

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 50280 din 17.07.2023

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
"Demolare construcție existentă, construire spațiu
comercial parter, amplasare firmă luminoasă și totem,
amenajare accese incintă și parcări, împrejmuire și
racorduri la utilități"**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr.50283 din 17.07.2023 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – d-nul. Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 50594 din 18.07.2023 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitarea nr. 43042 din 19.06.2023 al S.C. DRAVIDIAN GRUP S.RL.;
- avizul arhitectului șef nr. 6 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 de Detaliu ”Demolare construcție existentă, construire spațiu comercial parter, amplasare firmă luminoasă și totem, amenajare accese incintă și parcări, împrejmuire și racorduri la utilități –

str. Mihai Viteazu, nr. 1”, NC 55388 – Roman”, proiect nr.26/2022 elaborat de S.C. Shapes Zone Studio S.R.L., proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 3.803 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. 26/2022. 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 3 (trei) 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. 50303 din 17.07.2023

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

Anexa 1 la HCL din .07.2023

AVIZ

Nr. 6 din 17.07.2023

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru*3) ...**DEMOLARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PARTER, AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ ȘI TOTEM, AMENAJARE ACCESE INCINTĂ ȘI PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI**, str. Mihai Viteazu, nr. 1, NC 55388, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4)str. Mihai Viteazu, nr. 1, NC 55388....

Inițiator:S.C. DRAVIDIAN GRUP 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.D.: 3.746 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.D. - R.L.U. propuse:

- UTR ...13...;

- funcțiune existentă:Is – zonă instituții și servicii publice, și funcțiuni complementare.....;

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

- H max =7,50 m.....;

- POT max = ...40,28%.....;

- CUT max = ...0,4.....;

Retragerea minimă față de aliniament:

- conform Regulamentului local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.D.;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- conform Regulamentului local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.D;
- proprietarul este obligat să își facă scurgerile pluviale, astfel încât să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Circulații și accese:

- conform Regulamentului local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.D
- este obligatoriu asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

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.D.
- 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. 50187 din 14.07.2023, Planul urbanistic de detaliu.

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**



U2 P.U.D.



REGLEMENTARI URBANISTICE

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PARTER, AMPLASARE FIRME LUMINOASE ȘI TOTEM, AMENAJARE ACCESE INCINTĂ ȘI PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI

NC 55388, str. Mihai Viteazul, nr. 1, mun. Roman, jud. Neamț

LEGENDA

- DELIMITARE TERITORIALA**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA TEREN STUDIAT CE A GENERAT P.U.D.
 - LIMITA ZONA EDIFICABILA
 - LIMITA ÎMPREJMUIRE PROPUSA
- REGIMUL TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR**
- CLADIRI EXISTENTE DIN CARAMIDA SAU BETON CU PLANȘEE DIN BETON-STARE BUNA
 - CLADIRI EXISTENTE DIN CARAMIDA SAU BETON CU PLANȘEE DIN BETON-STARE MEDIOCRĂ
 - CLADIRI EXISTENTE CU STRUCTURA METALICĂ -STARE BUNA
 - CLADIRE PROPUSA
- UTILIZAREA TERENURILOR**
- INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - SPAȚIU COMERCIAL
 - GOSPODĂRIE COMUNALA
 - CIRCULAȚII CAROSABILE
 - PARCARI
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - SPAȚII VERZI AMENAJATE
 - CALE FERATA
 - ZONA DE SIGURANTA/PROTECTIE CALE FERATA
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO EXISTENT
 - ACCES CLADIRE PENTRU CLIENTI
 - ACCES CLADIRE PENTRU APROVIZIONARE
 - ACCESE SECUNDARE CLADIRE
 - REGIM DE ALINIERE
 - PLATFORMA COLECTARE SELECTIVA DESEURI MENAJERE
 - POST DE TRANSFORMARE ELECTRIC, PROPUS
 - ZONA PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE
 - MONUMENT ISTORIC
 - GARA ROMAN
 - SIT PEISAGISTIC
 - PARCUL MUNICIPAL

INDICI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S.teren = 3803,00 mp	EXISTENT	PROPUS
Suprafata constructii	256,00mp	1546,60mp
Suprafata pedocostului la sol	256,00mp	1546,60mp
Suprafata de dispozitie comunitara	183,00mp	846,60mp
P.O.T.	6,73%	40,66%
C.U.I.T.	0,12	0,40

