

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Nr. ___ din 30.03.2017

privind aprobarea unor documentații de urbanism

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Examinând expunerea de motive nr. 5168 din 22.03.2017, înaintată de Primarul Municipiului Roman și raportul de specialitate nr. 5169 din 22.03.2017 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;

Văzând avizul favorabil nr. ___ din 30.03.2017 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, avizul favorabil nr. ___ din 30.03.2017 al Comisiei juridice și Avizul de legalitate nr. ___ din 30.03.2017 al Secretarului Municipiului Roman;

În conformitate cu prevederile art. 2 alin. (2) și ale art. 13 și 15 din Legea nr. 50/1991R, modificată și completată, ale art. 25, art. 56 alin. (1), art. 56 alin. (3) și anexei 1 la Legea nr. 350/2001R privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și ale art. 36 alin. (2) lit. c) Legea nr. 215/2001R, privind administrația publică locală;

În temeiul art. 45 și al art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea 215/2001R privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobă Planul Urbanistic Zonal "AMENAJARE SENS GIRATORIU LA INTERSECȚIA BD. NICOLAE BĂLCESCU CU ARTERA ROMAN VEST, ACCESE ȘI HALE DEPOZIT LOGISTIC, ÎMPREJMUIRE, PARCAJE, PLATFORME ȘI UTILITĂȚI în Roman, jud. Neamț", proiect nr. 55/2016, elaborat de B.I.A. Florea Viorica, beneficiar S.C. SOMACO GRUP PREFABRICATE S.R.L. București, valabil pe o durată de 5 ani;

Art. 2. Aprobă Planul Urbanistic de Zonă Protejată "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER -str. Dobrogeanu Gherea nr.43, Roman, jud. Neamț" proiect nr. 87/2016 elaborat de B.I.A. Caba Gheorghiu M. Nicoleta, beneficiar dl. ANTOCE DAN-ALEXANDRU, cu valabilitate 3 ani;

Art. 3. Aprobă Planul Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE CENTRU IMAGISTICĂ R.M.N., str. Tineretului nr. 28 bis", proiect nr. 17/2016, elaborat

de S.C. STUFOCONT S.R.L. Roman, inițiator Centrul Medical Micromedica Piatra Neamț, cu valabilitate de 2 ani;

Art. 4. Aprobă Planul Urbanistic de Detaliu ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI – str. M. Kogălniceanu nr.2”, proiect nr.201613, elaborat de S.C. IMROM S.A. Roman, beneficiar d-na MITRU MIRELA-ELENA, valabil 2 ani;

Art. 5. Hotărârea se va comunica, potrivit legii, prin grija Secretarului Municipiului Roman, persoanelor și autorităților interesate.

**Președinte de ședință
Consilier,
Mircea BELOIU**

**Contrasemnează
Secretarul Municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU**

PROIECT



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604

E-mail: primaria@primariaroman.ro

ROMAN VODA MUSAT

Emitent: CABINET PRIMAR

Nr. 5168 din 22.03.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

**la proiectul de hotărâre privind
aprobarea unor documentații de urbanism**

Supun aprobării Consiliului local următoarele planuri urbanistice:

1. PLANUL URBANISTIC ZONAL: "AMENAJARE SENS GIRATORIU LA INTERSECȚIA BD. NICOLAE BĂLCESCU CU ARTERA ROMAN VEST, ACCESE ȘI HALE DEPOZIT LOGISTIC, ÎMPREJMUIRE, PARCAJE, PLATFORME ȘI UTILITĂȚI în Roman, jud. Neamț", proiect nr.55/2016, elaborat de B.I.A. Florea Viorica, beneficiar S.C. SOMACO GRUP PREFABRICATE S.R.L. București.

Proiectul propune construirea unor hale pentru un depozit logistic pe terenul S.C. SOMACO, extinderea cu două hale pe terenul adiacent, concesionat de Consiliul local și reconfigurarea intersecției dintre Artera Vest și bd. Nicolae Bălcescu, prin realizarea unui sens de girație din care să se practice un acces direct spre depozitul de bază.

2. PLANUL URBANISTIC de ZONĂ PROTEJATĂ "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER -str. Dobrogeanu Gherea nr.43, Roman, jud. Neamț" proiect nr. 87/2016 elaborat de B.I.A. Caba Gheorghiu M. Nicoleta, beneficiar dl. ANTOCE DAN-ALEXANDRU.

Proiectul prevede realizarea unei clădiri cu regim de înălțime parter comercial și 2 etaje de apartamente, pe un teren restituit de instanță foștilor proprietari, teren cu o geometrie variabilă, condiționat de existența în imediata vecinătate a unui post trafo care servește întreaga zonă.

