

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

**H O T Ă R Ă R E**

**Nr. \_\_\_\_ din 30.08.2017**

**privind aprobarea unor documentații de urbanism**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând expunerea de motive nr. 14629 din 28.08.2017 înaintată de către Primarul Municipiului Roman, precum și raportul de specialitate nr. 14630 din 28.08.2017 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;

Văzând avizul favorabil nr. \_\_\_\_ din 30.08.2017 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, avizul favorabil nr. \_\_\_\_ din 30.08.2017 al Comisiei juridice, precum și avizul de legalitate nr. \_\_\_\_ din 30.08.2017 al Secretarului municipiului Roman;

Având în vedere prevederile art. 2, alin. 2 și ale art. 13 și 15 din Legea nr. 50/1991R modificată și completată, ale art. 25, ale art. 56, alin. 1 și 3, precum și cele ale anexei 1 la Legea nr. 350/2001R privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul dispozițiilor art. 36, alin. 2, lit. "c", ale art. 45, precum și cele ale art. 115, alin. 1, lit. „b” din Legea nr. 215/2001R privind administrația publică locală;

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. 1.** Aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru ”CONSTRUIRE RETAIL PARK ROMAN, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, str. Mihai Viteazu nr.3-5, municipiul Roman, jud. Neamț” proiect nr.RP-RMN/2017 elaborat de S.C. URBE PLAN CONCEPT S.R.L. București, inițiator PK INDIGO S.R.L. București, cu valabilitate 5 ani.

**Art. 2.** Aprobă Planul Urbanistic Zonal ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, str. Dobrogeanu Gherea nr.43, Roman, jud. Neamț” proiect nr.87/2017 elaborat de CABA-GHEORGHIU M. NICOLETA B.I.A., beneficiar 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, Roman, jud. Neamț”, proiect nr.15/2017, elaborat de S.C. SHAPES STUDIO S.R.L. Horia, jud. Neamț, inițiator S.C. SCAN EXPERT S.R.L. Iași, cu valabilitate 3 ani.

**Art. 4.** Pentru realizarea obiectivului de la art. 3, se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 286,00 mp, pornind de la echivalentul a 6 euro/mp/an, pentru o perioadă de 49 de ani; documentația de atribuire se va elabora în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 42/31.03.2014.

**Art. 5.** Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 6.** Secretarul municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Consilier,**  
**Ilie BOLOCA**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**Secretarul Municipiului Roman,**  
**Gheorghe CARNARIU**



1391 1394



ROMAN VODĂ MUSAT

# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

[www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604

**Emitent:** Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Nr. 14629 din 28.08.2017\_

E-mail: [urbanism@primariaroman.ro](mailto:urbanism@primariaroman.ro)

## EXPUNERE DE MOTIVE

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

Supun aprobării Consiliului local următoarele planuri urbanistice:

**1. PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru "CONSTRUIRE RETAIL PARK ROMAN, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, str. Mihai Viteazu nr.3-5, municipiul Roman, jud. Neamț" proiect nr.RP-RMN/2017 elaborat de S.C. URBE PLAN CONCEPT S.R.L. București, inițiator PK INDIGO S.R.L. București, cu valabilitate 5 ani. Investitorul își propune realizarea pe o parte a platformei UMARO, a unui RETAIL PARK (hypermarket, magazine do it yourself, servicii diverse) și funcțiuni complementare, respectiv clădire de birouri, parcări subterane și supraterane pt.850 auto, spații verzi, alei carosabile și pietonale pentru public și pt. aprovizionare, împrejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, post trafo, bransare la utilități, organizare de șantier și amenajare accese. Se vor realiza construcții cu alte funcțiuni decât cele prevăzute prin PUG, astfel încât prin PUZ se va reglementa relația cu proprietățile învecinate, regimul de înălțime, însă în limita indicilor maximi de utilizare a terenului (POT și CUT).

**2. PLANUL URBANISTIC ZONAL** "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, str. Dobrogeanu Gherea nr.43, Roman, jud. Neamț" proiect nr.87/2017 elaborat de CABA-GHEORGHIU M. NICOLETA B.I.A., beneficiar Antocea Dan-Alexandru.

Pe teren proprietate situat pe frontul de vis-a-vis de clădirea "Casa General Iliescu" înscrisă în Lista monumentelor istorice din județul Neamț, se propune inserția unui imobil cu parter comerț și locuințe la etaj și mansardă. Se va alinia la blocurile de locuințe de pe str. Tineretului și bd. Roman Mușat, dar nu și la clădirile cu regim mai mic de înălțime existente în zonă. Nu se depășesc indicii de ocupare teren, dar se vor efectua devieri de rețele utilitare publice de pe amplasament.

