

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 34680 din 15.05.2023

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – "Lotizare teren și reglementare zonă pentru locuințe individuale"

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr.34694 din 15.05.2023 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – d-nul. Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 35067 din 16.05.2023 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitarea nr. 27819 din 12.04.2023 al d-lui. GHERGHEL-GALAN MARIUS;

- avizul arhitectului șef nr. 1 din 16.05.2023;

Văzând avizul de legalitate nr. ____ din __.05.2023 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul nr. __ din __.05.2023 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum avizul __ din __.05.2023 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 ”Lotizare teren și reglementări zonă pentru construire locuințe individuale – tarla “SCASZ”, NC 55338 – Roman”, proiect nr.23/2021 elaborat de S.C. Dac Profesional S.R.L., proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 28.761 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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției conform proiectului nr. 27/2021. 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 vor realiza cu obligativitatea rezolvării și realizării infrastructurii rutiere, 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



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. 35302 din 16.05.2023

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

AVIZ

Nr. 1 din 16.05.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3)**LOTIZARE TEREN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**, tarla "SCASZ", NC 55338, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4) tarla "SCASZ", NC 55338.....

Inițiator: ...GHERGHEL GALAN MARIUS.....

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

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

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 28.761 mp

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

- UTR ...10...;
- 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;
 - L1b – zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare (conform regulamentului aferent P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 143/31.07.2017)

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

- UTR ...10....;
- 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 = ...35%.....
- CUT max = ...0.9 pentru locuințe P+2E și 0.6 pentru locuințe P+1E.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri în zona străzilor Fabricii și Dumitru Mărtinaș și 3 metri în zona străzilor propuse pe amplasament;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage pe o latură, față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. Pe latura opusă clădirile se pot retrage la minim 0,60 m;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 3,00 m față de limita posterioară a proprietății;

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 9 metri lățime dintr-o circulație publică

Echipare tehnico-edilitară:

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

Parcaje:

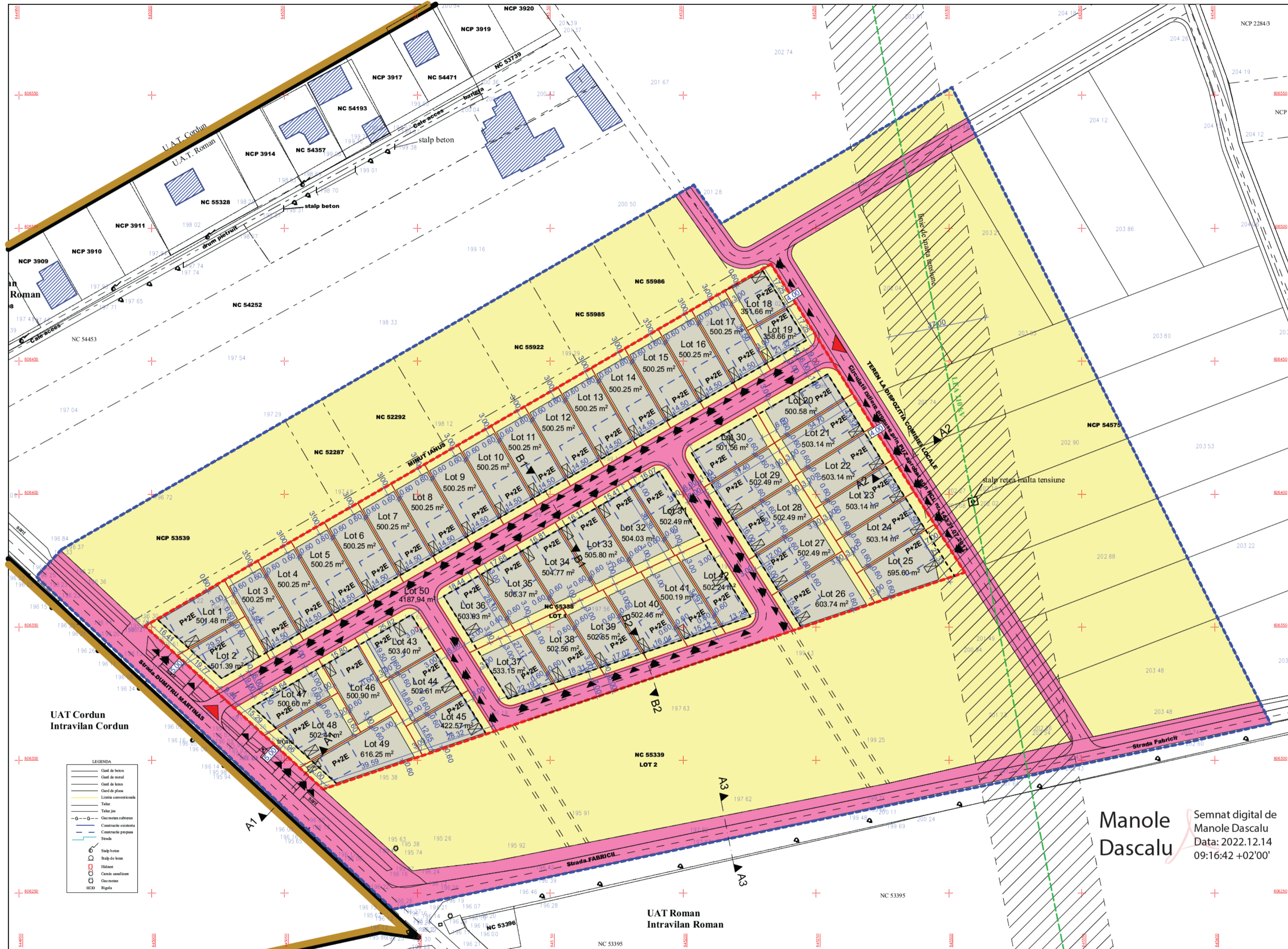
- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U2 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.
- pentru fiecare unitate locativă se vor amenaja 1,2 locuri de parcare. autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării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

