

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 37819 din 21.05.2024

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
"Construire locuințe colective, amenajare acces și incintă,
împrejmuire teren, bransamente la utilități"**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 37823 din 21.05.2024 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – d-nul. Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 38105 din 22.05.202 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitarea nr. 12766 din 16.02.2024 al S.C. DANIO GRUP S.R.L.;
- avizul arhitectului șef nr. 5 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 Zonal "Construire locuințe colective, amenajare acces și incintă, împrejmuire teren, bransamente la utilități – tarla "POLIGON AUTO", NC 56679 – Roman", proiect nr. 562-112/2023 elaborat de S.C. ARHITECT 3D S.R.L., proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 6.809 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. 562-112/2023. 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 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
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. 37825 din 21.05.2024

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

AVIZ

Nr. 5 din 21.05.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3)**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE ACCES ȘI INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**, punct "Poligon Auto", NC 56679, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4) .. punct "Poligon Auto", NC 56679

Inițiator: ...S.C. DANIO GRUP S.R.L....

Proiectant:S.C. ARHITECT 3D S.R.L.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. IONEL CIUREA.....

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 6809,00 mp

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

- UTR ...5...;
- funcțiuni predominante

P – zona parcuri și plantații cu subzonele:

- Ps – complex sportive, stadion;
- Ppp – perdele de protecție;
- Pn – plantații naturale, rezervații;
- Pa – agreement;

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

TE – zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existentă;

A – zonă unități agro-zootehnice – existentă;

CCr – zonă căi rutiere, existent;

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

- UTR ...5.....;
- regim de construire:P+2E.....;
- funcțiune propusă: L1 – zonă locuințe colective medii și mari cu maxim P+3÷5

E.....;

- H max =21,00 m.....;
- POT max = ...30%.....
- CUT max = ...1.00.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- Clădirile vor fi amplasate la aliniamentul existent sau retrase față de acesta astfel:
 - la minim 7,00 m față de limita de proprietate dinspre Nord (str. Sucedava);

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile pot fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- De asemenea conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei A.3 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei astfel încât să nu contravină condițiilor de protecție față de incendii sau alte norme tehnice specifice;
- Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare sunt:
 - Conform codului civil dar nu mai puțin de 5.00 m față de limitele laterale;
 - 12,00 m față de limita posterioară a parcelei;
- De asemenea conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei A.3 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

Circulații și accese:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei A.3 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z;
- sistematizarea circulațiilor din zonă se va face prin realizarea unui acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Echipare tehnico-edilitară:

- asigurarea infrastructurii edilitare și cea a echipării clădirii, 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 A.3 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z. – 1 loc de parcare/apartament
- 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.

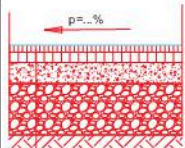
În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de ...20.05.2024... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 37815 din 21.05.2024, Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Avizul de față este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării planului urbanistic prezentat.

