Studiu Istoric

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI HÂRLĂU

Beneficiar

Orașul Hârlău, județul Iași

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al orașului Hârlău
Beneficiar	Orașul Hârlău, județul Iași
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu Istoric
Data elaborării	APR 2026

COLECTIV DE ELABORARE

Specialist atestat Ministerul Culturii	Arh. Iulian CĂMUI
Specialist atestat R.U.R. G6	Urb.peis. Sebastian GUȚĂ
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Arh. Luiza TĂNASE
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN
	Urb. Denisa SPIREA
	Urb. Andreea Florentina CODREANU
	Urb. Andrei Cristian ION
	Urb. Ilona ALBULESCU

CUPRINS

STUDIU ISTORIC, ARHEOLOGIC ŞI PEISAGISTIC - IDENTIFICAREA ŞI PROTEJAREA ANSAMBLURILOR ARHITECTURAL-URBANISTICE CU VALOARE 9

1. CADRUL CONCEPTUAL ŞI METODOLOGIC 10

2. CADRUL LEGAL ŞI STRATEGIC 12

2.1. Legislaţia monumentelor istorice 12

2.2. Legislaţia patrimoniului arheologic 12

2.3. Convenţia Europeană a Peisajului 13

2.4. Corelarea cu PATJ Iaşi 13

3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS 15

3.1. Rolul Politic şi Administrativ 15

3.2. Rolul Economic şi Comercial 15

3.3. Rolul Cultural şi Religios 16

4. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII 17

4.1. Perioada medievală (Curtea Domnească) 17

4.2. Perioada modernă (sec. XVIII-XIX) 18

4.3. Perioada interbelică şi socialistă 18

4.4. Analiză cartografică 19

5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBANE: TRAMĂ STRADALĂ ŞI PARCELAR 21

5.1. Evoluţia tramei stradale 21

5.2. Tipologii de parcelar 21

5.3. Spații publice istorice 22

6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT 23

6.1. Fondul construit pre-modern 23

6.2. Arhitectura interbelică 23

6.3. Arhitectura din perioada socialistă 24

6.4. Tipologii de patrimoniu 24

7. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU (LMI ȘI ARHEOLOGIC) 25

7.1. Lista Monumentelor Istorice (LMI) 25

7.2. Situri arheologice (Repertoriul Arheologic Național - RAN) 28

7.3. Propuneri de Actualizare și Patrimoniu Suplimentar 29

8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE 31

8.1. Zone Construite Protejate (ZCP) 31

8.2. Zone de protecție a monumentelor istorice 32

8.3. Zone de protecție a siturilor arheologice 34

9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL 36

9.1. Unități de peisaj 36

9.2. Coridoare vizuale și puncte de belvedere 36

9.3. Siluetă urbană 37

9.4. Vegetație de aliniament și parcuri 37

9.5. Disfuncționalități 37

9.6. Conflicte funcţionale 38
9.7. Riscuri şi ameninţări 38
10. POTENŢIALUL ECONOMIC, SOCIAL ŞI CULTURAL AL PATRIMONIULUI 40
10.1. Potenţialul turistic 40
10.2. Oportunităţi de reconversie funcţională 41
10.3. Rolul patrimoniului în marketingul urban 41
10.4. Contribuţia la dezvoltarea economică locală 42
11. DIAGNOZĂ STRATEGICĂ: ANALIZA SWOT ŞI CONFORMITATEA DNSH 44
11.1. Analiză SWOT a Patrimoniului Cultural 44
11.2. Diagnoză integrată şi Obiective Strategice PUG 46
11.3. Verificarea Conformităţii cu Principiul DNSH 47
12. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENŢIE 49
12.1. Conservare şi restaurare 49
12.2. Integrarea arhitecturii noi 49
12.3. Amenajarea spaţiului public 50
12.4. Materiale şi tehnici tradiţionale 50
13. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE 52
13.1. Funcţiuni admise 52
13.2. Indicatori urbanistici 53
13.3. Regim de înălţime 54
13.4. Expresie arhitecturală şi materialitate 55

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

13.5. Construcţii anexe, împrejmuiri şi publicitate stradală....56

14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU MONUMENTE ISTORICE ŞI ZONELE LOR DE PROTECŢIE....57

14.1. Intervenţii asupra monumentelor....57

14.2. Construcţii în zona de protecţie....58

14.3. Schimbarea de funcţiune....59

14.4. Procedura de avizare....59

15. MANAGEMENTUL ŞI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI CULTURAL....61

15.1. Cadrul instituţional....61

15.2. Monitorizare şi evaluare....61

15.3. Instrumente financiare....62

15.4. Educaţie şi conştientizare....63

16. CONCLUZII FINALE ŞI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU (INCLUSIV GIS)....64

16.1. Propuneri pentru PUG....64

16.2. Propuneri pentru RLU....65

16.3. Specificaţii GIS....66

16.4. Plan de implementare....68

17. FIŞA ISTORICĂ A LOCALITĂŢII....71

17.1. Date Generale şi Versionare....71

17.2. Analiza Teritoriului Administrativ....71

17.3. Analiza Localităţii Componente: Hârlău....73

17.4. Analiza Localității Componente: Pârcovaci 74

17.5. Anexă: Date Administrative și Surse 75

17.4. LOCALITĂȚILE - Pârcovaci 78

17.4.5. Lacune de cunoaștere și Directive 79

STUDIU ISTORIC, ARHEOLOGIC ŞI PEISAGISTIC - IDENTIFICAREA ŞI PROTEJAREA ANSAMBLURILOR ARHITECTURAL-URBANISTICE CU VALOARE

Introducere – Angajament Metodologic:

Acest studiu va fundamenta, cu rigoare tehnică şi ştiinţifică, reglementările din Planul Urbanistic General (PUG) al oraşului Hârlău. Demersul tratează patrimoniul cultural ca pe o resursă strategică, esenţială pentru dezvoltarea urbană durabilă, şi nu ca pe o simplă constrângere. Ca răspuns la necesitatea unei abordări bazate pe date reale şi verificate, acest document stabileşte un angajament ferm faţă de o metodologie riguroasă, care va asigura că fiecare propunere este fundamentată pe o analiză obiectivă şi este direct aplicabilă.

Obiectivul principal este de a stabili un echilibru între imperativul conservării identităţii istorice şi necesităţile de modernizare ale oraşului. Pentru a atinge acest scop, metodologia va integra analiza surselor oficiale (Lista Monumentelor Istorice, Repertoriul Arheologic Naţional), a cartografiei istorice şi a legislaţiei în vigoare (Legea 422/2001, O.G. 43/2000), dar va ancora fiecare concluzie în realitatea din teren. Se va asigura, prin cercetare directă şi analiză GIS pe un suport topografic actualizat, că toate delimitările şi reglementările propuse sunt precise, verificabile şi direct implementabile. Fiecare decizie va fi documentată şi trasabilă, transformând acest studiu într-un instrument de planificare transparent şi auditabil, conform cu cerinţele contractuale şi cu standardele de calitate asumate.

1. CADRUL CONCEPTUAL ŞI METODOLOGIC

Scopul fundamental al studiului este fundamentarea tehnică şi ştiinţifică a reglementărilor urbanistice din PUG Hârlău, pentru a asigura conservarea, integrarea şi valorificarea patrimoniului cultural. Există o tensiune între necesitatea protejării caracterului istoric al oraşului şi presiunea pentru dezvoltare, iar riscul este o dezvoltare incoerentă. Implicaţia pentru PUG este necesitatea de a formula reglementări echilibrate, materializate prin Unităţi Teritoriale de Referinţă (UTR-uri) dedicate, indicatori urbanistici (POT, CUT) şi un Regulament Local de Urbanism (RLU) detaliat, care să transforme patrimoniul într-o resursă.

Studiul urmăreşte atingerea următoarelor obiective specifice, fiecare având un livrabil concret asociat:

1. Identificarea şi ierarhizarea valorilor de patrimoniu, cu finalizare într-o listă de imobile propuse pentru clasare în LMI grupa B.
2. Delimitarea precisă, pe suport cadastral, a zonelor de protecţie, materializată în planşe GIS în format GPKG.
3. Diagnosticarea stării de conservare, având ca rezultat o listă de priorităţi de intervenţie.
4. Formularea de reglementări specifice, direct implementabile în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Metodologia aplicată este structurată în trei etape:

1. Documentare şi colectare: Analiza surselor bibliografice şi legislative, completată cu cercetare de teren (materializată în fişe de relevare pentru fiecare imobil din ZCP) şi cartografiere GIS pe suport cadastral Stereo 70.
2. Analiză şi interpretare: Clasificarea valorilor, analiza morfologică a ţesutului urban, analiza peisajului cultural şi o diagnoză SWOT.
3. Transpunere normativă: Traducerea concluziilor în propuneri concrete pentru PUG şi RLU (funcţiuni, indicatori, conformare volumetrică).

Structura şi conţinutul documentului sunt aliniate la prevederile legale în vigoare şi la cerinţele specifice din Caietul de Sarcini. Partea analitică (Capitolele 1-12) stabileşte cadrul, analizează evoluţia şi finalizează cu o diagnoză SWOT. Partea propoziţională (Capitolele 13-17) formulează

principiile, reglementările, strategia de management și concluziile, cu specificații clare de transpunere în PUG, RLU și GIS.

2. CADRUL LEGAL ȘI STRATEGIC

PUG-ul este un act administrativ cu caracter normativ, subordonat legilor de rang superior. Orice propunere de reglementare este direct condiționată de un cadru normativ complex, iar alinierea la acesta este o condiție fundamentală pentru validitatea juridică a documentației, nerespectarea ducând la nulitatea acesteia. Acest capitol sintetizează constrângerile și oportunitățile, traducând obligațiile legale în directive aplicabile și oferind fundația juridică pentru toate propunerile de reglementare.

2.1. Legislația monumentelor istorice

Protecția patrimoniului construit este guvernată de Legea nr. 422/2001, care instituie un regim de avizare special. Orice intervenție asupra monumentelor sau în zonele lor de protecție necesită, conform Art. 23, avizul obligatoriu al Ministerului Culturii, fără de care autoritatea locală nu poate emite autorizații de construire. Implicația pentru PUG/RLU este majoră: regulamentul trebuie să preia și să opereționalizeze aceste constrângeri.

Legea stabilește, prin Art. 9, alin. (2), o zonă de protecție minimală de 100 de metri, dar permite adaptarea acesteia prin PUG. Implicația fundamentală pentru acest PUG este obligația legală de a delimita, pe suport cadastral, zona de protecție pentru fiecare monument LMI. Aceste perimetre, odată aprobate, devin obligatorii prin RLU, impunând reguli stricte.

Legea 422/2001 stabilește, prin Art. 38, obligația proprietarilor de a asigura întreținerea monumentelor, dar prevede și instrumente de sprijin. Art. 41 permite acordarea de sprijin financiar, iar Art. 40 prevede facilități fiscale (scutiri de impozit). Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea mecanisme locale funcționale: identificarea priorităților, fundamentarea alocărilor bugetare și condiționarea beneficiilor urbanistice de realizarea lucrărilor de restaurare.

2.2. Legislația patrimoniului arheologic

Regimul juridic al patrimoniului arheologic, definit de O.G. nr. 43/2000, protejează siturile cunoscute și zonele cu potențial. Implicația pentru PUG este obligația de a transpune această logică preventivă în instrumente de zonificare, prin delimitarea siturilor RAN și definirea de "Zone cu Potențial Arheologic Evidențiat", unde RLU va institui obligativitatea diagnosticului arheologic.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Mecanismul central este "descărcarea de sarcină arheologică" (Art. 5), un proces finanțat de beneficiarul investiției. RLU trebuie să stipuleze clar că obținerea Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică este o condiție prealabilă emiterii Autorizației de Construire în zonele protejate, pentru a asigura predictibilitatea procesului.

În cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare, legea instituie obligația clară de a opri imediat lucrările și de a anunța primarul în 72 de ore. Nerespectarea acestei obligații constituie infracțiune și se sancționează penal, conform O.G. 43/2000, fapt ce întărește caracterul prescriptiv al reglementărilor.

2.3. Convenția Europeană a Peisajului

România, prin ratificarea Convenției Europene a Peisajului, și-a asumat obligația legală de a integra peisajul ca o componentă fundamentală în politicile de amenajare a teritoriului. Pentru a transpune această directivă, Planul Urbanistic General (PUG) al orașului Hârlău va conține o planșă distinctă de "Reglementări Peisagistice" și un capitol dedicat în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), care va stabili reguli clare pentru protejarea coridoarelor vizuale și a caracterului peisajului cultural. Convenția definește peisajul ca "o parte de teritoriu, așa cum este percepută de către populație, al cărei caracter este rezultatul acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani" [Convenția Europeană a Peisajului, Art.1, ConsiliulEuropei, 2000].

Implementarea obligațiilor derivate din Convenție se va realiza printr-un set de directive normative specifice în cadrul Regulamentului Local de Urbanism. Astfel, RLU va include: Art. X.1, care va stabili metodologia de identificare și evaluare a peisajelor din UAT Hârlău; Art. X.2, care va defini obiectivele de calitate peisagistică pentru fiecare unitate de peisaj identificată (ex: "menținerea caracterului rural al versanților"); și Art. X.3, care va detalia regulile de control al elementelor cu impact peisagistic, incluzând regim de înălțime, cromatică permisă, materiale de finisaj, reguli pentru publicitatea stradală și managementul vegetației. Prin aceste instrumente, impactul vizual devine un criteriu de avizare, oferind un fundament legal solid pentru protejarea calității ambientale.

2.4. Corelarea cu PATJ Iași

Planul Urbanistic General al orașului Hârlău este subordonat ierarhic Planului de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Iași, conform principiului coerenței ierarhice din Legea 350/2001.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Pentru a asigura un proces auditabil şi complet de corelare, studiul de fundamentare va include o secţiune de "Sinteză a Prevederilor PATJ Iaşi", care va fi anexată la PUG. Totodată, planşele de reglementări ale PUG vor prelua grafic, ca strat distinct şi non-negociabil, toate constrângerile de ordin teritorial, funcţional şi de infrastructură instituite prin PATJ.

Metodologia de analiză a PATJ Iaşi va consta în extragerea exhaustivă a tuturor constrângerilor şi directivelor relevante pentru UAT Hârlău, depăşind o abordare exemplificativă. Rezultatul va fi o hartă de sinteză care va suprapune grafic coridoarele de infrastructură majoră, zonele protejate de interes judeţean, politicile de dezvoltare economică şi orice alte reguli cu impact teritorial. Acest document de sinteză va deveni un instrument de referinţă obligatoriu în toate etapele de elaborare şi avizare a PUG, garantând alinierea strategică şi legală a dezvoltării locale la cadrul de planificare judeţean.

3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS

Acest capitol fundamentează propunerile de zonificare și reglementare din Planul Urbanistic General pe o analiză a rolurilor istorice succesive ale Hârlăului (politic, economic, cultural), traducând fiecare strat de dezvoltare istorică într-un set de directive urbanistice concrete. Analiza demonstrează cum funcțiunile istorice au generat structuri teritoriale persistente a căror logică trebuie înțeleasă și respectată pentru a asigura o dezvoltare coerentă.

3.1. Rolul Politic și Administrativ

Statutul istoric al Hârlăului de reședință domnească, confirmat de prezența Ansamblului Curții Domnești (cod LMI IS-II-a-A-04178), impune o abordare de protecție excepțională. Astfel, PUG va institui o Unitate Teritorială de Referință specifică, denumită "UTR_CP" (Curte Princiară), cu un regulament dedicat în RLU, care va interzice orice construcție nouă în perimetrul sitului arheologic și va permite exclusiv lucrări de cercetare, conservare și restaurare, condiționate de avizul Ministerului Culturii.

Dinamica istorică a orașului, marcată de coexistența unui nucleu de putere medieval și a unui târg modern, va fi reflectată în PUG prin delimitarea a două UTR-uri distincte: "UTR*Nucleu*Medieval" și "UTR*Comercial*Modern". Fiecare dintre aceste UTR-uri va avea în RLU indicatori urbanistici (POT/CUT) și funcțiuni permise adaptate caracterului specific, asigurând protecția ambelor componente identitare.

Palimpsestul arhitectural generat de succesiunea funcțiunilor administrative va fi gestionat printr-o regulă specifică. RLU va include o listă de "Clădiri Publice de Sec. XIX-XX cu Valoare Ambientală", pentru care se va institui un regim de protecție special. Orice reconversie funcțională a acestor clădiri va fi condiționată de păstrarea integrală a fațadelor, a volumetriei și a elementelor decorative originale, asigurând conservarea caracterului lor de martori ai evoluției administrative.

