

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 37817 din 21.05.2024

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
"Construire spațiu cu funcțiuni mixte (spațiu comercial și
locuințe colective), împrejmuire teren și racorduri la
utilități "**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 37821 din 21.05.2024 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – d-nul. Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 38108 din 22.05.202 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitarea nr. 1559 din 11.01.2024 al S.C. FRATOMAS COM S.R.L.;
- avizul arhitectului șef nr. 3 din 21.05.2024;

Văzând avizul de legalitate nr. _____ din __.05.2024 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul nr. ____ din __.05.2024 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul ____ din __.05.2024 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. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu ”Construire spațiu cu funcțiuni mixte (spațiu comercial și locuințe colective), împrejmuire teren și racorduri la utilități – str. Smirodava, nr. 17, NC 53113 – Roman”, proiect nr. 14h/2023 elaborat de S.C. HOME & TOWN DESIGN S.R.L., proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 541 mp.(din acte), respectiv 419 mp.(măsurat), 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. 562-14h/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 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. 37826 din 21.05.2024

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

AVIZ

Nr. 3 din 21.05.2024

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru*3)**CONSTRUIRE SPAȚIU CU FUNCȚIUNI MIXTE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI LOCUINȚE COLECTIVE), ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI**, str. Smirodava, nr. 17, NC 53113, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4)str. Smirodava, nr. 17, NC 53113....

Inițiator:S.C. FRATOMAS COM S.R.L.....

Proiectant: ... S.C. HOME&TOWN DESIGN S.R.L.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...master urbanist Timotei Fecioru

Suprafață zona reglementată în P.U.D.: 541 mp (din acte), 493 mp (măsurat)

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

- UTR ..3...;
- funcțiuni predominante:
- **L 1-** Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)
- **L 2-** Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri
- **Is** – zonă instituții și servicii publice (ISî, ISct) , existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă

Prevederi P.U.D. propuse:

- UTR ...3.....;
- funcțiune existentă: **L 1-** Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)....;
- regim de construire:P+3E.....;
- H max =15,77 m.....;
- POT max = ...35,00%.....;
- CUT max = ...1,5.....;

Retragerea minimă față de aliniament:

- conform Regulamentului local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General și a planșei U2 – 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 U2 – 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 U2 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.D
- este obligatoriu asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

Echipe 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.D.
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, conform H.G. 525/1996 republicată, art. 33 și anexa 5
- 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 ...20.05.2024.... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 37813 din 21.05.2024, 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**



CONCLUZIE

Funcțiune propusa = existentă

- 1. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE UTILIZĂRI PERMISE**
- instituții, servicii, echipamentele publice de nivel submunicipal, municipal, de sector și de cartier;
 - sedii de companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale organizațiilor politice, profesionale, etc.;
 - lăcașuri de cult;
 - comerț cu amănuntul;
 - activități manufacturiere;
 - depozitare en-gros;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cafenele, etc.;
 - sport și recreere în spații acoperite;
 - parcaje la sol și multietajate;
 - spații libere pietonale, paseje pietonale acoperite, spații plantate;
 - locuințe cu partii obștinești sau speciale care includ spații pentru profesii libere.
- UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și traseele pietonale: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitre luminate noaptea;
 - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de 30% din ADC
 - se admite completarea cu clădiri comerciale în interstaliile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

Indicatori fizici propusi:
 S teren - 541 mp (acte), 493 mp (măsurat)
 POT - 35%
 CUT - 1.50
 Suprafața construită maximă = 35% din suprafața parcelei

HOME&TOWN DESIGN
 S.C. HOME&TOWN DESIGN S.R.L.
 C.U.148432666,
 J27/671/2023
 adresa: Municipiul Piatra Neamț, str. Apusului, nr. 12, județ Neamț
 telefon: +40743629312
 timotei_fecioru@yahoo.com

ȘEF PROIECT
 Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT
 Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT
 arh. Smaranda Dobre

ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU CU FUNCȚIUNI MIXTE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI LOCUINȚE COLECTIVE), ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI

BENEFICIAR: FRATOMAS COM S.R.L. prin TOMA Marius Lucian
AMPLASAMENT: str. Smirodava nr.17, NC 53113, CF. 53113, mun. Roman, jud. Neamț

TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

SCARA 1:500 DATA 2023

Proiect nr. 14h Faza P.U.D. Planșa nr. U.2

UTR3 - Zona de Locuințe - L, subzona L1 - locuințe colective medii cu P+3, P+4 niveluri și funcțiuni complementare, fără restricții de construire

ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE >P+2

Locuință colectivă P+4 NC50299

Locuință colectivă P+4 NC50236

Locuință colectivă P+4 NC53553

Locuință colectivă P+4 50099

Locuință colectivă P+4

NC53113 S=541 mp (acte), 493 (măsurat)