Arhitect șef,
Arh. Andreea-Cătălina Dămila-Moisei

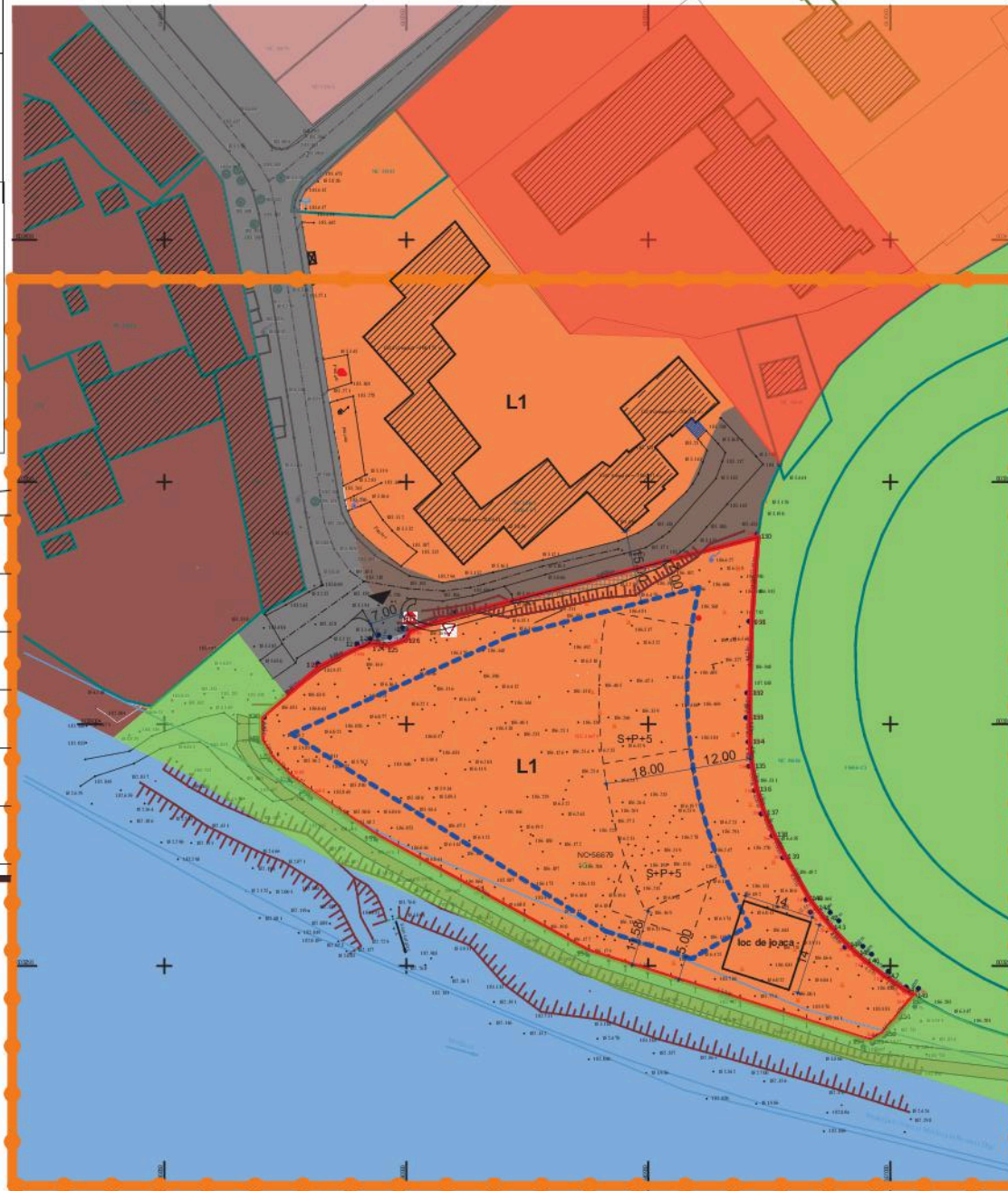
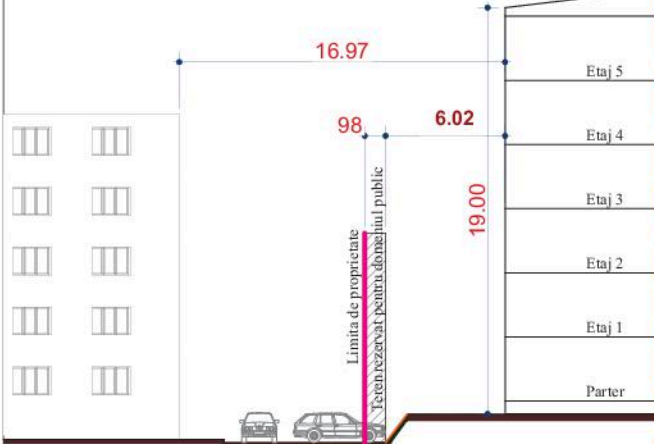


Flant teritorial			
Zonificare funcțională	Suprafață teren existent 8908 m ²	%	Suprafață teren propus
Zonă „P – zona parcuri și planșii, subzonă PS – complex sportiv, stadion”	-	100	-
Zonă „L1 – locuințe colective medii și mari cu P=3,4,6 niveluri”	-	-	6908 m ²
- Suprafață construcții	-	-	2072 m ²
- Suprafață circulații - alei, trotuare, parcuri	-	-	3405 m ²
- Suprafața spații plantate	-	-	1302 m ²
- Suprafața teren rezervați domeniului public	-	-	40 m ²
TOTAL	6908 m²	100	6908 m²



