

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

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**Nr. 36336 din 19.05.2023**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – "Extindere  
spațiu comercial"**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr.36338 din 19.05.2023 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – d-nul. Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. \_\_\_\_\_ din 22.05.2023 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitarea nr. 27994 din 13.04.2023 al d-lui. BERIANU MIHAI
- avizul arhitectului șef nr. 4 din 19.05.2023;

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 ”Extindere spațiu comercial – str. Bogdan Dragoș, nr. 286, NC 60256 – Roman”, proiect nr.32y/2022 elaborat de S.C. Youplan Development S.R.L., proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 1.839 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. 32y/2022. 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](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 de Urbanism și Amenajare a Teritoriului

Nr. 35308 din 16.05.2023

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

## AVIZ

Nr. 4 din 19.05.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru\*3) .... **EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL**, str. Bogdan Dragoș, nr.286, NC 60256, Roman, jud. Neamț generat de imobilul\*4) .... str. Bogdan Dragoș, nr.286, NC 60256.....

Inițiator: ....BERIANU MIHAI.....

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.: 1.839 mp

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

- UTR ...18...;

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

- Isî – zonă instituții și servicii (învățământ)

- CCr – zonă căi rutiere, existentă și propusă;

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

- UTR ...18...;

- funcțiune propusă: ....Is – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general cu subzonele Isco – comerciale și Isps – prestări servicii.....;

- regim de construire: ....S+P+1E.....;

- H max = .....10,00 m.....;

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

- CUT max = ...0,9.....;

### Retragerea minimă față de aliniament:

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

### 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.;

### Circulații și accese:

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

- pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;

**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 construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți astfel: - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;

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. 35308 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**

**LEGENDA**

**LIMITA**  
 - - - - - LIMITA ZONA DE STUDIU  
 - - - - - LIMITA PUZ  
 - - - - - LIMITA AMPLASAMENT CARE FACE OBIECTUL PUZULUI - NC60256

**CIRCULATI**  
 - - - - - CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA  
 - - - - - CIRCULATIE PIETONALA CAROSABILA  
 - - - - - SPATIU VERDE DELIMITARE CAROSABIL  
 ▲ ACCES PRINCIPAL  
 ▲ ACCES SECUNDAR  
 ▲ ACCES PIETONAL  
 ▲ ACCES CAROSABIL

**FUNCTIUNI**  
 UTR18 - L2 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME P + 1,2 NIVELURI  
 ZONA COMERT SI SERVICII  
 CLADIRI EXISTENTE INVECIINATE

**REGLEMENTARI**  
 EDIFICABIL  
 RETRAGERI



**CONCLUZIE**

Edificabilul urmasitor este intr-o zona de dezvoltare urbanista, in fata de frontul stradal - Str. Pescarilor (aliniament) si 1.7m fata de frontul stradal - Str. Bogdan Dragoș (aliniament), respectand recomandarile codului civil.

