

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 56152 din 16.08.2022

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – "Parcelare teren, construire 4 locuințe P+M, împrejurire și racorduri la utilități"

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr.56154 din 16.08.2022 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – dnul Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 57138 din 18.08.2022 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitarea nr. 44357 din 28.06.2022 al dnei BĂZGAN MIHAELA;
- avizul arhitectului șef nr. 4 din 12.08.2022;
- raportul informării și consultării publicului nr. 56023 din 12.0.2022;

Văzând avizul de legalitate nr. ____ din __.08.2022 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul de legalitate nr. ____ din __.08.2022 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul nr. __ din __.08.2022 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul __ din __.08.2022 al Comisiei juridice;

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, art. 56, alin. 1 și 3, precum și cele ale anexei 1 la Legea nr. 350/2001R privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. „c” și alin. 6, lit. „c” al art. 139, alin. 3, lit. „e”, al art. 140, alin. 1, și al art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Aprobă Planul Urbanistic Zonal "Parcelare teren, construire 4 locuințe P+M, împrejurire și racorduri la utilități – str. Viitorului, f. nr, NC 59702 și 59396 - Roman", proiect nr. 50/2021 elaborat de S.C. Dac Profesional S.R.L., proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 17.100 mp., în

conformitate cu anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform proiectului nr. 50/2021, planșa U4 – “Plan – obiective de utilitate publică” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției. De asemenea, toate amenajările rutiere precum și dotările tehnico-edilitare necesare, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.

Art. 3. Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 5 (cinci) ani.

Art. 4. Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se va realiza cu obligativitatea rezolvării extinderilor aferente rețelelor de utilități și a branșamentelor de către beneficiar pe cheltuiala proprie.

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.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman
Leonard ACHIRILOAEI

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.

Nr. total al aleșilor locali în funcție	21	Voturi „pentru”	—
Nr. total al aleșilor locali prezenți	—	Voturi „împotriva”	—
Nr. total al aleșilor locali absenți	—	Abțineri	—
Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbateri și la vot	—		—



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. _____ 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



Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajare a Teritoriului

Nr. 56025 din 12.08.2022

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

AVIZ

Nr. 4 din 12.08.2022

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3)**PARCELARE TEREN, CON-
STRUIRE 4 LOCUINȚE P+M, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTI-
LITĂȚI**, str. Viitorului, f.nr. , NC 59702 și 59396, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4) str. Viitorului, NC 59702 și 59396.....

Inițiator: ...BÂZGAN MIHAELA.....

Proiectant: ... S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. Ion Nicolae

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 17.100 mp

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

- UTR ...19...;
- funcțiuni predominante:- L2 – zonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1,2 niveluri;
 - Ppp – zonă perdele de protecție, propusă;
 - CCr – zonă căi rutiere, existentă și propusă;
 - GCc – zonă gospodărire comunală, cimitire;
 - I – zonă unități producție industrială;

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

- UTR ...19.....;
- regim de construire:P+1,2 E.....;
- funcțiuni predominante: L2 – zonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1,2 E.....;
- H max =10,00 m.....;
- POT max = ...25%.....
- CUT max = ...0.75.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare de 2.00 metri dacă există vederi, respectiv 60 de centimetri dacă nu există vederi, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

Circulații și accese:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U2 – Plan Re-glementări urbanistice aferente P.U.Z
- sistematizarea circulațiilor din zonă se va face prin realizarea unui acces carosabil de minim 10 metri lățime dintr-o circulație publică

Echipare tehnico-edilitară:

- asigurarea infrastructurii edilitare și cea a echipării tuturor clădirilor, bransamentele se vor realiza subteran.

Parcaje:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U2 – Plan Re-glementări urbanistice aferente P.U.Z.
- pentru fiecare unitate locativă se vor amenaja 1,2 locuri de parcare. autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de ...12.08.2022.... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 56017 din 12.08.2022, Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urba-nism aferent acestuia

Avizul de față este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării planului urbanistic prezentat.

Arhitect șef,

Arh. Andreea-Cătălina DĂNILĂ-MOISEI

P.U.Z.