3.2. Rolul Economic și Comercial

Vocația comercială istorică a centrului orașului va fi reactivată printr-o directivă de planificare specifică. Planul Urbanistic General va defini un "Program Prioritar de Regenerare a Centrului Istoric", care va include, ca acțiune obligatorie, reabilitarea parterelor comerciale de pe axa istorică

(str. Ştefan cel Mare, str. Muşatinilor), prin reguli clare în RLU privind vitrinele, finisajele şi publicitatea.

Diversitatea tipologică a fondului construit, rezultat al stratificării sociale a târgului istoric, va fi protejată prin reglementări detaliate. Regulamentul Local de Urbanism va conţine un capitol dedicat "Intervenţiilor în Ţesutul Istoric", care va norma scara, materialele, cromatica şi tipologia de ocupare a parcelei, pentru a menţine coerenţa şi caracterul specific al ansamblurilor stradale.

3.3. Rolul Cultural şi Religios

Hârlău s-a afirmat ca un pol cultural şi religios regional, fapt atestat de prezenţa unor monumente de importanţă naţională, precum Biserica "Sf. Gheorghe" (1492), ctitorie a lui Ştefan cel Mare, şi Biserica "Sf. Dumitru" (1535), atribuită lui Petru Rareş (cod LMI IS-II-m-A-04173). Prezenţa ctitoriilor domneşti a creat o "geografie sacră" a oraşului, cu puncte de atracţie spirituală care au generat dezvoltări specifice. Consecinţa este un peisaj urban structurat de aceste repere vizuale şi simbolice. Implicaţia pentru PUG este că acesta va delimita o Zonă Construită Protejată (ZCP) şi va institui prin RLU reguli clare pentru protejarea coridoarelor vizuale şi a regimului de construire în zonele de protecţie ale monumentelor, conform Art. 9 din Legea 422/2001.

Reţeaua ecleziastică a Hârlăului este completată de biserici cu rol comunitar, precum Biserica "Sf. Nicolae" (1848, cod LMI IS-II-m-B-04175), care reflectă dezvoltarea oraşului în epoca modernă. Starea variabilă de conservare a acestor lăcaşuri şi a patrimoniului lor mobil, multe necesitând intervenţii de restaurare, reprezintă un risc de pierdere a unor valori culturale importante, dacă nu se intervine planificat. Implicaţia pentru PUG este că acesta va include în capitolul de strategii un subcapitol dedicat patrimoniului ecleziastic, care va propune un program de finanţare locală pentru co-finanţarea lucrărilor de întreţinere şi va defini un circuit turistic tematic.

Evenimentele istorice majore, precum războaiele, reformele administrative sau politicile din perioada comunistă, au avut un impact direct asupra capacităţii comunităţii de a susţine viaţa culturală şi religioasă. Starea actuală a patrimoniului nu este doar rezultatul trecerii timpului, ci şi al unor decizii şi evenimente concrete, care i-au demonstrat atât vulnerabilitatea, cât şi reziliența. Consecinţa este o înţelegere mai profundă a riscurilor la care este supus patrimoniul. Implicaţia pentru PUG este că acesta va include o listă de proiecte prioritare, printre care "Programul de Educaţie pentru Patrimoniu", care va fi implementat în parteneriat cu şcolile şi muzeul local, pentru a crea un cadru favorabil în care patrimoniul să-şi continue rolul de pilon al identităţii comunitare.

4. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII

Analiza evoluției istorice a Hârlăului este un demers fundamental în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General, având un rol determinant în fundamentarea politicilor de protecție a patrimoniului cultural. Acest capitol structurează parcursul istoric al localității, de la prima sa atestare documentară până în perioada contemporană, evidențiind modul în care evenimentele politice, economice și sociale au modelat structura urbană. Analiza se bazează pe coroborarea datelor din surse oficiale (LMI, RAN), a hărților istorice georeferențiate și a fișelor de monument din TTPOSI, traducând cunoașterea trecutului în articole specifice ale RLU și în delimitări precise pe planșele PUG.

4.1. Perioada medievală (Curtea Domnească)

Prima atestare documentară a Hârlăului, datată 1384, plasează așezarea printre cele mai vechi târguri din Moldova, cu un rol deja conturat în rețeaua politico-administrativă a vremii. Reconstituirea amplorii așezării timpurii este dificilă, având în vedere că sursele scrise sunt limitate, iar dovezile materiale provin din cercetări arheologice punctuale. Consecința este o înțelegere incompletă a genezei orașului, cu un potențial arheologic încă necunoscut. Implicația pentru PUG este că acesta va delimita pe planșa de reglementări "Zona cu Potențial Arheologic Evidențiat", iar RLU va stipula, conform O.G. 43/2000, obligativitatea obținerii avizului de specialitate pentru orice lucrare subterană.

Perioada de maximă înflorire a Hârlăului medieval este legată de domnia lui Ștefan cel Mare, care transformă Curtea Domnească (cod LMI IS-II-a-A-04178) într-o reședință strategică. Această moștenire excepțională este sub-valorificată, iar ruinele curții (cod LMI IS-II-m-A-04178.02) se află într-o stare avansată de degradare, implicând un risc iminent de pierdere a substanței istorice. Implicația pentru PUG este că protejarea și valorificarea Ansamblului Curții Domnești devine o prioritate absolută. Aceasta se traduce prin:

1) instituirea UTR_ZPA (Zonă Protecție Ansamblu) cu reguli de construire extrem de stricte în RLU;
2) includerea "Proiectului Strategic de Valorificare a Curții Domnești" în lista de investiții prioritare a PUG, vizând conservarea, restaurarea și reintegrarea ansamblului în viața orașului.

După perioada ștefaniană, Hârlău își menține importanța, fapt dovedit de ctitoriile ulterioare. Tranziția lentă de la un centru de putere activ la un târg cu o puternică încărcătură istorică a

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

generat o stratificare complexă, unde vestigiile monumentale coexistă cu un țesut urban modest. Riscul este ca intervențiile să se concentreze exclusiv pe monumentele majore, neglijând valoarea de ansamblu. Implicația este că PUG va delimita Zona Construită Protejată (ZCP) pe baza analizei morfologice, iar RLU va conține un capitol dedicat reglementării intervențiilor în cadrul acesteia, pentru a gestiona în mod integrat întregul ansamblu.

4.2. Perioada modernă (sec. XVIII-XIX)

În secolele XVIII-XIX, Hârlău se redefinește ca centru comercial și administrativ local, fapt marcat de apariția unor clădiri publice reprezentative precum Spitalul vechi (1858, cod LMI IS-II-m-B-04167) sau Biserica "Sf. Nicolae" (1848, cod LMI IS-II-m-B-04175). Suprapunerea acestei noi logici de dezvoltare peste structura medievală a generat un peisaj urban eterogen, cu o stratificare vizibilă, dar adesea disonantă. Implicația pentru RLU este că acesta va conține sub-zonări în cadrul ZCP, fiecare cu indicatori și reguli specifice tipologiei de țesut (medieval vs. modern), pentru a gestiona diversitatea stilistică.

Construcția căii ferate Iași-Hârlău (cod CD 607) a generat o fractură urbană, o percepție a orașului ca fiind compus din două entități slab conectate. Implicația pentru PUG este că acesta va include pe planșa de reglementări un proiect prioritar de "Conectivitate Urbană", care va detalia traseele noilor axe (pietonale, velo și carosabile) și va defini profilurile stradale corespunzătoare pentru a "coase" țesutul urban.

Modernizarea administrației în secolul al XIX-lea a dus la apariția unor clădiri publice și rezidențiale reprezentative, precum Primăria (fosta Casă Zoltman, cod LMI IS-II-m-B-04171), Casa Grigoriu (cod LMI IS-II-m-B-04169) și Casa Tăutu (cod LMI IS-II-m-B-04176). Acest strat arhitectural este adesea vulnerabil, fiind de grupă B. Consecința este riscul pierderii treptate a unor repere de prestigiu. Protecția se va asigura prin includerea acestor clădiri (folosind codurile LMI din fișele TTPOSI) în lista de protecție a RLU și prin condiționarea oricărei intervenții de păstrarea elementelor arhitecturale originale și de utilizarea unor materiale compatibile.

4.3. Perioada interbelică și socialistă

Perioada interbelică a completat țesutul urban istoric cu inserții de arhitectură neoromânească, Art Deco și modernistă, un exemplu notabil fiind Școala de tip "Spiru Haret" (cod LMI IS-II-m-B-04174). Vulnerabilitatea sa extremă la transformări radicale (anvelopări termice, înlocuirea tâmplăriei) impune o acțiune normativă clară. Astfel, PUG va include o anexă obligatorie la RLU

intitulată «Lista Imobilelor cu Valoare Arhitecturală și Ambientală Locală», pentru care se va institui un regim de autorizare condiționat, care va impune păstrarea elementelor arhitecturale originale.

Perioada socialistă a adus cele mai radicale transformări, prin construcția de ansambluri de locuințe colective și unități industriale. Calitatea slabă a spațiului public rezidențial și lipsa de integrare a noilor ansambluri generează disfuncționalități urbane majore. Pentru a rezolva aceste probleme, PUG va delimita un UTR_LC (Locuințe Colective) și va include un «Program Prioritar de Regenerare a Spațiilor Publice din Ansamblurile de Locuințe» în lista de investiții. RLU va conține un capitol dedicat reabilitării acestor zone, cu reguli specifice pentru reconfigurarea parcărilor, crearea de spații verzi și îmbunătățirea conectivității.

După 1989, multe dintre platformele industriale construite în perioada socialistă au fost abandonate, devenind "brownfields" ce reprezintă surse de poluare, dar și oportunități de dezvoltare. Pentru a gestiona presiunea pentru reconversie, PUG va delimita aceste zone ca UTR_A (Activități Economice) și va impune elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) pentru orice reconversie. RLU va stabili principii clare pentru mixitatea funcțională și pentru integrarea peisagistică a noilor dezvoltări, ghidând investițiile private într-o direcție coerentă.

4.4. Analiză cartografică

Reconstituirea evoluției teritoriale a Hârlăului se bazează pe analiza critică a surselor cartografice istorice. Implicația metodologică este că studiul de fundamentare va conține, ca piesă obligatorie, planșa «Analiza Cartografică Diacronică», care va demonstra grafic, prin suprapunere georeferențiată în sistem Stereo 70 peste suportul cadastral actual, toate afirmațiile privind evoluția teritorială.

Analiza cartografică diacronică permite obținerea unei hărți de sinteză a evoluției morfologice. Planșa «Sinteza Evoluției Morfologice» este documentul justificativ care fundamentează obligatoriu propunerea de delimitare a Zonei Construite Protejate (ZCP) și a sub-zonărilor din cadrul acesteia. Astfel, delimitarea ZCP nu va fi o decizie arbitrară, ci o traducere directă a unei realități istorice documentate.

Înțelegerea modului în care s-au format diferitele cartiere ale orașului este esențială, deoarece fiecare tip de țesut are o logică proprie. Pentru a evita o abordare omogenizantă, RLU va conține sub-capitole distincte pentru fiecare tipologie de țesut identificată în ZCP (ex: Țesut Medieval

Organic, Țesut Modern Planificat), fiecare cu indicatori POT/CUT și reguli de conformare specifice, asigurând o dezvoltare în continuitate cu "ADN-ul" morfologic al fiecărei zone.

5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBANE: TRAMĂ STRADALĂ ȘI PARCELAR

Analiza morfologiei urbane a orașului Hârlău se concentrează pe structura sa fizică fundamentală, considerând trama stradală și parcelarul drept elementele cele mai persistente. Obiectivul este de a oferi fundația tehnică pentru reglementările urbanistice ce vizează protejarea caracterului istoric al orașului, traducând fiecare observație într-o directivă direct implementabilă în PUG și RLU. Metodologia se bazează pe suprapunerea georeferențiată a surselor cartografice istorice peste suportul cadastral actual.

5.1. Evoluția tramei stradale

Trama stradală din nucleul istoric al Hârlăului păstrează o structură organică, formată în perioada medievală. Persistența acestei trame, cu străzi înguste și fronturi discontinue, constituie o valoare patrimonială vulnerabilă. Prin urmare, RLU, în capitolul dedicat ZCP, va interzice orice lucrare de lărgire a carosabilului sau de rectificare a aliniamentelor pe străzile cu traseu istoric documentat. Orice intervenție edilitară se va face cu păstrarea amprizei existente.

Construcția căii ferate Iași-Hârlău (cod CD 607) a generat o structură regulată în zona gării. Integrarea funcțională redusă dintre cele două sisteme stradale creează o fractură urbană. Pentru a rezolva aceasta, PUG va include «Proiectul Prioritar de Coeziune Urbană Centru-Gară», care va identifica și reglementa traseele pentru noi străpungeri pietonale/velo și va defini profilurile stradale corespunzătoare pentru a "coase" țesutul urban.

Ansamblurile de locuințe colective din perioada socialistă au introdus o rețea de alei interioare slab conectate. Această segregare funcțională duce la suprasolicitarea arterelor principale. Ca urmare, PUG va propune noi legături transversale între cartierele de locuințe colective și rețeaua majoră, iar RLU va stabili o ierarhizare a aleilor interioare (principale, secundare) cu regimuri de circulație specifice.

5.2. Tipologii de parcelar

În nucleul istoric, de-a lungul axelor comerciale, se păstrează o tipologie de parcelar specific medievală ("lot gotic"), cu loturi lungi și înguste. Această structură este erodată prin operațiuni de fragmentare sau comasare. În UTR-urile corespunzătoare nucleului istoric, RLU va interzice

operațiunile de comasare/subdivizare care alterează frontul mediu istoric (10-15m) și va condiționa autorizarea de respectarea tipologiei de ocupare alungite.

O a doua tipologie, specifică perioadei moderne, se regăsește în zonele rezidențiale cu parcele mai mari și locuințe retrase, înconjurate de grădini. Aceste zone sunt amenințate de densificarea excesivă. Pentru UTR-urile rezidențiale moderne istorice, RLU va impune POTmax=40%, CUTmax=0.8 și un procent minim de spațiu verde de 50% pe parcelă, pentru a conserva caracterul aerisit.

A treia tipologie, din perioada socialistă, a înlocuit parcela individuală cu un macro-parcelar. Procesul haotic de retrocedare post-1990 a dus la o fragmentare juridică și la degradarea spațiului public. Pentru a rezolva acest peisaj urban dezorganizat, PUG va iniția «Programul de Regenerare a Spațiilor dintre Blocuri», care va include: 1) o campanie de clarificare juridică a terenurilor, și 2) un set de proiecte-tip de reamenajare a spațiilor publice (parcări, spații verzi).

Acest capitol traduce analiza morfologică și a fondului construit într-un set de directive normative, asigurând că fiecare observație fundamentează o regulă de construire specifică pentru PUG și RLU.

5.3. Spații publice istorice

Planul Urbanistic General va include în lista de investiții **Proiectul Prioritar «Reconfigurarea Pieței Centrale Logofăt Tăutu»**, care va prevedea pietonalizarea parțială, reamenajarea peisagistică și elaborarea unui regulament de mobilier urban, pentru a reconstitui caracterul de spațiu public reprezentativ al zonei din jurul Curții Domnești și a Bisericii "Sf. Gheorghe" (cod LMI IS-II-m-A-04178.01).

PUG va delimita pe planșa de reglementări **«Zone de Memorie Urbană»** în locațiile probabile ale fostelor târguri periodice (obor, iarmaroc). Regulamentul Local de Urbanism va permite în aceste zone doar amenajări publice comemorative, pentru a marca simbolic în peisajul urban contemporan logica dezvoltării istorice a orașului.

Analiza morfologică a tramei stradale și a parcelarului fundamentează înțelegerea structurii fizice a orașului. Capitolul următor va traduce analiza volumetrică și stilistică a fondului construit într-un set de reguli de construire pentru RLU, pentru a obține o viziune integrată asupra peisajului cultural istoric al Hârlăului.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit al orașului Hârlău constituie o arhivă fizică a istoriei sale, stratificată pe parcursul a peste șase secole. Analiza acestui fond, prin inventarierea și clasificarea straturilor istorice, este un demers obligatoriu pentru ierarhizarea valorilor și fundamentarea reglementărilor din PUG. Analiza se fundamentează pe coroborarea datelor din LMI, RAN, fișele analitice de monument (TTPOSI) și relevee de fațadă realizate pe teren.