Funciune propusa

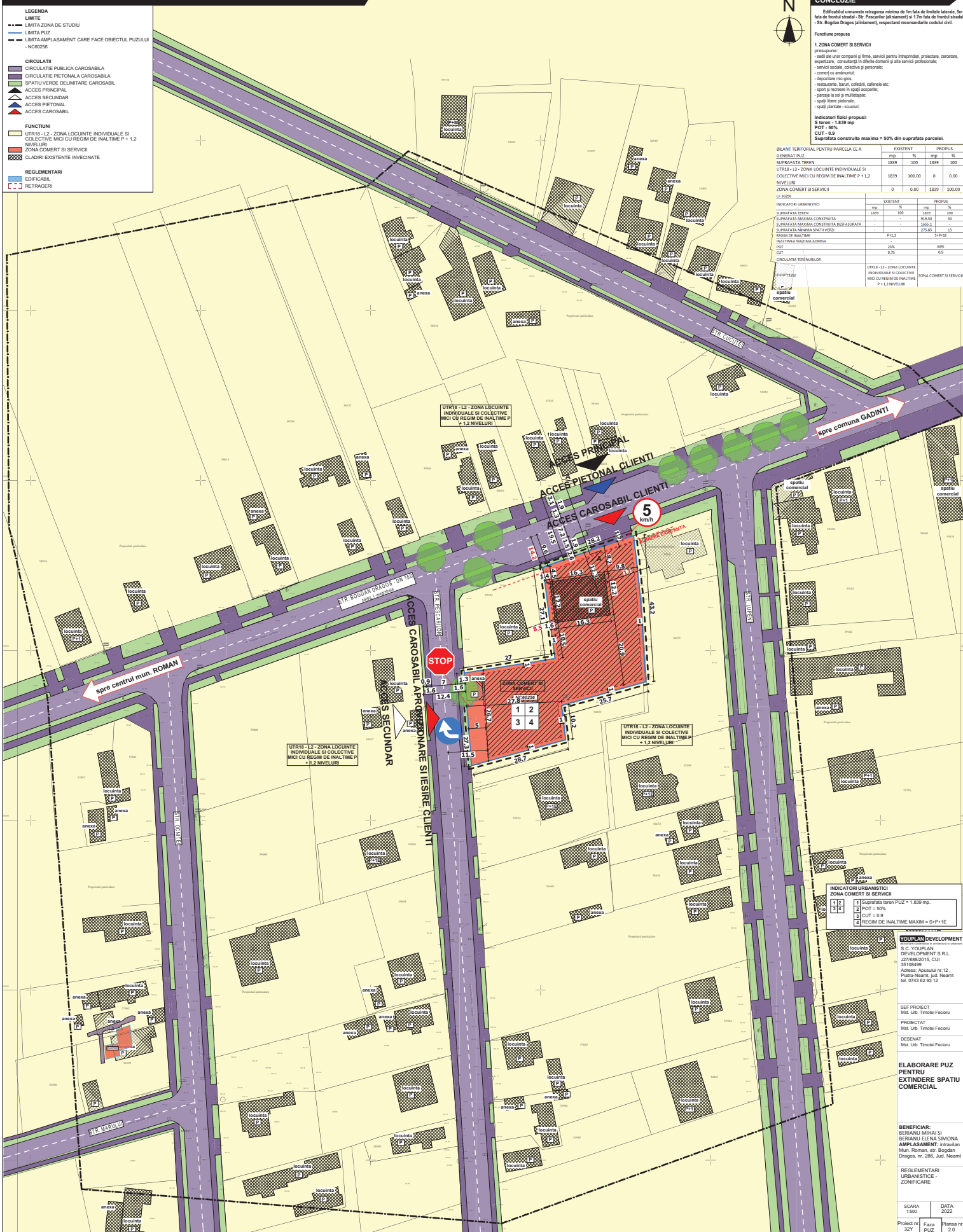
**1. ZONA COMERT SI SERVICII**  
 - servicii  
 - spatiu de activitate comerciala si servicii  
 - servicii sociale, colective si personale;  
 - comert cu amănuntul;  
 - depozitare mic-gram;  
 - activitati culturale, culturale, culturale etc;  
 - sport si recreere in spatiu acoperit;  
 - parcare la sol si multietajate;  
 - spatii de activitate personala;  
 - spatii plantate - soacuar;

Indicatori fizici propusi:  
 S.Teren = 1.839 mp  
 P.U.T. = 50%  
 C.U.T. = 0.9  
 Suprafata construita maxima = 50% din suprafata parcelei.

