

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 37818 din 21.05.2024

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
"Construire clădire cu funcțiuni mixte"**

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. 38109 din 22.05.2024 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitarea nr. 26198 din 29.03.2024 al ANTOCE DAN-ALEXANDRU;
- avizul arhitectului șef nr. 2 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, 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 clădire cu funcțiuni mixte – str. Dobrogeanu Gherea, nr. 43, NC 53866 – Roman”, proiect nr. 117/2022 elaborat de B.I.A. CABA-GHEORGHIU NICOLETA, proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 1.038 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. 117/2022. De asemenea, toate amenajările rutiere precum și dotările tehnico-edilitare necesare, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.

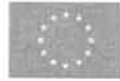
Art. 3. Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 5 (cinci) ani.

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. 37814 din 21.05.2024

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

AVIZ

Nr. 2 din 21.05.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) ...**CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE**, str. Dobrogeanu Gherea, nr. 43, Roman, jud. Neamț generat de imobilul*4) .. str. Dobrogeanu Gherea, nr. 43

Inițiator: ...ANTOCE DAN-ALEXANDRU....

Proiectant: ... B.I.A. CABA-GHEORGHIU M. NICOLETA.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. CORNELIU CIOBĂNAȘU și arh. RODICA BULIGA.....

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 1.038 mp

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

- UTR ...2...;
- funcțiuni predominante:- L1 – zonă locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5 ÷ P+8,10);
- L2 – zonă locuințe individuale și colective cu maxim P+1, 2 niveluri;
- ZCPMIS III – Zona protejată a Ansamblului de locuințe dintre str. Eternității, Florilor, Republicii, Roman Vodă;
- ZCPMIS I – Ansamblul protejat Zona istorică str. Ștefan cel Mare 181-293-NT-II-a-10680;
- P – zona parcuri și plantații cu subzonele Ps – complex sportiv, stadion și Pp – parc;
- CCr – zonă căi rutiere, existentă;
- Is – zonă instituții și servicii publice existente (Isî, ISct, Isc, ISa);

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

- UTR ...2...;
- regim de construire:P+1,2 E.....;
- funcțiuni predominante:ZCPMIS-C – subzona centrală situată în perimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, cuprinzând construcțiile de pe loturile de teren ce au ca ax str. Tineretului, b-dul. Roman Mușat, D. Gherea și str. Veronica Micle.....;
- H max =7,50 m.....;
- POT max = ...30%, CUT max = 0,80.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- Aliniamentul clădirii către str. Dobrogeanu Gherea va fi același ca al construcției învecinate de pe latura de est, respective 0,9 m față de limita de proprietate și 9,2 m față de axul străzii Dobrogeanu Gherea;
- Accesul în clădire nu se va realiza direct din circulația publică. Toate podestele, rampele de acces, scările, treptele, deschiderile de uși sau alte amenajări se vor realiza integral pe proprietate private:

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;
- Zona edificabilă propusă se va retrage cu 7,1 m față de limita proprietății pe latura de est, cu 1,2 m față de latura de vest (respectiv 3,0 m față de locuința vecină) și cu 0,6 m pe latura de nord, spre punctul trafo, respectiv cu 43,3 m față de limita extremă 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 6 metri lățime dintr-o circulație publică;

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 U2 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.
- 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. 37811 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.