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

Adresa amplasament: Str. Viitorului, fn, mun. Roman, Jud. Neamt.

LEGENDĂ

- Delimitare teritoriala**
- Zona reglementata (NC 59702, 59396, 56817) - S totala = 17100 mp
 - Limita zona studiata - S = 50000 mp
 - Teren ce a generat studiul (NC 59702) - S totala = 7600 mp
 - Limita teren edificabil
 - Strazi propuse spre trasee noi
 - Parcari propuse
 - Acces pietonal propus
 - Acces auto propus
- Regimul tehnic al constructiilor**
- Cladiri existente
 - Cladiri propuse
- Zonificare**
- Zona locuinte individuale si functiuni complementare
 - Zona circulatii rutiere
 - Zona unitati industriale/ depozitare

- LEGENDA:**
- Suprafata studiata 5.00 ha
- Gard de beton
 - Gard de metal
 - Gard de lemn
 - Gard de plasa
 - Limita conventionala
 - Stalp beton
 - Camin canalizare
 - Rigola
 - Cladiri existente
 - Contur zona studiata

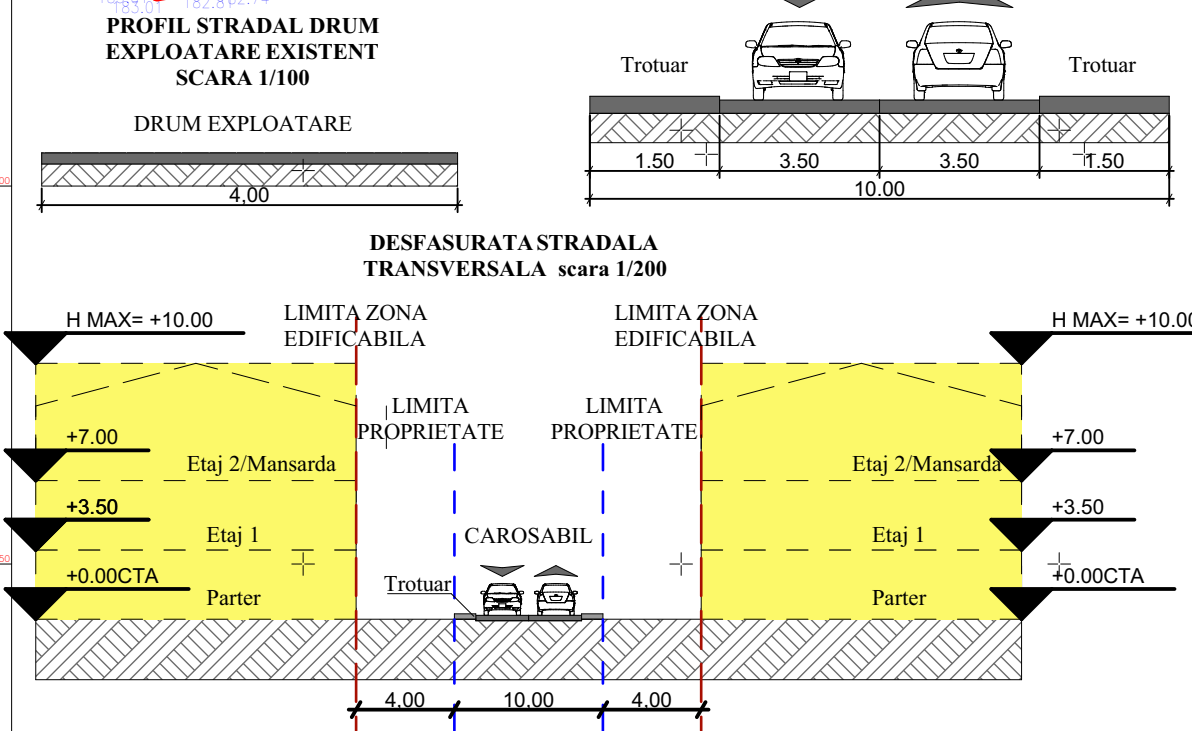
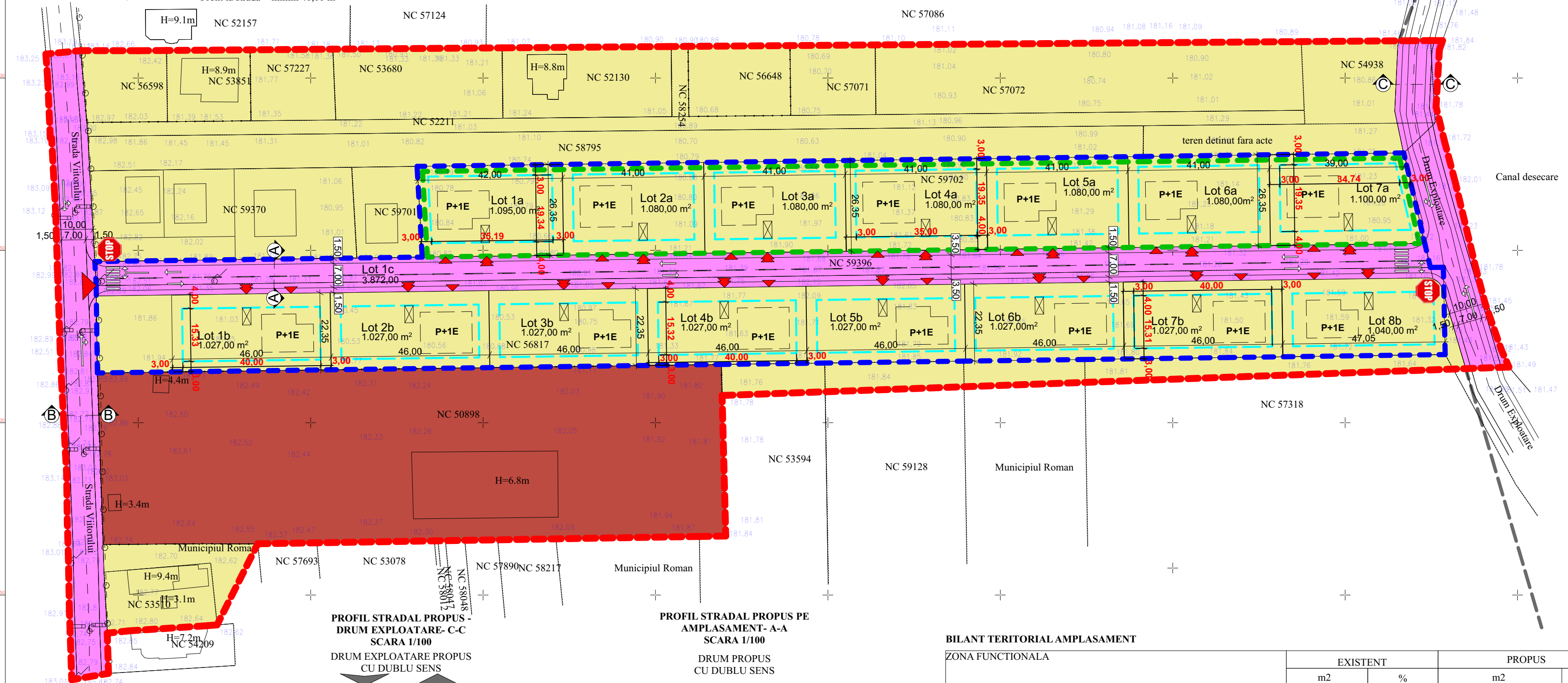
BILANT TERITORIAL ZONA ANALIZA

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	m2	%	m2	%
Zona locuinte individuale si functiuni complementare	37889,00	75,78	34014,00	68,03
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	3075,00	6,15	6950,00	13,90
Zona unitati industriale / de depozitare	9036,00	18,07	9036,00	18,07
TOTAL	50000,00m2	100,00	50000,00m2	100,00

LOTURILE 1a- 7a
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
FUNCTIUNI ADMISE
- LOCUINTE UNIFAMILIALE P+1, 2E cu regim de construire discontinuu
- Regim de inaltime P+1, 2E
- Hmax = 10,00m
- Suprafata min. lot = 1080,00 mp
- P.O.T. max pe lot = 25,00%
- CUT max pe lot = 0,75
- Retrageri Fata = minim 4,00 m
- Retrageri Laterale = minim 3,00 m
- Retrageri Posteroare = minim 3,00 m
- Front la strada = minim 35,00 m