**DETALIU STRUCTURA RUTIERA
ACCES SI PARCARE**

- 4 cm mixtura asfaltica BA16 rul 50/70- AND605/2016
- 6 cm mixtura asfaltica BAD22,4 leg 50/70- AND605/2016
- 12 cm macadam- SR179/95
- 30 cm balast 0..63 mm/amestec de agregate - SR EN13242+A1
- teren fundare grad compactare 98%



Calculul masei de suprafață în construcții *

Nr. Nr.	Coordonate punct de coordonare	Suprafața	Înălțime	Volum
Nr. Nr.	X (m)	Y (m)	Z (m)	(m ³)
2000	66022.409	66081.401	64.32	1344
2001	66026.048	66081.401	17.79	1179
2002	66021.125	66081.394	14.72	1472
2003	66026.352	66081.387	5.07	507
2004	66021.275	66081.379	5.88	588
2005	66026.276	66081.372	4.84	484
2006	66021.220	66081.365	5.03	503
2007	66026.401	66081.358	4.86	486
2008	66021.026	66081.349	4.96	496
2009	66026.129	66081.342	4.80	480
2010	66021.055	66081.335	4.98	498
2011	66026.013	66081.328	4.84	484
2012	66021.056	66081.321	4.80	480
2013	66026.014	66081.314	4.81	481
2014	66021.084	66081.307	4.79	479
2015	66026.042	66081.300	4.74	474
2016	66021.200	66081.293	4.73	473
2017	66026.276	66081.286	4.66	466
2018	66021.102	66081.279	4.69	469
2019	66026.274	66081.272	4.62	462
2020	66021.159	66081.265	4.58	458
2021	66026.322	66081.258	4.52	452
2022	66021.228	66081.251	4.48	448
2023	66026.363	66081.244	4.46	446
2024	66021.025	66081.237	4.47	447
2025	66026.316	66081.230	4.42	442
2026	66021.049	66081.223	4.40	440
2027	66026.368	66081.216	4.32	432
2028	66021.044	66081.209	4.30	430
2029	66026.368	66081.202	4.25	425
2030	66021.068	66081.195	4.21	421
2031	66026.319	66081.188	4.16	416
2032	66021.092	66081.181	4.14	414
2033	66026.365	66081.174	4.10	410
2034	66021.116	66081.167	4.08	408
2035	66026.365	66081.160	4.03	403
2036	66021.140	66081.153	4.01	401
2037	66026.368	66081.146	3.96	396
2038	66021.164	66081.139	3.94	394
2039	66026.365	66081.132	3.89	389
2040	66021.188	66081.125	3.87	387
2041	66026.365	66081.118	3.82	382
2042	66021.212	66081.111	3.80	380
2043	66026.365	66081.104	3.75	375
2044	66021.236	66081.097	3.73	373
2045	66026.365	66081.090	3.68	368
2046	66021.260	66081.083	3.66	366
2047	66026.365	66081.076	3.61	361
2048	66021.284	66081.069	3.59	359
2049	66026.365	66081.062	3.54	354
2050	66021.308	66081.055	3.52	352

LEGENDA

- Limita studiului - S - 600 mp
- Limita terenului
- Limita construcției
- Drum
- Acțiune
- Limita ariei de vegetație conform bazei de date OCPI Neamț
- Limita A.N. Apărie Române
- Zal aprins
- Tap
- Scara

CONSTRUCȚII EXISTENTE

- Stulp metal
- Căper
- Stulp beton
- Habac
- Nis / vegetație
- Indicator
- Lampă de iluminat
- Curat

Nr. OTUC	MAXIM	19	21
POT	CLUT	30%	1
MAXIM	MAXIM		

ZONA STUDIATA

- LIMITA DE PROPRIETATE / ZONA REGLEMENTATA
- ZONA PARCURI / COMPLEXE SPORTIVE
- CIRCULATII AUTO SI PIETONALE EXISTENTE
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE >P+2
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA CENTRALA SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DE INTERES PUBLIC
- APE
- ZONA TERENURI SI CONSTRUCTII AFERENTE RETELOR TEHNICO EDILITARE
- EDIFICABIL
- TEREN REZERVAT PENTRU DOMENIUL PUBLIC 40mp