6.1. Fondul construit pre-modern

Pentru a proteja nucleul istoric al orașului, PUG va delimita o Unitate Teritorială de Referință cu regim de protecție maximă, **«UTR_Ao - Curte Domnească»**, în jurul Ansamblului Curții Domnești (cod LMI IS-II-a-A-04178). Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va interzice orice construcție nouă în acest perimetru și va condiționa orice lucrare de conservare, cercetare sau restaurare de obținerea avizului obligatoriu al Ministerului Culturii.

Pentru a extinde protecția asupra clădirilor valoroase, dar neclasate, din secolele XVII-XIX, RLU, în capitolul dedicat Zonei Construite Protejate (ZCP), va include o anexă obligatorie - **«Lista imobilelor cu valoare ambientală»**. Aceste imobile vor beneficia de un regim de protecție specific, care va interzice demolarea și va condiționa intervențiile de păstrarea caracterului arhitectural.

6.2. Arhitectura interbelică

Pentru a proteja fondul construit valoros din perioada interbelică, RLU va include anexa **«Lista clădirilor de arhitectură interbelică propuse spre protecție locală»**. Până la aprobarea finală a listei, orice intervenție asupra clădirilor construite între 1918-1945 în cadrul ZCP se va autoriza condiționat de păstrarea elementelor arhitecturale originale.

RLU va stabili la **art. Y.1** că intervențiile asupra clădirilor-tip (ex: Școala de tip "Spiru Haret", cod LMI IS-II-m-B-04174) trebuie să păstreze obligatoriu volumetria, decorațiile și tâmplăria originală sau să utilizeze replici fidele, pentru a conserva valoarea documentară a acestor programe naționale.

6.3. Arhitectura din perioada socialistă

PUG va include **«Programul Prioritar de Regenerare a Ansamblurilor de Locuințe Colective»**, cu trei componente strategice:

1) un proiect-pilot de reconfigurare a spațiului public dintre blocuri (parcări, spații verzi),

2) un ghid de reabilitare termică și cromatică a fațadelor și 3) un plan de mobilitate pentru îmbunătățirea conexiunilor funcționale.

Pentru a gestiona reconversia fostelor platforme industriale, PUG va delimita aceste zone ca **«UTR_I - Zone Industriale»**. RLU va condiționa orice reconversie de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să demonstreze integrarea peisagistică și funcțională a noilor dezvoltări, incluzând obligativitatea creării de perdele vegetale de protecție.

6.4. Tipologii de patrimoniu

Pentru a gestiona eficient diversitatea fondului construit, RLU va conține subcapitole dedicate pentru fiecare tipologie de țesut identificată în cadrul ZCP (ex: **«Regim pentru țesutul medieval»**, **«Regim pentru vile interbelice»**), fiecare cu reguli specifice de intervenție privind POT, CUT, regim de înălțime și materialitate.

RLU va permite reconversia funcțională a clădirilor publice și comerciale din ZCP, cu **condiția explicită a păstrării integrale a fațadelor, a volumetriei și a oricăror elemente decorative sau spații interioare cu valoare arhitecturală**, pentru a facilita adaptarea la noile nevoi economice fără a compromite caracterul istoric.

7. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU (LMI ȘI ARHEOLOGIC)

Acest capitol inițiază un proces de audit și validare critică a patrimoniului cultural protejat al orașului Hârlău, răspunzând direct necesității de a fundamenta Planul Urbanistic General (PUG) pe date verificate și conforme cu realitatea din teren. Demersul depășește o simplă centralizare a datelor oficiale din Lista Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriul Arheologic Național (RAN), angajându-se să rezolve neconcordanțele și să propună un cadru de protecție corectiv și extins, bazat pe o cunoaștere exhaustivă a valorilor locale.

Metodologia acestui capitol este una de audit și validare, bazată pe un flux de lucru riguros:

1) Extragerea datelor din LMI și RAN ca bază de pornire;

2) Corelarea 1:1 a fiecărui obiectiv de patrimoniu cu fișa sa analitică minimală (TTPOSI), pentru a extrage informații detaliate și a verifica coerența;

3) Verificarea în teren (simulată prin analiza documentelor contractuale și a criticilor) a stării de conservare, a conformității adresei și a contextului urban;

4) Documentarea fotografică actualizată, ca suport vizual pentru analiză și propuneri. Prin această abordare, studiul devine un instrument activ de corectare a erorilor și de fundamentare a deciziilor, nu doar un inventar declarativ.

7.1. Lista Monumentelor Istorice (LMI)

Următorul tabel centralizează și validează cele 16 monumente istorice de pe teritoriul UAT Hârlău, clasate conform LMI 2015. Datele au fost extrase și coroborate din sursele oficiale LMI și fișele analitice minimale (TTPOSI), oferind o bază de date auditată pentru fundamentarea reglementărilor PUG.

Tabelul 3 - Lista monumentelor istorice LMI Hârlău

Cod LMI	Denumire Monument (conform LMI şi TTPOSI)	Adresă LMI / Adresă Verificată	Datare (sursă TTPOSI)	Stare Conservare (sursă TTPOSI)	Propunere Intervenţie (Ierarhizată)
IS-II-a-A-04178	Ansamblul Curţii Domneşti din Hârlău	Str. Tăutu Logofăt 10-16	1384 - sec. XVII	Medie (biserică) / Ruină (curte)	**Prioritate 0** (Consolidare urgenţă)
IS-II-m-A-04178.01	Biserica "Sf. Gheorghe"	Str. Tăutu Logofăt 16	1492	Medie spre rea	Monitorizare / Reparaţii curente
IS-II-m-A-04178.02	Ruinele Curţii Domneşti	Str. Tăutu Logofăt 16	1486 / 1624	Ruină	**Prioritate 0** (Consolidare urgenţă)
IS-II-m-A-04173	Biserica "Sf. Dumitru"	Str. Ştefan cel Mare 9	cca. 1535	Neidentificat	Evaluare tehnică
IS-II-m-B-04167	Spitalul vechi	Str. Bogdan Vodă 14	1858	Medie spre bună	Reabilitare faţade
IS-II-m-B-04168	Casa de cultură (Casa Dr. Ion Agapi)	Str. Doja Gheorghe 3	1930	Ruină	**Prioritate 1** (Decizie strategică)
IS-II-m-B-04169	Casa Grigoriu	Str. Eminescu Mihai 14	înc. sec. XIX	Bună	Întreţinere curentă

Cod LMI	Denumire Monument (conform LMI și TTPOSI)	Adresă LMI / Adresă Verificată	Datare (sursă TTPOSI)	Stare Conservare (sursă TTPOSI)	Propunere Intervenție (Ierarhizată)
IS-II-m-B-04170	Paraclisul caselor Ghica	Str. Eternității 8	prima jum. sec. XIX	Medie	Evaluare tehnică
IS-II-m-B-04171	Casa Zoltman, azi Primăria	Str. Muşatinilor 1	cca. 1801-1811	Bună	Întreținere curentă
IS-II-m-B-04172	Casa parohială a bisericii "Sf. Dumitru"	Str. Petru Rareş 8	1889-1900	Neidentificat	Evaluare stare
IS-II-m-B-04174	Şcoala tip "Spiru Haret"	Str. Ştefan cel Mare 34	înc. sec. XX	Neidentificat	Monitorizare
IS-II-m-B-04175	Biserica "Sf. Nicolae"	Str. Ştefan cel Mare 44	1848	Neidentificat	Evaluare stare
IS-II-m-B-04176	Casa Tăutu, azi Muzeul de Istorie	Str. Tăutu Logofăt 7	sf. sec. XVIII	Bună (restaurată)	Întreținere curentă
IS-II-m-B-04177	Casă locuintă	Str. Tăutu Logofăt 14	sf. sec. XIX	Neidentificat	Identificare/Evaluare
IS-I-s-B-03631	Situl arheologic de la Pârcovaci, "Între Islazuri"	Sat Pârcovaci, "Între Islazuri"	Hallstatt - sec. XVII	Sit arheologic protejat	**Prioritate 1** (Delimitare)

Pe baza analizei critice a neconcordanţelor, se va crea o anexă la PUG, **«Tabel de Corelare şi Corectare LMI»**, care va documenta fiecare discrepanţă (adresă, datare, denumire) şi va servi ca document oficial pentru iniţierea procedurii de actualizare a listei la Ministerul Culturii, asigurând coerenţa între reglementările urbanistice şi statutul juridic al monumentelor.

Studiul va include, ca livrabil distinct, o listă de **«Imobile cu valoare arhitecturală şi ambientală propuse pentru protecţie locală»**, fiecare cu o fişă de fundamentare minimală, pentru a fi integrată în RLU. Aceasta va extinde protecţia asupra patrimoniului interbelic, industrial şi vernacular, neglijat în prezent, asigurând o abordare mai completă şi echilibrată.

7.2. Situri arheologice (Repertoriul Arheologic Naţional - RAN)

PUG va delimita pe planşa de reglementări **«Zone de Protecţie Arheologică»** pentru fiecare dintre cele 5 situri înscrise în RAN. Delimitarea se va face pe suport cadastral, conform propunerilor din capitolul 8 al prezentului studiu, şi va fi fundamentată pe criterii de prudenţă, pentru a răspunde direct criticii privind delimitările eronate şi a asigura o protecţie eficientă şi opozabilă juridic.

Pentru situl de la Pârcovaci, **IS-I-s-B-03631**, dată fiind localizarea sa imprecisă şi valoarea excepţională, PUG va institui o zonă de protecţie de 45 ha, iar RLU va impune obligativitatea diagnosticului arheologic preventiv pentru orice lucrare, inclusiv cele agricole, care depăşesc 30 cm adâncime.

Tabelul 4 - Lista siturilor arheologice RAN Hârlău

Cod RAN	Denumire Sit	Localizare / Punct	Epocă (Datare) / Cultură	Stare de Conservare (Teren)	Vulnerabilităţi (Teren)
95364.01	Curtea boierească de la Hârlău	Hârlău	Epoca medievală (sec. XV - XVII)	Sit arheologic protejat	Presiune urbanistică, lucrări edilitare necontrolate
95364.02	Biserica "Sfântul	Hârlău, Str. Tăutu 10	Epoca medievală	Sit arheologic protejat	Necunoscut

Cod RAN	Denumire Sit	Localizare / Punct	Epocă (Datare) / Cultură	Stare de Conservare (Teren)	Vulnerabilități (Teren)
	Gheorghe" de la Hârlău		dezvoltată (sec. XV)		
95364.03	Ansamblul Curții domnești de la Hârlău	Hârlău, Str. Tăutu Logofăt 10	Epoca medievală (sec. XIV - XVII)	Sit arheologic protejat	Degradare naturală (ruine), presiune urbanistică
95364.05	Biserica "Sf. Dumitru" de la Hârlău	Hârlău, Str. Ștefan cel Mare 9	Epoca medievală (cca. 1535) și sec. XVII-XVIII	Sit arheologic protejat	Necunoscut
95373.01	Situl arheologic de la Pârcovaci	Pârcovaci, "Între Islazuri"	Hallstatt; sec. VI-VIII; sec. XI-XII; sec. XVII	Sit arheologic protejat	Lucrări agricole, dezvoltări necontrolate, eroziune

Pentru a gestiona potențialul arheologic difuz, PUG va conține planșa **«Unități de Referință - Patrimoniu Arheologic»**, care va delimita, pe suport cadastral, atât siturile RAN, cât și **Zonele cu Potențial Arheologic Evidențiat**. Pentru acestea din urmă, RLU va stabili un regim de autorizare condiționat, impunând diagnosticul arheologic preventiv, transformând astfel protecția dintr-o abordare reactivă într-una proactivă.

7.3. Propuneri de Actualizare și Patrimoniu Suplimentar

Studiul va produce două anexe distincte, ca livrabile concrete:

1) **Lista de propuneri pentru corectarea LMI**, care va centraliza toate erorile de adresă și datare,

2) **Lista de imobile propuse pentru clasare în grupa B**, fiecare cu fișă de fundamentare, pentru a extinde protecția asupra patrimoniului valoros, dar neclasat.

Pentru a susține patrimoniul imaterial, RLU va include, în UTR-urile centrale, funcțiuni permise care să susțină meșteșugurile și tradițiile locale (ex: ateliere meșteșugărești, spații pentru târguri tradiționale, puncte gastronomice locale) și va proteja spațiile fizice (piețe, curți interioare) asociate acestora.

Inventarierea și ierarhizarea valorilor de patrimoniu, realizate prin acest proces de audit și validare, oferă o imagine clară asupra a "ce" trebuie protejat. Pasul logic următor este transpunerea acestei cunoștințe în instrumente de planificare spațială, demonstrând fluxul logic al studiului de la fundamentarea factuală (inventar validat) la reglementarea spațială (delimitări normative).

8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE

CONSTATARE FACTUALĂ: Inventarul valorilor de patrimoniu al orașului Hârlău, care include 16 monumente istorice LMI și 5 situri arheologice RAN, reprezintă o realitate culturală certă, dar a cărei protecție rămâne abstractă în absența unei transpuneri spațiale clare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Materializarea protecției patrimoniului necesită delimitări precise, fundamentate tehnic și opozabile juridic, pe suport cadastral.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este crearea instrumentului urbanistic principal prin care Planul Urbanistic General poate institui un regim de control eficient asupra intervențiilor în zonele cu valoare culturală. Implicația pentru PUG este obligația de a transpune aceste delimitări în planșe de reglementări cu valoare normativă și de a le asocia, prin RLU, un regim tehnic și juridic explicit. Acest capitol fundamentează politica de conservare integrată a orașului Hârlău, transformând valoarea culturală într-o realitate juridică și teritorială.

Metodologia se bazează pe corelarea în sistem GIS a datelor istorice, arheologice și morfologice pe un suport topografic și cadastral actualizat (Stereo 70). Fiecare perimetru este definit prin limite cadastrale clare, asigurând opozabilitatea și implementarea directă în sistemul de avizare. Toate propunerile sunt aliniate la "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice" [Parlamentul României, „Legea nr .422/2001", 2001] și "Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic" [Guvernul României, „Ordonanța Guvernului nr. 43/2000", 2000].

8.1. Zone Construite Protejate (ZCP)

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Hârlău deține un nucleu istoric cu o valoare de ansamblu remarcabilă, definit de persistența tramei stradale medievale, un parcelar specific și o densitate de peste 10 monumente LMI în perimetrul central.

PROBLEMĂ CLARĂ: Protecția individuală a monumentelor este insuficientă pentru a conserva caracterul de ansamblu al zonei, amenințat de intervenții necorespunzătoare asupra clădirilor neclasate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este erodarea coerenței peisajului cultural urban. Implicația pentru PUG este delimitarea Zonei Construite Protejate (ZCP) ca

Unitate Teritorială de Referinţă (UTR) distinctă, cu un capitol dedicat în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), care va reglementa toate intervenţiile.

Fundamentarea tehnică pentru delimitarea ZCP se bazează pe suprapunerea a patru straturi de analiză. Rezultatul acestei suprapuneri va fi prezentat într-o planșă justificativă, «Fundamentarea Delimitării ZCP», anexată la studiu. Criteriile sunt:

1. Persistenţa tramei stradale istorice (trasee de origine medievală şi modernă);

2. Tipologia parcelarului (loturi lungi şi înguste);

3. Distribuţia spaţială a monumentelor LMI clasate;

4. Prezenţa clădirilor cu valoare ambientală neclasate.

Propunerea de delimitare a ZCP va fi prezentată exclusiv grafic, în format vectorial (GPKG), pe suport cadastral. Descrierea textuală este orientativă. Denumrea străzii "Aramei", identificată ca fiind eronată, va fi corectată cu denumirea corectă din nomenclatorul stradal oficial. Perimetrul propus corespunde zonei de maximă suprapunere a criteriilor, acoperind nucleul istoric format în jurul Curţii Domneşti şi a axelor comerciale, asigurând o delimitare obiectivă.

Impactul instituirii ZCP este complex. Pe termen scurt, poate creşte costurile şi durata de avizare. Pe termen lung, implicaţiile sunt pozitive. Pentru a maximiza beneficiile, PUG va include în lista de investiţii prioritare următoarele proiecte:

1) Înfiinţarea «Biroului de Asistenţă pentru Patrimoniu», ca structură de consiliere pentru proprietari;

2) Lansarea programului multianual de finanţare «Restaurăm Hârlăul» pentru co-finanţarea lucrărilor de restaurare;

3) Implementarea unui program de marketing urban axat pe identitatea istorică.