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologie de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, nu au fost depuse observații sau sesizări.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de ...12.05.2023.... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 35302 din 16.05.2023, 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**



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte individuale si functiuni complementare	71413.37	89.32	67225.43	84.08
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	8538.63	10.68	12726.57	15.92
TOTAL	79952.00	100.00	79952.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Zona de locuinte individuale si functiuni complementare	EXISTENT		PROPOS	
	mp	mp	mp	mp
S teren existent = 71413.37mp				
S teren propus = 67225.43mp				
Arie construita	0.00	23528.90	0.00	0.00
Arie construita desfasurata	0.00	60502.88	0.00	0.00
P.O.T. existent = 0.00%	P.O.T. max propus = 35.00%	P.O.T. existent = 0.00%	P.O.T. propus = 0.00%	P.O.T. max propus = 50.00%
C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. max propus = 0.9 (cf. P.U.G. 2010, aprobat)	C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. propus = 0.00	C.U.T. volumetric max propus = 15mc/mp teren (cf. P.U.G. 2010, aprobat)

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte individuale si functiuni complementare	28761.00	100.00	24573.06	85.44
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	0.00	0.00	4187.94	14.56
TOTAL	28761.00	100.00	28761.00	100.00

INDICI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT

Zona de locuinte individuale si functiuni complementare	EXISTENT		PROPOS	
	mp	mp	mp	mp
S teren = 28761.00mp				
Arie construita	0.00	10066.35		
Arie construita desfasurata	0.00	25884.90		
P.O.T. existent = 0.00%	P.O.T. max. propus = 35.00%	P.O.T. existent = 0.00%	P.O.T. max. propus = 0.00%	Regim de inaltime max. propus = P+2
C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. max. propus = 0.9	C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. max. propus = 0.9	H max. propus = 10.00m

