

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 56152 din 16.08.2022

**privind respingerea Planului Urbanistic Zonal –
"Construire clădire cu funcțiune mixtă, spații comerciale
și spații de locuit, împrejmuire și bransamente la utilități"**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 56509 din 17.08.2022 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – dnul Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 57137 din 18.08.2022 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitarea nr. 39999 din 09.06.2022 al dlui Mangalagiu Marian;
- avizul arhitectului șef nr. 5 din 12.08.2022;
- raportul informării și consultării publicului nr.56026 din 12.08.2022;

Văzând 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 nr. __ 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;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Respinge Planul Urbanistic Zonal ”Construire clădire cu funcțiune mixtă, spații comerciale și spații de locuit, împrejmuire bransamente la utilități – str. Moldovei, f.nr., NC 59996 - Roman”, proiect nr. 33y/2021 elaborat de S.C. Youplan Development S.R.L., proprietate privată persoană fizică, cu suprafața

de 384 mp., în conformitate cu anexele nr. 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. Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3. 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 „împotrivă”	—
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. _56028_ din _12.08.2022_

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

AVIZ

Nr. 5 din 12.08.2022

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) ... **CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**, str. Moldovei, f.nr., NC 59996, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4) ... str. Moldovei, f.nr., NC 59996.....

Inițiator: ...MANGALAGIU MARIAN.....

Proiectant: ... S.C. YOUPLAM DEVELOPMENT S.R.L.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: master urbanist TIMOTEI FECIORU

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 384 mp

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

- UTR ...4...;

- funcțiuni predominante:- L2 – zonă locuințe individuale și colective cu maxim P+2 E;

- L1 – zona locuințelor colective medii(P+3, 4);

- Is – zonă instituții și servicii publice existente (Isî, ISct)

- CCr – zonă căi rutiere, existentă și propusă;

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

- UTR ...4...;

- funcțiuni predominante: CM – zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante) și locuințe.....;

- regim de construire:P+3E.....;

- H max =12,00 m.....;

- POT max = ...50%.....;

- CUT max = ...1,8.....;

Retragerea minimă față de aliniament:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z;
- proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale, astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Circulații și accese:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z
- sistematizarea circulațiilor din zonă se va face prin realizarea unor trame stradale bidirecționale cu o bandă pe sens de mers și unidirecționale cu o bandă de circulație

Echipare tehnico-edilitară:

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

Parcaje:

