

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 57468 din 16.08.2023

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – "Ridicarea
restricției de construire locuințe individuale și colective
mici cu regim de înălțime \leq P+2 etaje"**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 57470 din 16.08.2023 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – d-nul. Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 57842 din 16.08.2023 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitarea nr. 43770 din 21.06.2023 al d-lui. MANCA SORIN CONSTANTIN;

- avizul arhitectului șef nr. 7 din 16.08.2023;

Văzând avizul de legalitate nr. _____ din __.08.2023 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul nr. __ din __.08.2023 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum avizul __ din __.08.2023 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 "Ridicarea restricției de construire locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime \leq P+2 etaje – punct "VARNIȚA", tarla 39, parcela 479/2, NC 57997 – Roman", proiect nr.3/2022 elaborat de B.I.A. ION NICOLAE, proprietate privată persoană fizică, cu suprafața totală reglementată de 55.675 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. 3/2022. 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 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. 57638 din 16.08.2023

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

AVIZ

Nr. 7 din 16.08.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3)**RIDICARE RESTRICȚII DE CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME $\leq P+2$ ETAJE**, punct "VARNIȚA" tarla 39, parcela 479/2, NC 56997, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4) .. punct "VARNIȚA" tarla 39, parcela 479/2, NC 56997

Inițiator: ... MANCA SORIN – GABRIEL, MANCA MIHAELA – ALINA, MĂRTINAȘ GABRIEL și MĂRTINAȘ DANA - GABRIELA....

Proiectant: ... B.I.A. ION NICOLAE.....

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

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 55.675 mp

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

- UTR ...18...;
- funcțiuni predominante:- L2 – zonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1,2 niveluri;
- CCr – zonă căi rutiere, existentă și propusă;
- Isf – zonă instituții și servicii;

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

- UTR ...18...;
- 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 = ...30%, CUT max = 0,90 pentru locuințe colective.....
- POT max = ...25%, CUT max = ...0.75 pentru locuințe individuale.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri de la circulațiile rutiere;

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 U02 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z
- sistematizarea circulațiilor din zonă se va face prin realizarea unui acces carosabil de minim 7 metri lățime dintr-o circulație publică

Echipare tehnico-edilitară:

- asigurarea infrastructurii edilitare și cea a echipării tuturor clădirilor, bransamentele se vor realiza subteran.
- Toate lucrările de construire, inclusiv lucrările de realizare a bransamentelor și de redimensionare a rețelelor edilitare din zonă (după caz) vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului;

Parcaje:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U02 – 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 ...11.08.2023... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 57213 din 11.08.2023, 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

Table with 4 columns: ZONA FUNCTIONALA, mp, %, mp, %. Rows include 'Zona de locuinte individuale si functii complementare', 'Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente', and 'TOTAL'.

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

Table with 4 columns: ZONA FUNCTIONALA, mp, %, mp, %. Rows include 'Zona de locuinte individuale si functii complementare', 'Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente', and 'TOTAL'.

INDICI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT

Table with 3 columns: Steren = 2000,00mp, EXISTENT, PROPUS. Rows include 'Arie construita', 'Arie construita desfasurata', 'P.O.T. existent = 0,00%', 'C.U.T. existent = 0,00', 'P.O.T. max. propus = 25,00%', 'C.U.T. max. propus = 0,75', 'Regim de inaltime max. propus = P+2', 'H max. propus = 10,00m'.

INDICI URBANISTICI

Table with 3 columns: Zona de locuinte individuale si functii complementare, S teren = 49590,50mp, EXISTENT, PROPUS. Rows include 'Arie construita', 'Arie construita desfasurata', 'P.O.T. existent = 0,00%', 'C.U.T. existent = 0,00', 'P.O.T. max propus = 25,00%', 'C.U.T. max propus = 0,75 (c.f. P.U.G. 2010, aprobat)'.

2 P.U.Z. REGLEMENTARI URBANISTICE

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2 ETAJE

NC 56997, PUNCT "VARNITA", TARLA 39, PARCELE 478/2, MUN. ROMAN, jud. NEAMT

LEGENDA

- Delimitare teritoriala: Limita teren ce a generat P.U.Z.-ul (S= 2000,00 mp); Limita zona analizata (S= 60525,00 mp); Limita teren intravilan; Limita zona reglementata (S= 55675,00 mp); Limita zona edificabila; Limita parcelare propusa; Limita retragere de la aliniament; Parcari propuse; Acces pietonal propus; Acces auto propus.

