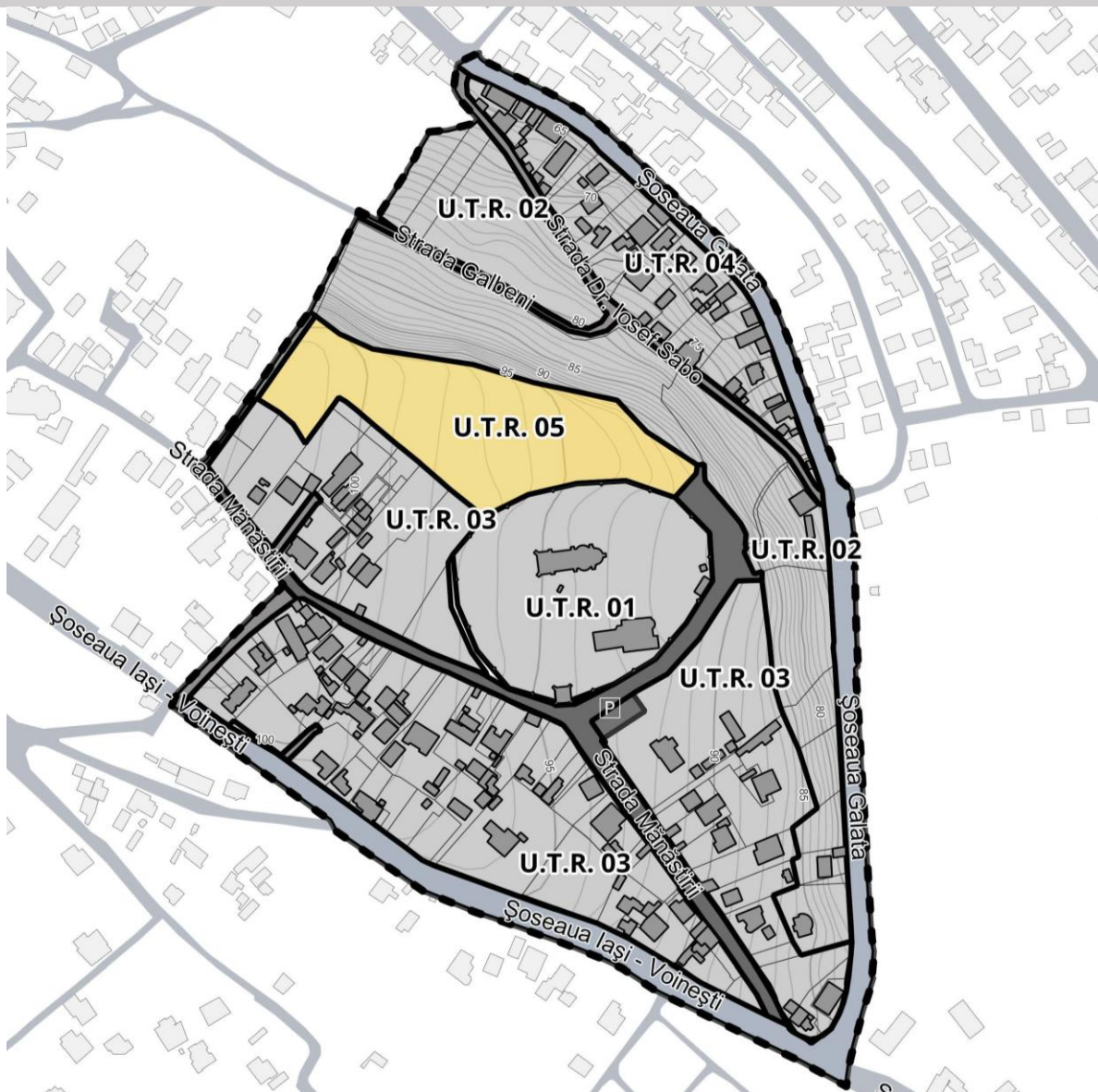
1. CUT admis - Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- max. 0,6

2. Condiții de depășire CUT:

- nu sunt permise depășiri ale CUT.

UTR 05 – Zona cimitirului Galata



▪ Natura ocupării și utilizării terenului:

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

- se pot edifica construcții funerare;
- nu se pot amplasa morminte la o distanță mai mică de 3m față de zidul de incintă al mănăstirii Această fâșie de protecție va fi menținută liberă pentru a permite realizarea viitoarelor lucrări de restaurare sau consolidare ale zidului. În interiorul acestei zone sunt interzise înhumările.;

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare:

- construcții funerare și spații destinate cultului funerar;

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare:

- construcții care nu sunt asociate funcțiunii funerare;
- amplasarea de morminte la mai puțin de 3m față de zidul de incintă al mănăstirii;

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

- în arealul din zona cimitirului se impune ca la apariția unor artefacte sau complexe arheologice să se anunțe autoritățile pentru a fi impusă o modalitate de asistență arheologică.