Locuință P+1 NC55238

Locuim colect P+4 NC501

Sp. comercial P+1 NC57170

Sp. comercial P NC52266

Locuință colectivă P+4

Locuință colectivă P+4 NC53518

ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE >P+2

Locuință colectivă P+4 NC50841

Garaj P Garaj P Garaj P NC55452

ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE >P+2

Sp. comercial P NC58291 NC59427

Locuință colectivă D+P+2 NC53677

Servicii P+1 NC52045

- LEGENDĂ**
- LIMITE**
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PUD
 - LIMITA AMPLASAMENT CARE FACE OBIECTUL P.U.Z. - NC53113
 - CIRCULAȚII**
 - CIRCULAȚIE PUBLICĂ CAROSABILĂ
 - CIRCULAȚIE PUBLICĂ PIETONALĂ
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES CAROSABIL
 - FUNCȚIUNI**
 - UTR3, ZONA DE LOCUINȚE - L, SUBZONA L1 - LOCUINȚE COLECTIVE MEDII CU P+3, P+4 NIVELURI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, FĂRĂ RESTRICȚII DE CONSTRUIRE (H>P+2)
 - UTR3, ZONA DE LOCUINȚE - L, SUBZONA L1 - LOCUINȚE COLECTIVE MEDII CU P+3, P+4 NIVELURI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, FĂRĂ RESTRICȚII DE CONSTRUIRE (H=P, P+2)
 - ZONĂ CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONĂ CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - CLĂDIRI EXISTENTE ÎNVECINATE
 - REGLEMENTĂRI**
 - LIMITĂ IMPLANT PROPUȘ
 - RETRAGERI
 - LIMITĂ PARCELĂ REGLEMENTATĂ
 - STRĂZI EXISTENTE
 - UTR3, ZONA DE LOCUINȚE L, SUBZONA L1 (REGIM DE ÎNĂLȚIME P, P+2)

INDICATORI URBANISTICI UTR3, ZONA L, SUBZONA L1

1	2	3	4
1	Suprafata teren P.U.D. = 541 mp (acte), 493 mp (măsurat)	2	POT = 35%
3	CUT = 1.50	4	REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM = P+3E

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TEREN	493.70	100.00	493.70	100.00
SUPRAFAȚA MAXIMĂ CONSTRUITĂ*	172.55	35.00	172.55	35.00
SUPRAFAȚA MAXIMĂ CONSTRUITĂ DESĂȘURATĂ*	730.50	1.50	730.50	1.50
SUPRAFAȚA MINIMĂ SPAȚII VERZI	-	-	73.95	0.15
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-	-	P+3E	-
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ	-	-	35.00	-
P.U.I.	-	-	30.00	-
C.U.I.	-	-	1.50	-
CIRCULAȚIA TERENURILOR	-	-	-	-

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TEREN	493.00	100.00	493.00	100.00
UTR3 ZONA DE LOCUINȚE L, SUBZONA L1 LOCUINȚE COLECTIVE MEDII CU P+3, P+4 NIVELURI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, FĂRĂ RESTRICȚII DE CONSTRUIRE.	493.00	100.00	493.00	100.00

* În prezent terenul studiat nu prezintă construcții - Ac-Acc-0mp. Pe colțurile existente sunt calculate suprafețele maxime construite și desășurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizați în HUG.



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. _37821_ din 21.05.2024

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
”Construire spațiu cu funcțiuni mixte (spațiu comercial și locuințe
colective), împrejmuire teren și racorduri la utilități”**

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

**1. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU ”CONSTRUIRE SPAȚIU CU
FUNȚIUNI MIXTE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI LOCUINȚE
COLECTIVE), ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI LA
UTILITĂȚI” – str. Smirodava, nr. 17, N.C., C.F. – 53113, Roman, jud. Neamț,**
proiect nr. 14h/2023 elaborat de S.C. HOME & TOWN DESIGN S.R.L. având
ca șef de proiect membru RUR pe master urbanist Timotei Fecioru, beneficiar
S.C. FRATOMAS COM S.R.L., cu valabilitate de 3 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea terenului situate în
intravilanul Municipiului Roman, cu N.C. și C.F. 53113, zonă delimitată la sud de:
strada Smirodava, la nord de: Blocul 4A – str. Ecaterina Teodoroiu, la est de: terenuri
proprietate privată și la vest de: str. Ecaterina Teodoroiu, suprafața totală reglementată
fiind de 541 mp.(din acte), respectiv 419 mp.(măsurat).

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 35% și CUT 1.5, 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. 38108 din 22.05.2023

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
"Construire spațiu cu funcțiuni mixte (spațiu comercial și locuințe
colective)"

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - "Construire spațiu cu funcțiuni mixte (spațiu comercial și locuințe colective)", 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. 3 din 21.05.2024

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru*3)**CONSTRUIRE SPAȚIU CU FUNCȚIUNI MIXTE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI LOCUINȚE COLECTIVE), ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI**, str. Smirodava, nr. 17, NC 53113, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4)str. Smirodava, nr. 17, NC 53113....

Inițiator:S.C. FRATOMAS COM S.R.L.....

Proiectant: ... S.C. HOME&TOWN DESIGN S.R.L.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...master urbanist Timotei Fecioru

Suprafață zona reglementată în P.U.D.: 541 mp (din acte), 493 mp (măsurat)

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

- UTR ..3...;
- funcțiuni predominante:
- **L 1**- Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)
- **L 2**- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri
- **Is** – zonă instituții și servicii publice (ISî, ISct) , existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă

Prevederi P.U.D. propuse:

- UTR ...3.....;

- funcțiune existentă: **L 1-** Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)....;

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

- H max =15,77 m.....;

- POT max = ...35,00%.....;

- CUT max = ...1,5.....;

Retragerea minimă față de aliniament:

- conform Regulamentului local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General și a planșei U2 – 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 U2 – 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 U2 – 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 U2 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.D.

- se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, conform H.G. 525/1996 republicată, art. 33 și anexa 5

- 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 ...20.05.2024... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 37826 din 21.05.2024, 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