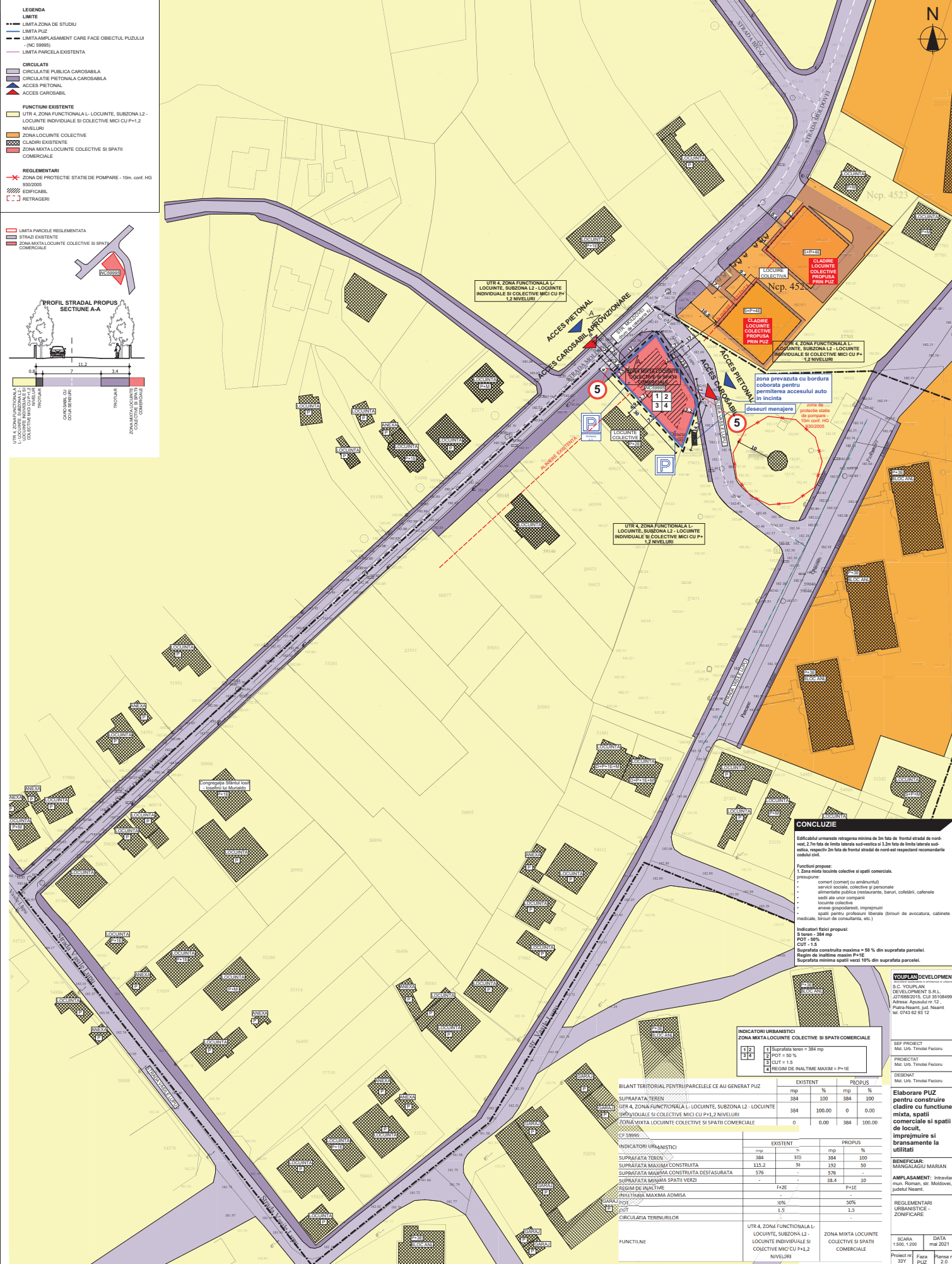
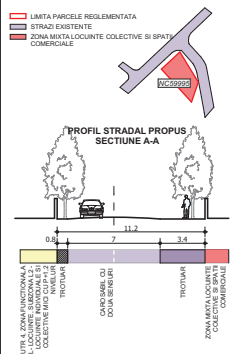
- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.
- pentru fiecare unitate locativă se vor amenaja 1,2 locuri de parcare. autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de ...12.08.2022.... **se avizează nefavorabil** conform avizelor tehnice nr. 31345 din 05.05.2021 și 56018 din 12.08.2022, Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia din următoarele considerente:

- intersecția, prin volumul propus rămânând fără vizibilitate;
- volumul construcției nu este aliniat la frontul construit existent, respectiv la str. Moldovei, lăsând o retragere de la stradă de 2 m.
- gradul de ocupare propus este de 50 %, mobilarea parcelei nerezolvând toate condițiile impuse de circulație, respectiv acces auto, aprovizionare, parcare clienți, parcare de reședință;
- nu există spații verzi și platforme gospodărești, lăsând nerezolvate problemele de mediu.

În consecință, recomand respingerea acestui proiect de hotărâre.

**Arhitect șef,
Arh. Andreea-Cătălina DĂNILĂ-MOISEI**



INDICATORI URBANISTICI
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE

	EXISTENT	PROPUZ
1	Suprafata teren = 384 mp	
2	POT = 50 %	
3	CUT = 1.5	
4	REGIM DE INALTIME MAXIM = P+1E	

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ

	EXISTENT	%	PROPUZ	%
SUPRAFATA TEREN	384	100	384	100
UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L - LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI	384	100.00	0	0.00
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE	0	0.00	384	100.00

INDICATORI URBANISTICI

	EXISTENT	%	PROPUZ	%
SUPRAFATA TEREN	384	100	384	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	115.2	30	192	50
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	576	-	576	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	38.4	10
REGIM DE INALTIME	P+2E	-	P+1E	-
REALIZARE MAXIMA ADMISA	10%	-	50%	-
POT	1.5	-	1.5	-
CIRCULATIA TERENURILOR	-	-	-	-

FUNCTIUNI

	UTR 4, ZONA FUNCTIONALA L - LOCUINTE, SUBZONA L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI	ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE
--	---	--

YOUPLAN DEVELOPMENT
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
277800215, CUI 35108499
Piața Neamului, Județ Neam
Tel. 0743 62 83 12

