

1. Basil Cafe Bar

2. Basil Motoserv

3. Cipadu Serv

4. SDN Neamț-District Călugăreni

5. Stație sortare betoane

6. Stație peco Socar

7. Hostel "La doi frați"

8. Balastieră

9. Prăznicar

10. Cimitir

11. Dolira Market

12. Casa Matei

13. Gater

14. Pensiunea Victoriana

15. Magazin materiale construcții
16. Școala primara si gradinita

17. Biserica

18. Farmacie

19. Camin cultura

20. Magazin mixt

21. Magazin La doi pași

22. Dolira Market și bar

23. Magazin mixt

24. Pensiune

25. Magazin cereale și furaje

26. Gater

27. Pensiunea Catrina

28, 29. Magazin Mixt

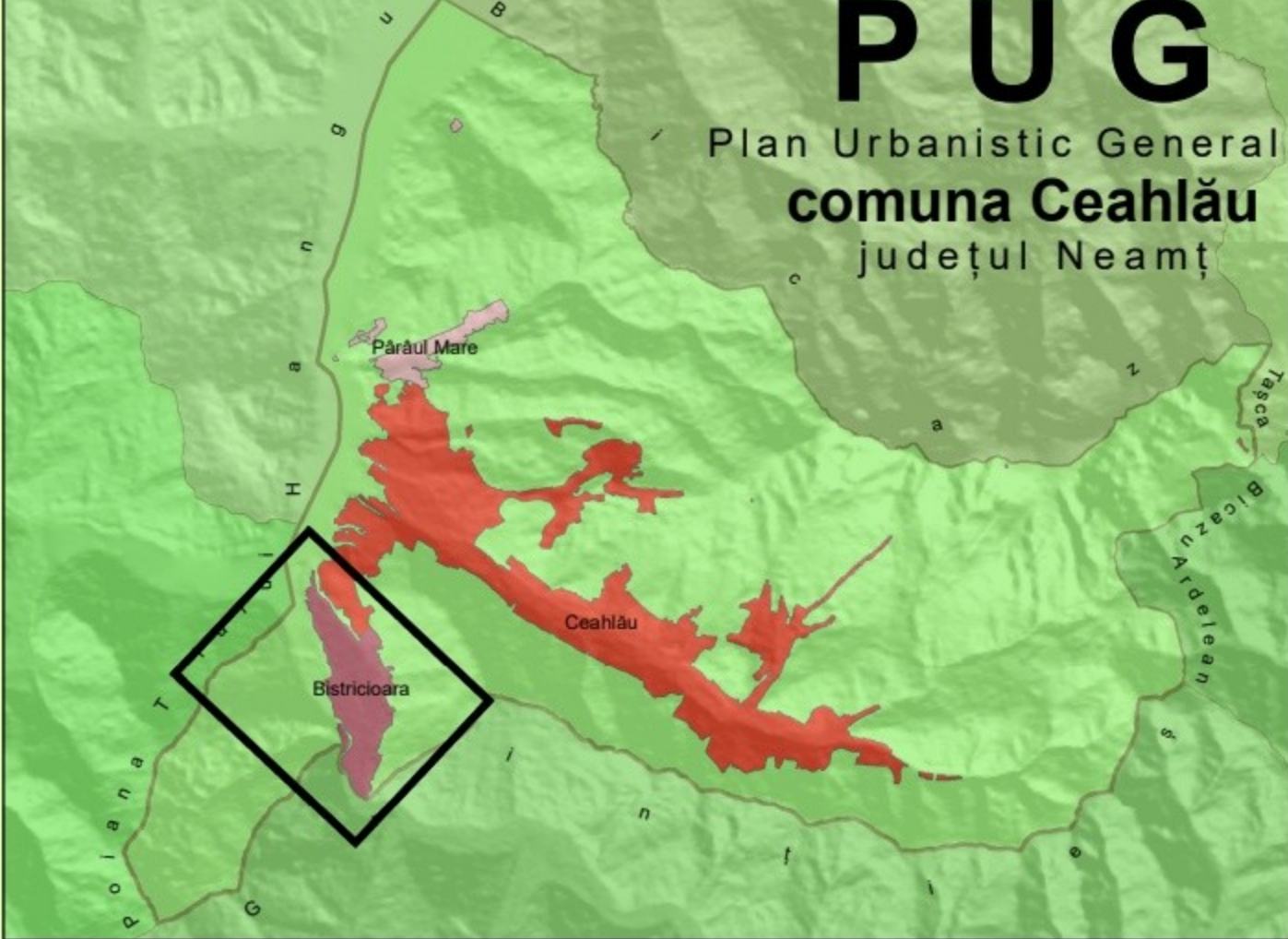
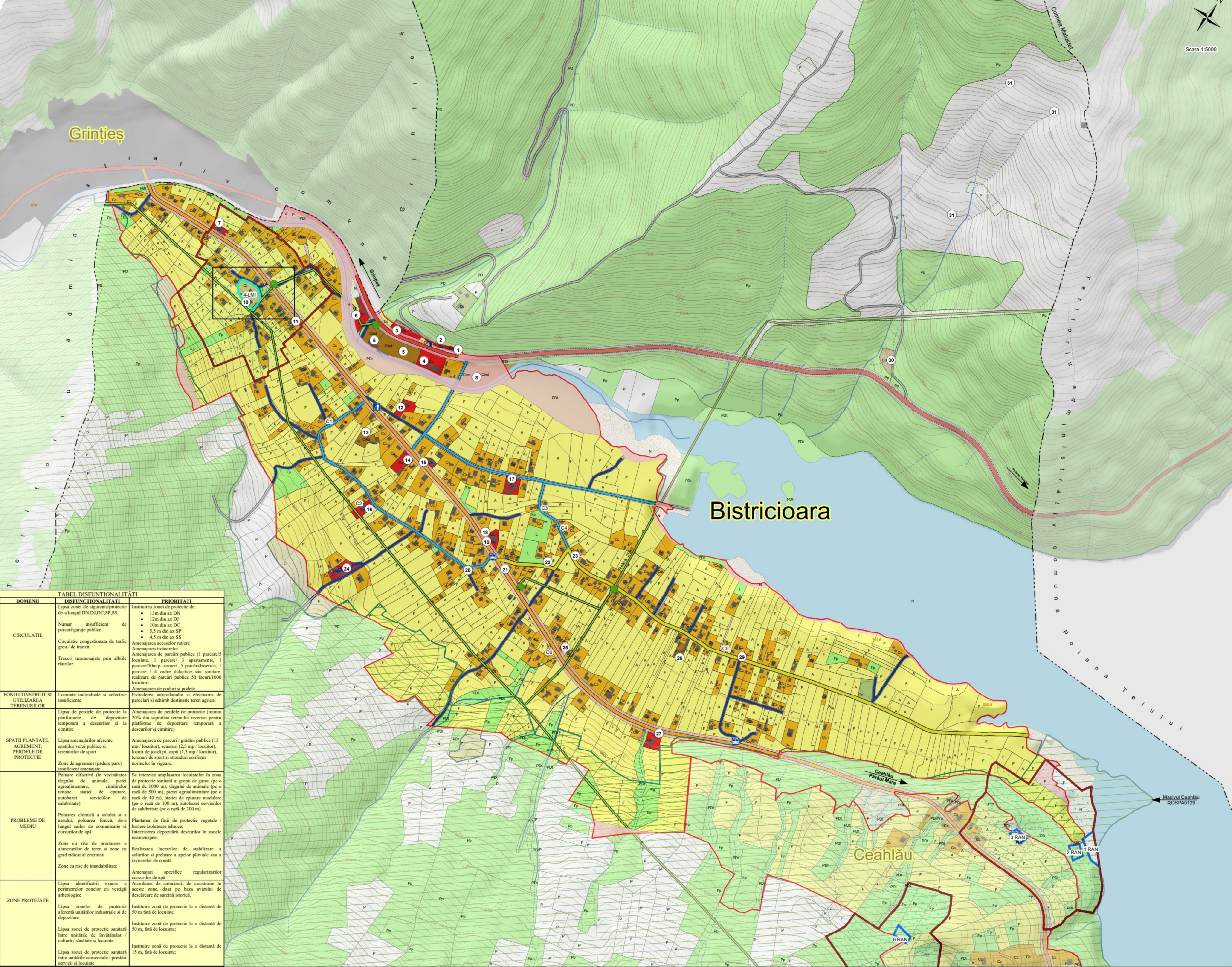
30. Bazin apă