Amplasamentul este situat în zona de protecție a monumentului "Casa general Iliescu", motiv pentru care s-a impus studiul atentă a inserției moderne propuse. Menționez că s-au înregistrat contestații în cadrul consultării publice, vecinii nefiind de acord cu regimul de înălțime propus, considerând că le va fi afectată însorirea și iluminarea, însă studiul de însorire infirmă cele de mai sus.

3. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE CENTRU IMAGISTICĂ R.M.N., str. Tineretului nr.28 bis”, proiect nr. 17/2016, elaborat de S.C. STUFOCONT S.R.L. Roman, inițiator Centrul Medical Micromedica Piatra Neamț.

Adiacent Ambulatoriului de specialitate se propune edificarea unei construcții care va adăposti un aparat RMN modern, necesar atât pacienților policlinicii, cât și celor din Spitalul Municipal de urgență. Regimul de înălțime (P+1) a făcut ca medicii din cabinetele învecinate să-și exprime nemulțumirea, considerând că iluminarea precară va afecta calitatea actului medical. În consecință, s-a elaborat un studiu de însorire și unul privind impactul asupra sănătății populației, ambele concluzionând că temerile personalului medical nu sunt întemeiate.

4. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI – str. M. Kogălniceanu nr.2”, proiect nr.201613, elaborat de S.C. IMROM S.A. Roman, beneficiar d-na MITRU MIRELA-ELENA.

Tot pe un teren revendicat de foștii proprietari și restituit acestora, actualul proprietar dorește să edifice o locuință în regim de înălțime S+P+M. Cum funcțiunea dominantă în zonă este de locuințe colective, s-a studiat amplasarea pe parcelă, astfel încât să nu apară inconveniente pentru cei ce locuiesc în bloc și s-a propus ca distanța până la împrejmuirea proprietății să fie de 2,30 m, iar până la locuința nouă de 8,40 m.

Toate aceste proiecte au fost supuse consultării publice, atât prin afișare pe site-ul primăriei cât și prin organizarea unei ședințe de dezbatere publică în data de 7.03.2017.

De asemenea, în ședința Comisiei tehnice de urbanism din 15.03.2017, s-au analizat cele 4 proiecte, concluziile fiind înscrise în avizele emise de arhitectul șef.

Față de cele prezentate rog domnii consilieri să se pronunțe prin vot.

**Primarul Municipiului Roman,
Lucian-Ovidiu MICU**



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604

E-mail: primaria@primariaroman.ro

ROMAN VODA MUSAT

**Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 5169 din 22.03.2017**

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea unor documentații de urbanism

Proiectul de hotărâre prezentat de dl. Lucian Ovidiu Micu, Primarul Municipiului Roman, se referă la aprobarea unor documentații de urbanism elaborate în scopul realizării unor obiective de construcții.

Comisia Tehnică de Urbanism a analizat proiectele și documentațiile ce le însoțesc și a decis următoarele:

AVIZ Nr. 1 din 17.03.2017

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **AMENAJARE SENS GIRATORIU LA INTERSECȚIA BD. NICOLAE BĂLCESCU CU ARTERA ROMAN VEST, ACCESE ȘI HALE DEPOZIT LOGISTIC, ÎMPREJMUIRE, PARCAJE, PLATFORME ȘI UTILITĂȚI în Roman, jud. Neamț**

generat de imobilul*4) intersecție bd. Nicolae Bălcescu cu Artera Roman Vest

Inițiator: **S.C. SOMACO GRUP PREFABRICATE S.A. București**

Proiectant: **BIA FLOREA VIORICA**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. Florea Dan**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: 26.038 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 6 și 8;
- regim de construire: P, P+2;
- funcțiuni predominante: unități industriale, căi rutiere;
- H max = 16 m;
- POT max = 50%;
- CUT max = 2,5;
- retragerea minimă față de aliniament = 10 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = funcție de necesitățile tehnologice;
- retrageri minime față de limitele posterioare = funcție de necesitățile tehnologice.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR 6 și 8;
- regim de construire: parter cu supanță parțială;
- funcțiuni predominante: industrie și servicii, circulație rutieră;

- H max = 20 m;
- POT max = 50%;
- CUT max = mai mic de 10 mc/mp teren;
- retragerea minimă față de aliniament = 44 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 10 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 10 m;
- circulații și accese: prevăzute conform HG 525/1996;
- echipare tehnico-edilitară: asigurarea infrastructurii edilitare și cea a echipării tuturor clădirilor, bransamentele se vor realiza subteran.
- devierile rețelelor din zona sensului giratoriu se vor efectua anterior lucrărilor de bază.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.03.2017 se **avizează favorabil cu condiții** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- documentația se va completa cu studiul de circulație și reglementările stabilite de poliția rutieră privind managementul traficului.