ACCES PE AMPLASMENT

- alee pietonala si pista de biciclete propuse prin proiectul nr. 479/2023 faza SF - beneficiar Municipiul Roman

proiectant general:

str. Lăliașului nr. 52
Piatra Neamț
J2711524/2004
RO 16911024
610090
ciurea@arhitect3d.ro
+40722.990.442

beneficiar: S.C. DANIO GRUP S.R.L.
Str. Mihai Viteazul, bl. C3, parter, Piatra Neamț Jud. Neamț

obiectiv: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ÎMPREJUMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI

adresa: Mun. Roman, "PUNCT POLIGON AUTO" NC. 56679 Jud. Neamț Romania

nr proiect: 562-112/2023

scara: 1/1000

format: A3

297 x 420

obiect: PLAN URBANISTIC ZONAL

denumirea planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE

data: februarie 2023

faza: PUZ

nr. planșei: A.3



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. 37823 din 21.05.2024

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
”Construire locuințe colective, amenajare acces și incintă, împrejmuire
teren, bransamente la utilități”**

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

1. PLANUL URBANISTIC ZONAL ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE ACCES ȘI INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI” – tarla “POLIGON AUTO”, N.C., C.F. – 56679, Roman, jud. Neamț, proiect nr. 562-112/2023 elaborat de S.C. ARHITECT 3D S.R.L. având ca șef de proiect membru RUR pe arh. Ionel Ciurea, beneficiar S.C. DANIO GRUP 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. 56679, zonă delimitată la sud de: Râul Moldova, la nord de: Blocul 2 – str. Sucedava, la est de: teren domeniul public al Municipiului Roman și la vest de: str. Sucedava și râul Moldova;, suprafața totală reglementată fiind de 6.809 mp.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 30% și CUT 1.0, 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. 38105 din 22.05.2023

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
"Construire locuințe colective, amenajare acces și incintă, împrejmuire teren, bransamente la utilități"

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "Construire locuințe colective, amenajare acces și incintă, împrejmuire teren, bransamente 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. 5 din 21.05.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **...CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE ACCES ȘI INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**, punct "Poligon Auto", NC 56679, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4) .. punct "Poligon Auto", NC 56679

Inițiator: ...S.C. DANIO GRUP S.R.L....

Proiectant:S.C. ARHITECT 3D S.R.L.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. IONEL CIUREA.....

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 6809,00 mp

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

- UTR ...5...;

- funcțiuni predominante

P – zona parcuri și plantații cu subzonele:

Ps – complex sportive, stadion;

Ppp – perdele de protecție;

Pn – plantații naturale, rezervații;

Pa – agreement;

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

TE – zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existentă;

A – zonă unități agro-zootehnice – existentă;

CCr – zonă căi rutiere, existent;

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

- UTR ...5.....;

- regim de construire:P+2E.....;

- funcțiune propusă: L1 – zonă locuințe colective medii și mari cu maxim P+3÷5 E.....;

- H max =21,00 m.....;

- POT max = ...30%.....

- CUT max = ...1.00.....

Retragerea minimă față de aliniament:

• Clădirile vor fi amplasate la aliniamentul existent sau retrase față de acesta astfel:

- la minim 7,00 m față de limita de proprietate dinspre Nord (str. Sucedava);
- în cazul zonelor construite compact, construcțiile pot fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;

• De asemenea conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei A.3 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

• Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei astfel încât să nu contravină condițiilor de protecție față de incendii sau alte norme tehnice specifice;

• Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Conform codului civil dar nu mai puțin de 5,00 m față de limitele laterale;
- 12,00 m față de limita posterioară a parcelei;

• De asemenea conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei A.3 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

Circulații și accese:

• conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei A.3 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z;

• sistematizarea circulațiilor din zonă se va face prin realizarea unui acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Echipare tehnico-edilitară:

• asigurarea infrastructurii edilitare și cea a echipării clădirii, 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 A.3 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z. – 1 loc de parcare/apartament;

• 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. 37815 din 21.05.2024, 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**