▪ Condiții de ocupare a terenului:

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități):

- parcelele vor fi organizate conform normativelor specifice cimitirelor;
- structura parcelelor va permite acces facil și întreținere adecvată;

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație:

- accesul se va face prin alei interioare adaptate fluxului de persoane și vehicule funerare;

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor:

- se va respecta un regim de retrageri care să permită accesul facil și menținerea unei distanțe adecvate între construcțiile funerare;

4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă:

- organizarea mormintelor și a construcțiilor funerare trebuie să respecte ordinea urbanistică stabilită prin regulamentul intern al cimitirului;

5. POT - Procentul maxim de ocupare a terenului:

- se va menține un echilibru între suprafața construită și spațiile libere pentru acces și circulație, de aceea se recomandă ca la un număr de 5-10 morminte să fie minim 3 mp de spațiu verde, care poate avea și arbori planturoși;

6. Înălțimea construcțiilor:

- construcțiile funerare nu vor depăși 2,5m;
- construcții de tip capelă, casă mortuară, trebuie amplasate în afara zonei cu interdicție de construire generată de ansamblul mănăstirii și vor fi avizate de Ministerul Culturii;

7. Aspectul exterior al clădirilor:

- se vor folosi materiale și finisaje specifice arhitecturii funerare;
- se interzice utilizarea materialelor nepotrivite, care pot afecta caracterul solemn al zonei;

8. Accesuri și circulații:

- se vor amenaja căi de acces pietonale și carosabile adaptate necesităților specifice cimitirului;

9. Staționări și pavaje:

- se vor amenaja zone de staționare corespunzătoare ceremoniilor funerare;
- se recomandă eliminarea impermeabilizării excesive a terenului; aiele și trotuarele vor fi din materiale naturale precum, blocuri de piatră, dale din piatră sau material granular stabilizat; acestea vor înlocui trotuarele turnate sau acoperite cu asfalt;
- se recomandă executarea unui dren perimetral Zidului de Incintă al mănăstirii, pentru a-l proteja de infiltrațiile care astăzi produc degradări; acest proiect va fi avizat de către Ministerul Culturii;

10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare:

- rețelele tehnico-edilitare trebuie să fie integrate discret în peisajul cimitirului; este interzisă instalarea rețelilor aeriene de telecomunicații, energie electrică;

11. Spații libere și spații plantate:

- se va menține un cadru ambiental adecvat prin plantarea de arbori care să creeze umbră și care să minimizeze efectul de insulă de căldură;
- se vor amenaja spații de reculegere cu mobilier urban;

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

- se va asigura o delimitare corespunzătoare a cimitirului pentru a proteja intimitatea și caracterul solemn al locului;
- pe laturile care nu se învecinează cu Zidul de Incintă al mănăstirii, împrejmuirea va avea rolul de a aminti de caracterul istoric al zonei, utilizând lemnul impregnat ca principal material, conform detaliului din cap. UTR 03.12.;

▪ Posibilități maxime de utilizare a terenului:

1. CUT admis - Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- se va respecta un echilibru între construcțiile funerare și spațiile libere necesare circulației și accesului publicului;

2. Condiții de depășire CUT

- nu sunt permise depășiri ale CUT stabilit pentru această zonă.

Anexe:

Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică:

- **instituții de interes general:** în zona studiată nu sunt propuse instituții de interes general;

- **echipamente publice:** zona studiată nu impune acest lucru;

- **străzi și pietonale:**

Pentru a pune în valoare caracterul istoric al străzii Mănăstirii, ampriza acesteia va fi restudiată, trotuarele vor fi remodelate, iar stratul de uzură va fi din piatră cubică. De asemenea, va fi permis un singur tip de împrumuire (conform detaliu UTR 03.12), care să se armonizeze cu caracterul străzii. Se recomandă ca toate străzile secundare din arealul studiat să fie de tipul *shared-space* - partajare a străzilor între pietoni, bicicliști, parcaje pentru vizitatori și traficul auto local, cu scopul de a crea un spațiu public al tuturor.