31. Captare apă



Obiective incluse în Lista monumentelor istorice			
Nr.	Cod LMI	Denumire	Localitate
4-LMI	NT-II-m-B-10592	Biserica de lemn "Sf. Voievozi"	Sat Bistricioara, comuna Ceahlău

Situri arheologice			
Nr.	Cod RAN	Denumire	Localitate
1-RAN	122043.03	Bistricioara Lutarie Mal	Extravilan com. Ceahlău
2-RAN		Bistricioara Lutarie III	Extravilan com. Ceahlău
3-RAN		Bistricioara Lutarie I + II	Intravilan Com. Ceahlău, Sat Ceahlău
6-RAN		Cremenis	Intravilan Com. Ceahlău, Sat Ceahlău



situația existentă, disfuncționalități

Limite

—

Limită intravilan existent

—

Limită intravilan propus

- - - -

Limită teritoriu administrativ

—

Suprafață introdusă în intravilan

—

Suprafață exclusă din intravilan

—

Islaz

Masivul Ceahlău - ROSPA0129

Obiectiv inclus în Lista Monumentelor Istorice (LMI)

Situri incluse în Repertoriul Arheologic Național (RAN)

Zona de protecție obiectiv LMI, RAN

Căi de comunicație

—

Drum național

—

Drum județean

—

Drum comunal

—

Stradă principală

—

Stradă secundară

—

Drum exploatare

Zonificare funcțională

—

Zona locuințe și funcțiuni complementare

—

Zona instituții publice și servicii

—

Zona unități industriale / depozitare

—

Zona unități agricole

—

Terenuri agricole din intravilan

—

Zona gospodărie comunală, cimitire

—

Zona construcții și lucrări tehnico-edilitare

—

Zona amenajări rutiere

—

Zona amenajări feroviare

—

Ape, terenuri mlăștinoase

—

Terenuri neproductive

—

Păduri, spații verzi, parcuri

—

Construcții existente

—

Zona cu destinație specială

Rețea hidrografică

—

Curs de apă temporar

—

Curs de apă permanent

—

Dig existent

—

Dig propus

Rețea transport energie electrică, rețele edilitare

—

Linie electrică

●

Post trans. MT/JT

—

Punct colectare deșeuri

—

Stație transport în comun

Balanță comparativă				
Balanta comparativa Intravilan Existent/Propus comuna Ceahlău				
Intravilan	Suprafata intravilan existent (Ha)	Suprafata intravilan propus (Ha)	Diferenta (Ha)	Diferenta % fata de existent
Bistricioara	183.99	177.79	-6.20	-3.37
Ceahlău	1118.62	1123.18	4.55	0.41
Pârâul Mare	67.56	74.81	7.25	10.73
TOTAL INTRAVILAN	1370.18	1375.78	5.60	0.41
Extravilan	8310.25	8304.65	-5.60	-0.07
TOTAL UAT CEALHAU	9680.43	9680.43	0.00	0.00

TOPOPREST

S.C. TOPOPREST S.R.L. PIATRA NEAMȚ

Director
Sef Proiect
Proiectat
Procesat

Ing. Mircea Afrăsine
arh. Eugen Al. Micu
arh. Eugen Al. Micu
Ing. Sebastian Agapiu
Ing. Luiza Popanda
geogr. Oana Arusoaie

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CEALHĂU

SCARA 1:5000

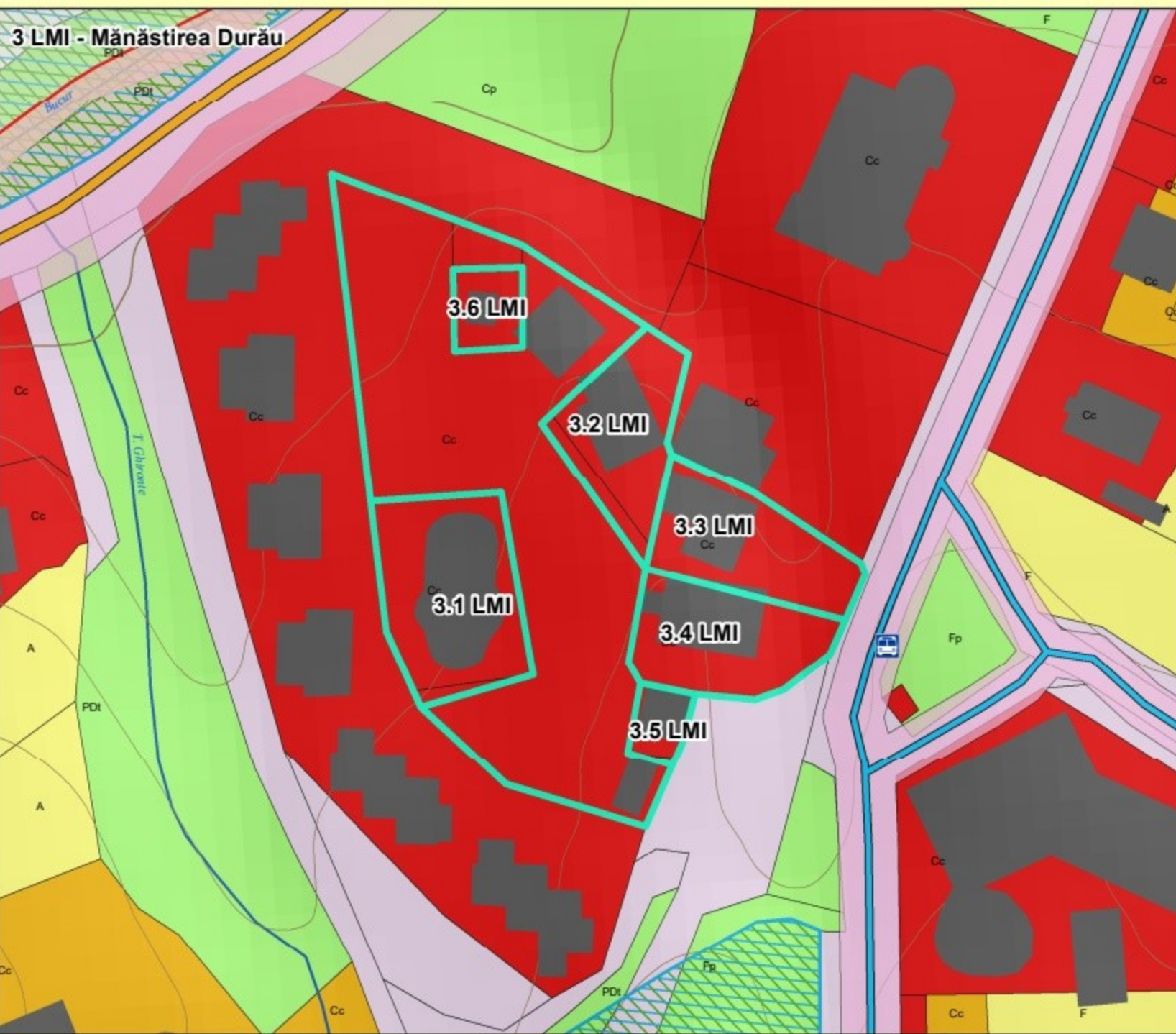
2026

Situația existentă, disfuncționalități Intravilan Bistricioara

PR. NR. 5104/199/2019

FAZA P.U.G.