2 P.U.Z. REGLEMENTARI URBANISTICE

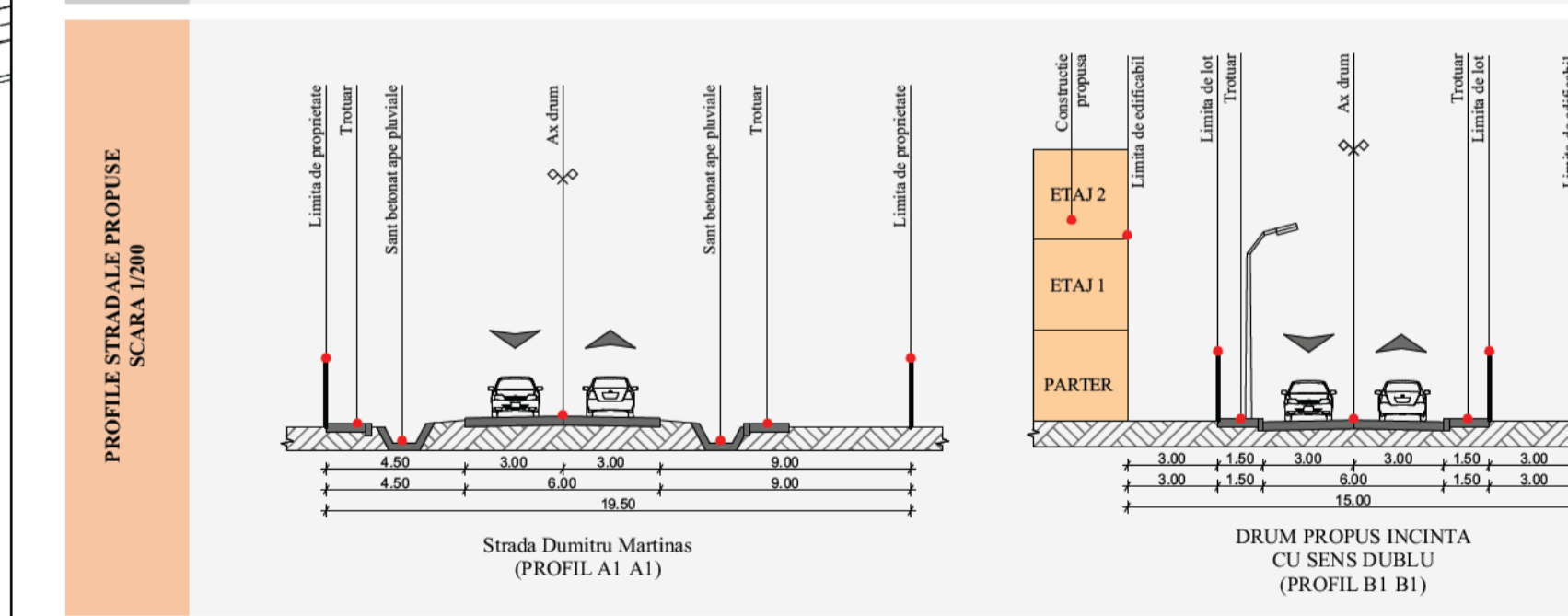
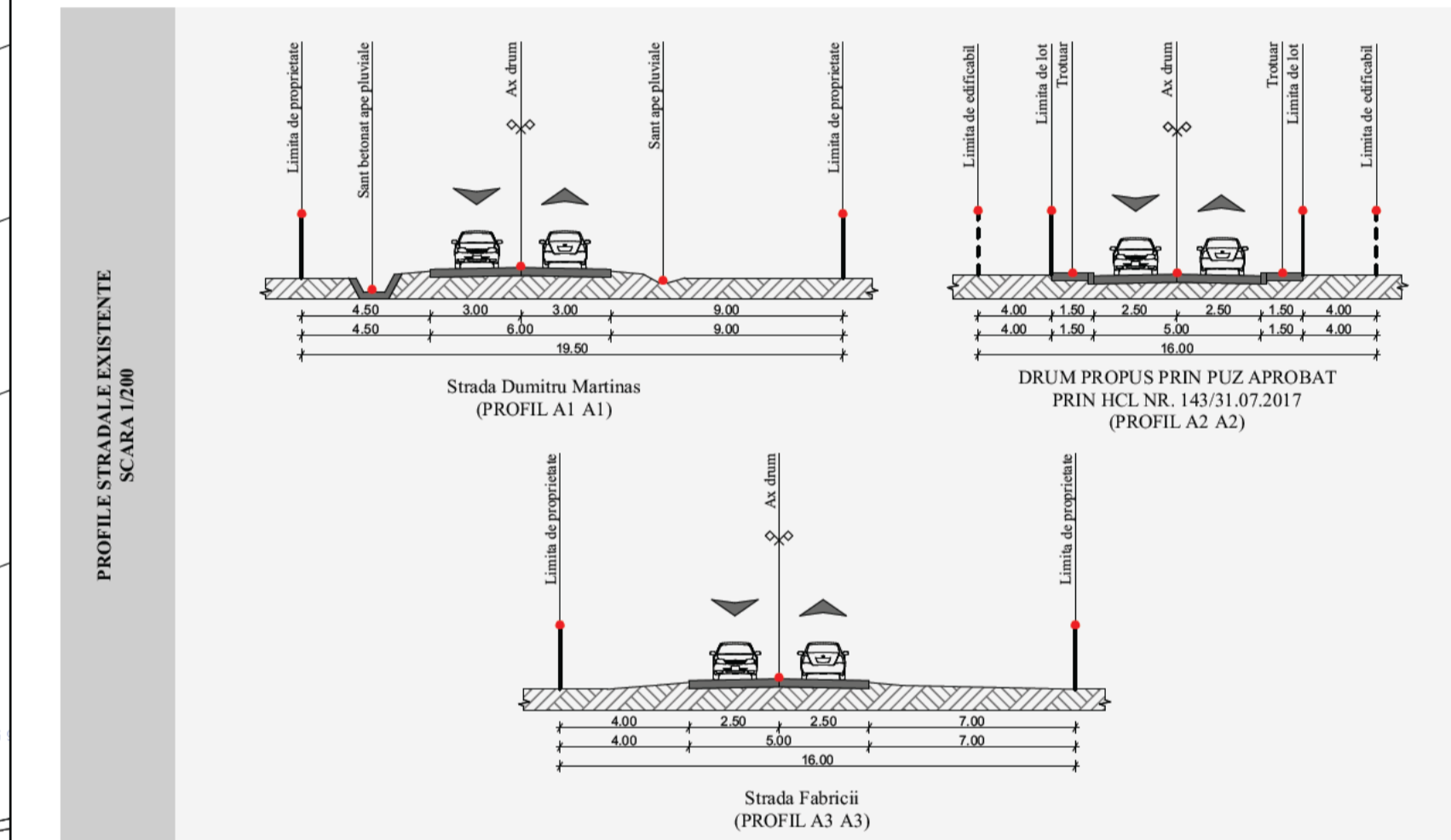
ELABORARE SI APROBARE PUZ - LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