Obiective de utilitate publică:

În axul Turnului Clopotniță se va amenaja un scuar public, care va potența atmosfera din interiorul zidurilor medievale

Deoarece intersecția dintre Șoseaua Iași-Voinești și Șoseaua Galata este deficitară, nu este rezolvată în mod corespunzător și generează blocaje în trafic, se propune reamenajarea acesteia. O variantă potrivită o constituie realizarea unui sens giratoriu, pentru care vor fi necesare suprafețe de teren aparținând proprietăților limitrofe.

În aceste scopuri, autoritățile competente vor putea iniția, în condițiile Legii nr. 255/2010, procedurile de expropriere pentru cauză de utilitate publică, după stabilirea imobilelor afectate și a unei despăgubiri juste și prealabile. Cuantumul despăgubirii va fi comunicat proprietarilor, care îl pot accepta sau, în cazul în care îl consideră necorespunzător, îl vor putea contesta în fața instanței judecătorești competente.

- **spații verzi publice:** scuarul public amenajat pe strada Mănăstirii, în dreptul accesului în incinta ansamblului monument istoric va avea integrate spații verzi.

Lista servituților:

- monumente istorice:

Se vor proteja perspectivele lungi și conurile de vizibilitate asupra ansamblului. Studiul Istoric și Arhitectural de Fundamentare a identificat 5 conuri de vizibilitate importante spre ansamblul mănăstirii pe suprafața cărora a reglementat înălțimea maximă construibilă în cote absolute, înălțime ce va trebui preluată obligatoriu în Planul Urbanistic General al mun. Iași, după cum urmează:

- înălțimea maximă construibilă în conul de vizibilitate "Blocuri Păcurari" – Mănăstirea Galata: 65,00m în cote absolute;
- înălțimea maximă construibilă în conul de vizibilitate Parcul Voievozilor – Mănăstirea Galata: 65,00m în cote absolute;
- înălțimea maximă construibilă în conul de vizibilitate Podul de Piatră – Mănăstirea Galata – înălțime reglementată în trepte:
 - Podul de Piatră – str. Pantelimon Halipa: maxim 58,00m în cote absolute;
 - str. Pantelimon Halipa – Mănăstirea Galata: maxim 65,00m în cote absolute;
- înălțimea maximă construibilă în conul de vizibilitate Piața Palat – Mănăstirea Galata – înălțime reglementată în trepte:
 - Piața Palat – Șoseaua Națională: maxim 57,00m în cote absolute;
 - Șoseaua Națională – Mănăstirea Galata: maxim 65,00m în cote absolute;

Parcelele care sunt intersectate de breșa de vizibilitate dinspre Șoseaua Iași-Voinești către Turnul Clopotniță vor acomoda în acest culoar doar construcții cu subsol,

demisol și/sau parter, protejate de un acoperiș tip terasă înierbată, cu înălțimea maximă la atic de 4m, respectiv 98,5m în cote absolute.

- perimetre arheologice: zona studiată nu impune acest lucru.

În zona fortificată a mănăstirii, orice intervenție intruzivă – fie asupra bisericii, celorlalte componente ale complexului sau a terenului împrejmuit – necesită asistență arheologică de tip cercetare preventivă, inclusiv înaintea unor lucrări edilitare de mică amploare. Încă din faza DALI/SF, se va efectua o diagnoză arheologică, iar dacă aceasta relevă elemente noi, cercetarea arheologică preventivă va fi demarată încă din această etapă.

Lucrările cu caracter nonintruziv din interiorul complexului monastic vor fi supravegheate arheologic pentru a gestiona apariția în elementele constructive pe care se intervine a unor eventuale spolia.

În arealul din zona cimitirului se impune ca la apariția unor artefacte sau complexe arheologice să se anunțe autoritățile pentru a fi impusă o modalitate de asistență arheologică.

În tot arealul vizat de acest P.U.Z. C.P. orice intervenție intruzivă care are loc la adâncimi mai mari de 0,30m și pe o suprafață mai mare de 50mp va fi precedată de un diagnostic arheologic intruziv care să acopere cel puțin 3% din zona afectată; diagnosticul va fi realizat de un specialist sau un expert arheolog. Intervenții minore în afara zonei fortificare a complexului monastic, respectiv săpături pe suprafețe de sub 50mp sau chiar eventualele demolări din toată zona-tintă se vor efectua cu supraveghere arheologică la execuție pe baza unei autorizații de supraveghere arheologică.