PLANSA SED NR.2.1



3.1 LMI - Biserica "Buna Vestire"



3.2 LMI - Casa Mitropolitului Veniamin Costăchi



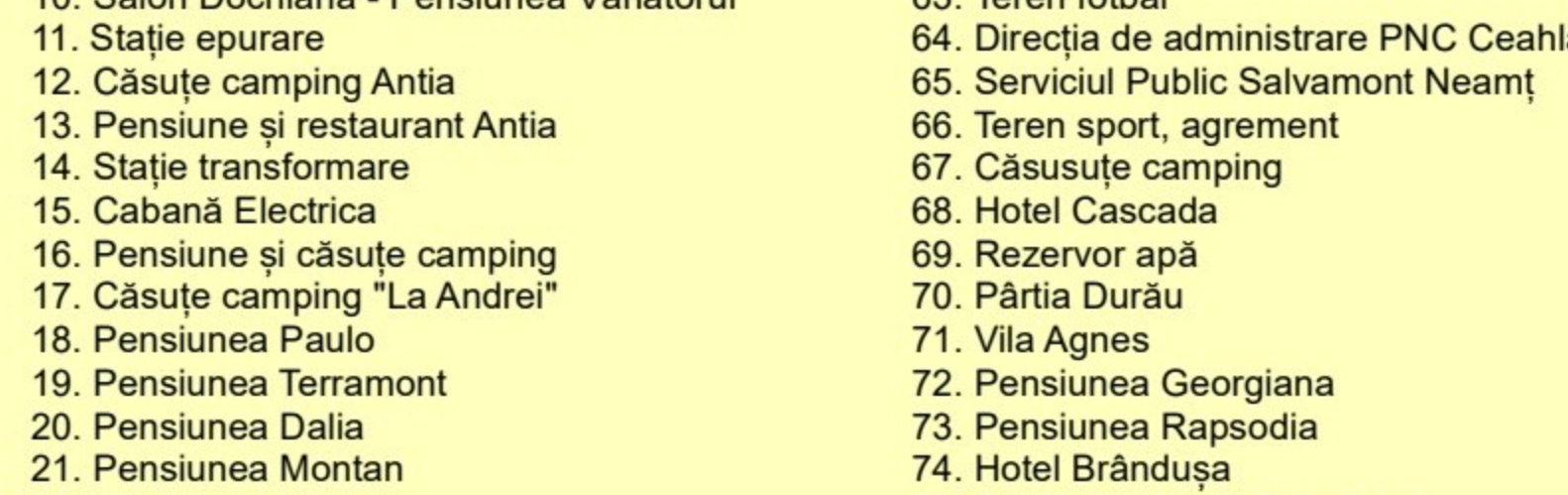
3.3 LMI - Casa Varahil Moraru