NC 55338, tarla "SCASZ", mun. Roman, jud. Neamt

- LEGENDA**
- DELIMITARE TERITORIALA
 - LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV
 - LIMITA TERITORIU INTRAVILAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITE LOTURI PROPUSE
 - REGIMUL TEHNIC AL CONSTRUCTIILOR
 - CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA, DIN CARAMIDA SAU BETON CU PLANSEE DIN BETON - STARE BUNA
 - CONSTRUCTII PROPUSE

- ZONIFICARE**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (P, P+2)
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE
 - ZONA DE PROTECTIE REEA ELECTRICA AERIANA

- CIRCULATII**
- ACCESSE AUTO PROPUSE PE TEREN
 - ACCESSE AUTO PROPUSE PENTRU FIECARE LOT
 - ACCESSE PIETONALE PROPUSE PENTRU FIECARE LOT
 - ALINIAMENT PROPOS
 - LOC DE PARCARE PROPOS PENTRU FIECARE LOT (MINIM UN LOC)
 - ZONA EDIFICABILA



- LEGENDA**
- Qual de beton
 - Qual de marf
 - Qual de gran
 - Qual de gran
 - Limita constructiabil
 - Talu
 - Talu
 - Talu
 - Clasificati subteran
 - Constructie existenta
 - Constructie propusa
 - Strada
 - Stalpi beton
 - Stalpi beton
 - Hidant
 - Cercu asfaltizat
 - Cercu asfaltizat
 - Regula

Manole Dascalu
Semnat digital de Manole Dascalu
Data: 2022.12.14 09:16:42 +02'00'

LOTURILE 1 - 49
FUNCTIUNI ADMISE

- LOCUINTE INDIVIDUALE, UNIFAMILIALE cu regim de construire discontinuu
- Regim de inaltime P+1, 2E
- Suprafata totala loturi = 24573.06 mp
- P.O.T. max pe lot = 35%
- CUT max pe lot = 0.9
- Retrageri de la strada = minim 3,00 m (pentru strazile propuse) = minim 4,00 m (pentru strazile existente)

LOTUL - 50
FUNCTIUNI ADMISE

- CALE DE ACCES
- Suprafata lot = 4187.94 mp
- Retrageri laterale = minim 0,60 m, dar minim 3,00 m pe o laterala
- Retrageri posterioare = minim 3,00 m
- Front la strada = minim 12,00 m

NOTA: Pentru fiecare lot, se vor asigura spatii verzi si plantate de cel putin 2 mp/locuitor, conform HG 525/1996, republicata.

NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica titlu/ nr. / data
BIA NICOLAE COLAE	[Signature]		
S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L.	[Signature]		
Beneficiar:	GHERGHEL GALAN MARIUS SI GHERGHEL GALAN ELENA RAMONA		Proiect nr. 23/2021
Adresa amplasament:	NC 55338, pct. "SCASZ", Intravilan mun. Roman, jud. Neamt		Faza: P.U.Z.
Scara:	1:1000		Planşa nr. U2
Data:	14.12.2022		



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. 34694 din 15.05.2023

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
”Lotizare teren și reglementări zonă pentru locuințe individuale”**

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

1. PLANUL URBANISTIC ZONAL ”LOTIZARE TEREN ȘI REGLEMENTĂRI ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE” – tarla “SCASZ”, N.C., C.F. – 55338, Roman, jud. Neamț, proiect nr. 23/2021 elaborat de S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L. având ca șef de proiect membru RUR pe arh. Ion Nicolae, beneficiar GHERGHEL GALAN MARIUS, cu valabilitate de 5 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea și parcelarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Roman, cu N.C. și C.F. 55338, zonă delimitată de str. Dumitru Mărtinaș la VEST, de proprietăți private la NORD, SUD și EST, suprafața totală reglementată fiind de 28.761 mp.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 35% și CUT 0,9 pentru locuințe individuale P+2E și CUT 0,6 pentru locuințe P+1E, 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 –

"Lotizare teren și reglementare zonă pentru locuințe individuale"

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "Lotizare teren și reglementare zonă pentru construire locuințe individuale" elaborat în scopul realizării unui obiective 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. 1 din 16.05.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3)**LOTIZARE TEREN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**, tarla "SCASZ", NC 55338, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4) tarla "SCASZ", NC 55338.....

Inițiator: ...GHERGHEL GALAN MARIUS.....

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

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

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 28.761 mp

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

- UTR ...10...;
- 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;
- L1b – zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare (conform regulamentului aferent P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 143/31.07.2017)

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

- UTR ...10....;

- 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 = ...35%.....
- CUT max = ...0.9 pentru locuințe P+2E și 0.6 pentru locuințe P+1E.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri în zona străzilor Fabricii și Dumitru Mărtinaș și 3 metri în zona străzilor propuse pe amplasament;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage pe o latură, față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. Pe latura opusă clădirile se pot retrage la minim 0,60 m;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 3,00 m față de limita posterioară a proprietății;

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 9 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 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.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologie de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, nu au fost depuse observații sau sesizări.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de ...12.05.2023.... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 35302 din 16.05.2023, 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**