- interdicții diverse (de accese, de rețea, etc.):

Se instituie o zonă de interdicție a construirii, atât pentru construcțiile subterane, cât și pentru cele supraterane, pe o rază de 30 m. Fac excepție monumentele funerare, care pot fi amplasate la o distanță minimă de 3 m față de zidul de incintă. Această fâșie de protecție va fi menținută liberă pentru a permite realizarea viitoarelor lucrări de restaurare sau consolidare ale zidului. În interiorul acestei zone sunt interzise înhumările.

Ministerul Culturii a emis Avizul favorabil nr. 404 / U / 2024 pentru Studiul Istoric și Arhitectural de fundamentare, ce stă la baza prezentei documentații PUZ CP. Prin acesta se impune respectarea condițiilor din adresa nr.8870 bis/2024 anexă la aviz, formulată de către Institutul Național al Patrimoniului. Astfel, se impune interdicție de construire *“din str. Mănăstirii nr. 12 până la cimitirul mănăstirii, singura zonă de percepție a unei părți însemnate a zidului vestic de incintă în relație cu turnul de poartă și pe Șoseaua Galatei de la nr. 66 la intrarea str. Iosif, cu obligația desființării organizării de șantier deja implantată aici cu evidente tendințe de a se transforma într-o locuință, altă singură vedere spre mănăstire dinspre est.”*.

Zona de protecție a versantului Galata este o zonă cu interdicție de construire, cu menținerea vegetației forestiere. Se pot amenaja trasee pietonale și se poate amplasa mobilier urban.

Pentru coronamentul versantului *Studiul de fundamentare Geotehnic și de Stabilitate* a impus interdicție de construire fără luarea unor măsuri de stabilizare.

În arealul intersectat de zona de protecție sanitară a cimitirului (10m de la limita cimitirului) se impune interdicție de construire.

- perturbări electromagnetice datorate transmisiilor radioelectrice: zona studiată nu impune acest lucru.

Lista certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP:

Anul	Nr. CU din anul emiterii	Data eliberării	Nr. Cerere	Data cerere	Scopul	Adresa unde se executa	Numar Cadastral	Termen Valabilitate
2020	2373	30.10.2020 08:55:07 ZE2	86054	27.08.2020	P.U.Z. - Construire ansamblu mixt rezidential, comert, servicii si functiuni complementare.	SOSEAUA IASI - VOINESTI nr. - bl. - sc. - et. - ap. -	167926	24
2023	872	04.05.2023 12:22:06 ZE2	143126	23.11.2022	P.U.Z. - Reglementare subzona LV - locuinte individuale si colective mici si mijlocii conf. P.U.G. mun. Iasi - organizare arhitectural- urbanistica, pentru nr. cad. 164144	SOSEAUA GALATA nr. 22 bl. - sc. - et. - ap. -	164144	24
2024	1465	17.07.2024 10:32:58 ZE2	30661	06.03.2024	Consolidare si extindere locuinta individuala pe teren proprietate.	SOSEAUA IASI - VOINESTI nr. 13 bl. - sc. - et. - ap. -	130084	12
2024	1833	16.09.2024 08:37:51 ZE2	93393	18.07.2024	Intrare in legalitate - Construire locuinta individuala (unifamiliala) si refacere imprejmuire.	SOSEAUA GALATA nr. 18 bl. - sc. - et. - ap. -	164118	12
2024	2065	01.10.2024 12:08:03 ZE2	120201	19.09.2024	Modernizare străzi în municipiul Iași - STRADA GALBENI.	STRADA GALBENI	-	24
2024	1120	29.05.2024 15:26:10 ZE2	56930	24.04.2024	Imprejmuire teren proprietate.	SOSEAUA GALATA nr. 22 bl. - sc. - et. - ap. -	164144	12
2024	1121	29.05.2024 15:27:02 ZE2	56928	24.04.2024	Desfiintare constructii existente.	SOSEAUA GALATA nr. 22 bl. - sc. - et. - ap. -	164144	12
2024	1122	29.05.2024 15:27:40 ZE2	56924	24.04.2024	Lucrari de imbunatatiri funciare si imprejmuire teren proprietate.	SOSEAUA GALATA nr. 22 bl. - sc. - et. - ap. -	164144	12