3.4 LMI - Stăreția

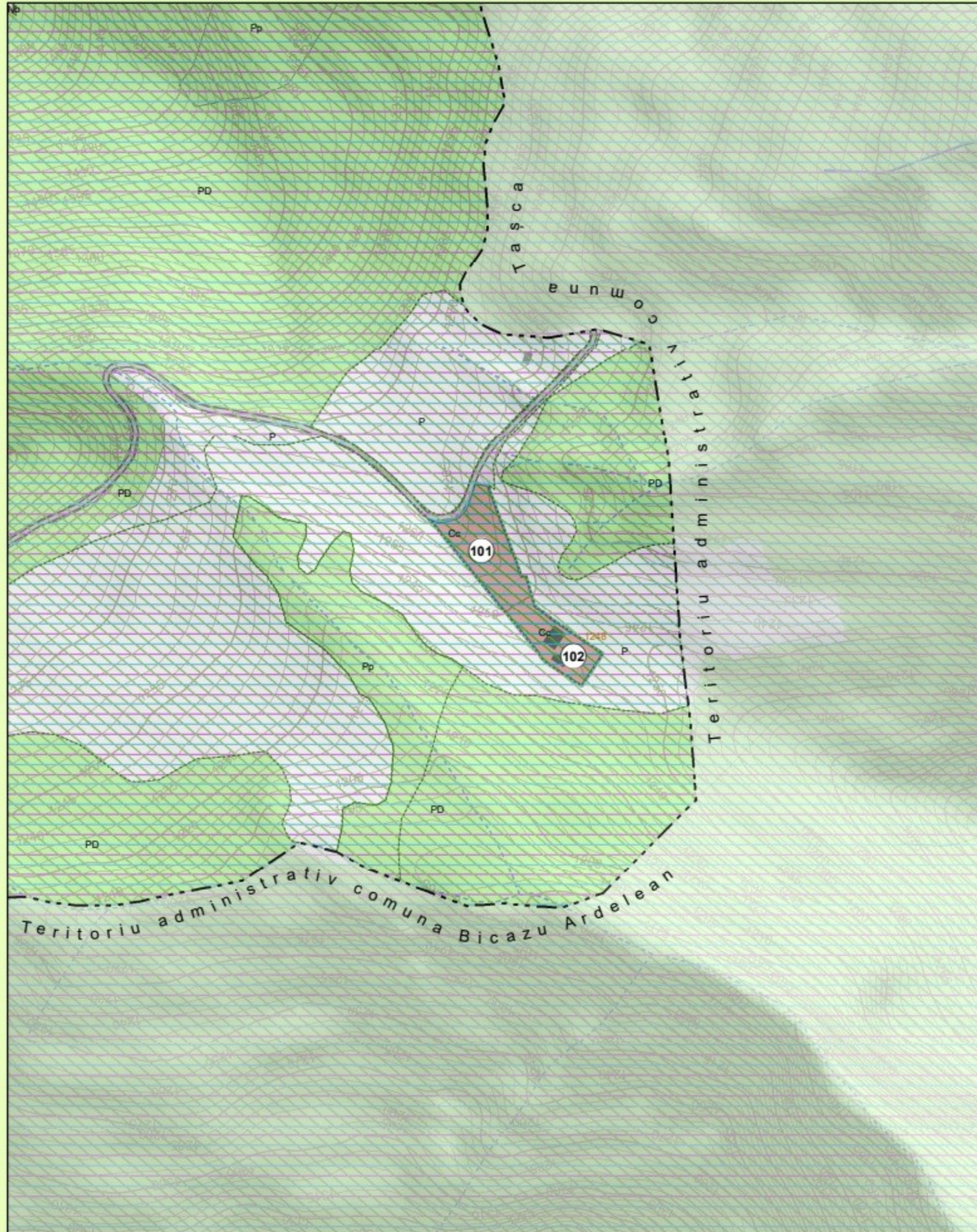


3.5 LMI - Clopotniță de lemn

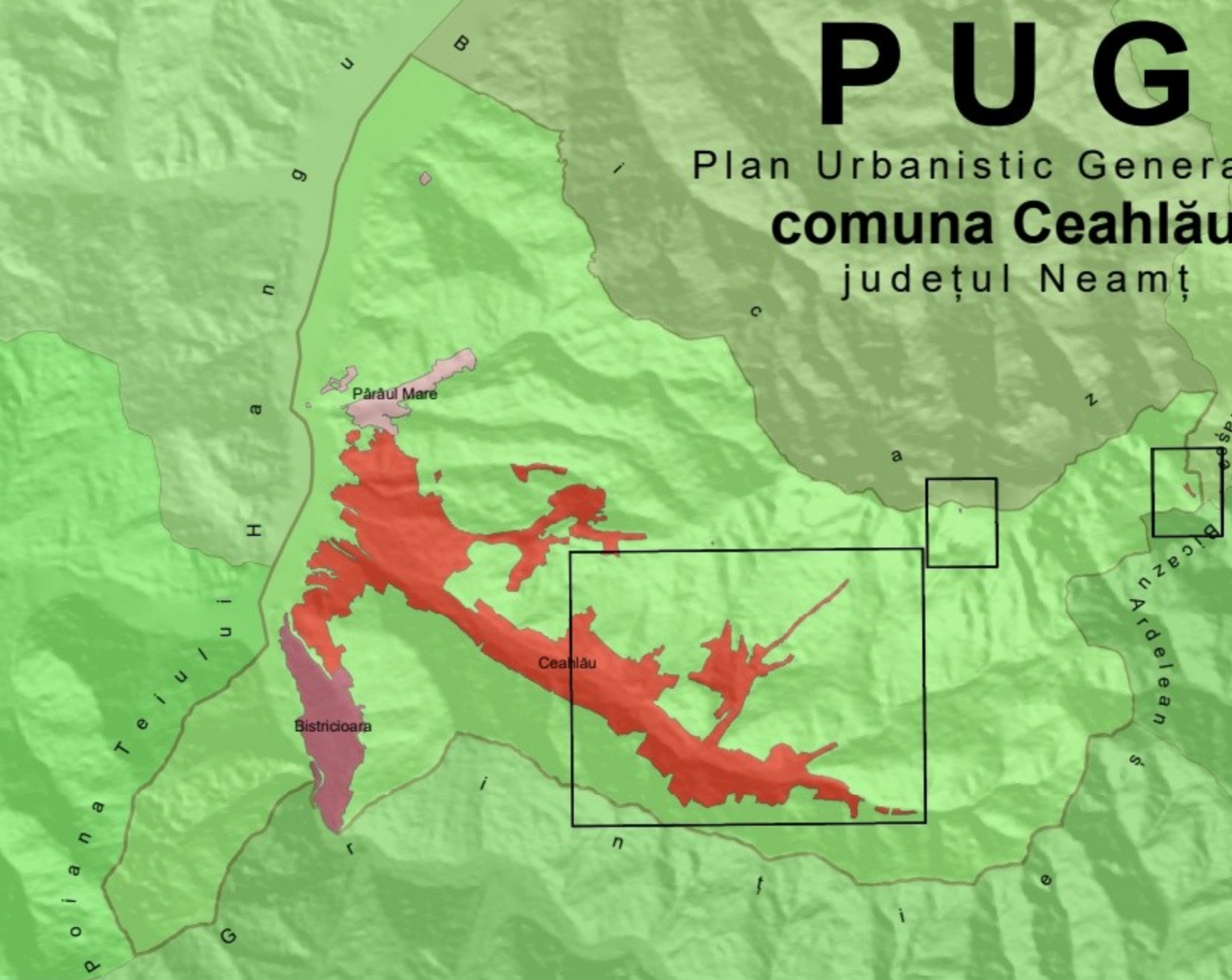
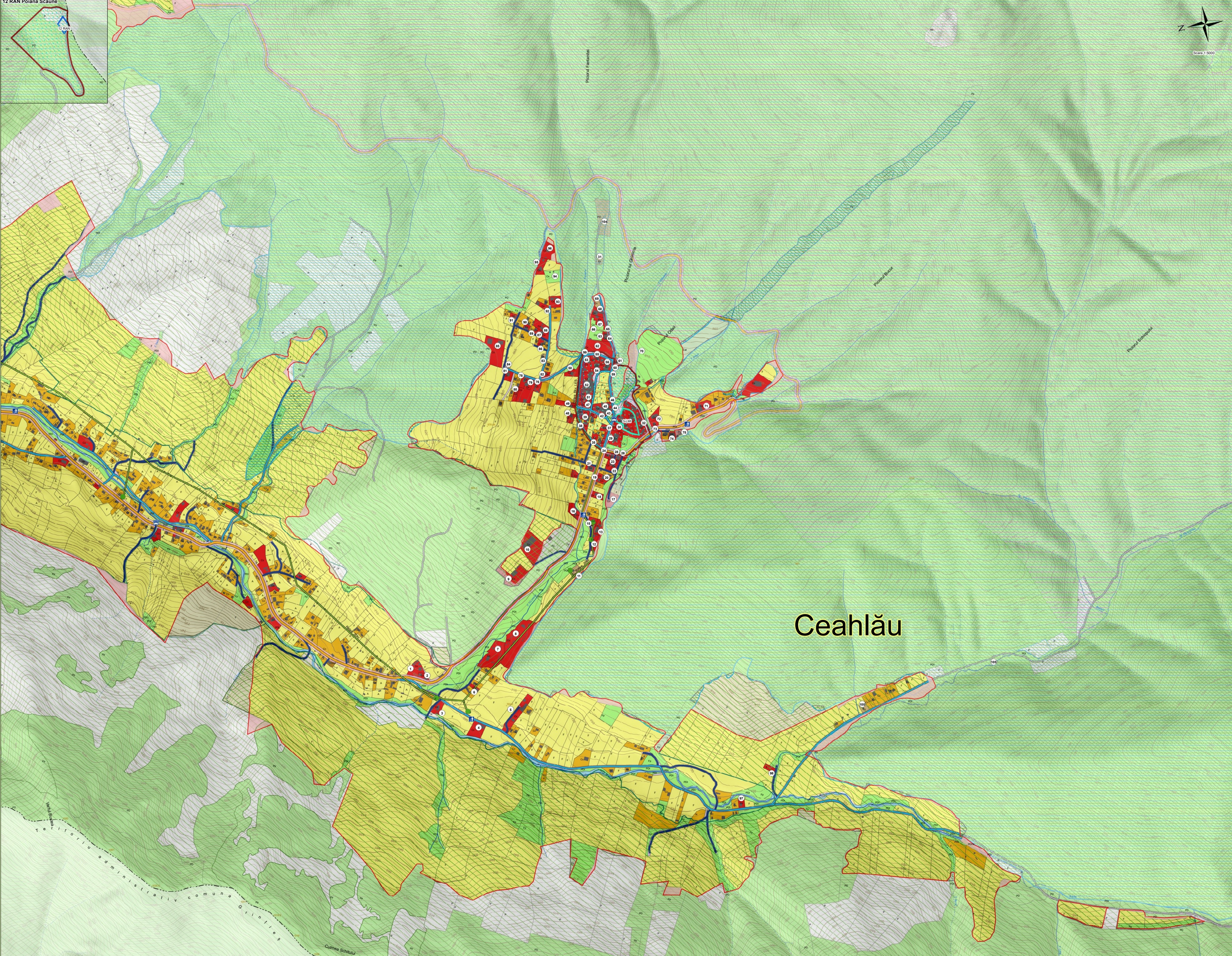