LEGENDA

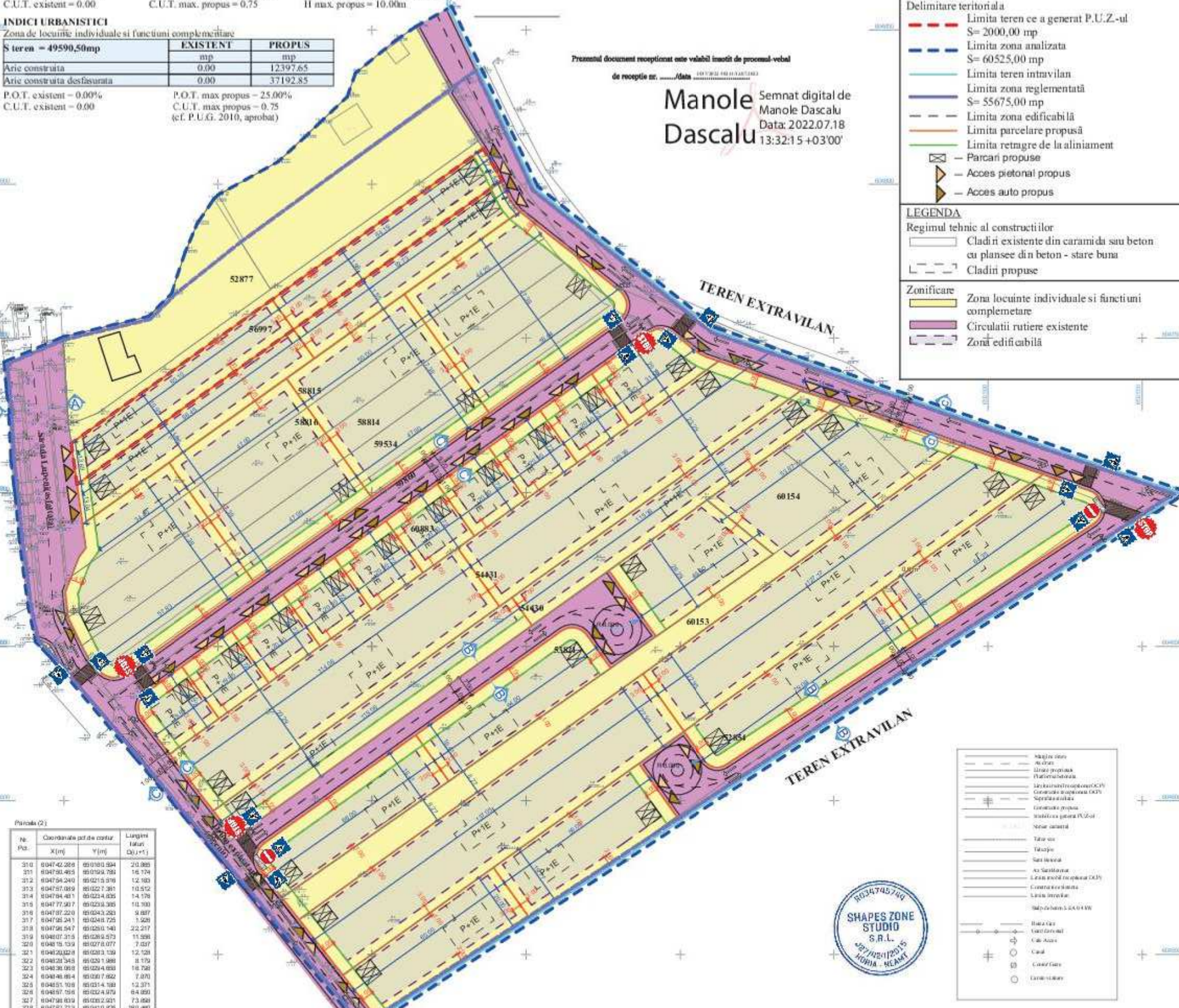
- Regimul tehnic al constructiilor: Cladiri existente din caramida sau beton cu plansee din beton - stare buna; Cladiri propuse.

Zonificare

- Zona locuinte individuale si functii complementare; Circulatii rutiere existente; Zona edificabila.

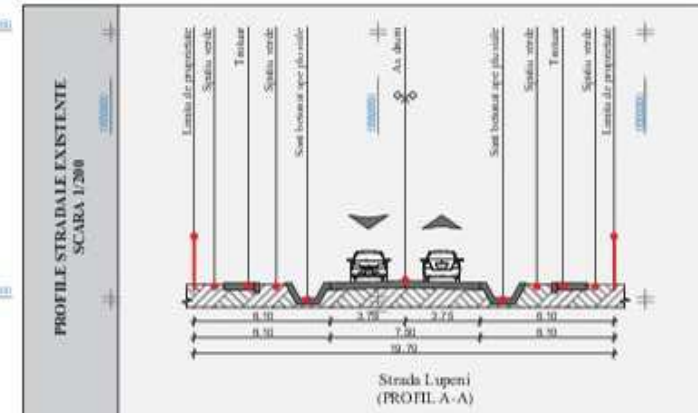
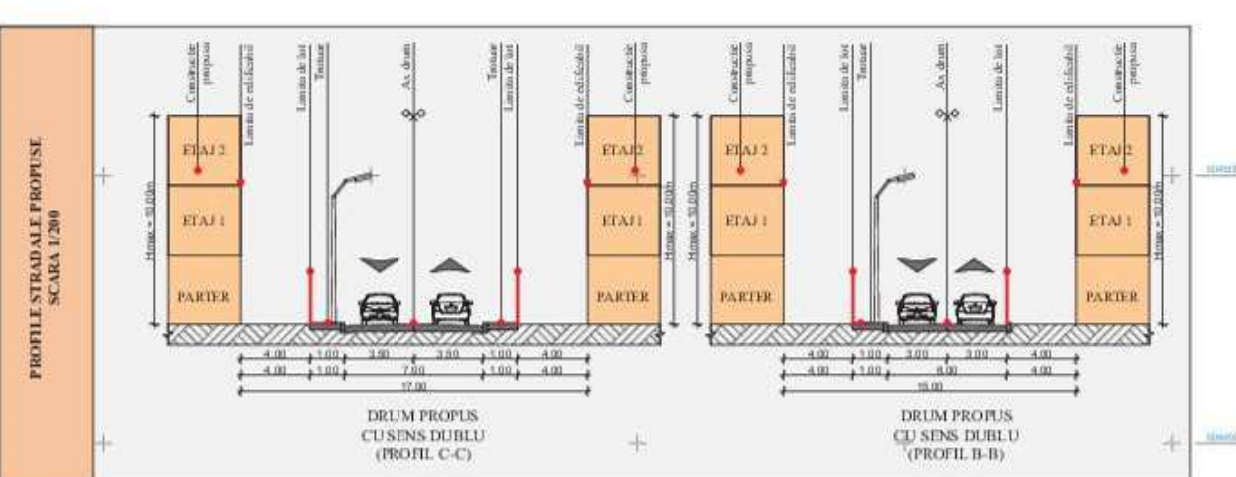
Prezentul document receptionat este valabil inotit de procesul verbal de receptie nr. /data