2024	1123	29.05.2024 15:28:20 ZE2	56932	24.04.2024	Construire locuinta individuala (unifamiliala), anexa si desfiintare constructii existente pe teren proprietate.	SOSEAU GALATA nr. 22 bl. - sc. - et. - ap. -	164144	12
2024	1125	29.05.2024 15:29:13 ZE2	56931	24.04.2024	Construire a doua locuinte individuale (unifamiliale) si anexe pe teren proprietate.	SOSEAU GALATA nr. 22 bl. - sc. - et. - ap. -	164144	12
2024	1896	23.09.2024 12:15:49 ZE2	82462	25.06.2024	Solicitare respinsa - Intrare in legalitate imobile existente (anexa C2 si locuinta C4).	SOSEAU GALATA nr. 29 bl. - sc. - et. - ap. -	178730	12
2024	2195	24.10.2024 07:35:42 ZE2	125412	30.09.2024	REȚEA PENTRU ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA(medie tensiune L.E.S. 20 kV.), MODUL DE CONEXIUNI ȘI POST DE TRANSFORMARE pentru imobil - centru comercial în Iași, zona șos Iași-Voinești, FN, nr. cad. 162961.	SOSEAU IASI- VOINEȘTI nr. FN	162961	12
2025	214	17.02.2025 13:39:53 ZE2	159943	12.12.2024	MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL nr 455/31.10.2022.	SOSEAU IASI - VOINEȘTI nr. - bl. - sc. - et. - ap. -	167926	24

Autorizațiile de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP					
Nr. AC/ Data	Adresa Imobil	Nr. Cadastral	Lucrari autorizate	Durata	Data expirării AC
376 / 22.06. 2021	SOSEAUA GALATA nr. 64 bl. - sc. - et. - ap. -	160879	Reparatii capitale la cladirile C1 si C2. Amplasamentul pe care se realizează constructia, este detinut in baza contractului de vanzare nr. 244/31.01.2020, autentificat de Biroul Individual Notarial "Cheptine Andi - Claudiu". Suprafata terenului este de 1.784 mp. Pentru Corp 1 Locuinta individuala (unifamiliala): Regim de inaltime: D+P; Pentru Corp 2 Anexa: Regim de inaltime: P. Locuri de parcare: 2 locuri. Clasa de importanta este III, iar categoria de importanta este D. Se va respecta proiectul vizat spre neschimbare. Se va respecta functiunea autorizata (schimbarea destinatiei autorizate va face obiectul unei noi proceduri de autorizare, in conditiile legii). Organizarea de santier si parcare se va realiza in incinta proprietatii. Se vor respecta conditiile impuse de certificatul de urbanism, avize si studiile solicitate. Se va anunta data inceperii lucrarilor emitentului Autorizatiei de Construire (P.M.Iasi) si I.J.C. Se va anunta data finalizarii lucrarilor de construire, in vederea regularizarii taxei de autorizare. Conditii speciale: Anterior depunerii declaratiei de incepere a lucrarilor la autoritatea emitenta si ISC, proiectantul/titularul activitatii de constructii se va adresa Serviciului Promovare si Monitorizare Calitate Mediu din cadrul Primariei Municipiului Iasi in vederea incadrarii santierului in clasa in clasa de risc corespunzatoare si obtinerii daca este cazul a avizului aferent in conformitate cu prevederile HCL 321/29.08.2017. Nerespectarea prevederilor "Regulamentului privind respectarea conditiilor de protectia mediului in timpul executarii constructiilor" constituie contraventie si se sanctioneaza conform cap.III din HCL 321/29.08.2017.	36 Luni	20.06. 2026
159 / 13.02. 2023	SOSEAUA IASI - VOINESTI nr. - bl. - sc. - et. - ap. -	162961	Imprejmuire teren proprietate - constructie cu caracter provizoriu. Se va respecta proiectul vizat spre neschimbare. Se va respecta functiunea autorizata (schimbarea destinatiei autorizate va face obiectul unei noi proceduri de autorizare, in conditiile legii). Organizarea de santier si parcare se va realiza in incinta proprietatii. Se vor respecta conditiile impuse de certificatul de urbanism, avize si studiile solicitate. Se va anunta data inceperii lucrarilor emitentului Autorizatiei de Construire (P.M.Iasi) si I.J.C. Se va anunta data finalizarii lucrarilor de construire, in vederea regularizarii taxei de autorizare. Conditii speciale: Anterior depunerii declaratiei de incepere a lucrarilor la autoritatea emitenta si ISC, proiectantul/titularul activitatii de constructii se va adresa Serviciului Promovare si Monitorizare Calitate Mediu din cadrul Primariei Municipiului Iasi in vederea incadrarii santierului in clasa in clasa de risc corespunzatoare si obtinerii daca este cazul a avizului aferent in conformitate cu prevederile HCL 321/29.08.2017. Nerespectarea prevederilor "Regulamentului privind respectarea conditiilor de protectia mediului in timpul executarii constructiilor" constituie contraventie si se sanctioneaza conform cap.III din HCL 321/29.08.2017.	24 Luni	13.02. 2025