LOTURILE 1b- 8b
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
FUNCTIUNI ADMISE
- LOCUINTE UNIFAMILIALE P+1, 2E cu regim de construire discontinuu
- Regim de inaltime P+1, 2E
- Hmax = 10,00 m
- Suprafata min. lot = 1027,00 mp
- P.O.T. max pe lot = 25,00%
- CUT max pe lot = 0,75
- Retrageri Fata = minim 4,00 m
- Retrageri Laterale = minim 3,00 m
- Retrageri Posteroare = minim 3,00 m
- Front la strada = minim 40,00 m

LOTUL - 1c
ZONA CAI DE COMUNICARE
RUTIERA SI CONSTRUCTII
AFERENTE
FUNCTIUNI ADMISE
- CALE DE ACCES



BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	m2	%	m2	%
Zona locuinte individuale si functiuni complementare	13228,00	77,36%	13228,00m2	77,36%
Zona circulatii rutiere	3872,00	22,64%	3872,00m2	22,64%
TOTAL	17100,00	100,00%	100,00	100,00%

INDICI URBANISTICI AMPLASAMENT

Steren = 17100,00m2	EXISTENT		PROPUS	
	m2		m2	
Aconstruita	00,00 mp		4275,00m2	
Adesfasurata construita	00,00 mp		12825,00m2	

P.O.T. existent = 0,00%
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. maxim = 25,00%
C.U.T. maxim = 0,75

INDICI URBANISTICI ZONA ANALIZA

Steren = 50000,00m2	EXISTENT		PROPUS	
	m2		m2	
Aconstruita	1985,00		12500,00m2	
Adesfasurata construita	3160,00		37500,00m2	

P.O.T. existent = 3,97%
C.U.T. existent = 0,06

P.O.T. max propus = 25,00%
C.U.T. max propus = 0,75

VERIFICATOR/ EXPERT: NOME: SEMNATURA: CERINTA

VERIFICATOR/ EXPERT: NOME: SEMNATURA: CERINTA

BIA ION NICOLAE
O.A.R. Fil. Ter. Bc-Ni
nr. 04/01.02.2000
B-dul Traian, nr.80, bloc H3, sc. A,
et. III, ap. 15, Piatra Neamt
CIP: 21401397
Tel: 0745602459

S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L.
proiectare de arhitectura
loc. Hora, str. Cișpului, nr.56,
jud. Neamt,
43026683 J27/744/2020
Tel: 0766438823

7711
Dan ABABEI

REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica titlu/ nr. / data

Beneficiar:	BĂZGAN MIHAELA	Proiect nr. 50/2021
Amplasament:	Str. Viitorului, fn, mun. Roman, jud. Neamt	Faza: P.U.Z.
Scara 1:1000	Titlu proiect: Elaborare Plan Urbanistic zonal (PUZ) pentru parcelarea teren, construire patru locuinte P+M, racorduri la utilitatii si imprejurire teren	Plansa nr. U2
Data ian. 2022	PLAN - REGLEMENTARI URBANISTICE	

Planul se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv: elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru parcelarea teren, construire patru locuinte P+M, racorduri la utilitatii si imprejurire teren.

Prezentul document receptionat este valabil insozit de procesul verbal de receptie numarul din data de

Geurgălan Gela	Obiectiv: elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru parcelarea teren, construire patru locuinte P+M, racorduri la utilitatii si imprejurire teren.
Autentizat: Sena RO-B-F, Nr. 0167	Adresa: Municipiul Roman, Strada Viitorului, Judetul Neamt
	Beneficiar: Bazgan Mihaela
Marșal: GELU GEORGIAN GELA	Scara 1:500
Redactor: GELU GEORGIAN GELA	PLAN TOPOGRAFIC
Com. STAS: GELU GEORGIAN GELA	Sistem de proiectie: STEREO 70
Verificator: GELU GEORGIAN GELA	Cotele de nivel sa fie determinate in sistem Local
Aprobat: GELU GEORGIAN GELA	27.08.2020