BILANT TERRITORIAL PENTRU PARCELA CE A		EXISTENT		PROIECT	
GENERUL PUZ	mp	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1839	1839	100	1839	100
UTR18 - L2 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME P + 1,2 NIVELURI	1839	100,00	0	1839	100,00
ZONA COMERT SI SERVICII	0	0,00	1839	1839	100,00

INDICATOR URBANISTIC		EXISTENT		PROIECT	
INDICATOR	mp	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1839	100	100	1839	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUCTIBILA	-	-	-	919,50	50
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUCTIBILA REAFASURATA	-	-	-	1839,0	100
SUPRAFATA MINIMA SPATIU VERDE	-	-	-	275,85	15
REGIM DE INALTIME	PH2	-	-	PH2	100
INALTIME MAXIMA ZONALĂ	12m	-	-	12m	100
IND	0,75	-	-	0,75	100
CUT	0,9	-	-	0,9	100



INDICATOR URBANISTIC

ZONA COMERT SI SERVICII	
1	Suprafata teren PUZ = 1.839 mp.
2	PUZ = 50%
3	CUT = 0.9
4	REGIM DE INALTIME MAXIM = S+P+1E

**YOULPLAN DEVELOPMENT**  
 S.C. YOULPLAN DEVELOPMENT S.R.L.  
 2216600215, CUI 35108499  
 Adresa: Alinaului nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt  
 tel. 0743 62 83 12

SEF PROIECT  
 Mat. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTANT  
 Mat. Urb. Timotei Fecioru

DESEINAT  
 Mat. Urb. Timotei Fecioru

**ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL**

BENEFICIAR:  
 BERIANU MIHAI SI BERIANU ELENA SIMONA  
 AMPLASAMENT: intravilan Mun. Roman, str. Bogdan Dragoș, nr. 286, Jud. Neamt

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

SCARA: 1:500 DATA: 2022

Proiect nr. 32Y Fața PUZ Planșă nr. 2.0



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. [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: CABINET PRIMAR**  
**Nr. \_36338\_ din 19.05.2023**

---

## REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –  
”Extindere spațiu comercial”**

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

**1. PLANUL URBANISTIC ZONAL ”EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL”** – *str. Bogdan Dragoș, nr. 267, N.C., C.F. – 60256, Roman, jud. Neamț*, proiect nr. 32y/2022 elaborat de S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. având ca șef de proiect membru RUR pe master urbanist Timotei Fecioru, beneficiar BERIANU MIHAI, cu valabilitate de 5 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea și zonificarea funcțională a terenului situat în intravilanul Municipiului Roman situat pe latura nordică a străzii Bogdan Dragoș și latura vestică a străzii Pescarilor, zonă în care, pe parcela cu numărul cadastral 60256, având suprafața totală de 1.839 mp., se propune extindere spațiu comercial.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 50% și CUT 0,9, nu se va depăși aliniamentul la str. Bogdan Dragoș și str. Pescarilor, 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](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 de Urbanism și Amenajare a Teritoriului

Nr. 36413 din 22.05.2023

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

## RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –  
"Extindere spațiu comercial"

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere spațiu comercial 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. 4 din 19.05.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru\*3) .... **EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL**, str. Bogdan Dragoș, nr.286, NC 60256, Roman, jud. Neamț generat de imobilul\*4) .... str. Bogdan Dragoș, nr.286, NC 60256.....

Inițiator: ....BERIANU MIHAI.....

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.: 1.839 mp

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

- UTR ...18...;
- funcțiuni predominante: ....- L2 – zonă locuințe individuale și colective cu maxim P+2 E;
- Isî – zonă instituții și servicii (învățământ)
- CCr – zonă căi rutiere, existentă și propusă;

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

- UTR ...18...;
- funcțiune propusă: ....Is – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general cu subzonele Isco – comerciale și Ips – prestări servicii.....;
- regim de construire: ....S+P+1E.....;
- H max = ....10,00 m.....;

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

- CUT max = ...0,9.....;

**Retragerea minimă față de aliniament:**

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

**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.;

**Circulații și accese:**

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z
- pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;

**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 construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți astfel: - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;

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. 35308 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**