1. Pensiunea La Nea Mărin
2. Casa Gura Durașului
3. Casa Irina
4. AGMADY SRL - operator colectare deseuri menajere
5. Pensiunea Polen
6. Pensiunea Radu
7. Camping Ursuleț
8. Camping Leon
9. Pensiunea Vânătorul
10. SaloŃ Dochiana - Pensiunea Vânătorul
11. Stație epurare
12. Căsuțe camping Antia
13. Pensiune și restaurant Antia
14. Stație transformare
15. Cabană Electrica
16. Pensiune și căsuțe camping
17. Căsuțe camping "La Andrei"
18. Pensiunea Paulo
19. Pensiunea Terramont
20. Pensiunea Dalia
21. Pensiunea Montan
22. Vila Cristina 1
23. Vila Cristina 2
24. Pensiunea Diana 1
25. Pensiunea Diana 2
26. Fost sediu Politie
27. Tavernă Ceahlău
28. Teren sport
29. Ceantru cultural pastoral "Sf. Daniil Sihastru"
30. Casa Profetului
31. Stație tritare apă
32. Chilia Mănăstirea Duraș
33. Market și terasă Duraș
34. Pizzerie La Fresca
35. Pensiunea Alexa
36. Market
37. Pensiunea Doina
38. Vila Balada
39. Pensiunea casa Blam
40. Bar
41. Cofetărie
42. Puncte comerciale suveniruri și artizanat
43. Magazin înghețată
44. Spațiu verde - Parc
45. Casa Pelerinul
46. Magazin suveniruri și artizanat
47. Pensiunea Gold
48. Pensiunea Casa Bella
49. Vila Floare de Colt
50. Protopopiatul Ceahlău
51. Pensiunea La Stratan
52. Hotel Bradul

53. Asociația de vânătoare Lupul Cenușu
54. Hotel Admiraș
55. Pensiunea La Martin
56. Hotel Bistrița
57. Restaurant și bar Rustic
58. Magazin Mixt
59. Magazin suveniruri și artizanat
60. Parcare Hotel Bistrița
61. Via Pelegrin
62. Teren fost Hotel Duraș
63. Teren fotbal
64. Direcția de administrare PNC Ceahlău
65. Serviciul Public Salvamont Neamț
66. Teren sport, agrement
67. Căsuțe camping
68. Hotel Cascada
69. Rezervor apă
70. Pârâia Duraș
71. Vila Agnes
72. Pensiunea Georgiana
73. Pensiunea Rapsodia
74. Hotel Brândușa
75. Căsuțe camping Brândușa
76. Căsuțe camping Vila Alpin
77. Recepție și bar Perla
78. Pensiunea Perla
79. Vila Alpin
80. Căsuțe camping
81. Casa Gabriela
82. Pensiunea Raluca
83. Releu TVR
84. Releu telefonie
85. Complex turistic ArtEd
86. Pensiunea Albăstrica
87. Pensiunea Panaghia
88. Pensiunea Serban Gică
89. Casa Novac
90. Pensiunea Alexox
91. Cabana Happynest
92. Casa Păliniș
93. Pensiunea lu' Movila
94. Terenuri sport
95. Pensiunea Soimul și Corbul
96. Canton silvic Ceahlău
97. Casa Dori
98. Cabana Lupul Cenușu
99. Punct de transformare
100. Rezervor apă
101. Biserica "Sf. Maria"
102. Chilia Biserica "Sf. Maria"
103. Mănăstirea Ceahlău
104. Stație captare apă
105. Captare apă



TABEL DISFUNTIONALITĂȚI		
DOMENII	DISFUNTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	Lipsa zonei de supraprotecție de-a lungul DN.DD.DC.SP.SS	Instaurarea zonei de protecție de: 13m din ax DN 12m din ax DJ 10m din ax DC 5,5m din ax SP 4,5m din ax SS
	Numar insuficient de parcuri (parc public)	Amplasarea acceselor rutiere
	Circulație componentă de trafic greu / de tranzit	Amplasarea terenurilor
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Treceri nenumărate prin albie șarilor	Amplasarea de parcuri publice (1 parcare/5 locuitori, 1 parcare/7 apartamente, 1 parcare/50m.p. comert, 2 parcuri/biserica, 1 parcare / 4 cablu dietetic sau sanitar, realizare de parcuri publice 50 locu/1000 locuitori)
	Locuiente individuale si colective insuficiente	Amplasarea de poduri si podete
	Lipsa de perchele de protecție la platforme de depozitare temporară a deseurilor si la cimitire	Existența autorizației la efectuarea de parcuri si schimb destinație teren agricol a deseurilor si cimitire)
SPATII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECȚIE	Lipsa amenajărilor aferente spațiilor verzi publice si terenurilor de sport	Amplasarea de parcuri / grădini publice (15 mp / locuitor, scuar (2,5 mp / locuitor), locuri de joacă pe copii (1,3 mp / locuitor), terenuri de sport si terenuri conform normelor în vigoare)
	Zone de agrement (poduri parci) insuficient amenajate	Se interzice amplasarea locuitorilor în zona de protecție sanitară a proprii de gunoi (pe o rază de 1000 m), țigărilor de animale (pe o rază de 500 m), poezii agroalimentare (pe o rază de 40 m), stații de epurare mobile (pe o rază de 100 m), autobuzei serviciilor de salubitate (pe o rază de 200 m)
	Poluare eficientă (în vecinătatea țigărilor de animale, poezii agroalimentare, cimitierelor umede, stații de epurare, autobuzei serviciilor de salubitate)	Planșarea de țigări de protecție vegetale / bariere trilaterale și bariere de depozitare a deseurilor în zonele nenumărate.
PROBLEME DE MEDIU	Poluare chimică a solului si a aerului, poluare fonică, de-a lungul cursurilor de comunicație si cursurilor de apă	Realizarea lucrărilor de stabilizare a solului si prelucrare a apelor pluviale sau a terenurilor de culturi
	Zone cu risc de producere a alunecărilor de teren si zone cu grad ridicat al eroziunii	Amplasarea specifică regularizării cursurilor de apă
	Zone cu risc de inundaibilitate	Acordarea de autorizații de construire în aceste zone, doar pe baza avizului de desclădire de sarcină istorică.
ZONE PROTEJATE	Lipsa identificării exacte a perimetrului zonelor cu vegetație arborescentă	Instaurarea zonelor de protecție la o distanță de 50 m față de locuitori
	Lipsa zonelor de protecție aferente unităților subacvatice si de depozitare	Instaurarea zonelor de protecție la o distanță de 15 m față de locuitori
	Lipsa zonelor de protecție sanitară între unitățile de locuitorii / culturi / salubitate si locuitori	Instaurarea zonelor de protecție la o distanță de 50 m față de locuitori



situația existentă, disfuncționalități

Limite

- Limită intravilan existent
- Limită intravilan propus
- Limită teritoriului administrativ
- Suprafață exclusă din intravilan
- Suprafață exclusă din intravilan
- Obiectiv inclus în Lista Monumentelor Istorice (LMI)
- Situri incluse în Repertoriul Arheologic Național (RAN)
- Zona de protecție obiectiv LMI, RAN