717 / 28.11. 2024	SOSEAU GALATA nr. 27B	126281	CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA (UNIFAMILIALA) PE TEREN PROPRIETATE.	24 Luni	28.11. 2026
263 / 24.04. 2024	SOSEAU GALATA nr. 5A et. - ap. -	135331	RETEAUA de alimentare cu gaze naturale (extindere retea pe o lungime de 54m si bransament la retea) se va executa pentru imobil, situat în Iași, Soseaua Galata nr.5, NC 135331, detinut prin Contract de vanzare cumparare nr.88/2009. Lucrarile se vor executa in montaj ingropat, pe domeniul public din retea existenta, conform avizului definitiv de racordare (nr.214281616/30.06.2023). Lucrarile se vor executa in urmatoarele conditii : inainte de inceperea lucrarilor se va proceda la predarea amplasamentului, la care vor fi convocati, proiectantii de specialitate, detinatorii de utilitati din zona strabatuta si reprezentantii primariei ; - nu va fi afectata circulatia auto si pietonala iar lucrarea va fi semnalizata in permanenta conform Normelor metodologice; - se va reface amplasamentul distrus (cale de acces, spatiile verzi), la parametrii initiali, cu o garantie de 2 ani; - amplasamentul amenajat (strazi, trotuare, alei, spatii verzi), distrus ca urmare a executarii lucrarilor, va fi refacut, de o unitate specializata, in conformitate cu prevederile H.C.L. nr.133/2009 si HCL nr.321/29.08.2017- se impune ca toate depozitele temporare de pamant aferente sapaturilor in sant deschis sa fie asezate pe o membrana de protectie iar ulterior sa fie acoperite cu folii, astfel incat particolele fine sa nu fie antrenate de vant sau precipitatii). Inceperea lucrarilor autorizate pe domeniul public este conditionata de avizarea GRAFICULUI DE EXECUTIE de catre Directia Tehnica si Servicii Comunitare- Primaria Iasi si existenta dovezii privind refacerea domeniului public si privat afectat. Nerespectarea acestor conditii reprezinta incalcare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si completata, art. 24, litera (a).	3 Luni	24.08. 2024
646 / 06.11. 2024	STRADA GALBENI	172170	MODERNIZARE STRĂZI ÎN MUNICIPIUL IAȘI - STRADA GALBENI, domeniu public al Municipiului Iași(nr.inv. 12392), nr. cad. 172170, în următoarele condiții: înainte de începerea lucrărilor se va proceda la predarea amplasamentului, la care vor fi convocați proiectantul de specialitate, deținătorii de rețele tehnico-edilitare din zonă și reprezentantul administrației publice locale; - lucrările se vor executa numai pe teren aflat domeniul public al Municipiului Iași, cu respectarea condițiilor din avizele tehnice de amplasament; - nu va fi afectată, pe cât posibil, circulația auto și pietonală iar lucrarea va fi semnalizată, în permanență, conform Normelor metodologice; - amplasamentul amenajat, distrus ca urmare a executării lucrărilor de bază și a celor pregătitoare, va fi refacut, cu o garanție de minim 2 ani, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr.133/2009. Se va asigura dirijarea apelor pluviale spre gurile de scurgere existente. Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități(la trecerile de pietoni și accese la proprietăți) și accesul auto la proprietăți, conform normativelor în vigoare. Responsabilitatea avarierii rețelilor tehnico-edilitare, din zona lucrărilor executate, revine beneficiarului și constructorului. Echipamentele instalațiilor tehnico-edilitare existente din arealul modernizat vor fi aduse la noua cota de nivel. Spațiile verzi, posibil afectate de lucrări, vor fi refăcute la parametrii inițiali, fiind interzisă reducerea suprafețelor cu spații verzi. Arborii vor fi protejați cu alveole în cadrul trotuarelor sau acostament, pe tot traseul asupra căruia se intervine. CONDIȚII SPECIALE: Începerea lucrărilor autorizate este condiționată de avizarea GRAFICULUI DE EXECUȚIE de către Direcția Tehnică și Servicii Comunitare - Primaria Iași și existența dovezii privind refacerea domeniului public afectat. Nerespectarea acestei condiții reprezintă încălcare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, art. 24, litera (a).	16 Luni	06.11. 2026