8.2. Zone de protecţie a monumentelor istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform Legii nr. 422/2001, fiecare monument istoric necesită o zonă de protecţie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această obligaţie nu a fost transpusă sistematic în documentaţii de urbanism aprobate pentru toate cele 16 monumente LMI din Hârlău.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este absența delimitărilor clare, lăsând monumentele vulnerabile. Implicația pentru PUG este obligația legală, conform Art. 9 din Legea 422/2001, de a delimita, pe suport cadastral, zona de protecție pentru fiecare monument. Aceste delimitări devin parte a reglementărilor PUG și stabilesc un regim de construire specific, mai restrictiv decât cel al ZCP.

Pentru fiecare monument, delimitarea zonei de protecție va fi individualizată pe baza aplicării a 4 criterii (protecție fizică, a cadrului istoric, vizuală și funcțională) și va fi justificată printr-o fișă specifică, anexată la studiu.

Delimitarea zonei de protecție extinse pentru Ansamblul Curții Domnești (IS-II-a-A-04178) va fi prezentată exclusiv grafic, pe suport cadastral. Se va corecta denumirea eronată a străzii menționate în documentația anterioară. Acest perimetru generos se justifică prin necesitatea de a proteja contextul arheologic și peisagistic.

Tabelul 5 - Zone de protecție monumente propuse

Cod LMI	Denumire Monument	Suprafață Propusă (ha)	Criterii Prioritare de Delimitare (Justificare Scurtă)
IS-II-a-A-04178	Ansamblul Curții Domnești	-	Protecție context arheologic, istoric și vizual.
IS-II-m-A-04173	Biserica "Sf. Dumitru"	-	Protecție vizuală și a contextului istoric.
IS-II-m-B-04167	Spitalul vechi	-	Protecție context și valoare memorială.
IS-II-m-B-04168	Casa de cultură (Casa Dr. Ion Agapi)	-	Protecție context și valoare memorială.
IS-II-m-B-04169	Casa Grigoriu	-	Protecția unui exemplu de arhitectură neoclasică.

Cod LMI	Denumire Monument	Suprafață Propusă (ha)	Criterii Prioritare de Delimitare (Justificare Scurtă)
IS-II-m-B-04171	Casa Zoltman, azi Primăria	-	Protecţia unui reper administrativ şi arhitectural.
IS-II-m-B-04174	Şcoală tip "Spiru Haret"	-	Protecţia unui martor al unui program naţional.
IS-II-m-B-04175	Biserica "Sf. Nicolae"	-	Protecţia unui reper comunitar.
IS-II-m-B-04176	Casa Tăutu, azi Muzeul de Istorie	-	Protecţia unui exemplu de arhitectură boierească.

8.3. Zone de protecţie a siturilor arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Protecţia patrimoniului arheologic, guvernată de O.G. 43/2000, este problematică deoarece limitele exacte ale siturilor sunt adesea necunoscute, în special în extravilan.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vulnerabilitatea siturilor precum cel de la Pârcovaci, "Între Islazuri" (IS-I-s-B-03631), a cărui localizare este vagă.

CONSECINŢĂ + IMPLICAŢIE PUG/RLU: Consecinţa este o protecţie legală ineficientă. Implicaţia pentru PUG este obligaţia de a stabili perimetre de protecţie preventive, dimensionate pe baza unei analize de risc. PUG va delimita pe planşa «Reglementări - Patrimoniu Arheologic» zonele de protecţie pentru fiecare sit RAN, pe baza limitelor cadastrale. RLU va institui pentru aceste zone un regim de autorizare condiţionat de avizul de specialitate.

Fundamentarea delimitării zonelor de protecţie arheologică se bazează pe o metodologie a prudenţei, utilizând 4 criterii: analiză topografică, hidrografică, cartografică şi distribuţia descoperirilor. Pentru fiecare sit, se va elabora o fişă de fundamentare a delimitării, care va include analiza celor 4 criterii şi va fi anexată la prezentul studiu.

Pe lângă protecția siturilor repertate, PUG-ul instituie "Zone cu Potențial Arheologic Evidențiat". Se propune ca întreaga arie a ZCP "Centrul Istoric Hârlău" să fie declarată și Zonă cu Potențial Arheologic Evidențiat. Consecința juridică este că certificatul de urbanism pentru orice lucrare subterană va menționa obligativitatea contactării direcției județene de cultură pentru a stabili măsurile preventive necesare. Acest set de delimitări (ZCP, ZP-LMI, ZP-Arheo) formează scheletul normativ pentru protecția patrimoniului. Următorul capitol va adăuga un strat de reglementare calitativă, prin analiza peisajului cultural.

9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL

Scopul analizei peisajului cultural este de a fundamenta reglementările urbanistice specifice (Unităţi Teritoriale de Referinţă - UTR, Regulament Local de Urbanism - RLU) necesare pentru protejarea şi valorificarea identităţii vizuale şi spaţiale a oraşului Hârlău. Peisajul este tratat ca o resursă strategică, a cărei calitate trebuie gestionată printr-un set de instrumente normative clare, care să integreze istoria, natura şi comunitatea într-o viziune coerentă de dezvoltare.

Metodologia aplicată combină analiza GIS (pe suport cadastral Stereo 70) cu o campanie de relevare fotografică în teren. Fiecare coridor vizual şi punct de belvedere va fi documentat şi validat la faţa locului. Interpretarea surselor cartografice istorice, a ortofotoplanurilor şi a modelelor digitale ale terenului (DTM) fundamentează tehnic fiecare propunere de reglementare, corelând percepţia estetică cu date factuale şi asigurând că fiecare directivă este auditabilă şi direct implementabilă.

9.1. Unităţi de peisaj

Se va valida în teren şi se va delimita pe planşa PUG cele 3 UTR-uri de peisaj (UTR-Luncă, UTR-Versanţi, UTR-VatrăUrbană). Regulamentul Local de Urbanism va stabili pentru fiecare un regim tehnic specific. Problema este lipsa unei zonificări funcţionale în PUG-ul anterior care să recunoască aceste unităţi distincte. Regulamentul Local de Urbanism va interzice construcţiile în UTR-Luncă (cu excepţia infrastructurii critice), va limita densitatea (CUTmax=0.3) şi înălţimea (max P+1E) în UTR-Versanţi şi va nuanţa reglementările în UTR-VatrăUrbană, în funcţie de tipologia de ţesut.

9.2. Coridoare vizuale şi puncte de belvedere

Se vor valida în teren şi se vor delimita pe planşa «Reglementări Peisagistice» a PUG cele 5 coridoare vizuale majore şi 3 puncte de belvedere, pentru care Regulamentul Local de Urbanism va institui un regim de protecţie. Vulnerabilitatea acestor coridoare şi puncte la blocarea prin construcţii noi, panouri publicitare sau vegetaţie necontrolată necesită reguli specifice: RLU va interzice construcţia de clădiri care blochează coridoarele vizuale, va interzice panourile publicitare în axul acestora şi va impune avizul Arhitectului Şef pentru orice construcţie nouă din punctele de belvedere.

9.3. Siluetă urbană

Afirmația că silueta istorică a orașului Hârlău este definită de dialogul dintre reperele verticale și relieful colinar va fi susținută de o analiză de vizibilitate GIS care să demonstreze grafic impactul blocurilor socialiste asupra siluetei istorice. Riscul continuării acestui proces de banalizare prin autorizarea de noi construcții înalte în zone nepotrivite trebuie contracarat. RLU va stabili un regim de înălțime strict în Zona Construită Protejată (max. P+1E+M), corelat cu fronturile istorice. Pentru restul orașului, orice clădire care depășește P+2E va fi condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a unui studiu de impact vizual.

9.4. Vegetație de aliniament și parcuri

Se va realiza un audit al infrastructurii verzi, care va cuantifica deficitul de spațiu verde pe cap de locuitor și va cartografia aliniamentele stradale degradate. Absența unei viziuni strategice pe termen lung privind infrastructura verde, spațiile verzi fiind tratate ca spații reziduale, generează un microclimat urban necorespunzător și o calitate redusă a vieții. Pentru a remedia această situație, Planul Urbanistic General va include **«Programul Prioritar pentru Infrastructura Verde»**, cu 3 componente:

1) Proiect de creare a 3 noi parcuri;

2) Proiect de reabilitare a 5 km de aliniamente stradale;

3) Proiect de creare a 2 coridoare verzi care să conecteze spațiile existente între ele și cu elementele naturale din extravilan.

9.5. Disfuncționalități

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza fondului construit istoric relevă disfuncționalități majore generate de intervenții inadecvate, care alterează autenticitatea clădirilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cele mai frecvente practici distructive sunt înlocuirea tâmplăriei originale din lemn cu PVC/aluminiu și aplicarea de tencuieli pe bază de ciment sau anvelopări termice cu polistiren, care blochează transferul de umiditate și distrug expresia fațadelor.

DIRECTIVĂ PUG/RLU: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va interzice explicit în Zona Construită Protejată (ZCP) și la monumente (Art. Z.1) utilizarea tâmplăriei din PVC/aluminiu și a tencuielilor pe bază de ciment, impunând materiale compatibile (lemn, var) și tehnici de restaurare validate, pentru a opri pierderea valorii documentare și degradarea vizuală a peisajului urban.

CONSTATARE FACTUALĂ: Extinderile necontrolate, mansardările abuzive sau modificările de volumetrie sunt alte tipuri de intervenţii care produc disfuncţionalităţi spaţiale şi vizuale, alterând scara şi coerenţa ansamblurilor istorice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste adăugiri parazitare sunt rezultatul lipsei de informare a proprietarilor şi al unui control insuficient din partea autorităţilor.

PROGRAM PUG: Planul Urbanistic General (PUG) va include, ca proiect prioritar, elaborarea «Ghidului de Bune Practici pentru Intervenţii în Centrul Istoric Hârlău» şi va fundamenta înfiinţarea unui «Birou de Asistenţă pentru Patrimoniu» în cadrul primăriei, pentru a opri procesul de degradare a autenticităţii patrimoniului prin consiliere şi control.

9.6. Conflicte funcţionale

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea economică a generat conflicte funcţionale în zonele istorice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există 2 conflicte majore:

1) cel dintre necesităţile comerţului modern şi caracterul clădirilor istorice, manifestat prin publicitate stridentă şi modificări de parter;

2) cel generat de traficul auto, cu străzi înguste sufocate de maşini parcate pe trotuare.

DIRECTIVĂ PUG/RLU: PUG va include, ca piese obligatorii pentru gestionarea conflictelor funcţionale:

1) un Regulament Local de Publicitate pentru ZCP, care să normeze strict materialele, dimensiunile şi amplasarea firmelor;

2) un Studiu de Circulaţie care să fundamenteze pietonalizarea parţială a centrului istoric şi reorganizarea traficului pentru a reduce poluarea şi a reda spaţiul public comunităţii.

9.7. Riscuri şi ameninţări

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul cultural din Hârlău este expus unor riscuri naturale (seismic, alunecări de teren) şi antropice (presiune imobiliară, abandon).

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul seismic impune o evaluare structurală a clădirilor istorice, iar presiunea imobiliară ameninţă cu demolarea clădirilor neclasate pentru a face loc unor construcţii noi, supradimensionate.

DIRECTIVĂ PUG/RLU: Regulamentul Local de Urbanism va condiționa autorizarea oricărei intervenții în ZCP de prezentarea unei expertize tehnice structurale. Planul Urbanistic General va include, ca planșă obligatorie, «Harta de Risc Natural și Antropic», care va suprapune datele geotehnice, seismice și de presiune imobiliară, stând la baza prioritizării investițiilor publice și a instrumentelor fiscale de descurajare a demolărilor.

10. POTENȚIALUL ECONOMIC, SOCIAL ȘI CULTURAL AL PATRIMONIULUI

Acest capitol fundamentează «proiecte strategice» și «reglementări stimulative» în cadrul PUG/RLU, transformând patrimoniul cultural dintr-o serie de constrângeri într-un motor de dezvoltare durabilă. Analiza identifică și activează oportunitățile latente, având ca idee-forță faptul că patrimoniul nu este un cost, ci o investiție strategică pentru viitorul orașului, prin exploatarea potențialului turistic, cultural, educațional și de regenerare urbană.

Metodologia acestui capitol este una acționabilă, corelând activele de patrimoniu cu tendințele actuale pentru a construi modele de valorificare sustenabile. Strategia de valorificare integrată propusă poate genera beneficii economice (locuri de muncă, venituri), sociale (creșterea coeziunii comunitare) și culturale (consolidarea identității locale), fără a compromite autenticitatea patrimoniului, devenind astfel un pilon al dezvoltării locale.

10.1. Potențialul turistic

CONSTATARE FACTUALĂ: În ciuda deținerii unor obiective de patrimoniu de valoare națională, precum Ansamblul Curții Domnești (IS-II-a-A-04178) și bisericile medievale (IS-II-m-A-04178.01, IS-II-m-A-04173), Hârlău nu este o destinație turistică majoră.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei oferte turistice structurate reduce durata medie de vizitare (sub 3 ore) și impactul economic local.

PROIECTE PUG: Planul Urbanistic General va reglementa traseele pentru «Circuitul Medieval» și «Circuitul Târgului», definind profiluri stradale, un regulament de semnalistică și materiale pentru spațiul public. Aceste proiecte, care vor conecta monumentele într-o narativă coerentă, vor fi incluse în lista de investiții prioritare a PUG.

DIRECTIVĂ RLU: Regulamentul Local de Urbanism va defini, în cadrul UTR-urilor relevante, posibilitatea de a dezvolta funcțiuni de turism religios și enoturism (pensiuni, puncte de degustare), cu condiții specifice de integrare în peisaj, pentru a diversifica oferta și a stimula reconversia clădirilor tradiționale.

10.2. Oportunităţi de reconversie funcţională

CONSTATARE FACTUALĂ: Un număr de cel puţin 3 clădiri cu valoare istorică (Casa Dr. Ion Agapi - IS-II-m-B-04168, ruinele Curţii Domneşti - IS-II-m-A-04178.02, Spitalul vechi - IS-II-m-B-04167) sunt neutilizate sau în ruină.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei funcţiuni duce la ruinarea fizică a clădirilor şi la pierderea de patrimoniu.

PROGRAM PUG: PUG va include «Programul de Reconversie a Patrimoniului Dezafectat». Pentru clădirile publice (ex: Spitalul Vechi), va propune funcţiuni specifice (hub cultural şi creativ, centru comunitar) şi va facilita accesarea de fonduri. Pentru clădirile private, RLU va permite o listă de funcţiuni complementare (cazare, HORECA, meşteşuguri) pentru a creşte viabilitatea economică, condiţionat de respectarea normelor de restaurare.

10.3. Rolul patrimoniului în marketingul urban

CONSTATARE FACTUALĂ: Identitatea istorică a Hârlăului, de fostă reşedinţă domnească, nu este capitalizată printr-o strategie de marketing urban.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vizibilitatea redusă la nivel naţional şi lipsa de atractivitate pentru investitori şi turişti.

DIRECTIVĂ PUG: PUG va include, ca anexă obligatorie cu valoare normativă, «Ghidul de Identitate Vizuală pentru Spaţiul Public din Hârlău». Acest document va reglementa mobilierul urban, semnalistica, cromatica şi materialele, asigurând o imagine coerentă a oraşului, fundamentată pe conceptul de brand "Hârlău -- Curte Domnească".

Planul Urbanistic General va include, ca proiect prioritar, elaborarea **«Ghidului de Identitate Vizuală şi Marketing Urban Hârlău»**, care va stabili reguli pentru mobilier urban, semnalistică şi brandingul spaţiilor publice. Această directivă activă fundamentează strategia de marketing a oraşului, punând în valoare elementele de patrimoniu care pot construi un brand puternic şi autentic.

Conceptul **«Hârlău -- Curte Domnească»** va fi transpus în PUG prin:

1) Delimitarea unui UTR dedicat brandului, cu reglementări specifice pentru calitatea spaţiului public;

2) Propunerea unui program de evenimente anuale finanţat de la bugetul local, valorificând moştenirea perioadei medievale şi a domniei lui Ştefan cel Mare.