Căi de comunicație

- Drum național
- Drum județean
- Drum comunal
- Stradă principală
- Stradă secundară
- Drum exploatare

Zonificare funcțională

- Zona locuințe și funcțiuni complementare
- Zona instituții publice și servicii
- Zona unități industriale / depozitare
- Zona unități agricole
- Terenuri agricole din intravilan
- Zona gospodărie comunală, cimitire
- Zona construcții și lucrări tehnico-edilitare
- Zona amenajări rutiere
- Zona amenajări feroviare
- Ape, terenuri mlăștinoase
- Terenuri neproductive
- Păduri, spații verzi, parcuri
- Construcții existente
- Zona cu destinație specială

Rețea hidrografică

- Curs de apă temporar
- Curs de apă permanent
- Dig existent
- Dig propus

Rețea transport energie electrică, rețele edilitare

- Linie electrică
- Post trans. MT/UT
- Punct colectare deseuri
- Stație transport în comun

Balanță comparativă

Balanta comparativa Intravilan Existent/Propus comuna Ceahlău

Intravilan	Suprafata intravilan existent (Ha)	Suprafata intravilan propus (Ha)	Diferenta (Ha)	Diferenta % fata de existent
Betrisoara	53.99	177.79	6.30	1.37
Ceahlău	1118.62	1123.18	4.55	0.41
Pârâul Mare	67.56	74.81	7.25	10.73
TOTAL INTRAVILAN	1239.18	1275.76	3.66	0.42
Extravilan	8310.25	8304.65	-5.60	-0.07
TOTAL UAT CEHLĂU	9549.43	9580.43	0.00	0.00

Obiective incluse în Lista monumentelor istorice

Nr.	Cod LMI	Denumire	Localitate
3 LMI	NT-II-a-B-10607.01	Mănăstirea Duraș	Sat Ceahlău, com. Ceahlău
3.1 LMI	NT-II-m-B-10607.01	Biserica " Buna Vestire"	Sat Ceahlău, com. Ceahlău
3.2 LMI	NT-II-m-B-10607.02	Casa Mitropolitului Veniamin Costăchi	Sat Ceahlău, com. Ceahlău
3.3 LMI	NT-II-m-B-10607.03	Casa Varahil Moraru	Sat Ceahlău, com. Ceahlău
3.4 LMI	NT-II-m-B-10607.04	Stăreția	Sat Ceahlău, com. Ceahlău
3.5 LMI	NT-II-m-B-10607.05	Clopotniță de zid	Sat Ceahlău, com. Ceahlău
3.6 LMI	NT-II-m-B-10607.06	Clopotniță de lemn	Sat Ceahlău, com. Ceahlău
12 RAN	-	Poiana Scaune	Extravilan, comuna Ceahlău

Situri arheologice

Nr.	Cod LMI	Denumire	Localitate
12 RAN	-	Poiana Scaune	Extravilan, comuna Ceahlău

TOPOPREST

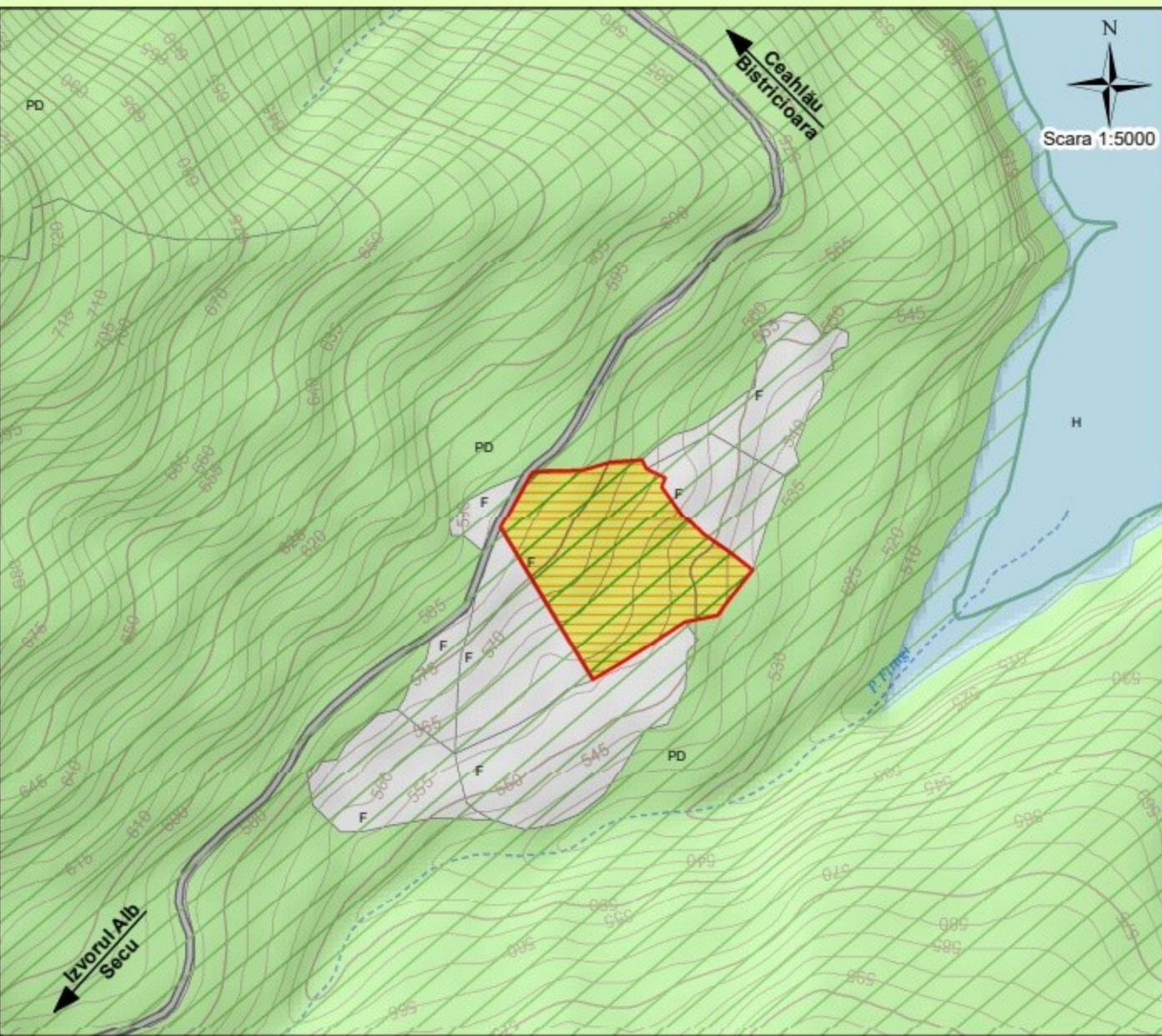
S.C. TOPOPREST S.R.L. PIATRA NEAMȚ

Director: Ing. Mircea Alăbăneș
Șef Proiect: Ing. Eugen Al. Mădă
Proiectat: Ing. Eugen Al. Mădă
Procesat: Ing. Sebastian Apostol
Ing. Luiza Popida
Ing. Oana Arăsoarei