Manole Semnat digital de Manole Dascalu Data: 2022.07.18 13:32:15 +03'00'



Puncte (2)

Table with 4 columns: Nr. Pnt., Coordonata x (m), Coordonata y (m), Lungime laterala (D) (m). Contains 40 rows of data points.



11.07.2022 Executant: Drimbol C. Constantin Digitally signed by Constantin Drimbol Date: 2022.07.11 14:34:21 +02:00 Reason: Sursă RO-EP, Nr. 0160, Categ. A

Professional stamps and signatures of 'BIA ION NICOLAE S.R.L.', 'S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.', and 'S.C. PTV COMPACT S.R.L.' including names, signatures, and dates.



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. 57470 din 16.08.2023

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
”Ridicare restricții de construire locuințe individuale și colective mici cu
regim de înălțime \leq P+2 etaje”**

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

1. PLANUL URBANISTIC ZONAL ”RIDICARE RESTRICȚII DE CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME \leq P+2 ETAJE” – punct “VARNIȚA”, tarla 39, parcela 479/2, N.C., C.F. – 56997, Roman, jud. Neamț, proiect nr. 3/2022 elaborat de B.I.A. ION NICOLAE având ca șef de proiect membru RUR pe arh. Ion Nicolae, beneficiar MANCA SORIN – GABRIEL, MANCA MIHAELA – ALINA, MĂRTINAȘ GABRIEL și MĂRTINAȘ DANA - GABRIELA, cu valabilitate de 5 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea și parcelarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Roman, conform planului topografic vizat de O.C.P.I Neamț conform procesului verbal de recepție nr. 1037/2022, zonă delimitată de str. Lupeni la VEST, de proprietăți private la NORD și SUD și proprietăți private la EST, suprafața totală reglementată fiind de 55675.00 mp.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 30% și CUT 0,9 pentru locuințe colective respectiv POT 25% și CUT 0,75 pentru locuințe individuale, 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. 57842 din 17.08.2023

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
"Ridicare restricții de construire locuințe individuale și colective mici cu
regim de înălțime $\leq P+2$ etaje"

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "Ridicare restricții de construire locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime $\leq P+2$ etaje" 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. 7 din 16.08.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) ...**RIDICARE RESTRICȚII DE CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME $\leq P+2$ ETAJE**, punct "VARNIȚA" tarla 39, parcela 479/2, NC 56997, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4) .. punct "VARNIȚA" tarla 39, parcela 479/2, NC_56997

Inițiator: ... MANCA SORIN – GABRIEL, MANCA MIHAELA – ALINA, MĂRTINAȘ GABRIEL și MĂRTINAȘ DANA - GABRIELA...

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.: 55.675 mp

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

- UTR ...18...;
- funcțiuni predominante:- L2 – zonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1,2 niveluri;
- CCr – zonă căi rutiere, existentă și propusă;
- Isî – zonă instituții și servicii;

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

- UTR ...18....;
- 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 = ...30%, CUT max = 0,90 pentru locuințe colective.....
- POT max = ...25%, CUT max = ...0.75 pentru locuințe individuale.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri de la circulațiile rutiere;

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 7 metri lățime dintr-o circulație publică

Echipare tehnico-edilitară:

- asigurarea infrastructurii edilitare și cea a echipării tuturor clădirilor, bransamentele se vor realiza subteran.
- Toate lucrările de construire, inclusiv lucrările de realizare a bransamentelor și de redimensionare a rețelelor edilitare din zonă (după caz) vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului;

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 11.08.2023 **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 57213 din 11.08.2023, 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**