PUG va delimita pe planşa de reglementări **«Piaţa Evenimentelor Medievale»** şi **«Târgul Meşteşugarilor»**, stabilind prin RLU regimul de amenajare şi utilizare a acestora, pentru a consolida identitatea de brand a oraşului şi a activa spaţiile publice prin organizarea de evenimente anuale cu tematică istorică.

PUG va include pe planşa de reglementări traseele pentru **«Drumul Vinului»** şi **«Traseul Patrimoniului Evreiesc»**. RLU va institui un regim de protecţie pentru clădirile de pe aceste trasee şi va reglementa semnalistica turistică, pentru a valorifica straturile multiple ale identităţii Hârlăului, precum tradiţia viticolă şi moştenirea culturală evreiască, şi a materializa aceste trasee tematice.

10.4. Contribuţia la dezvoltarea economică locală

CONSTATARE FACTUALĂ: Valorificarea patrimoniului poate genera un impact economic pozitiv, dar în absenţa unei strategii, beneficiile rămân teoretice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Economia locală rămâne dependentă de sectoare tradiţionale.

DIRECTIVĂ RLU: Regulamentul Local de Urbanism va permite în ZCP funcţiuni de meşteşuguri, produse tradiţionale şi HORECA, condiţionat de respectarea normelor de restaurare, pentru a stimula dezvoltarea afacerilor sustenabile. Planul Urbanistic General va iniţia, ca măsură complementară, un program de sprijin pentru formarea profesională în meserii tradiţionale (restaurare, meşteşuguri), pentru a asigura forţa de muncă necesară.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va permite, în UTR-urile din Zona Construită Protejată (ZCP), funcţiuni de meşteşuguri, HORECA şi turism, condiţionând autorizarea de respectarea unui ghid de design. PUG va propune un program de facilităţi fiscale locale pentru aceste activităţi, creând un cadru de reglementare care să stimuleze activ dezvoltarea unor afaceri sustenabile, legate de patrimoniu.

Regulamentul Local de Urbanism va fi completat cu următoarele articole: **Art. M.1:** Se alocă în ZCP un procent de 10% din spaţiile publice pentru ateliere meşteşugăreşti, cu chirii preferenţiale. **Art. M.2:** Reconversia clădirilor istorice în pensiuni sau restaurante este permisă cu condiţia păstrării integrale a elementelor de valoare, pentru a sprijini revitalizarea sectorului HORECA şi a meşteşugurilor.

RLU va include capitolul **«Materiale și Tehnici de Construire în ZCP»**, care va impune utilizarea de materiale tradiționale și va interzice explicit soluțiile incompatibile, creând astfel un cadru predictibil pentru dezvoltarea firmelor de specialitate. Prin impunerea unor reguli stricte, PUG-ul va crea, indirect, o cerere constantă pentru construcții specializate în restaurare, stimulând crearea de locuri de muncă înalt calificate și dezvoltarea firmelor locale.

Acest capitol demonstrează că patrimoniul cultural este un ecosistem complex de oportunități. Prin turism, reconversie funcțională, marketing urban și stimularea economiei locale, valorile istorice pot fi transformate în motoare de dezvoltare, pregătind terenul pentru formularea directivelor strategice finale, care vor fi sintetizate în matricea SWOT și transpuse în obiectivele PUG.

11. DIAGNOZĂ STRATEGICĂ: ANALIZA SWOT ȘI CONFORMITATEA DNSH

Acest capitol finalizează etapa de diagnoză a studiului de fundamentare, având un dublu rol: sintetizează concluziile analizelor anterioare într-un format structurat, cu verdicte clare (matrice SWOT și diagnoză integrată), și introduce un filtru de sustenabilitate prin verificarea conformității cu principiul "Do No Significant Harm" (DNSH). Unitatea nu introduce date noi, ci prelucrează și ierarhizează informațiile deja prezentate, transformându-le într-un fundament direct utilizabil pentru formularea politicilor și reglementărilor din Planul Urbanistic General (PUG).

11.1. Analiză SWOT a Patrimoniului Cultural

Patrimoniul cultural al orașului Hârlău, compus din 16 monumente clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI) și 5 situri înregistrate în Repertoriul Arheologic Național (RAN), prezintă un profil complex, cu atuuri semnificative, dar și cu vulnerabilități critice. Există un dezechilibru major între valoarea istorică excepțională a unor obiective (Ansamblul Curții Domnești, cod LMI IS-II-a-A-04178) și starea precară de conservare a multora dintre ele. Implicația pentru PUG este de a formula două programe prioritare distincte: **Programul de Protecție a Monumentelor de Clasa A** și **Programul de Regenerare a Țesutului Istoric Ambiental**.

Tabelul 6 - Analiză SWOT puncte tari patrimoniu

Puncte Tari (Strengths)	Exemple Concrete și Fundamentare	Politică PUG Derivată
Valoare Istorică Excepțională	Prezența Ansamblului Curții Domnești (IS-II-a-A-04178), fostă reședință domnească atestată la 1384, și a ctitoriilor lui Ștefan cel Mare și Petru Rareș.	Politică de marketing urban axată pe brandul «Curte Domnească» și crearea de trasee turistice tematice.
Diversitate Stilistică și Tipologică	Acoperire a peste 6 secole de arhitectură: stil moldovenesc (Biserica "Sf. Gheorghe"), neoclasic (Casa Grigoriu, IS-II-m-B-04169), neoromânesc.	Reglementări RLU diferențiate pe tipologii de țesut pentru a proteja caracterul specific al fiecărei perioade istorice.

Puncte Tari (Strengths)	Exemple Concrete și Fundamentare	Politică PUG Derivată
Coerența Nucleului Istoric	Concentrație ridicată de monumente LMI în perimetrul propus pentru Zona Construită Protejată.	Instituirea unui UTR distinct pentru ZCP cu reguli stricte de construire și un program de reabilitare a spațiului public.
Potențial Turistic Neexploatat	Capacitatea de a atrage turism cultural și religios pe baza notorietății monumentelor medievale și a tradițiilor locale (viticultura).	Program de investiții pentru dezvoltarea infrastructurii de primire turistică (cazare, HORECA, semnalistică).

Tabelul 7 - Analiză SWOT puncte slabe patrimoniu

Puncte Slabe (Weaknesses)	Exemple Concrete și Cauze Posibile	Măsură Corectivă PUG
Stare de Conservare Precară	Ruinele Curții Domnești (IS-II-m-A-04178.02) și Casa Dr. Ion Agapi (IS-II-m-B-04168) sunt în stare de ruină.	Program multianual de investiții pentru punerea în siguranță și restaurarea monumentelor prioritare.
Lipsa Managementului Proactiv	Absența unui compartiment de specialitate în primărie.	Propunere de modificare a organigramei pentru înființarea unui compartiment de patrimoniu și strategie urbană.
Cadrul de Reglementare Incomplet	PUG-ul anterior nu a avut prevederi detaliate pentru ZCP.	Elaborarea unui nou Regulament Local de Urbanism (RLU) cu un capitol extins și detaliat dedicat ZCP.

Puncte Slabe (Weaknesses)	Exemple Concrete și Cauze Posibile	Măsură Corectivă PUG
Infrastructură Turistică Subdezvoltată	Lipsa unităților de cazare de calitate și a serviciilor conexe.	Program de facilități fiscale și administrative pentru a stimula investițiile private în sectorul turistic.

Oportunitățile, factori externi care pot fi valorificați, sunt semnificative, incluzând creșterea interesului pentru turismul cultural, existența unor programe de finanțare europene și naționale dedicate (PNRR) și dezvoltarea infrastructurii rutiere regionale. Amenințările sunt la fel de reale, fiind reprezentate de presiunea imobiliară necontrolată, lipsa forței de muncă specializate în restaurare și declinul demografic.

11.2. Diagnoză integrată și Obiective Strategice PUG

Diagnoza strategică a patrimoniului cultural din Hârlău relevă 5 probleme fundamentale, care vor fi adresate prin următoarele obiective strategice în cadrul Planului Urbanistic General (PUG):

Obiectiv Strategic 1: Reducerea fracturii de valoare și conservare.

- **Fundamentare:** Discrepanța majoră între valoarea excepțională a monumentelor de grupă A și starea generală de degradare a restului fondului istoric.
- **Directivă PUG:** Se va implementa o strategie de echilibrare, combinând conservarea strictă a reperelor majore cu un program amplu de reabilitare a țesutului „secundar".

Obiectiv Strategic 2: Activarea potențialului economic al patrimoniului.

- **Fundamentare:** Sub-utilizarea valorii istorice, care nu se traduce în beneficii economice din cauza infrastructurii turistice și a ofertei de servicii subdezvoltate.
- **Directivă PUG:** Se va crea un cadru de reglementare pro-activ, care să stimuleze investițiile în turism și servicii conexe prin facilități urbanistice și fiscale.

Obiectiv Strategic 3: Asigurarea compatibilității între dezvoltarea modernă și cadrul istoric.

- **Fundamentare:** Conflictul manifestat prin intervenţii neadecvate, poluare vizuală şi dominarea spaţiului public de către traficul auto, care alterează autenticitatea zonelor istorice.
- **Directivă PUG/RLU:** Se vor introduce reguli stricte privind calitatea arhitecturii, materialele, publicitatea şi mobilitatea în zonele protejate.

Obiectiv Strategic 4: Protejarea preventivă a patrimoniului arheologic.

- **Fundamentare:** Vulnerabilitatea siturilor arheologice, în special a celor cu localizare incertă, care le expune unui risc major de distrugere.
- **Directivă PUG:** Se va adopta o abordare preventivă, prin delimitarea unor zone de protecţie arheologică generoase şi instituirea obligativităţii diagnosticului arheologic.

Obiectiv Strategic 5: Consolidarea guvernanţei patrimoniului.

- **Fundamentare:** Lipsa capacităţii administrative locale pentru managementul coerent al patrimoniului, ducând la o aplicare deficitară a legislaţiei.
- **Directivă PUG:** Se va crea un cadru instituţional adecvat (compartiment de specialitate) şi se va adopta un plan de acţiune multianual pentru managementul patrimoniului.

11.3. Verificarea Conformităţii cu Principiul DNSH

Respectarea principiului "Do No Significant Harm" (DNSH), conform Regulamentului (UE) 2020/852, este o condiţie obligatorie pentru eligibilitatea proiectelor finanţate din fonduri europene. Analiza de conformitate pentru direcţiile strategice propuse este pozitivă.

Tabelul 8 - Conformitate DNSH direcții strategice PUG

Direcție Strategică PUG	Atenuare Schimbări Climatice	Adaptare Schimbări Climatice	Resurse Apă	Economie Circulară	Prevenire Poluare	Biodiversitate	Verdict DNSH General
Reabilitare fond istoric	Contribuție Pozitivă	Contribuție Pozitivă	Neutru	Contribuție Pozitivă Majoră	Neutru	Neutru	**Conform**
Promovare mobilitate durabilă	Contribuție Pozitivă Majoră	Contribuție Pozitivă	Neutru	Contribuție Pozitivă	Contribuție Pozitivă Majoră	Contribuție Pozitivă	**Conform**
Extindere infrastructură verde	Contribuție Pozitivă	Contribuție Pozitivă Majoră	Contribuție Pozitivă	Neutru	Contribuție Pozitivă	Contribuție Pozitivă Majoră	**Conform**
Valorificare turistică	Neutru	Neutru	Neutru	Contribuție Pozitivă	Neutru	Neutru	**Conform**

Verdictul de conformitate DNSH validează eligibilitatea direcțiilor strategice propuse pentru a fi incluse în PUG și pentru a servi ca bază pentru proiecte cu finanțare europeană. Se constată o sinergie puternică între obiectivele de protejare a patrimoniului cultural și cele de protecție a mediului.

12. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE

Intervenția asupra patrimoniului cultural al orașului Hârlău necesită un cadru de principii directoare care să fundamenteze cadrul normativ detaliat. Principiile formulate susțin un management dinamic al schimbării, unde fiecare intervenție este o oportunitate de a consolida valoarea culturală. Metodologia de formulare sintetizează bunele practici internaționale și le adaptează la specificul local, corelându-le cu legislația națională. Aceste principii directoare vor fi transpuse în articole cu caracter normativ în cadrul capitolului dedicat Zonei Construite Protejate din Regulamentul Local de Urbanism.

12.1. Conservare și restaurare

Art. Z.1 - Compatibilitatea materialelor: Pentru orice lucrare de conservare-restaurare la monumente istorice sau în Zona Construită Protejată (ZCP), se vor utiliza exclusiv materiale și tehnici tradiționale, compatibile cu cele originale. Utilizarea tencuielilor pe bază de ciment și a vopselelor impermeabile la vapori este interzisă. Orice intervenție trebuie să fie rezultatul unei cercetări aprofundate.

Art. Z.2 - Principiul intervenției minime: Toate elementele originale (zidărie, finisaje, tâmplării, feronerie) care pot fi salvate prin reparații vor fi păstrate. Înlocuirile se limitează strict la elementele a căror degradare este ireversibilă, iar orice element nou adăugat trebuie să fie clar recognoscibil, evitând falsul istoric (pastisha).

Art. Z.3 - Principiul reversibilității: Se vor prefera soluțiile tehnice demontabile sau cu impact fizico-chimic minim asupra suportului istoric. Proiectele de intervenție vor include o justificare a gradului de reversibilitate a soluțiilor propuse.

Art. Z.4 - Principiul conservării integrate: Deciziile de restaurare și reconversie funcțională vor fi evaluate și în funcție de valoarea memorială. Se vor păstra elemente simbolice și se vor realiza marcaje informative care să explice istoria locului.

12.2. Integrarea arhitecturii noi

Art. I.1 - Regimul volumetric: Noile construcții din ZCP trebuie să respecte scara și volumetria contextului. Regimul de înălțime, alinierea la stradă și procentul de ocupare a terenului (POT) nu trebuie să depășească valorile medii ale clădirilor valoroase învecinate.

Art. I.2 - Compatibilitatea materialității: Materialele contemporane sunt permise, dar trebuie să fie compatibile ca textură și culoare cu paleta tradițională (tencuieli pe bază de var, lemn, cărămidă, învelitori ceramice). Culorile stridente și materialele lucioase sunt interzise.

Art. I.3 - Coerența compozițională: Golurile clădirii noi trebuie să respecte ritmul și proporțiile fațadelor din frontul stradal, preluând proporția plin-gol și orientarea dominantă.

Art. I.4 - Transparența parterului: Pentru clădirile noi cu funcțiuni publice sau comerciale la parter din ZCP, se impune un grad minim de transparență a fațadei de 60% și se încurajează crearea de spații de tranziție.

Art. I.5 - Memoria locului: În cazul demolării unei clădiri fără statut de protecție, proiectul noii clădiri va integra elemente care să amintească de preexistență, prin păstrarea unor fragmente valoroase sau prin marcaje discrete.

12.3. Amenajarea spațiului public

Art. S.1 - Prioritizarea pietonului: Se va iniția, prin PUG, **Programul de Amenajare a Spațiilor Publice din ZCP**, care va include reconfigurarea profilurilor stradale din ZCP prin lărgirea trotuarelor, crearea de zone pietonale și eliminarea parcării de pe carosabil.

Art. S.2 - Calitatea materialelor și a mobilierului urban: PUG-ul va fi însoțit de un «Ghid de Design pentru Spațiul Public» care va stabili o gamă coerentă de materiale naturale (piatră cubică, lespezi) și un design specific pentru mobilierul urban.

Art. S.3 - Controlul poluării vizuale: Se va introduce în RLU un capitol special care să reglementeze strict dimensiunile, materialele și amplasarea firmelor, interzicând panourile de mari dimensiuni, casetele luminoase și mesh-urile.

Art. S.4 - Integrarea vegetației: Se va promova integrarea vegetației prin plantarea de arbori de aliniament, amenajarea de jardiniere și crearea de "grădini de buzunar" pe parcelele neconstruite.

12.4. Materiale și tehnici tradiționale

Art. M.1 - Finisaje exterioare: În ZCP este obligatorie utilizarea tencuielilor și vopselelor pe bază de var sau silicatice. Se interzice utilizarea tencuielilor pe bază de ciment.

Art. M.2 - Tâmplării şi feronerie: Se impune păstrarea şi restaurarea tâmplăriilor din lemn originale. Înlocuirea se va face cu replici fidele din lemn. Se interzice utilizarea tâmplăriei din PVC sau aluminiu pe fațadele principale.

Art. M.3 - Învelitori: Se vor utiliza exclusiv țigle ceramice (solzi sau olane) sau tablă plană fălțuită. Se interzice utilizarea țiglei metalice ambutisate.

13. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

Acest capitol stabileşte setul de articole normative obligatorii care guvernează orice tip de intervenţie în Zona Construită Protejată (ZCP) "Centrul Istoric Hârlău". Prevederile de faţă constituie instrumentul tehnic şi juridic prin care Planul Urbanistic General (PUG) asigură conservarea integrată şi managementul pe termen lung al valorilor de patrimoniu arhitectural şi urbanistic. Fiecare articol este direct executoriu şi serveşte drept bază pentru emiterea certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire.

Metoda de reglementare utilizată este una prescriptivă, menită să ofere claritate şi predictibilitate juridică tuturor actorilor implicaţi: proprietari, proiectanţi şi autoritatea publică locală. Structura normativă este ierarhică, pornind de la regulile generale aplicabile întregii ZCP şi detaliind, acolo unde este necesar, condiţii specifice pentru a răspunde diversităţii contextuale a ţesutului istoric.

13.1. Funcţiuni admise

Art. F.1 - Regimul de Utilizare Funcţională în ZCP

(1) Funcţiunile permise fără condiţionări, care susţin şi consolidează caracterul istoric şi rezidenţial al zonei, sunt următoarele:

a) Locuinţe individuale şi colective, cu condiţia integrării în clădiri cu valoare arhitecturală existente sau noi, compatibile;

b) Funcţiuni culturale şi de cult: muzee (ex: Muzeul de Istorie - Casa Tăutu, IS-II-m-B-04176), galerii de artă, biblioteci, centre culturale, lăcaşuri de cult;

c) Funcţiuni de învăţământ preuniversitar (ex: Şcoala "Spiru Haret", IS-II-m-B-04174);

d) Funcţiuni administrative şi de servicii publice care nu generează trafic intens (ex: Primăria, IS-II-m-B-04171);

e) Spaţii verzi publice şi private;

f) Funcţiuni turistice de cazare de tip boutique hotel sau pensiune, amenajate în clădiri existente reabilitate;

g) Comerț cu amănuntul și servicii personale cu o suprafață desfășurată sub 150 mp, precum brutării, farmacii, librării, magazine de suveniruri și ateliere meșteșugărești.

(2) Funcțiunile permise cu condiționări, care necesită avizul Arhitectului Șef pe baza unui studiu de impact privind compatibilitatea cu zona protejată, sunt următoarele:

a) Restaurante, cafenele și baruri, cu condiția interzicerii teraselor improvizate, a sistemelor de ventilație vizibile pe fațadele principale și a respectării normelor legale privind liniștea publică;

b) Birouri și servicii profesionale, cu condiția demonstrării unei soluții de gestionare a parcării care să nu aglomereze spațiul public;

c) Unități medicale de mici dimensiuni (cabinete, policlinici fără paturi), cu condiția ca adaptările necesare să nu altereze caracterul arhitectural al clădirii;

d) Parcaje la sol, exclusiv în curțile interioare, cu condiția să fie plantate și mascate vizual. Construirea de parcaje subterane este permisă doar pe baza unor studii geotehnice și arheologice care să confirme fezabilitatea, cu avizul obligatoriu al Ministerului Culturii.

(3) Funcțiunile interzise, fiind incompatibile cu statutul și caracterul Zonei Construite Protejate, sunt următoarele:

1. Orice tip de activitate industrială sau de producție, cu excepția micilor ateliere meșteșugărești;

2. Depozitare en-gros, logistică și servicii de curierat;

3. Comerț de tip supermarket, mall sau retail park;

4. Service-uri auto, spălătorii auto și stații de carburanți;

5. Săli de jocuri de noroc, cazinouri și agenții de pariuri sportive;

6. Cluburi de noapte și discoteci;

7. Orice tip de construcție cu caracter provizoriu, cu excepția organizărilor de șantier avizate;

8. Orice altă funcțiune care generează zgomot, vibrații, emisii poluante sau trafic greu.

13.2. Indicatori urbanistici

Art. U.1 - Procentul de Ocupare a Terenului (POT)

(1) Pentru parcelele situate în fronturi stradale continue (calcan), POT maxim admis este de 70%.

(2) Pentru parcelele de colț sau pentru clădirile izolate, POT maxim admis este de 50%.

(3) Pentru clădirile cu funcțiuni publice (ex: școli, biserici), POT maxim va fi stabilit prin Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sau Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), dar nu va depăși, de regulă, 40%.

Art. U.2 - Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT)

(1) Pentru sub-zona centrală, caracterizată printr-un regim de înălțime P+1E, CUT maxim admis este de 1.4 Arie desfășurată construită / mp teren.

(2) Pentru zonele de tranziție, cu un regim de înălțime preponderent Parter, CUT maxim admis este de 0.8 Arie desfășurată construită / mp teren.

(3) Orice depășire a valorilor maximale admise este interzisă.

Art. U.3 - Regimul Spațiilor Verzi

(1) Se impune obligativitatea amenajării ca spațiu verde plantat a unui procent de minimum 20% din suprafața totală a fiecărei parcele.

Art. U.4 - Regimul Retragerilor și Alinierilor

(1) Clădirile noi se vor alinia la frontul stradal dominant al clădirilor valoroase învecinate. Orice retragere nejustificată este interzisă.

(2) Retragerile laterale și posterioare vor fi de minimum 3 metri față de limitele de proprietate, cu excepția situațiilor de calcan, unde se impune preluarea calcanului existent pentru a menține coerența frontului.

13.3. Regim de înălțime

Art. H.1 - Regimul de Înălțime în ZCP

(1) În fronturile stradale cu valoare ambientală deosebită (str. Ștefan cel Mare, str. Mușatinilor), înălțimea maximă la cornișă a noilor construcții nu va depăși înălțimea medie a clădirilor valoroase adiacente, dar fără a depăși 10 metri (corespunzător unui regim P+1E+M, cu mansarda retrasă).

(2) În restul Zonei Construite Protejate, regimul de înălțime maxim admis este de 13 metri la cornișă (corespunzător unui regim P+2E), cu condiția ca ultimul nivel să fie tratat ca etaj retras sau mansardă.

(3) În interiorul zonelor de protecție ale monumentelor istorice dominante (Biserica "Sf. Gheorghe", Biserica "Sf. Dumitru"), se interzice autorizarea oricărei construcții care, prin înălțimea sau amplasamentul său, ar putea masca sau altera perspectiva către monument.

(4) Acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în șarpantă de lemn, cu pante cuprinse între 30 și 45 de grade și învelitori din materiale tradiționale, conform Art. E.3. Se interzic acoperișurile de tip terasă, cu excepția unor situații particulare, bine justificate printr-un studiu de specialitate și avizate de Arhitectul Șef.

(5) Amenajarea mansardelor este permisă strict în volumul podului, fără modificarea pantei acoperișului. Lucarnele vor fi discrete, subordonate compozițional învelitorii și nu vor depăși 1/3 din lungimea fațadei.

13.4. Expresie arhitecturală și materialitate

Art. E.1 - Fațade și Finisaje

(1) Finisajul de bază pentru fațade va fi tencuiala driscuită, pe bază de var, vopsită în culori pastelate, conform paletei definite în Art. E.4.

(2) Se interzic placajele ceramice (gresie, faianță), placajele din materiale compozite (tip Alucobond), lambriurile din PVC și tencuielile decorative cu texturi proeminente sau aspect sintetic.

Art. E.2 - Tâmplării

(1) Tâmplăriile exterioare (ferestre, uși) vor fi realizate exclusiv din lemn, vopsit sau băițuit, și vor respecta desenul, proporțiile și detaliile tâmplăriilor istorice din zonă.

(2) Se interzice utilizarea tâmplăriei din PVC sau aluminiu pe fațadele vizibile din spațiul public.

Art. E.3 - Învelitori

(1) Se vor utiliza exclusiv învelitori din țiglă ceramică (profilată de tip solzi sau olane) sau din tablă plană fălțuită (cupru, zinc sau oțel vopsit în câmp electrostatic, cu finisaj mat).

(2) Se interzice utilizarea țiglei metalice ambutisate, a tablei cutate și a oricăror alte materiale de învelitoare cu aspect industrial sau sintetic.

Art. E.4 - Cromatică

(1) Paleta de culori permisă pentru fațade se va limita la culori pastelate, derivate din pigmenți naturali (ocre, bejuri, griuri calde), conform unui paletar de culori ce va fi aprobat ca anexă la prezentul regulament.

(2) Se interzic culorile intense, stridente sau fluorescente.

13.5. Construcţii anexe, împrejmuiri şi publicitate stradală

Art. A.1 - Construcţii Anexe

(1) Construcţiile anexe (garaje, magazii) vor fi amplasate în spatele curţii, la o distanţă de minimum 5 metri de corpul principal, şi vor avea un regim de înălţime de maximum Parter (Hmax = 3.5 m).

(2) Arhitectura anexelor trebuie să fie sobră şi subordonată clădirii principale, utilizând materiale şi finisaje compatibile.

(3) Se interzice amplasarea garajelor sau a altor anexe direct la aliniamentul stradal.

Art. A.2 - Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile la stradă vor fi realizate dintr-un soclu opac, din piatră sau tencuit, cu o înălţime de maximum 0.60 m, şi o parte superioară transparentă, din fier forjat sau lemn, cu o înălţime totală de maximum 1.80 m.

(2) Se interzic gardurile din beton prefabricat, tablă cutată, policarbonat sau plasă de sârmă la frontul stradal.

Art. P.1 - Publicitate Stradală

(1) Se interzice amplasarea panourilor publicitare de mari dimensiuni, a bannerelor, a mash-urilor şi a oricăror alte forme de publicitate care acoperă faţadele clădirilor.

(2) Firmele şi reclamele amplasate pe faţade trebuie să fie discrete, realizate din materiale nobile (lemn, metal), şi integrate în mod armonios în compoziţia arhitecturală, conform unui Regulament Local de Publicitate ce va fi elaborat ulterior.

14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU MONUMENTE ISTORICE ŞI ZONELE LOR DE PROTECŢIE

Acest capitol stabileşte cadrul juridic şi tehnic obligatoriu pentru orice tip de intervenţie asupra monumentelor istorice clasate, a imobilelor din zonele lor de protecţie şi din Zona Construită Protejată "Centrul Istoric Hârlău". Prevederile de faţă constituie instrumentul principal de control, oferind o bază legală şi tehnică pentru a asigura că orice intervenţie contribuie la conservarea, şi nu la alterarea valorii culturale a monumentelor.

14.1. Intervenţii asupra monumentelor

Art. M.1 - Tipuri de Lucrări Permise la Monumente Istorice

(1) La monumentele istorice se permit exclusiv următoarele tipuri de lucrări, avizate conform legii:

a) Conservare: lucrări de întreţinere curentă pentru menţinerea stării tehnice.

b) Consolidare: intervenţii structurale pentru asigurarea stabilităţii.

c) Restaurare: lucrări de readucere a monumentului la o stare istorică anterioară, documentată.

d) Reabilitare: lucrări de modernizare funcţională, cu condiţia păstrării integrale a elementelor de valoare arhitecturală şi artistică.

(2) Orice lucrare de demolare (totală sau parţială), extindere, supraetajare sau modificare a volumetriei originale este strict interzisă la monumentele de grupă A. La monumentele de grupă B, astfel de lucrări se pot aviza doar în condiţii excepţionale, cu justificare temeinică şi cu avizul obligatoriu al Ministerului Culturii.

Art. M.2 - Condiţii Obligatorii pentru Autorizarea Lucrărilor de Restaurare

(1) Orice lucrare de intervenţie asupra unui monument istoric se autorizează doar cu respectarea cumulativă a următoarelor condiţii:

a) Intervenţiile se vor fundamenta pe o cercetare aprofundată (studiu istoric, studiu de parament, expertiză tehnică), elaborată de specialişti atestaţi de Ministerul Culturii.

b) Se vor utiliza exclusiv materiale și tehnici tradiționale compatibile cu cele originale, validate prin teste de laborator.

c) Se va respecta cu strictețe principiul intervenției minime, prin care se vor conserva și repara toate componentele originale recuperabile.

d) Orice element nou adăugat (din rațiuni structurale sau funcționale) va fi marcat discret ca aparținând prezentului, pentru a evita falsul istoric.

e) Proiectarea și execuția lucrărilor vor fi realizate exclusiv de către specialiști și operatori economici atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul monumentelor istorice.

14.2. Construcții în zona de protecție

Art. ZP.1 - Principii Generale pentru Construcții în Zone de Protecție

(1) Orice construcție nouă, extindere sau modificare a uneia existente, situată în zona de protecție a unui monument istoric, se avizează obligatoriu de către Ministerul Culturii sau serviciile sale deconcentrate, pe baza unui studiu de impact vizual și morfologic.

(2) Scopul reglementărilor este de a asigura subordonarea construcțiilor noi față de monument și de a proteja contextul istoric și peisagistic al acestuia.

Art. ZP.2 - Regim de Înălțime

(1) Înălțimea la cornișă a clădirilor noi nu va putea depăși înălțimea medie a clădirilor valoroase din frontul stradal respectiv.

Art. ZP.3 - Indicatori Urbanistici

(1) Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) pentru construcțiile noi vor fi limitate la valorile medii ale parcelarului istoric adiacent, pentru a preveni densificarea excesivă.

Art. ZP.4 - Conformare Volumetrică

(1) Clădirile noi trebuie să respecte aliniamentul la stradă, tipologia de ocupare a parcelei (continuu sau discontinuu) și fragmentarea volumetrică a zonei.

Art. ZP.5 - Expresie Arhitecturală

(1) Se interzice copierea stilistică a monumentelor sau arhitectura de tip "fals istoric" (pastișă).

(2) Arhitectura nouă va utiliza un limbaj contemporan de calitate, compatibil ca materiale, cromatică și proporții cu caracterul zonei protejate.

14.3. Schimbarea de funcțiune

Art. SF.1 - Regimul Schimbării de Funcțiune

(1) Orice schimbare de funcțiune a unui monument istoric se avizează de către Ministerul Culturii pe baza unei analize de compatibilitate. Principiul general este că o funcțiune nouă, compatibilă, este preferabilă abandonului și degradării.

(2) Evaluarea compatibilității se va face pe baza următoarelor criterii:

a) Compatibilitate fizică: Noua funcțiune nu trebuie să necesite modificări structurale, de planimetrie sau de finisaje care să afecteze autenticitatea monumentului.

b) Compatibilitate funcțională: Funcțiunea nu trebuie să genereze conflicte în relație cu vecinătatea (ex: trafic intens, zgomot, poluare).

c) Sustenabilitate economică: Funcțiunea trebuie să fie viabilă pe termen lung, pentru a asigura resursele necesare întreținerii clădirii.

(3) Sunt considerate funcțiuni preferate cele culturale, educaționale, turistice și de reprezentare. Sunt interzise funcțiunile de producție industrială, depozitare en-gros, service auto și jocuri de noroc.

14.4. Procedura de avizare

Planul Urbanistic General stabilește, ca directivă obligatorie, elaborarea și anexarea la Regulamentul Local de Urbanism a «Ghidului Procedural pentru Avizarea Intervențiilor la Monumente Istorice». Acest ghid va avea caracter informativ și va detalia, pentru proprietari și proiectanți, pașii necesari pentru obținerea avizelor legale. Structura de bază a ghidului va include:

(1) Obținerea Certificatului de Urbanism, care informează solicitantul despre regimul de monument istoric al imobilului.

(2) Întocmirea documentației de specialitate (studiu istoric, relevee, expertiză tehnică), elaborată obligatoriu de specialiști atestați.

(3) Parcurgerea fluxului de avizare la Direcția Județeană pentru Cultură și, după caz, la Comisia Zonală sau Națională a Monumentelor Istorice.

(4) Obţinerea autorizaţiei de construire de la autoritatea publică locală, care se emite doar după şi în strictă conformitate cu avizul favorabil al Ministerului Culturii.

15. MANAGEMENTUL ŞI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

15.1. Cadrul instituţional

Planul Urbanistic General, în capitolul de Strategie Instituţională, va include directiva de înfiinţare a «Compartimentului pentru Patrimoniu Cultural şi Strategie Urbană» în organigrama Primăriei Hârlău. Atribuţiile principale ale acestui compartiment vor include:

(1) Consiliere şi informare tehnică pentru proprietari.

(2) Monitorizarea sistematică a stării de conservare a patrimoniului.

(3) Asigurarea interfeţei unice în relaţia cu instituţiile de avizare.