PLAN URBANISTIC GENERAL, COMUNA CEHLĂU

Situația existentă, disfuncționalități Intravilan Ceahlău

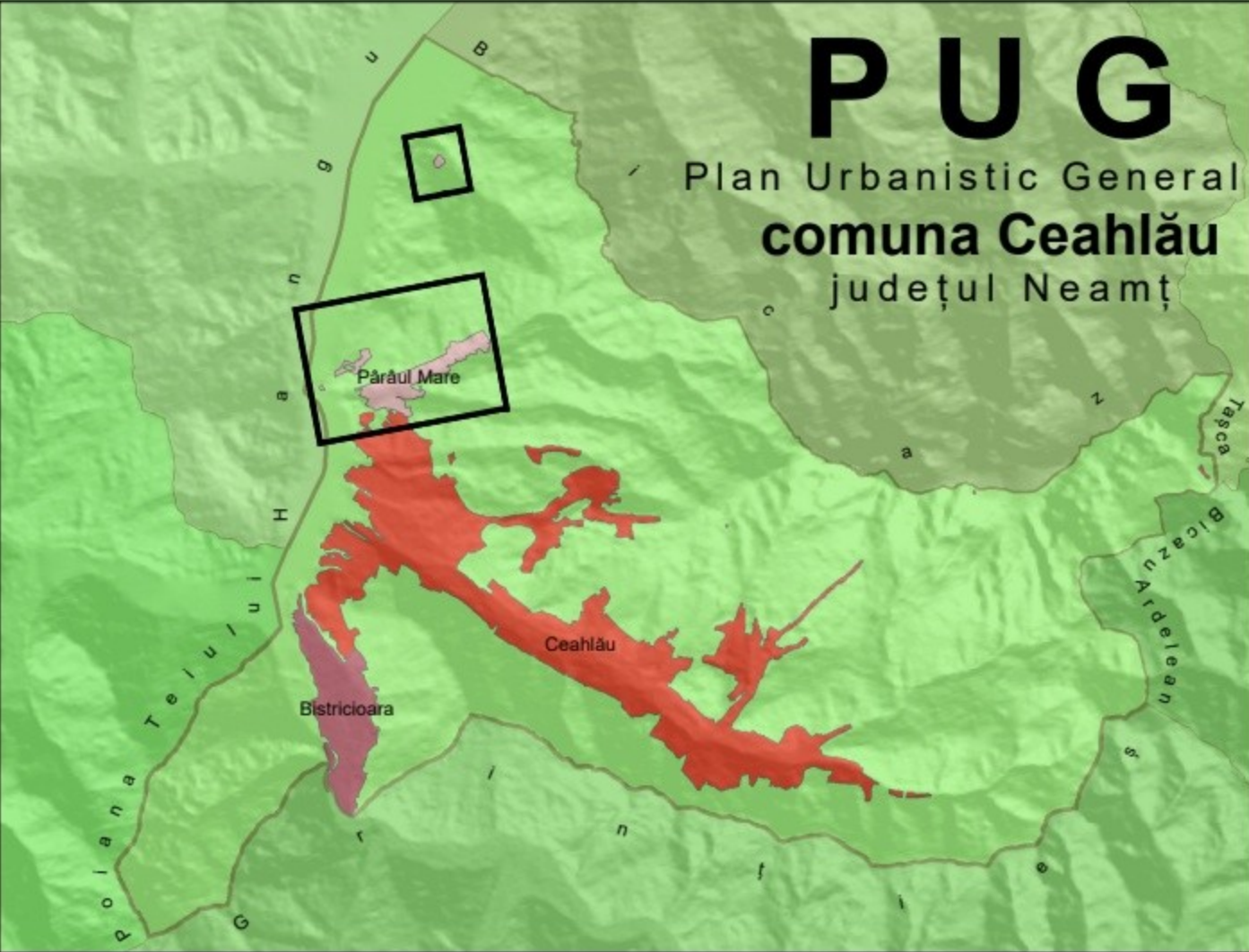
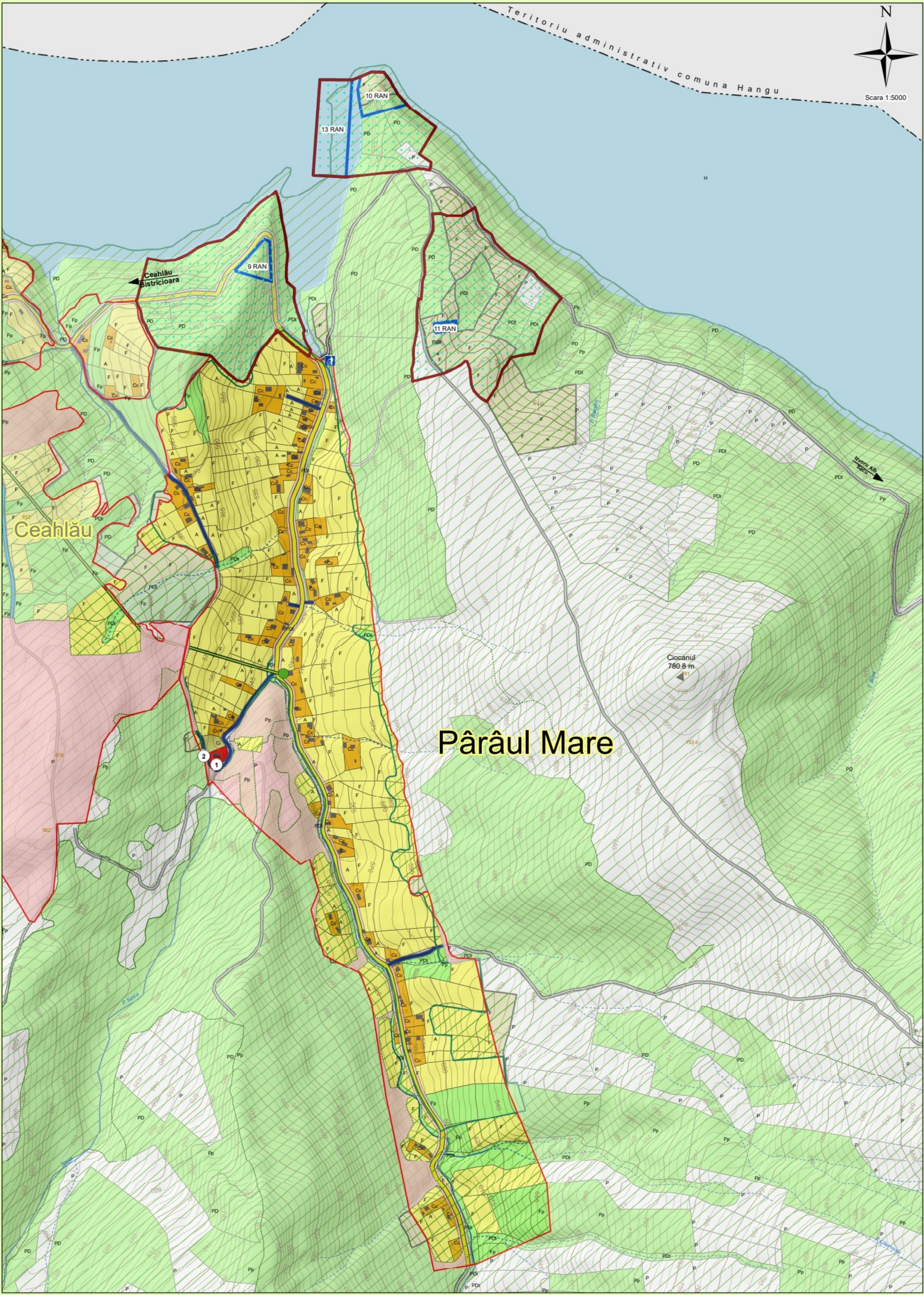
PR. NR. S104/199/2019
FAZA P.U.G.
PLANSA SED
NR.2.3



