

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

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**Nr. 37820 din 21.05.2024**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –  
"Construire locuință urbană tip duplex parter și  
împrejmuire teren"**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr. 37822 din 21.05.2024 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – d-nul. Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 38110 din 22.05.2024 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitările nr.81918 din 03.11.2023 și nr. 25744 din 28.03.2024 al d-lui. COJOCARU IOAN;

- avizul arhitectului șef nr. 4 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 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, 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 ”Construire locuință urbană tip duplex parter și împrejmuire teren – punct ”Poligon”, sola 21, parcela 173/1, NC 53866 – Roman”, proiect nr. 04/2022 elaborat de C.I.A. BUCESCU MIHAIL, proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 5.400 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. 04/2022. 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.** Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

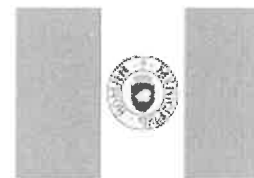
**Art. 5.** Secretarul municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

**Inițiator**  
**Primarul Municipiului Roman**  
**Leonard Achiriloaei**



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. [www.primariaroman.ro](http://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](mailto:primaria@primariaroman.ro)



Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajare a Teritoriului

Nr. 37816 din 21.05.2024

E-mail: [urbanism@primariaroman.ro](mailto:urbanism@primariaroman.ro)

## AVIZ

Nr. 4 din 21.05.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru\*3) ....**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ URBANĂ TIP DUPLEX PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**, punct "Poligon".

sola 21, parcela 173/1, NC 52377, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul\*4) .. punct "Poligon", sola 21, parcela 173/1, NC 52377

Inițiator: ...COJOCARU IOAN....

Proiectant: .....B.I.A. BUCESCU MIHAIL.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. SOFRONEA CRIZANTEMA.....

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 5400,00 mp

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

- UTR ...21...;
- funcțiuni predominante

LM - zonă mixtă cuprinzând o zonă de locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea, propusă și o zonă de instituții, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și industrie, tot propusă - **dominantă**;

Ppp – zonă perdele de protecție propusă;

CCr – zonă căi rutiere, existentă și propusă;

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

- UTR ...21....;
- regim de construire: ....P+2E.....;
- funcțiune propusă: .... L – zonă locuințe individuale cu maxim P+2 E.....;
- H max = .....10,00 m.....;
- POT max = ...30%.....
- CUT max = ...1.10.....

**Retragerea minimă față de aliniament:**

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 20,00 metri din axul străzii;

**Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:**

- se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare de 2.00 metri dacă există vederi, respectiv 60 de centimetri dacă nu există vederi, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U3M – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

#### **Circulații și accese:**

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U3M – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

#### **Echipare tehnico-edilitară:**

- echiparea tehnico-edilitară a zonei se va face prin extinderea rețelelor de energie electrică, telefonie, apă, canal și gaze naturale existente la str. Mihai Viteazu;
- până la extinderea rețelelor de apă-canal construcția propusă va fi dotată cu puț forat și fosă septică vidanjabilă amplasată pe terenul proprietate privată și realizate în conformitate cu legislația specifică;

#### **Parcaje:**

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.0 – 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.
- 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. 37812 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**



Planul se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv pentru realizarea Planului Urbanistic de Detaliu in vederea construirii si va fi insotit e procesul verbal de receptie nr. 285/2019

**PUZ**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 Construire LOCUINȚĂ URBANĂ UNIFAMILIALĂ (P) TIP DUPLEX  
 ȘI ÎMPREJMUIRE, punct „Poligon”, sola 21, parcela 173/1,  
 intravilan municipiul Roman, județul Neamț, COJOCARU P. Ioan

scara  
**U3M** 1/1000

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț  
 7449/26-02-2019  
 Receptiune:  
 Inspector Cadastru DASCĂ LUMANOLE

PROPRIETĂȚI PARTICULARE

**U.T.R.**  
**21**

Bilanț teritorial, Indici urbanistici pe suprafață zonă studiată

Zona funcțională	Existent		Propus	
	mp.	%	mp.	%
1. ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII	224,00	0,51	224,00	0,51
2. ZONA LOCUINȚE JOASE (exclusiv indote)	0,00	0,00	1601,00	3,61
3. ZONA TERENURI LIBERE (agricole)	34714,00	78,38	31914,00	71,13
4. ZONA DRUMURI:	4615,00	10,42	6214,00	14,03
- drum județean din care:	2515,00	5,68	4114,00	9,29
- carosabil	1274,00	2,88	1274,00	2,88
- amenajări aferente (travers, spații verzi, poduri, rigole, zone de siguranță, acostamente)	1241,00	2,80	2840,00	6,41
- drum de exploatare	2100,00	4,74	2100,00	4,74
5. ZONA APE - canal de desecare	4747,00	10,72	4747,00	10,72
6. TOTAL ZONA STUDIATĂ din care:	44300,00	100,00	44300,00	100,00
- intravilan	41050,00	92,68	41050,00	92,68
- extravilan	3250,00	7,34	3250,00	7,34
- aria construită A <sub>c</sub>	0,00	0,00	max. 480,30	1,08
- aria desființată A <sub>d</sub>	0,00	0,00	max. 1440,90	3,24
- curți - construcții	224,00	0,51	1625,00	3,67
- drumuri	4615,00	10,42	6214,00	14,03
- terenuri libere (agricole, spații verzi)	34938,00	78,87	31514,00	71,13
- apa - canal de desecare	4747,00	10,72	4747,00	10,72
7. INDICI SPAȚIALI ÎN ZONA STUDIATĂ				
- procentul de cuprins al terenului POT	0,00%		1,08%	
- coeficient de utilizare al terenului CUT	0,00		0,009	
- înălțime medie	0,00		3,0	