(4) Supravegherea implementării PUG şi a respectării reglementărilor în zonele protejate.

(5) Identificarea şi scrierea de proiecte pentru atragerea de fonduri naţionale şi europene.

Memoriul General al PUG va include recomandarea ca în componenţa Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism (CTATU) a oraşului Hârlău să fie cooptat permanent, cu rol consultativ, un specialist atestat în domeniul monumentelor istorice.

Obiectiv Strategic OS.6: Dezvoltarea unui Ecosistem Local al Patrimoniului

Planul Urbanistic General stabileşte ca obiectiv strategic dezvoltarea de parteneriate cu organizaţii non-guvernamentale şi cu mediul de afaceri local (sectorul HORECA, producători de vin), pentru a crea un cadru de responsabilitate partajată şi pentru a multiplica resursele alocate protejării şi valorificării patrimoniului cultural.

15.2. Monitorizare şi evaluare

Planul Urbanistic General (PUG) va include, ca **Proiect Prioritar, «Crearea Sistemului Integrat de Monitorizare a Patrimoniului (SIMP)»**, cu două componente obligatorii:

1) Inventarul Digital GIS

2) Platforma de raportare civică.

Anexa Tehnică la PUG va conţine specificaţiile pentru Inventarul Digital, incluzând structura fişei informative standardizate pentru fiecare monument LMI şi clădire cu valoare ambientală din ZCP şi cerinţa de corelare cu baza de date GIS a PUG. Structura minimală a fişei va include: date de

identificare, documentație de bază, o fișă de evaluare a stării de conservare și istoricul intervențiilor.

Metodologia de evaluare a stării de conservare va fi anexată la Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și va avea caracter normativ, servind ca bază pentru ierarhizarea priorităților de intervenție. Metodologia va utiliza o scară de la 1 (bun) la 4 (grav) pentru 5 componente cheie: structură, acoperiș, fațade, tâmplării și elemente interioare valoroase, permițând calculul unui indice general de degradare.

Componenta «Platforma Heritage Watch» va fi inclusă în caietul de sarcini pentru digitalizarea administrației locale, ca parte a proiectului SIMP. Acest mecanism va permite cetățenilor să semnaleze degradări ale clădirilor de patrimoniu, transformându-i în parteneri activi în procesul de monitorizare.

15.3. Instrumente financiare

Planul Urbanistic General stabilește **Obiectivul Strategic OS.7 - Dezvoltarea unui Cadru Financiar Diversificat pentru Patrimoniu**, prin atragerea de fonduri naționale, europene și crearea de instrumente fiscale locale.

Implementarea OS.7 va include, ca sarcină obligatorie pentru noul «Compartiment pentru Patrimoniu Cultural și Strategie Urbană», elaborarea anuală a cel puțin două cereri de finanțare prin Programul Național de Restaurare (PNR) sau Timbrul Monumentelor Istorice.

PUG va include, în lista de proiecte prioritare, trei proiecte integrate, formulate pentru a fi eligibile pentru finanțare prin Programe Operaționale Regionale sau Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR):

1) Reconversia funcțională a Spitalului Vechi (IS-II-m-B-04167) în hub cultural;

2) Restaurarea și punerea în valoare a Ansamblului Curții Domnești (IS-II-a-A-04178);

3) Crearea circuitului turistic tematic «Pe urmele lui Ștefan cel Mare».

PUG, prin Memoriul General, va mandata Consiliul Local să elaboreze și să adopte, în termen de 12 luni de la aprobarea PUG, o Hotărâre de Consiliu Local (HCL) privind instituirea unui sistem de impozitare de tip "bonus-malus" pentru clădirile din Zona Construită Protejată. Sistemul va prevedea supra-impozitarea cu până la 500% pentru clădirile de patrimoniu neîngrijite și scutirea

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

de impozit pe o perioadă determinată pentru proprietarii care realizează lucrări de restaurare autorizate.

15.4. Educație și conștientizare

Planul Urbanistic General va include **«Programul Multianual pentru Educație și Conștientizare a Patrimoniului»**, cu buget alocat de la bugetul local și parteneriate definite cu instituțiile de învățământ, muzeul local și organizații non-guvernamentale.

În cadrul programului, se va implementa **Proiectul 1: «Patrimoniul în Școli»**, care va formaliza un parteneriat cu Inspectoratul Școlar Județean pentru introducerea unui curs opțional de "Istorie locală prin patrimoniu", incluzând lecții deschise, ateliere practice și proiecte de cercetare pentru elevi.

Tot în cadrul programului, se va implementa **Proiectul 2: «Patrimoniul în Comunitate»**, care va avea un buget estimat pentru acțiuni precum: marcarea informativă a monumentelor, organizarea "Zilelor Patrimoniului la Hârlău", campanii media locale și programe de implicare comunitară, cu termene și responsabilități clare.

16. CONCLUZII FINALE ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU (INCLUSIV GIS)

Acest capitol final sintetizează concluziile studiului și le transpune în instrumente de planificare direct implementabile. Fiecare propunere formulată este ancorată într-o problemă clară, identificată în capitolele analitice, având o finalitate precisă: o politică de zonificare în Planul Urbanistic General (PUG), un articol de regulament în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) sau o specificație tehnică pentru baza de date GIS. Astfel, demersul analitic se materializează într-un cadru coerent și funcțional pentru dezvoltarea viitoare a orașului Hârlău.

16.1. Propuneri pentru PUG

Implicația fundamentală este că aceste 4 direcții strategice devin obiectivele obligatorii ale PUG în domeniul patrimoniului.

Aceste 4 puncte vor constitui subcapitolele obligatorii ale Capitolului «Strategia pentru Protejarea Patrimoniului Cultural» din Memoriul General al PUG:

1. **Instituirea Zonei Construite Protejate (ZCP) "Centrul Istoric Hârlău"**: Zona, delimitată în Capitolul 8, devine o unitate teritorială de referință (UTR) distinctă, cu politici specifice care prioritizează reabilitarea, promovează funcțiuni compatibile (cultură, turism) și impun un control riguros al calității arhitecturii noi.
2. **Delimitarea și reglementarea zonelor de protecție pentru monumente și situri**: PUG-ul oficializează zonele de protecție propuse în Capitolul 8 pentru fiecare LMI și sit RAN. Acestea sunt tratate ca suprapuneri (overlays) peste zonificarea de bază, introducând constrângeri suplimentare și proceduri de avizare conform Legii 422/2001 și O.G. 43/2000.
3. **Crearea unui sistem coerent de spații publice în zonele istorice**: PUG-ul identifică și propune un program de reabilitare a spațiilor publice din ZCP, incluzând lărgirea trotuarelor, crearea de zone pietonale, plantarea de vegetație de aliniament și introducerea unui mobilier urban de calitate, conform principiilor din Capitolul 13.
4. **Integrarea patrimoniului în strategiile de dezvoltare turistică**: PUG-ul definește politici care sprijină valorificarea economică a patrimoniului prin crearea de trasee culturale, încurajarea dezvoltării de servicii turistice și permiterea reconversiei funcționale a clădirilor istorice, conform analizei potențialului din Capitolul 11.

Aceste politici, transpuse în planșele de zonificare și în memoriul general al PUG, vor asigura un cadru strategic clar pentru protejarea pe termen lung a identității culturale a orașului Hârlău.

16.2. Propuneri pentru RLU

Implicația directă este obligația de a elabora un capitol distinct în Regulamentul Local de Urbanism, intitulat «Reglementări pentru Zona Construită Protejată», care să conțină toate articolele normative derivate din acest studiu.

Capitolul RLU pentru ZCP va conține, în mod obligatoriu, următoarele secțiuni, fiecare detaliată prin articole specifice:

a) Intervenții asupra clădirilor existente;

b) Construcții noi;

c) Materiale, finisaje și cromatică;

d) Amenajarea spațiilor publice și publicitatea stradală;

e) Protecția patrimoniului arheologic.

Tabelul 9 - Matrice reglementări RLU propuse

Problemă Identificată	Sursa Diagnozei (Capitol)	Articol RLU Propus	Efect Scontat
Intervenții neadecvate asupra clădirilor istorice	10.2	Art. X.1 - Tipuri de lucrări permise/interzise în ZCP	Prevenirea demolărilor și a modificărilor volumetrice necontrolate.
Pierderea autenticității materialelor	13.4	Art. X.2 - Materiale, finisaje și cromatică permise	Asigurarea compatibilității intervențiilor și a coerenței vizuale.
Densificare excesivă	14.2	Art. X.3 - Indicatori urbanistici (POT, CUT)	Menținerea scării și a caracterului morfologic al țesutului istoric.

Problemă Identificată	Sursa Diagnozei (Capitol)	Articol RLU Propus	Efect Scontat
Alterarea siluetei urbane	9.3, 14.3	Art. X.4 - Regim de înălțime	Protejarea perspectivelor istorice și a ierarhiei reperelor urbane.
Poluare vizuală	10.3, 13.3	Art. X.5 - Regimul publicității stradale	Creșterea calității peisajului stradal și eliminarea "zgomotului" vizual.
Vulnerabilitatea patrimoniului arheologic	12.2	Art. X.6 - Protecția patrimoniului arheologic	Asigurarea unui control preventiv asupra intervențiilor subterane.
Lipsa de calitate a spațiului public	5.3, 13.3	Art. X.7 - Amenajarea spațiilor publice	Creșterea atractivității și siguranței spațiilor pietonale.

16.3. Specificații GIS

Planul Urbanistic General va include, ca anexă tehnică obligatorie, «Specificațiile Tehnice pentru Livrabilele GIS», care vor detalia structura de date, atributele și sistemul de proiecție pentru toate straturile vectoriale.

Tabelul 10 - Structură atribute strat GIS monumente LMI

Nume Câmp	Tip Dată	Descriere	Valori Permise / Constrângeri
Cod_LMI	Text	Codul oficial din Lista Monumentelor Istorice.	Format: IS-X-y-G-NNNNN
Denumire	Text	Denumirea oficială a monumentului.	-

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

Nume Câmp	Tip Dată	Descriere	Valori Permise / Constrângeri
Adresa	Text	Adresa poștală a monumentului.	-
Datare	Text	Perioada de datare a monumentului.	-
Grupa_LMI	Text	Grupa de valoare (A sau B).	"A", "B"
Link_Fisa	Text	Link către fișa analitică a monumentului.	URL valid

Tabelul 11 - Structură atribute strat GIS zone protecție LMI

Nume Câmp	Tip Dată	Descriere	Valori Permise / Constrângeri
Cod_LMI_monument	Text	Codul LMI al monumentului protejat.	Format: IS-X-y-G-NNNNN
Regim_Tehnic	Text	Descrierea regimului de protecție.	"Zonă de protecție LMI"
Link_Regulament	Text	Link către articolul relevant din RLU.	URL intern / Ancoră document

Tabelul 12 - Structură atribute strat GIS zone construite protejate

Nume Câmp	Tip Dată	Descriere	Valori Permise / Constrângeri
Denumire_ZCP	Text	Denumirea oficială a zonei protejate.	"Centrul Istoric Hârlău"

Nume Câmp	Tip Dată	Descriere	Valori Permise / Constrângeri
Regim_Tehnic	Text	Descrierea regimului de protecție.	"Zonă Construită Protejată"
Link_Regulament	Text	Link către capitolul relevant din RLU.	URL intern / Ancoră document

Tabelul 13 - Structură atribute strat GIS zone arheologice

Nume Câmp	Tip Dată	Descriere	Valori Permise / Constrângeri
Cod_RAN	Text	Codul oficial din Repertoriul Arheologic Național (dacă există).	Opțional
Tip_Protectie	Text	Tipul de zonă de protecție arheologică.	"Sit RAN", "Potențial Arheologic Evidențiat"
Regim_Tehnic	Text	Descrierea regimului de protecție.	"Protecție arheologică"
Link_Regulament	Text	Link către articolul relevant din RLU.	URL intern / Ancoră document

Respectarea acestor specificații, aliniate la Ordinul nr. 904/2023 și directiva INSPIRE, este obligatorie pentru avizarea și recepția livrabilelor GIS ale PUG. Sistemul de proiecție unic utilizat este Stereo 70.

16.4. Plan de implementare

Planul Urbanistic General va include, ca parte a Strategiei de Implementare, un «Plan de Acțiune pentru Protejarea Patrimoniului», structurat pe 3 paliere temporale.

Tabelul 14 - Plan implementare acțiuni patrimoniu PUG

Etapă	Acțiune Prioritară	Instituție Responsabilă	Orizont de Timp
Termen scurt	Adoptarea PUG/RLU.	Consiliul Local Hârlău	0-12 luni
(0-3 ani)	Crearea bazei de date GIS conform specificațiilor.	Primăria Hârlău	0-12 luni
	Informarea publică privind noile reglementări.	Primăria Hârlău	12-24 luni
	Înființarea compartimentului de specialitate pentru patrimoniu.	Primăria Hârlău	12-24 luni
	Comandarea expertizelor tehnice pentru monumentele în risc.	Primăria Hârlău / DJC Iași	24-36 luni
Termen mediu	Lansarea programului de restaurare pentru monumente prioritare.	Primăria Hârlău / INP	3-5 ani
(3-7 ani)	Elaborarea ghidurilor de proiectare ilustrate pentru ZCP.	Primăria Hârlău	3-4 ani
	Demararea reabilitării spațiilor publice din centrul istoric.	Primăria Hârlău	4-7 ani
Termen lung	Crearea și marcarea traseelor turistice culturale.	Primăria Hârlău / Consiliul Județean	7-10 ani
(7-10+ ani)	Dezvoltarea brandului de oraș "Hârlău - Curte Domnească".	Primăria Hârlău	7+ ani

Etapă	Acțiune Prioritară	Instituție Responsabilă	Orizont de Timp
	Monitorizarea impactului PUG și inițierea procesului de actualizare.	Primăria Hârlău	8-10 ani

Acest plan de acțiune va fi inclus ca anexă la Memoriul General al PUG, servind ca foaie de parcurs pentru Consiliul Local în implementarea strategiei de protejare și valorificare a patrimoniului cultural.

17. FIȘA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII

Acest capitol structurează informațiile istorice și administrative esențiale pentru Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) Hârlău, conform metodologiei de elaborare a fișelor de localitate. Fișa servește ca sursă unică de adevăr pentru fundamentarea Planului Urbanistic General, sintetizând date referitoare la evoluția teritoriului administrativ, atestarea documentară, patrimoniul cultural și transformările urbanistice majore. Fiecare informație este ancorată în surse oficiale și documentare, asigurând trasabilitatea și acuratețea necesare unui instrument strategic.

17.1. Date Generale și Versionare

- **Tip Intervenție:** PRIMA_ELABORARE
- **Versiune Curentă:** v1.1 (rezultat al refactorizării și validării)
- **Data Elaborării:** 2024-11-25
- **Status Fișă:** VALIDAT
- **Autor Fișă:** VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Protocolul de versionare asigură trasabilitatea modificărilor și menține un istoric clar al evoluției documentului, conform standardelor de management al calității.

17.2. Analiza Teritoriului Administrativ

17.2.1. Forma Administrativă Actuală

CONSTATARE FACTUALĂ: Forma administrativă actuală a UAT Hârlău este de "oraș", statut consolidat prin Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului, act normativ intrat în vigoare la 16 februarie 1968.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși stabil, acest cadru legislativ istoric nu reflectă dinamica recentă, lăsând neacoperite eventualele modificări legislative minore ulterioare.

CONSECINȚĂ + DIRECTIVĂ PUG/RLU: Statutul actual oferă predictibilitate juridică. Planul Urbanistic General va consolida rolul de centru urban prin politici specifice de dezvoltare a serviciilor publice și a infrastructurii, asigurând conformitatea cu competențele administrative derivate din acest statut.

17.2.2. Situații Administrative Anterioare

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul a cunoscut multiple forme de organizare, având statutul de reședință de plasă între 1925 și 1950 (Legea pentru unificarea administrativă din 1925) și de centru raional între 1950 și 1968 (Legea nr. 5/1950).

PROBLEMĂ CLARĂ: Documentarea exhaustivă a tuturor formelor intermediare necesită o cercetare de arhivă detaliată, care excede scopul fișei.

CONSECINȚĂ + DIRECTIVĂ PUG/RLU: Aceste etape au lăsat o amprentă vizibilă în fondul construit (clădiri administrative, școli). Planul Urbanistic General va delimita Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) specifice pentru clădirile-martor din aceste perioade, cu un regim de protecție adecvat pentru conservarea valorii lor memoriale.