1. Biserica "Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril"
2. Cimitir

Situri arheologice		
Nr.	Denumire	Localitate
9 RAN	Ceahlău-Lutarie	Extravilan, comuna Ceahlău
10 RAN	Cetățica II	Intravilan, comuna Ceahlău
11 RAN	Cetățica I	Intravilan, comuna Ceahlău
13 RAN	Cetățica III	Extravilan, comuna Ceahlău

TABEL DISFUNCȚIONALITĂȚI		
DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	Lipsa zonei de siguranță/protecție de-a lungul DN, DJ, DC, SP, SS	Instituirea zonei de protecție de: 13m din ax DN 12m din ax DJ 10m din ax DC 5.5 m din ax SP 4.5 m din ax SS
	Numar insuficient de parcuri/garaje publice	Amenajarea acceselor rutiere
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Circulație congestionată de trafic greu / de tranzit	Amenajarea trotuarelor
	Treceri neamenajate prin albiile râurilor	Amenajarea de parcuri publice (1 parcare/5 locuitori, 1 parcare/ 3 apartamente, 1 parcare/50m.p. comert, 5 parcuri/biserica, 1 parcare / 4 cadre didactice sau sanitare, realizare de parcuri publice 50 locuri/1000 locuitori)
SPATII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECȚIE	Locuințe individuale si colective insuficiente	Amenajarea de poduri si podete
	Lipsa de perdele de protecție la platformele de depozitare temporară a deseurilor si la cimitire	Extinderea intravilanului si efectuarea de parcelari si schimb destinație teren agricol
PROBLEME DE MEDIU	Lipsa amenajărilor aferente spațiilor verzi publice si terenurilor de sport	Amenajarea de parcuri / grădini publice (15 mp / locuitor), scuaruri (2.5 mp / locuitor), locuri de joacă pt. copii (1.3 mp / locuitor), terenuri de sport si stranduri conform normelor in vigoare.
	Zone de agrement (pădure parc) insuficient amenajate	Se interzice amplasarea locuințelor in zona de protecție sanitară a: grupii de gunoi (pe o rază de 1000 m), târgului de animale (pe o rază de 500 m), pieței agroalimentare (pe o rază de 40 m), stației de epurare modulară (pe o rază de 100 m), autobazei serviciilor de salubritate (pe o rază de 200 m).
ZONE PROTEJATE	Poluare olfactivă (in vecinătatea târgului de animale, pieței agroalimentare, cimitirului, umane, stației de epurare, autobazei serviciilor de salubritate)	Plantarea de fasii de protecție vegetale / bariere izolatoare tehnice; Interzicerea depozitării deseurilor in zonele neamenajate.
	Poluare chimică a solului si a aerului, poluare fonică, de-a lungul căilor de comunicație si cursurilor de apă	Realizarea lucrărilor de stabilizare a solurilor si preluare a apelor pluviale sau a izvoarelor de coastă
	Zone cu risc de producere a alunecărilor de teren si zone cu grad ridicat al eroziunii	Amenajări specifice regularizării cursurilor de apă
	Zone cu risc de inundabilitate	Acordarea de autorizații de construire in aceste zone, doar pe baza avizului de descărcare de sarcină istorică.
	Lipsa identificării exacte a perimetrelor zonelor cu vestigii arheologice	Instituire zonă de protecție la o distanță de 50 m față de locuințe
	Lipsa zonelor de protecție aferente unităților industriale si de depozitare	Instituire zonă de protecție la o distanță de 50 m, față de locuințe;
	Lipsa zonei de protecție sanitară între unitățile de învârtămint cultural / sănătate si locuințe	Instituire zonă de protecție la o distanță de 15 m, față de locuințe;
	Lipsa zonei de protecție sanitară între unitățile comerciale / prestări servicii si locuințe	



situația existentă, disfuncționalități

Limite		
	Limită intravilan existent	Ceahlău - sit de importanță comunitară - ROSC10024
	Limită intravilan propus	Masivul Ceahlău - Arie de protecție specială avifaunistică - ROSPA0129
	Limită teritoriu administrativ	Parc Național Ceahlău
	Suprafață introdusă în intravilan	Parc Național Ceahlău - zonă dezvoltare durabilă
	Suprafață exclusă din intravilan	Parc Național Ceahlău - zonă protecție strictă
	Islaz	Parc Național Ceahlău - zonă protecție integrală
	Situri incluse în Repertoriul Arheologic Național (RAN)	Parc Național Ceahlău - zonă conservare durabilă
	Zona de protecție obiectiv LMI, RAN	

Căi de comunicație	
	Drum național
	Drum județean
	Drum comunal
	Stradă principală
	Stradă secundară
	Drum exploatare

Zonificare funcțională	
	Zona locuințe și funcțiuni complementare
	Zona instituții publice și servicii
	Zona unități industriale / depozitare
	Zona unități agricole
	Terenuri agricole din intravilan
	Zona gospodărie comunală, cimitire
	Zona construcții și lucrări tehnico-edilitare
	Zona amenajări rutiere
	Zona amenajări feroviare
	Ape, terenuri mlăștinoase
	Terenuri neproductive
	Păduri, spații verzi, parcuri
	Construcții existente
	Zonă cu destinație specială

Rețea hidrografică	
	Curs de apă temporar
	Curs de apă permanent
	Dig existent
	Dig propus

Rețea transport energie electrică, rețele edilitare	
	Linie electrică
	Post trans. MT/JT
	Punct colectare deșeuri
	Stație transport in comun

Balanță comparativă

Balanta comparativa Intravilan Existent/Propus comuna Ceahlău				
Intravilan	Suprafata intravilan existent (Ha)	Suprafata intravilan propus (Ha)	Diferenta (Ha)	Diferenta % fata de existent
Bistricioara	183.99	177.79	-6.20	-3.37
Ceahlău	1118.62	1123.18	4.55	0.41
Pârâul Mare	67.56	74.81	7.25	10.73
TOTAL INTRAVILAN	1370.18	1375.78	5.60	0.41
Extravilan	8310.25	8304.65	-5.60	-0.07
TOTAL UAT CEALHAU	9680.43	9680.43	0.00	0.00



	S.C. TOPOPREST S.R.L. PIATRA NEAMȚ		PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CEALHĂU	PR. NR. 5104/1999/2019 FAZA P.U.G. PLANSA SED NR.2.4
	Director Sef Proiect Proiectat Procesat	ing. Mircea Albușan arh. Eugen Al. Micșă arh. Eugen Al. Micșă ing. Sebastian Apoloni ing. Luiza Popirida geogr. Oana Arusoaiei	SCARA 1:5000 2026	