

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 50267 din 17.07.2023

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
"Schimbare de funcțiune din zonă industrială în zonă de
locuințe individuale cu regim mic de înălțime și lotizare
teren"**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr.50281 din 17.07.2023 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – d-nul. Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 50591 din 18.07.2023 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitarea nr. 41197 din 12.06.2023 al S.C. DANLIN XXL S.R.L.;
- avizul arhitectului șef nr. 5 din 17.07.2023;

Văzând avizul de legalitate nr. _____ din __.07.2023 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul nr. __ din __.07.2023 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum avizul __ din __.07.2023 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 "Schimbare de funcțiune din zonă industrială în zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și lotizare teren – str. Mihai Viteazu, nr. 15 – str. Tirului, nr. 6, NC 60600 – Roman”, proiect nr. 4/2023 elaborat de S.C. Shapes Zone Studio S.R.L., proprietate

privată persoană juridică, cu suprafața de 52.378 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. 4/2023. 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 bransamentelor 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. 50301 din 17.07.2023

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

Anexa 1 la HCL din .07.2023

AVIZ

Nr. 5 din 17.07.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3)**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI LOTIZARE TEREN**, str. Mihai Viteazu, nr. 15 – str. Tirului, nr. 6 , NC 60600, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4)str. Mihai Viteazu, nr. 15 – str. Tirului, nr. 6 , NC 60600....

Inițiator:S.C. DANLIN XXL S.R.L.....

Proiectant: ... S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.....

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

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 52.378 mp

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

- UTR ...13...;

- funcțiuni predominante:- I – zonă unități industriale;

Is – zonă instituții și servicii publice, existentă (Isî, ISco, ISt);

GC – zonă gospodărie comunală(GCc, GCs);

ZCPMIS M – Zona protejată a Cimitirului Municipiului Roman;

CC – zonă căi de comunicație și construcții aferente (CCr, CCf);

L2 – zonă locuințe individuale și colective cu maxim P+1,2 și maxim P+4 niveluri;

S – zonă terenuri cu destinație special;

A – zonă unități agro-zootehnice(Asu);

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

- UTR ...13...;

Zonificarea funcțională propusă pe zona reglementată:

1. L2 – zonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1,2 E.....;

- regim de construire: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.....

2. Is – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general – compusă din următoarele subzone: Isa – administrative și servicii, Isî – învățământ și ed-

ucație, **ISs** – sănătate, **ISc** – cultură, **ISco** – comerciale, **ISf** – financiar bancare, **ISas** – asistență social, **ISps** – prestări servicii

- regim de construire:P+4 E.....;
- H max =16,00 m.....;
- POT max = ...50%.....
- CUT max = ...2,5.....

3. CC – zona pentru căi de comunicații și construcții aferente, compusă din subzona **CCr** – zonă de comunicații rutiere și construcții aferente;

- POT max = ...50%...;
- CUT volumetric maxim = ...15 mc/mp teren;
- H max =12,00 m, cu excep'ia instalațiilor și a coșurilor;

4. TE – zona echipare tehnico edilitară

- POT max = ...70%(incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri...;
- CUT volumetric maxim = ...1,00(incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri);

Retragerea minimă față de aliniament:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5 metri în zona străzii Tirului și 4 metri în zona străzilor propuse pe amplasament – pentru zona de locuințe;
- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente

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;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 3,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

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.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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 – pentru zona de locuințe.
- Pentru construcțiile publice și de servicii se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

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 ...14.07.2023.... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 50185 din 14.07.2023, 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





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. 50281 din 17.07.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – ”Schimbare de funcțiune din zonă industrială în zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și lotizare teren”

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

1. PLANUL URBANISTIC ZONAL ”SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI LOTIZARE TEREN” – str. Mihai Viteazu, nr.15 – str. Tirului, nr. 6, N.C., C.F. – 60600, Roman, jud. Neamț, proiect nr. 4/2023 elaborat de S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. având ca șef de proiect membru RUR pe arh. Ion Nicolae, beneficiar S.C. DANLIN XXL. S.R.L., cu valabilitate de 5 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea și parcelarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Roman, cu N.C. și C.F. 60600, zonă delimitată de str. Tirului și proprietăți private la VEST, de str. Mihai Viteazu și proprietăți private la SUD și de proprietăți private la NORD și EST, suprafața totală reglementată fiind de 52.378 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 și POT 50%, CUT 2,5 pentru zona de instituții publice și servicii de interes general. Nu se va depăși aliniamentul la strada, iar staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelelor.

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. 50591 din 18.07.2023

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
"Schimbare de funcțiune din zonă industrială în zonă de locuințe
individuale cu regim mic de înălțime și lotizare teren"

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "Schimbare de funcțiune din zonă industrială în zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și lotizare teren" 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. 5 din 17.07.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3)**SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI LOTIZARE TEREN**, str. Mihai Viteazu, nr. 15 – str. Tirului, nr. 6 , NC 60600, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4)str. Mihai Viteazu, nr. 15 – str. Tirului, nr. 6 , NC 60600....

Inițiator:S.C. DANLIN XXL S.R.L.....

Proiectant: ... S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.....

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

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 52.378 mp

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

- UTR ...13...;

- funcțiuni predominante:- I – zonă unități industriale;

Is – zonă instituții și servicii publice, existentă (Isî, ISco, ISt);

GC – zonă gospodărie comunală(GCc, GCs);

ZCPMIS M – Zona protejată a Cimitirului Municipiului Roman;

CC – zonă căi de comunicație și construcții aferente (CCr, CCf);

L2 – zonă locuințe individuale și colective cu maxim P+1,2 și maxim P+4 niveluri;

S – zonă terenuri cu destinație special;

A – zonă unități agro-zootehnice(Asu);

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

- UTR ...13....;

Zonificarea funcțională propusă pe zona reglementată:

1. L2 – zonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1,2 E.....;

- regim de construire: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.....

2. Is – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general – compusă

din următoarele subzone: **Isa** – administrative și servicii, **Isî** – învățământ și educație, **ISs** – sănătate, **ISc** – cultură, **ISco** – comerciale, **ISf** – financiar

bancare, **ISas** – asistență social, **ISps** – prestări servicii

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

- H max =16,00 m.....;

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

- CUT max = ...2,5.....

3. CC – zona pentru căi de comunicații și construcții aferente, compusă din

subzona **CCr** – zonă de comunicații rutiere și construcții aferente;

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

- CUT volumetric maxim = ...15 mc/mp teren;

- H max =12,00 m, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

4. TE – zona echipare tehnico edilitară

- POT max = ...70%(incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri...;

- CUT volumetric maxim = ...1,00(incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri);

Retragerea minimă față de aliniament:

• Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5 metri în zona străzii Tirului și 4 metri în zona străzilor propuse pe amplasament – pentru zona de locuințe;

• Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente

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;

• Construcțiile se vor amplasa la minim 3,00 m față de limita posterioară a proprietății;

• Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

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.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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 – pentru zona de locuințe.

- Pentru construcțiile publice și de servicii se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

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 ...14.07.2023.... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 50185 din 14.07.2023, 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