**3. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU ”CONSTRUIRE CENTRU IMAGISTICĂ – R.M.N. - str. Tineretului nr.28 bis, Roman, jud. Neamț”, proiect nr.15/2017, elaborat de S.C. SHAPES STUDIO S.R.L. Horia, jud. Neamț, inițiator S.C. SCAN EXPERT S.R.L. Iași.**

Proiectul propune edificarea unui spațiu pentru aparatura RMN, cu legătură în clădirea policlinicii, adiacent cabinetelor concesionate de inițiator, care dorește astfel să completeze gama de servicii de diagnostică imagistică ce le poate oferi româșanilor. Construcția va fi parter și va închide spațiul liber dinspre nord, creînd un front compact la strada D. Roșie. Pentru realizarea clădirii, este necesară concesionarea terenului, aflat în acest moment în proprietatea privată a municipiului, pentru o perioadă de 49 de ani, pornind de la echivalentul a 6 euro/mp/an; concesionarea se va face prin licitație publică.

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 25.08.2017.

De asemenea, în ședința Comisiei tehnice de urbanism din 25.08.2017, s-au analizat cele trei proiecte, concluziile fiind înscrise în avizele emise de arhitectul șef.

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

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



ROMAN VODA MUSAT

# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

[www.primariaroman.ro](http://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](mailto:primaria@primariaroman.ro)

**Emitent: Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului**

Nr. \_14630\_ din \_28.08.2017

## RAPORT DE SPECIALITATE

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

Proiectul de hotărâre prezentat de dl. Lucian Ovidiu Mîcu, 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. ....8..... din ..25.08.2017.....

pentru Planul urbanistic zonal pentru\*3) ....**CONSTRUIRE RETAIL PARK ROMAN, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, str. Mihai Viteazu nr.3-5, Roman, jud. Neamț**.....

generat de imobilul\*4) ....nr. cadastral 56114, 56115, 56116 și 641/1 .....

Inițiator: ....**S.C. S.C. PK INDIGO S.R.L. București**.....

Proiectant: ....**S.C. URBE PLAN CONCEPT S.R.L. București**.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ....**arh. Lavinia Elena Oțelea** .....

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: 65021 mp

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

- UTR ..13....;

- regim de construire: .....P, P+4.....;

- funcțiuni predominante: .....unități industriale, căi rutiere.....;

- H max = .....20 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 ...13....;

- regim de construire: .....parter cu supanță parțială , P+6.....;

- funcțiuni predominante: .....comerț și servicii, birouri, circulație rutieră.....;

- H max = .....26 m.....;

- POT max = ...65%.....;

- CUT max = ...1,2....;

- retragerea minimă față de aliniament = .....11 m.....;
  - retrageri minime față de limitele laterale = .....3 m.....;
  - retrageri minime față de limitele posterioare = .....3 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.....
- ... noile căi de acces și 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 ...25.08.2017.... **se avizează favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

## AVIZ

**Nr. ....9..... din ..25.08.2017.....**

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, suprafață 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 accesele 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 = .....9,90 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 – 3,5 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 d.p.d.v. al zonei protejate, construcția propusă nu aduce un plus cadrului în care se află monumentul, nu se încadrează în specificul frontului stradal ca țesut urban,
- distanțele față de vecinătăți nu asigură locuințelor proiectate un confort adecvat,
- servitutea pt. obiectivul de interes public (post TRAFU zonal) nu este stabilită juridic, pe amplasament sunt rețele de utilități publice,
- orașul nu va avea nici un câștig, dimpotrivă, se vor genera conflicte, cu atât mai mult cu cât sunt depuse contestații...

## AVIZ

**Nr. ....10..... din ....25.08.2017.....**

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

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

Inițiator: ....**S.C. SCAN EXPERT S.R.L. Iași...**

Proiectant: ....**S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. Horia, jud. Neamț.....**

Specialist cu drept de semnătură RUR: ....**arh. Andrei N. Purcaru.....**

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 = .....0,00.....;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ....4,65.....;
- 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 25.08.2017.... se avizează **favorabil** Planul urbanistic de detaliu...

Avizele de față sunt avize tehnice și pot fi folosite numai în scopul aprobării planurilor urbanistice prezentate.

**Arhitect șef,  
Ana-Maria ALEXE**