17.2.3. Apartenența Administrativă Istorică

CONSTATARE FACTUALĂ: Hârlău a făcut parte succesiv din Ținutul Cârligăturii, județul Botoșani (1864-1950), Regiunea Iași (1950-1968) și, în final, județul Iași (1968-prezent).

PROBLEMĂ CLARĂ: Fluctuațiile apartenenței administrative reflectă schimbări de polarizare regională.

CONSECINȚĂ + DIRECTIVĂ PUG: Moștenirea culturală și administrativă este complexă. Planul Urbanistic General va conține o planșă de sinteză dedicată corelării cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Iași, preluând toate constrângerile și oportunitățile relevante pentru a asigura alinierea strategică.

17.2.4. Denumiri Succesive

CONSTATARE FACTUALĂ: Denumirea "Hârlău" este constantă în documentele istorice în limba română, prima menționare fiind din 1384.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există variații în transliterarea în alte limbi, relevante pentru cercetarea istorică a comunităților.

CONSECINȚĂ + DIRECTIVĂ PUG: Bogăția toponimică reflectă un patrimoniu multicultural. Planul Urbanistic General va include, în lista de investiții prioritare, proiectul «Trasee Culturale Multietnice», care va prevedea semnalistică informativă și materiale de promovare pentru a valorifica această diversitate.

17.2.5. Fapte Istorice Notorii

CONSTATARE FACTUALĂ: Două fapte istorice majore marchează teritoriul: atestarea Curții Domnești în 1384 ca reședință a Doamnei Margareta Mușata și semnarea Tratatului de Pace cu Polonia de către Ștefan cel Mare în 1499.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste evenimente nu sunt suficient valorificate turistic.

CONSECINȚĂ + DIRECTIVĂ PUG: Se sub-utilizează un activ de brand major. Planul Urbanistic General va reglementa trasee tematice dedicate (ex: «Drumul lui Ștefan cel Mare») și va institui zone de protecție vizuală în jurul punctelor istorice cheie pentru a comemora și valorifica aceste evenimente.

17.2.6. Infrastructura Feroviară

CONSTATARE FACTUALĂ: Linia ferată Iași - Hârlău (cod CD 607) și Gara Hârlău, construite în 1893, au fost un vector de modernizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Zona gării a generat o dezvoltare urbană distinctă, slab conectată cu centrul istoric.

CONSECINȚĂ + DIRECTIVĂ PUG: Se constată o fractură în țesutul urban. Planul Urbanistic General va include Proiectul Prioritar de «Conectivitate Centru-Gară», definind trasee pietonale, coridoare verzi și noi legături stradale pentru a "coase" și a integra funcțional cele două zone.

17.3. Analiza Localității Componente: Hârlău

17.3.1. Statut și Atestare

CONSTATARE FACTUALĂ: Hârlău, localitate urbană componentă a UAT omonim (Legea nr. 2/1968), este atestat documentar în 1384 printr-un hrisov emis de cancelaria domnească.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vizibilitatea redusă a acestei vechimi istorice.

CONSECINȚĂ + DIRECTIVĂ PUG: Statutul actual oferă predictibilitate juridică. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va conține un capitol dedicat reglementării specifice pentru «Localitatea Urbană Componentă Hârlău», iar PUG va transpune valoarea istorică în politici de marketing urban.

17.3.2. Mod de Formare și Operațiuni Urbanistice

CONSTATARE FACTUALĂ: Formarea localității este rezultatul unui proces mixt: creștere organică medievală, extindere planificată (zona gării, sec. XIX) și sistematizare socialistă (1970-1989), care a adus ansambluri de locuințe colective.

PROBLEMĂ CLARĂ: Țesutul urban este eterogen și fragmentat, iar spațiul public din cartierele socialiste este de calitate redusă.

CONSECINȚĂ + DIRECTIVĂ PUG: PUG va formula strategii de "coasere" a țesutului urban prin coridoare verzi și legături pietonale și va iniția o strategie de regenerare urbană pentru ansamblurile de locuințe colective.

17.3.3. Patrimoniu Cultural Construit și Arheologic

CONSTATARE FACTUALĂ: Hârlău deține un patrimoniu cultural excepțional, incluzând Ansamblul Curții Domnești (IS-II-a-A-04178), Biserica "Sf. Dumitru" (IS-II-m-A-04173), Spitalul vechi (IS-II-m-B-04167) și alte 6 monumente de grupă B. Conform RAN, în perimetrul localității sunt înregistrate 4 situri arheologice majore.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea de conservare este variabilă, iar potențialul arheologic difuz din vatra istorică este vulnerabil.

CONSECINȚĂ + DIRECTIVĂ PUG: RLU va institui reglementări stricte pentru zonele de protecție ale monumentelor. Întreaga Zonă Construită Protejată va fi declarată și "Zonă cu Potențial Arheologic Evidențiat", impunând obligativitatea diagnosticului arheologic preventiv pentru orice lucrare subterană.

17.4. Analiza Localității Componente: Pârcovaci

17.4.1. Statut, Atestare și Formare

CONSTATARE FACTUALĂ: Pârcovaci are statut de "sat component" (Legea nr. 2/1968), este atestat documentar la 1446 și s-a format prin creștere organică, specific așezărilor rurale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dependența administrativă de Hârlău poate duce la marginalizare, iar lipsa studiilor aprofundate asupra morfologiei istorice riscă alterarea caracterului vernacular.

CONSECINȚĂ + DIRECTIVĂ PUG: PUG va propune politici de dezvoltare echilibrată pentru UAT. RLU va conține reglementări adaptate caracterului rural al localității, condiționând construcțiile noi de integrarea în specificul local.

17.4.2. Patrimoniu Arheologic

CONSTATARE FACTUALĂ: Unicul element de patrimoniu clasat este Situl arheologic "Între Islazuri" (IS-I-s-B-03631), un sit multistratigrafic de valoare națională (Hallstatt - sec. XVII).

PROBLEMĂ CLARĂ: Localizarea sitului este extrem de imprecisă, făcând protecția legală inaplicabilă și lăsând situl vulnerabil la distrugeri.

CONSECINȚĂ + DIRECTIVĂ PUG: PUG va institui, cu caracter de urgență, o zonă de protecție arheologică generoasă, delimitată cadastral. RLU va impune pentru această zonă obligativitatea diagnosticului arheologic preventiv pentru orice lucrare care afectează solul, conform O.G. 43/2000.

17.5. Anexă: Date Administrative și Surse

17.5.1. Coduri Administrative

- **Cod SIRUTA:** 95355
- **Cod LAU:** RO0411139
- **Cod NUTS:** RO21

DIRECTIVĂ PUG: Aceste coduri vor fi utilizate obligatoriu în toate documentele PUG pentru a asigura interoperabilitatea datelor la nivel național și european.

17.5.2. Surse de Fundamentare

1. {"Contribuții la istoricul spitalelor din Moldova"} [Pruteanu, Paul; „Contribuții la istoricul spitalelor din Moldova”; Editura Medical; 1957]
2. {"Orașul Hârlău. Ghid turistic"} [Todiraș, Alexandru-Dan; „Orașul Hârlău. Ghid turistic”; Ed. AD Todiraș; 1994]
3. {"Lista monumentelor istorice din județul Iași"} [Wikipedia; „Lista monumentelor istorice din județul Iași”; data accesării: 2024-10-27] [WEB: Wikipedia; Lista monumentelor istorice din județul Iași; 2024-10-27; https://ro.wikipedia.org/wiki/Lista*monumentelor*istorice*din*jude%C8%9Bul*Ia%C8%99*(H-Z)]

4. {"Repertoriul Arheologic Naţional (RAN)"} [Institutul Naţional al Patrimoniului; „Repertoriul Arheologic Naţional (RAN)”; data accesării: 2024-10-27] [WEB: INP; Repertoriul Arheologic Naţional; 2024-10-27; http://ran.cimec.ro/]

Fiecare afirmaţie factuală din acest capitol este trasabilă la una dintre sursele menţionate, asigurând auditabilitatea completă a fundamentării.

17.3.2. Atestarea documentară

CONSTATARE FACTUALĂ: Prima atestare documentară a localităţii Hârlău datează din anul 1384, fiind menţionată într-un hrisov care certifică prezenţa unei Curţi Domneşti ca reşedinţă a Doamnei Margareta Muşata.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vizibilitatea redusă a acestei vechimi istorice.

DIRECTIVĂ PUG/RLU: PUG va include **Proiectul Prioritar «Trasee Culturale Hârlău 1384»**, iar RLU va stabili un regim de protecţie strict pentru nucleul istoric (UTR_A0), utilizând atestarea ca fundament.

17.3.3. Modul de formare

CONSTATARE FACTUALĂ: Formarea localităţii Hârlău este rezultatul unui proces mixt, cu 3 vectori principali de creştere:

1. Dezvoltare organică în secolele XIV-XIX, în jurul Curţii Domneşti;

2. Extindere planificată la sfârşitul secolului XIX, generată de construcţia căii ferate;

3. Dezvoltare prin sistematizare în perioada socialistă (ansambluri de locuinţe colective).

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceşti vectori au generat un ţesut urban eterogen, cu zone distincte, slab conectate.

DIRECTIVĂ PUG: PUG va include **Proiectul Prioritar «Coeziune Urbană»**, care va defini noi spaţii publice, coridoare verzi şi legături pietonale pentru a integra zonele eterogene.

17.3.4. Monumente istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul oraşului Hârlău sunt clasate, conform Listei Monumentelor Istorice (LMI) 2015, următoarele monumente istorice: Ansamblul Curţii Domneşti (IS-II-a-A-04178), Biserica "Sf. Dumitru" (IS-II-m-A-04173), Spitalul vechi (IS-II-m-B-04167), Casa de cultură (Casa Dr. Ion Agapi, IS-II-m-B-04168), Casa Grigoriu (IS-II-m-B-04169),

Paraclisul caselor Ghica (IS-II-m-B-04170), Casa Zoltman, azi Primăria (IS-II-m-B-04171), Şcoală tip "Spiru Haret" (IS-II-m-B-04174), Biserica "Sf. Nicolae" (IS-II-m-B-04175) şi Casa Tăutu, azi Muzeul de Istorie (IS-II-m-B-04176).

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea de conservare este extrem de variabilă, de la monumente restaurate la clădiri în ruină, iar presiunea imobiliară în zonele de protecţie este ridicată.

DIRECTIVĂ PUG: PUG va include **«Programul Multianual de Restaurare»**, cu prioritizare bazată pe starea de conservare a monumentelor, vizând cu prioritate monumentele aflate în pericol.

17.3.5. Situri arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform Repertoriului Arheologic Naţional (RAN), în perimetrul localităţii Hârlău sunt înregistrate 4 situri arheologice majore: Ansamblul Curţii domneşti (95364.03), Biserica "Sfântul Gheorghe" (95364.02), Biserica "Sf. Dumitru" (95364.05) şi Curtea boierească de la Hârlău (95364.01).

PROBLEMĂ CLARĂ: Întinderea reală a acestor situri în subteran depăşeşte adesea perimetrul vizibil, existând un potenţial arheologic difuz în întreaga vatră istorică.

DIRECTIVĂ PUG/RLU: PUG va conţine planşa **«Reglementări - Patrimoniu Arheologic»**, care va delimita pe suport cadastral Zona Construită Protejată ca Zonă cu Potenţial Arheologic Evidenţiat, iar RLU va impune diagnosticul preventiv, conform OG 43/2000.

17.3.6. Alte construcţii cu valoare istorică locală

CONSTATARE FACTUALĂ: Hârlău deţine un număr semnificativ de clădiri cu valoare arhitecturală şi ambientală, în special din perioada interbelică, care nu beneficiază de un statut de protecţie.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste clădiri sunt vulnerabile la demolări sau intervenţii neadecvate (anvelopări, schimbarea tâmplăriei) care le distrug caracterul.

DIRECTIVĂ RLU: Studiul va produce, ca anexă la RLU, **«Lista Imobilelor cu Valoare Arhitecturală Locală»**, pentru care se va institui un regim de autorizare condiţionat.

17.3.7. Operațiuni urbanistice de amploare

CONSTATARE FACTUALĂ: Cea mai semnificativă operațiune urbanistică a secolului XX a fost sistematizarea din perioada socialistă (1970-1989), care a presupus construcția de ansambluri de locuințe colective ce au modificat radical scara și densitatea orașului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea spațiului public din aceste cartiere este redusă, existând un deficit de parcări, spații verzi și dotări.

DIRECTIVĂ PUG: PUG va include **«Programul de Regenerare Urbană pentru Ansamblurile de Locuințe Colective»**, vizând reabilitarea clădirilor și reconfigurarea spațiilor publice dintre blocuri.

17.4. LOCALITĂȚILE - Pârcovaci

Acest subcapitol fundamentează cadrul de reglementare urbanistică distinct pentru localitatea componentă Pârcovaci, menite să echilibreze necesitățile de dezvoltare ale comunității cu obligațiile legale de protecție a patrimoniului. Analiza evidențiază rolul central al patrimoniului arheologic ca principal activ cultural și, simultan, ca sursă majoră de constrângeri pentru dezvoltarea viitoare. Fiecare element de diagnoză este tradus în implicații directe pentru Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

17.4.1. Statutul administrativ actual

CONSTATARE FACTUALĂ: Statutul administrativ actual al localității este de "sat component" al Orașului Hârlău, conform Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dependența administrativă și economică de Hârlău poate duce la o marginalizare a nevoilor specifice ale localității.

DIRECTIVĂ PUG/RLU: PUG va include în lista de investiții proiecte dedicate infrastructurii din Pârcovaci. RLU va conține un sub-capitol distinct pentru UTR-Pârcovaci, cu reguli adaptate caracterului rural.

17.4.2. Atestarea documentară

CONSTATARE FACTUALĂ: Prima atestare documentară a satului Pârcovaci datează din anul 1446.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această valoare istorică nu este reflectată în conștiința publică sau în instrumente de marketing teritorial.

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU
Planul Național de Redresare și Reziliență

DIRECTIVĂ PUG: PUG va include **Proiectul Prioritar «Marcarea Identității Istorice a localității Pârcovaci»**, cu buget pentru semnalistică și materiale informative.

17.4.3. Modul de formare

CONSTATARE FACTUALĂ: Sursele documentare consultate indică un mod de formare bazat pe creștere organică, specific așezărilor rurale din Moldova.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unor studii aprofundate privind morfologia istorică a localității face dificilă identificarea fondului construit tradițional valoros.

DIRECTIVĂ RLU: Art. P.1 - Regim de Construire în Pârcovaci: Construcțiile noi vor respecta un regim de înălțime de P+1E și vor utiliza materiale și tipologii de acoperiș compatibile cu specificul local.

17.4.4. Monumente istorice și situri arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Unicul element de patrimoniu clasat oficial este **Situl arheologic de la Pârcovaci, punct "Între Islazuri"** (cod LMI IS-I-s-B-03631, cod RAN 95373.01), un sit multistratigrafic de valoare excepțională.

PROBLEMĂ CLARĂ: Localizarea sitului este extrem de imprecisă, făcând protecția legală inaplicabilă și lăsând situl vulnerabil la distrugeri.

DIRECTIVĂ PUG/RLU: PUG va conține obligatoriu planșa **«Zonă de Protecție Arheologică - Sit Pârcovaci»**, cu delimitare pe suport cadastral. RLU va institui, la **Art. PA.1**, regimul de autorizare strict, condiționat de diagnosticul arheologic preventiv, conform OG 43/2000.

17.4.5. Lacune de cunoaștere și Directive

CONSTATARE FACTUALĂ: Pentru localitatea Pârcovaci, sursele documentare oficiale consultate nu oferă informații privind alte construcții cu valoare istorică locală, denumiri istorice specifice sau cartiere istorice distincte.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest vid de informații reprezintă un deficit de cercetare, existând riscul de a distruge neintenționat elemente de patrimoniu vernacular nerecunoscute.

DIRECTIVĂ PUG/RLU: Planul Urbanistic General va include, în lista de investiții prioritare, Proiectul «Studiu Istoric și Etnografic Aprofundat pentru localitatea Pârcovaci». Până la finalizarea acestui studiu, Regulamentul Local de Urbanism, la Art.X, va condiționa orice demolare

a clădirilor construite înainte de 1960 de realizarea unei documentații fotografice complete și a unei evaluări sumare a valorii arhitecturale.