AVIZ Nr. 2 din 17.03.2017

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, str. Dobrogeanu Gherea nr.43, Roman, jud. Neamț**

generat de imobilul*4) str. Dobrogeanu Gherea – zona protejată a Casei gen. Iliescu

Inițiator: **Antoce Dan-Alexandru**

Proiectant: **BIA CABA GHEORGHIU M. NICOLETA**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. CORNELIU CIOBĂNAȘU**

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: 13.000 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- **UTR 2 zona protejată ZCPMIS-C;**
- regim de construire: P, P+4;
- funcțiuni predominante: CM3 – zonă centrală formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective;
- H max = 17 m;
- POT max = 50%;
- CUT max = 1,5;
- retragerea minimă față de aliniament = dacă accesese nu se fac direct din spațiul public, construcțiile noi se pot amplasa pe aliniament;
- retrageri minime față de limitele laterale = cele prevăzute de Codul civil, cu condiția asigurării iluminării adecvate a clădirilor existente;
- retrageri minime față de limitele posterioare = nu mai puțin de 5 m.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR 2;
- regim de construire: P+2;
- funcțiuni predominante: locuințe și comerț;
- H max = 14 m;
- POT max = 50%;
- CUT max = 1,5;
- retragerea minimă față de aliniament = 0 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 2,00 m;

- retrageri minime față de limitele posterioare = 0,6 – 43,3 m;
- circulații și accese: prevăzute conform HG 525/1996;
- servitutea pt. punctul trafo se asigură prin aleea interioară de 4 m;
- echipare tehnico-edilitară: asigurarea infrastructurii edilitare și cea a echipării tuturor clădirilor, bransamentele se vor realiza subteran.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.03.2017 **se avizează nefavorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, din următoarele considerente:

- soluția nu este argumentată urbanistic, volumele nu sunt aliniate corespunzător la frontul străzii, distanțele față de vecinătăți nu asigură locuințelor proiectate un confort adecvat, servitutea pt. obiectivul de interes public (post TRAFU zonal) nu este stabilită juridic, avizul E.ON nu este însoțit de planșa vizată, avizul APA SERV relevă existența unei rețele de canalizare pe amplasament

AVIZ Nr. 3 din 16.03.2017

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru*3) **CONSTRUIRE CENTRU IMAGISTICĂ RMN**

generat de imobilul*4) str. Tineretului nr.28 bis

Inițiator: S.C. CENTRUL MEDICAL MICROMEDICA S.R.L. Piatra Neamț

Proiectant: S.C. STUFOCONT S.R.L. Roman

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Moreanu Victor

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: 286 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 1;
- regim de construire: P la P+4;
- funcțiuni predominante: Is – instituții și servicii publice;
- H max = înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- POT max = 65%;
- CUT max = 2,5;
- retragerea minimă față de aliniament = 6 – 10 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6 m

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = 4,80;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 0 – 3,60;
- circulații și accese: direct din str. Dumbrava Roșie și din holul ambulatoriului;
- echipare tehnico-edilitară: completă

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.03.2017 se avizează **nefavorabil** Planul urbanistic de detaliu

- se va reface PUD, soluția de față prezentând inconveniente: regimul de înălțime, disconfortul creat cabinetelor învecinate, imposibilitatea practicării accesului spre holul policlinicii, etc.

AVIZ Nr. 4 din 17.03.2017

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru*3) **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI – str. M. Kogălniceanu nr.2**

generat de imobilul*4) str. M. Kogălniceanu nr.2

Inițiator: Mitru Mirela-Elena

Proiectant: S.C. IMROM S.A. Roman

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. Haivas Mihai**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: 510 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 2;
- regim de construire: P+4;
- funcțiuni predominante: locuințe colective;
- H max = egal cu distanța dintre aliniamente;
- POT max = 30%;
- CUT max = 0,8;
- retragerea minimă față de aliniament = minim 4 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,00;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = 0,60;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 2,88;
- circulații și accese: nu sunt detaliate pe parcelă;
- echipare tehnico-edilitară: completă – bransamentele se vor poza subteran;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.03.2017 se avizează **favorabil cu condiții** Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții*5):

- împrejmuirea să se retragă suficient față de bloc, pt. a permite accesul de urgență; planul de situație să detalieze organizarea circulației și a spațiilor verzi pe parcelă; bilanț teritorial și cotare incomplete

În consecință, recomand adoptarea parțială a acestui proiect de hotărâre.

**Arhitect Șef,
Ana-Maria ALEXE**