**Legendă**

- LIMITE**
- Limită intravilan
  - Limită U.T.R.
  - Limită zona studiată
  - Limita proprietăți
  - Limita proprietate beneficiar
  - Împrejmuire propusă
- ZONIFICĂRI**
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
    - Zonă instituții și servicii
    - Zonă locuințe joase/inalte
    - Zonă terenuri arabile
    - Zonă ape (cahal desecare)
    - Zonă drum județean
    - Zonă drumuri locale
- INTERDICȚII DE CONSTRUIRE**
- Interdicție temporară de construire
  - Interdicție definitivă de construire

**ALINIAMENTE**

- ALINIAMENT EXISTENT
- ALINIAMENT PROPUȘ



S teren studiată = 44300 mp. din care:  
 Teren beneficiar = 5400/5084 mp. arabil  
 S propusă curți-construcții = 1917/1601 mp.

Masuratori efectuate cu statia G.P.S

Proiectant general:  
 BIROU ARHITECT DIPLOMAT  
 C.I.A. "BUCESCU C. MIHAIL"  
 Proiectant specialitate:  
 B.I.A. "SOFRONEA CREZANTEMA"  
 Proiectat arh. C.SOFRONEA  
 Desenat arh. C.SOFRONEA  
 Șef proiect arh. M.BUCESCU

Proiect: Construire LOCUINȚĂ URBANĂ TIP  
 DUPLEX PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN  
 Amplasament: intravilan mun. Roman, Punct  
 Poligon, Sola 21, PARCELA 173/1, jud. Neamț

Beneficiar: COJOCARU P. Ioan  
 Titlul planșei:

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

Pr. nr.:  
 04 /  
 2022  
 Faza: P.U.Z.  
 Planșa: U3M  
 Scara: 1/1000  
 Data: iul. 2023



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr.                      [www.primariaroman.ro](http://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](mailto:primaria@primariaroman.ro)



---

**Emitent: CABINET PRIMAR**  
**Nr. \_37824\_ din 21.05.2024**

---

## REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –  
”Construire locuință urbană tip duplex parter și împrejmuire teren”**

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

**1. PLANUL URBANISTIC ZONAL ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ URBANĂ TIP DUPLEX PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”** – punct “Poligon”, sola 21, parcela 173/1, N.C., C.F. – 52377, Roman, jud. Neamț, proiect nr. 04/2022 elaborat de C.I.A. BUCESCU MIHAIL având ca șef de proiect membru RUR pe arh. Crezantema Sofronea, beneficiar COJOCARU IOAN, cu valabilitate de 5 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea și parcelarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Roman, cu N.C. și C.F. 52377, zonă delimitată la sud-est de: drum județean Drum Județean D.J. 207A, la nord-vest de: proprietate privată, la nord-est de: canal de desecare și la sud-vest de: proprietate privată, suprafața totală reglementată fiind de 5.400 mp.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 30% și CUT 1.10, 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](http://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](mailto:primaria@primariaroman.ro)



Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajare a Teritoriului

Nr. 38110 din 22.05.2023

E-mail: [urbanism@primariaroman.ro](mailto:urbanism@primariaroman.ro)

## RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –

"Construire locuință urbană tip duplex parter și împrejmuire teren "

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "Construire locuință urbană tip duplex parter și împrejmuire 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. 4 din 21.05.2024**

pentru Planul urbanistic zonal pentru\*3) **...CONSTRUIRE LOCUINȚĂ URBANĂ TIP DUPLEX PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**, punct "Poligon", sola 21, parcela 173/1, NC 52377, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul\*4) .. punct "Poligon", sola 21, parcela 173/1, NC 52377

Inițiator: ...COJOCARU IOAN...

Proiectant: .....B.I.A. BUCESCU MIHAIL.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. SOFRONEA CRIZANTEMA.....

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 5400,00 mp

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

- UTR ...21...;
- funcțiuni predominante

LM - zonă mixtă cuprinzând o zonă de locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea, propusă și o zonă de instituții, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și industrie, tot propusă - **dominantă**;

Ppp – zonă perdele de protecție propusă;

CCr – zonă căi rutiere, existentă și propusă;

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

- UTR ...21...;
- regim de construire: ....P+2E.....;

- funcțiune propusă: .... L – zonă locuințe individuale cu maxim P+2 E.....;
- H max = .....10,00 m.....;
- POT max = ...30%.....
- CUT max = ...1.10.....

### **Retragerea minimă față de aliniament:**

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 20,00 metri din axul străzii;

### **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:**

- se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare de 2.00 metri dacă există vederi, respectiv 60 de centimetri dacă nu există vederi, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U3M – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

### **Circulații și accese:**

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U3M – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

### **Echipare tehnico-edilitară:**

- echiparea tehnico-edilitară a zonei se va face prin extinderea rețelelor de energie electrică, telefonie, apă, canal și gaze naturale existente la str. Mihai Viteazu;
- până la extinderea rețelelor de apă-canal construcția propusă va fi dotată cu puț forat și fosă septică vidanjabilă amplasată pe terenul proprietate privată și realizate în conformitate cu legislația specifică;

### **Parcaje:**

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.0 – 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.
- 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. 37812 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**