SEF PROIECT
Mit. Urb. Timotei Facultate

PROIECTANT
Mit. Urb. Timotei Facultate

DESEINAT
Mit. Urb. Timotei Facultate

Elaborare PUZ
pentru construire
cladire cu functiune
mixta, spatii
comerciale si spatii
de locuit,
imprejurire si
bransamente la
utilitati

BENEFICIAR: MANGALAGIU MARIAN

AMPLASAMENT: Intravilan
mun. Roman, str. Moldovei,
judetul Neamt

REGLEMENTARI
URBANISTICE -
ZONIFICARE

SCARA
1:500, 1:200

DATA
mai 2021

Proiect nr.
33V

Faza
PUZ

Planşa nr.
2.0



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. 56509 din 17.08.2022

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind respingerea Planului Urbanistic Zonal –
”CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ, SPAȚII
COMERCIALE ȘI SPAȚII DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE ȘI
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”**

Supun respingerii Consiliului local următorul plan urbanistic:

**1. PLANUL URBANISTIC ZONAL ”CONSTRUIRE CLĂDIRE CU
FUNCȚIUNE MIXTĂ, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII DE LOCUIT,
ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”** – str. Moldovei, f. nr.,
N.C., C.F. – 59996, Roman, jud. Neamț, proiect nr. 33y/2021 elaborat de S.C.
YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. având ca șef de proiect membru RUR pe master
urbanist Timotei Fecioru, beneficiar MANGALAGIU MARIAN, cu valabilitate de 5
ani.

Prezenta documentație ar servi la reglementarea terenului situat în intravilanul
Municipiului Roman, str. Moldovei, f. nr. cu N.C. și C.F. 59996, zonă delimitată de
str. Moldovei la NORD, de proprietate privată la VEST, de Municipiul Roman la SUD
și alee acces la EST, suprafața totală reglementată fiind de 384 mp pe care beneficiarul
propune edificarea unei clădiri cu funcțiune mixtă, spații comerciale și spații de locuit
cu regimul de înălțime P+ 3E

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. 57137 din 18.08.2022

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind respingerea Planului Urbanistic Zonal –
"Construire clădire cu funcțiune mixtă, spații comerciale și spații de locuit,
împrejmuire și branșamente la utilități"

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, se referă la respingerea Planului Urbanistic Zonal - Construire clădire cu funcțiune mixtă, spații comerciale și spații de locuit, împrejmuire și branșamente la utilități elaborat în scopul realizării unui obiectiv de construcție. 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. 5 din 12.08.2022

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**, str. Moldovei, f.nr., NC 59996, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4) str. Moldovei, f.nr., NC 59996.....

Inițiator:MANGALAGIU MARIAN.....

Proiectant: ... S.C. YOUPLAM DEVELOPMENT S.R.L.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: master urbanist TIMOTEI FECIORU

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 384 mp

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

- UTR ...4...;
- funcțiuni predominante:- L2 – zonă locuințe individuale și colective cu maxim P+2 E;
- L1 – zona locuințelor colective medii(P+3, 4);
- Is – zonă instituții și servicii publice existente (Isî, ISct)
- CCr – zonă căi rutiere, existentă și propusă;

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

- UTR ...4....;
- funcțiuni predominante: CM – zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante) și locuințe.....;
- regim de construire:P+3E.....;
- H max =12,00 m.....;
- POT max = ...50%.....;
- CUT max = ...1,8.....;

Retragerea minimă față de aliniament:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.;
- proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale, astfel încât apele provenite de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Circulații și accese:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.
- sistematizarea circulațiilor din zonă se va face prin realizarea unor trame stradale bidirecționale cu o bandă pe sens de mers și unidirecționale cu o bandă de circulație

Echipare tehnico-edilitară:

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

Parcaje:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.0 – 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 nefavorabil** conform avizelor tehnice nr. 31345 din 05.05.2021 și 56018 din 12.08.2022, Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia din următoarele considerente:

- intersecția, prin volumul propus rămânând fără vizibilitate;
- volumul construcției nu este aliniat la frontul construit existent, respectiv la str. Moldovei, lăsând o retragere de la stradă de 2 m.
- gradul de ocupare propus este de 50 %, mobilarea parcelei nerezolvând toate condițiile impuse de circulație, respectiv acces auto, aprovizionare, parcare clienți, parcare de reședință;
- nu există spații verzi și platforme gospodărești, lăsând nerezolvate problemele de mediu.

În consecință, recomand respingerea acestui proiect de hotărâre.

**Arhitect șef,
Arh. Andreea-Cătălina DĂNILĂ-MOISEI**