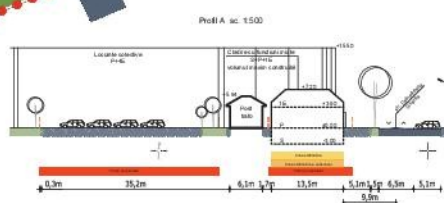
Arhitect șef,

Arh. Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei





- LEGENDA :**
- 1. Limite**
 - Zona studiată
 - Limita proprietății / Limita PUZ
 - Aliniere străzile existente și menținute
 - Zona edificabilă
 - 2. Zone funcționale și analize**
 - ▭ Construcții existente
 - ▭ Clădire monument istoric sau de arhitectură
 - Zona de protecție a obiectivelor de patrimoniu R-100m
 - ▨ Construcție propusă
 - ▭ Suprafețe și învelșate
 - ▭ Teren de sport
 - ▭ Regim de halime
 - ▭ Starea clădirii: Buna / Mediocra / Proastă
 - ▭ Acoperiș tip: terasă
 - ▭ Acoperiș tip: șarpantă
 - 3. Circulații și parcaje**
 - ▭ Circulații auto principale
 - ▭ Circulații pietonale și auto ocazionale
 - ▲ Acces auto
 - ▲ Acces pietonal
 - ▭ Parcaje supraetajate - 8 locuri pe sit
 - ▭ Semne de circulație propuse
 - ▭ Platforma gospodărească amenajată în interiorul construcției
 - 4. Bilant teritorial**



Detalierea terenului
Nr. de înregistrare: 238/9

Nr. însh.	Coordonate X (m)	Coordonate Y (m)	Suprafață (m²)	Regim de folosință
1012	654051,740	647134,8231	32,531	100%
116	654389,4312	647134,7118	11,456	100%
102	654395,1174	647134,0264	20,354	100%
105	654396,3089	647134,2324	23,584	100%
108	654405,0812	647134,2467	44,174	100%
112	654326,9139	647134,0811	46,884	100%
113	654401,2111	647134,7065	25,197	100%
114	654399,0552	647137,4624	19,362	100%
115	654399,0552	647134,9864	20,086	100%
28	654319,3385	647132,0396	34,795	100%
31	654395,1174	647134,2324	45,215	100%
117	654391,9844	647134,8234	24,120	100%
78	654324,6305	647139,9852	55,422	100%
22	654325,2292	647134,4518	13,238	100%
111	654350,7151	647141,3978	14,252	100%

213 - 1991790 - P=105 - 0,20



1005/39.11.2016
proprietar: DANIELA CHIRA

Planul sa va utiliza doar în scopul solicitat, respectiv în vederea întocmirii studiului de fezabilitate și va fi însoțit de procesul verbal de recepție nr. 215/2016

Ing. CHIRA DANIELA
Autorizată serie RO-NI-7, nr. 0059

Beneficiar: Antoce Dan Alexandru și Nicoleta Băla
Amplasament: Iuliu Boner, Str. Dobrogeanu Ghesev, nr. 45, Jd. Nouă
Suprafață: 19875 mp

PLAN TOPOGRAFIC COTAT
Scara: 1:500
Planșă: 1
Data: sept. 2018

Acțiunea: Numele: Semnatura: Scaza: 1:500
Proiectat: Ing. CHIRA DANIELA
Desenat: Ing. CHIRA DANIELA
Verificat: GCFI MARIU
Aprobat: GCFI MARIU

INDICI TERITORIALI EXISTENȚI

Suprafața terenului	100000mp	100,0%
Teren construit și în construcție	00000mp	0,00%
Teren nefolosit și neconstruit	00000mp	0,00%
Suprafața parcaje, alei, trotuare și platforme pietonale	300000mp	30,0%
Spații verzi	600000mp	60,0%

INDICI TERITORIALI PROPUȘI

Suprafața terenului	100000mp	100,0%
Teren construit și în construcție	100000mp	10,0%
Teren nefolosit și neconstruit	000000mp	0,0%
Suprafața parcaje, alei, trotuare și platforme pietonale	500000mp	50,0%
Spații verzi	270000mp	27,0%
P.O.T. existent	A=2 x 100	10,1%
P.O.T. nou propus în PUZ	A=2 x 100	10,1%
P.O.T. nou propus în PUZ	A=2 x 100	30,0%
P.O.T. nou propus în PUZ	A=2 x 100	10,0%

VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	DATA	REPERTE DE REFERINȚĂ	PR. NR.
CABA GHEORGHIU M NICOLETA-BILA				Beneficiar:	ANTOCE DAN-ALEXANDRU
C.F.P. 20040000				Desenat:	PUZ - "Consiliere clădire de funcționalitate"
				Proiectat:	PUZ - CP
SP. PLANȘĂ	NUMELE	SEMNAȚURA	DATA		
SP. PROIECT	Ing. Nicoleta Băla		11.2018		
PROIECTANT	Ing. Nicoleta Băla		11.2018		
DESEINAT	Ing. Nicoleta Băla		11.2018		



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. 37822 din 21.05.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
”Construire clădire cu funcțiuni mixte”

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

1. PLANUL URBANISTIC ZONAL ”CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE” – str. Dobrogeanu Gherea, nr. 43, N.C., C.F. – 53866, Roman, jud. Neamț, proiect nr. 117/2022 elaborat de B.I.A. CABA-GHEORGHIU NICOLETA având ca șef de proiect membru RUR pe arh. Corneliu Ciobănașu și arh. Rodica Buliga, beneficiar ANTOCE DAN-ALEXANDRU, cu valabilitate de 5 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea și parcelarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Roman, cu N.C. și C.F. 53866, zonă delimitată la sud de: str. Dobrogeanu Gherea, la nord de: proprietate privată, la est de: blocul 15 – str. Tineretului și proprietate privată și la vest de: proprietate privată și Grădiniță; suprafața totală reglementată fiind de 1.038 mp.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 30% și CUT 0.8, 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. 38109 din 22.05.2023

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
"Construire clădire cu funcțiuni mixte"

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "Construire clădire cu funcțiuni mixte", 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. 2 din 21.05.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3)**CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE**, str. Dobrogeanu Gherea, nr. 43, Roman, jud. Neamț generat de imobilul*4) .. str. Dobrogeanu Gherea, nr. 43

Inițiator: ...ANTOCE DAN-ALEXANDRU....

Proiectant: ... B.I.A. CABA-GHEORGHIU M. NICOLETA.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. CORNELIU CIOBĂNAȘU și arh. RODICA BULIGA.....

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 1.038 mp

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

- UTR ...2...;
- funcțiuni predominante:- L1 – zonă locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5 ÷ P+8,10);
- L2 – zonă locuințe individuale și colective cu maxim P+1, 2 niveluri;
- ZCPMIS III – Zona protejată a Ansamblului de locuințe dintre str. Eternității, Florilor, Republicii, Roman Vodă;
- ZCPMIS I – Ansamblul protejată Zona istorică str. Ștefan cel Mare 181-293-NT-II-a-10680;
- P – zona parcuri și plantații cu subzonele Ps – complex sportiv, stadion și Pp – parc;

- CCr – zonă căi rutiere, existentă;
- Is – zonă instituții și servicii publice existente (Isî, ISct, Isc, ISa);

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

- UTR ...2...;
- regim de construire:P+1,2 E.....;
- funcțiuni predominante:ZCPMIS-C – subzona centrală situată în perimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, cuprinzând construcțiile de pe loturile de teren ce au ca ax str. Tineretului, b-dul. Roman Mușat, D. Gherea și str. Veronica Micle.....;
- H max =7,50 m.....;
- POT max = ...30%, CUT max = 0,80.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- Aliniamentul clădirii către str. Dobrogeanu Gherea va fi același ca al construcției învecinate de pe latura de est, respective 0,9 m față de limita de proprietate și 9,2 m față de axul străzii Dobrogeanu Gherea;
- Accesul în clădire nu se va realiza direct din circulația publică. Toate podestele, rampele de acces, scările, treptele, deschiderile de uși sau alte amenajări se vor realiza integral pe proprietate private:

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;
- Zona edificabilă propusă se va retrage cu 7,1 m față de limita proprietății pe latura de est, cu 1,2 m față de latura de vest (respectiv 3,0 m față de locuința vecină) și cu 0,6 m pe latura de nord, spre punctul trafo, respectiv cu 43,3 m față de limita extremă 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 6 metri lățime dintr-o circulație publică;

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 U2 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.
- 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. 37811 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**