BILANT TERITORIAL - AMPLASAMENT STUDIAT

S.teren = 3803,00mp	EXISTENT		PROPUS	
Nr. cad. 55388	mp	%	mp	%
Construcții (asfaltizat)	256,00	6,73	0,00	0,00
Clădirile (spații comerciale)	0,00	0,00	1.546,60	40,66
Clădirile (spații comerciale)	1.546,60	40,66	1.546,60	40,66
Clădirile (spații comerciale)	1.095,00	28,81	1.279,84	33,65
Parcuri	0,00	0,00	554,35	14,58
Spații verzi amenajate	0,00	0,00	259,70	6,83
TOTAL	3803,00	100,00	3803,00	100,00



LEGENDA :

- Suprafata studiata
- Terena
- Limita imobil inaltat
- Constructii existente
- Limita propozitie
- Limita constructiile
- Margine drum
- Ax drum
- Margine pezon
- Gard de plasa
- Gard de beton
- Gard de metal
- Acces
- Camion vizitare canalizare
- Rigola
- Stalp beton
- Lampadar
- Pon
- Camion vizitare apa
- Panou publicitar
- Indicator autier

NOTA:
Planul se va realiza doar in scopul solicitat, respectiv pentru:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE SPAȚIU
COMERCIAL PARTER, AMPLASARE FIRME LUMINOASE ȘI
TOTEM, AMENAJARE ACCESE INCINTĂ ȘI PARCĂRI,
ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI și va fi însoțit de
procesul verbal nr.

CATEGORIA DE IMPORTANTA C
CLASA DE IMPORTANTA III
GRAD DE REZISTENTA LA FOC III
RISC MIC DE INCENDIU II

Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul-verbal de recepție

nr. data 1895/2022-53049/28.11.2022

Manole Dascalu Semnat digital de Manole Dascalu
Data: 2022.12.09
07:12:10+02'00'

Constantin Drimboi
Digitally signed by Constantin Drimboi
Date: 2022.11.28 08:28:18 +02:00
Reason: Seria RO-B-F, Nr. 0168, Categ. A

23.11.2022
Executant: Drimboi C. Constantin



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINTA
DIABION NICOLAE	S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.		
SPICIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	
Sel proiectat	arh. I. Nicolae		
Pariecat	arh. D. Ababei		
Desenat	ingh. C. Ciocanu		

licenta AcicAd 2022

Proiect nr. 26/2022

Scara 1:500

Data sept. 2022

REGLEMENTARI URBANISTICE



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. 50283 din 17.07.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – ”Demolare construcție existentă, construire spațiu comercial parter, amplasare firmă luminoasă și totem, amenajare accese incintă și parcări, împrejmuire și racorduri la utilități”

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

1. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU ”DEMOLARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PARTER, AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ ȘI TOTEM, AMENAJARE ACCESE INCINTĂ ȘI PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI” – str. Mihai Viteazu, nr.1, N.C., C.F. – 55388, Roman, jud. Neamț, proiect nr. 26/2022 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 3 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea terenului situat în intravilanul Municipiului Roman, str. Mihai Viteazu, nr. 1 cu N.C. și C.F. 55388, zonă delimitată de str. Mihai Viteazu la SUD și proprietăți private la VEST, NORD și EST, suprafața totală reglementată fiind de 3.803 mp.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 40,28% și CUT 0,4, de asemenea nu se va depăși aliniamentul la strada, iar staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul parceli.

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 premisei 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. 50594 din 18.07.2023

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
"Demolare construcție existentă, construire spațiu comercial parter,
amplasare firmă luminoasă și totem, amenajare accese incintă și parcări,
împrejmuire și racorduri la utilități"

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - "Demolare construcție existentă, construire spațiu comercial parter, amplasare firmă luminoasă și totem, amenajare accese incintă și parcări, împrejmuire și racorduri la utilități" 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. 6 din 17.07.2023

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru*3) **...DEMOLARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PARTER, AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ ȘI TOTEM, AMENAJARE ACCESE INCINTĂ ȘI PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI**, str. Mihai Viteazu, nr. 1, NC 55388, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4)str. Mihai Viteazu, nr. 1, NC 55388....

Inițiator:S.C. DRAVIDIAN GRUP 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.D.: 3.746 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 (Isf, 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.D. - R.L.U. propuse:

- UTR ...13.....;
- funcțiune existentă:Is – zonă instituții și servicii publice, și funcțiuni complementare.....;
- regim de construire:P+3E.....;
- H max =7,50 m.....;
- POT max = ...40,28%.....;
- CUT max = ...0,4.....;

Retragerea minimă față de aliniament:

- conform Regulamentului local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.D.;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- conform Regulamentului local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.D.;
- proprietarul este obligat să își facă scurgerile pluviale, astfel încât să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Circulații și accese:

- conform Regulamentului local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General și a planșei 2.0 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.D
- este obligatoriu asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

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.D.

- 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. 50187 din 14.07.2023, Planul urbanistic de detaliu.

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**