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 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



Emitent: CABINET PRIMAR
Nr. 56154 din 16.08.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – ”PARCELARE TEREN, CONSTRUIRE 4 LOCUINȚE P+M, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI”

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

1. PLANUL URBANISTIC ZONAL ”PARCELARE TEREN, CONSTRUIRE 4 LOCUINȚE P+M, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI” – str. Viitorului, f.nr., N.C., C.F. – 59702 și 59396, Roman, jud. Neamț, proiect nr. 61/2021 elaborat de S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L. având ca șef de proiect membru RUR pe arh. Ion Nicolae, beneficiar BĂZGAN MIHAELA, cu valabilitate de 5 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea și parcelarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Roman, str. Viitorului, f. nr. cu N.C. și C.F. 59702, și 59396, zonă delimitată de str. Viitorului la VEST, de proprietăți private la NORD, SUD și drum de exploatare la EST, suprafața totală reglementată fiind de 17.100 mp.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 25% și CUT 0,75 pentru locuințe individuale, nu se va depăși aliniamentul la strada, iar staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei.

Din punct de vedere urbanistic s-a urmărit folosirea eficientă și echilibrată a terenului, valorificarea potențialului existent în directă corelare cu cadrul natural și construit și asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinătățile.

Acest proiect a fost supus consultării publice, atât prin afișare pe site-ul primăriei și la amplasament, cât și prin organizarea unei ședințe de dezbatere publică.

De asemenea, în ședința Comisiei tehnice de urbanism, s-a analizat acest proiect, concluziile fiind înscrise în avizul emis de arhitectul șef.

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

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

INIȚIATOR,
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 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



Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajare a Teritoriului

Nr. 57138 din 18.08.2022

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
"Parcelare teren, construire 4 locuințe P+M, împrejurimi și racorduri la
utilități"**

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "Parcelare teren, construire 4 locuințe P+M, împrejurimi și racorduri la utilități" elaborat în scopul realizării unui obiectiv de construcții. Comisia Tehnică de Urbanism, numită prin H.C.L. nr. 28/28.01.2021, a analizat proiectul și documentația ce o însoțește și a decis următoarele:

AVIZ

Nr. 4 din 12.08.2022

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3)**PARCELARE TEREN, CON-
STRUIRE 4 LOCUINȚE P+M, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTI-
LITĂȚI**, str. Viitorului, f.nr. , NC 59702 și 59396, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4) str. Viitorului, NC 59702 și 59396.....

Inițiator:BÂZGAN MIHAELA.....

Proiectant: ... S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. Ion Nicolae

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 17.100 mp

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

- UTR ...19...;
- funcțiuni predominante:- L2 – zonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1,2 niveluri;
- Ppp – zonă perdele de protecție, propusă;

- CCr – zonă căi rutiere, existentă și propusă;
- GCc – zonă gospodărire comunală, cimitire;
- I – zonă unități producție industrială;

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

- UTR ...19....;
- regim de construire:P+1,2 E.....;
- funcțiuni predominante: L2 – zonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1,2 E.....;
- H max =10,00 m.....;
- POT max = ...25%.....
- CUT max = ...0.75.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare de 2.00 metri, dacă există vederi, respectiv 60 de centimetri, dacă nu există vederi, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

Circulații și accese:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U2 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z
- sistematizarea circulațiilor din zonă se va face prin realizarea unui acces carosabil de minim 10 metri lățime dintr-o circulație publică

Echipeare tehnico-edilitară:

- asigurarea infrastructurii edilitare și cea a echipării tuturor clădirilor, bransamentele se vor realiza subteran.

Parcaje:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U2 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.
- pentru fiecare unitate locativă se vor amenaja 1,2 locuri de parcare. autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de ...12.08.2022.... se **avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 56017 din 12.08.2022, Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia

Avizul de față este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării planului urbanistic prezentat.

Arhitect șef,
Arh. Andreea-Cătălina DĂNILĂ-MOISEI