

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 17207 din 26.02.2025

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
"Extinderea și modernizarea complexului de agrement
strand "Moldova" prin amenajarea unei structuri de
agrement Aqua-Roman Park și reamenajarea zonei pentru
sporirea atractivității"**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare 17208/26.02.2025 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – d-nul Laurențiu-Dan Leoreanu, precum și raportul de specialitate 17280/27.02.2025 al Direcției de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului;

Văzând avizul de legalitate nr. din .02.2025 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul nr. din .02.2025 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum avizul nr. din .02.2025 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;

Având în vedere avizul arhitectului șef nr. 7 din 06.12.2024;

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 de Detaliu "Extinderea și modernizarea complexului de agrement strand "Moldova" prin amenajarea unei structuri de agrement Aqua-Roman Park și reamenajarea zonei pentru sporirea atractivității – str. Vasile Lupu, nr. 60, str. Victor Hugo, nr. 17, 11A, 11B, 13, str. Alexandru cel Bun, str. Sucedava, nr. 4 – Roman", proiect nr. 06/2024 elaborat de S.C. KANGO PROIECT S.R.L., domeniul public și privat al municipiului Roman, cu suprafața de 100.583 mp., în conformitate cu Anexele 1 și 2 reprezentând Avizul Direcției de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și

Planul de reglementări urbanistice care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

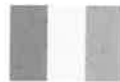
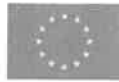
Art. 2. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism conform proiectului nr. 06/2024.

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

Art. 4. Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

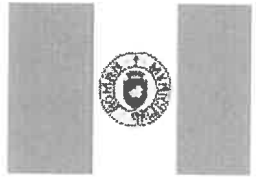
Art. 5. Secretarul general al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman
Laurențiu-Dan Leoreanu



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. 100242 din 06.12.2024

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

Anexa nr. 1 la HCL nr. ____ din 27.02.2025

AVIZ

Nr. 7 din 06.12.2024

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru*3) ...EXTINDEREA ȘI MODERNIZAREA COMPLEXULUI DE AGREMENT ȘTRAND "MOLDOVA" PRIN AMENAJAREA UNEI STRUCTURI DE AGREMENT AQUA-ROMAN PARK ȘI REAMENAJAREA ZONEI PENTRU SPORIREA ATRACTIVITĂȚII, *str. Vasile Lupu, nr. 60, str. Victor Hugo, nr. 17, 11A, 11B, 13, str. Alexandru cel Bun, str. Sucedava, nr. 4, Roman, jud. Neamț*

generat de imobilul*4) *str. Vasile Lupu, nr. 60, str. Victor Hugo, nr. 17, 11A, 11B, 13, str. Alexandru cel Bun, str. Sucedava, nr. 4....*

Inițiator:MUNICIPIUL ROMAN.....

Proiectant: ... S.C. KANGO PROIECT S.R.L.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. Emil Dragoș Ciolacu-Miron.....

Suprafață zona studiată în P.U.D.: 100.583 mp

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

- UTR ..5...;

Zonele și subzonele funcționale existente sunt următoarele :

- **P** – zona parcuri și plantații cu subzonele:

Ps – complex sportiv, stadion

Ppp – perdele de protecție

Pn – plantații naturale, rezervații

Pa – agrement

- **IS** – zonă instituții și servicii (ISco) existentă

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

- **A** – zonă unități agro-zootehnice – existentă

- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă.

- UTR ..7...;

Zonele și subzonele funcționale existente sunt următoarele :

- **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, ISco,ISct) , existentă;

- **I** – zonă unități industriale;

- **TE** – construcții aferente echipării tehnico-edilitare. existentă;

- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă;

ZCPMIS- A Subzona centrală situată în preimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice, de arhitectura și urbanism Episcopia Romanului, Cetatea Romanului – Situl arheologic al Cetății Romanului;

ZPb – subzona sitului Bisericii Sf. Nicolae M.I. NT-II-a- B-10654;

Prevederi P.U.D. propuse:

- **UTR ...5....;**
- funcțiune existentă: ...zona P – parcuri și plantații, subzona Ps – complex-sportiv, stadion și subzona Pa - agrement...;
- POT max = ...15,00%.....;
- CUT max = ...1,3.....;
- **UTR ...7....;**
- funcțiune existentă: ...zona L1 – locuințe colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale....;
- POT max = ...30,00%.....;
- CUT max = ...2,7.....;

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.;

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 clădirii, 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

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 ...15.11.2024.... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 94031 din 15.11.2024, Planul urbanistic de detaliu.

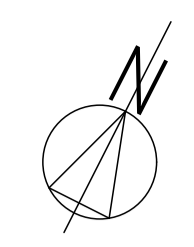
Avizul de față este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării planului urbanistic prezentat.

Arhitect șef,

Arh. Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei



Bilant teritorial	Existent		Propus		Total	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Utilitati functionale	74.463,09	74,03%	0,00	0,00%	58.317,22	57,98%
Spatii verzi	10.259,90	10,20%	9.536,40	9,48%	19.796,30	19,68%
Suprafete carosabile, pietonale	1.355,77	1,35%	677,00	0,67%	2.032,77	2,02%
Piste biciclete	1.894,47	1,89%	0,00	0,00%	1.894,47	1,89%
Loc de joaca	635,30	0,63%	0,00	0,00%	635,30	0,63%
Zona fitness	505,61	0,50%	0,00	0,00%	505,61	0,50%
Skatepark	2.102,71	2,09%	0,00	0,00%	2.102,71	2,09%
Terenul de tenis	0,00	0,00%	779,59	0,78%	779,59	0,78%
Pista de jogging	0,00	0,00%	100,00	0,10%	100,00	0,10%
Fantana arteziana	2.729,15	2,71%	0,00	0,00%	2.729,15	2,71%
Piscine exterioare	5.070,90	5,04%	0,00	0,00%	5.070,90	5,04%
Plaja piscine exterioare	1.566,10	1,56%	5.052,88	5,02%	6.618,98	6,58%
Suprafata construita						
Total	100.583,00	100%	100.583,00	100%	100.583,00	100%



LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA PROPRIETATE CONFORM OCPI
 - LIMITA ZONA STUDIATA
- PROPIUNERE**
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA CONSTRUCTIE AGREMENT
 - SPATIUL DE JOCA
 - BAZIN APA - MARCARE ACCES PRINCIPAL
- REGLEMENTARI**
 - LIMITA SUPRAFATA EDIFICABILA CONSTRUIBILA PRIN PUD
 - ALINEAMINTE PRINCIPAL
 - REGIM DE ALINIERE FRONTAL
 - REGIM DE ALINIERE LATERAL
 - REGIM DE ALINIERE POSTERIOR
 - ZONE DE INTERES
- CIRCULATII**

CAROSABIL PROPUS PENTRU MODERNIZARE

PLATFORMA BETON

ALIEE PIETONALA

ALIEE PRIVATA COMPLEX AGREMENT

REABILITARE ACCES STADION

ACCES CAROSABIL

ACCES PIETONAL

SPATII VERZI

CURTE PRIVATA COMPLEX AGREMENT

SPATIUL VERDE AMBIENTAL

REABILITARE SPATIUL VERDE

INDICII URBANISTICI

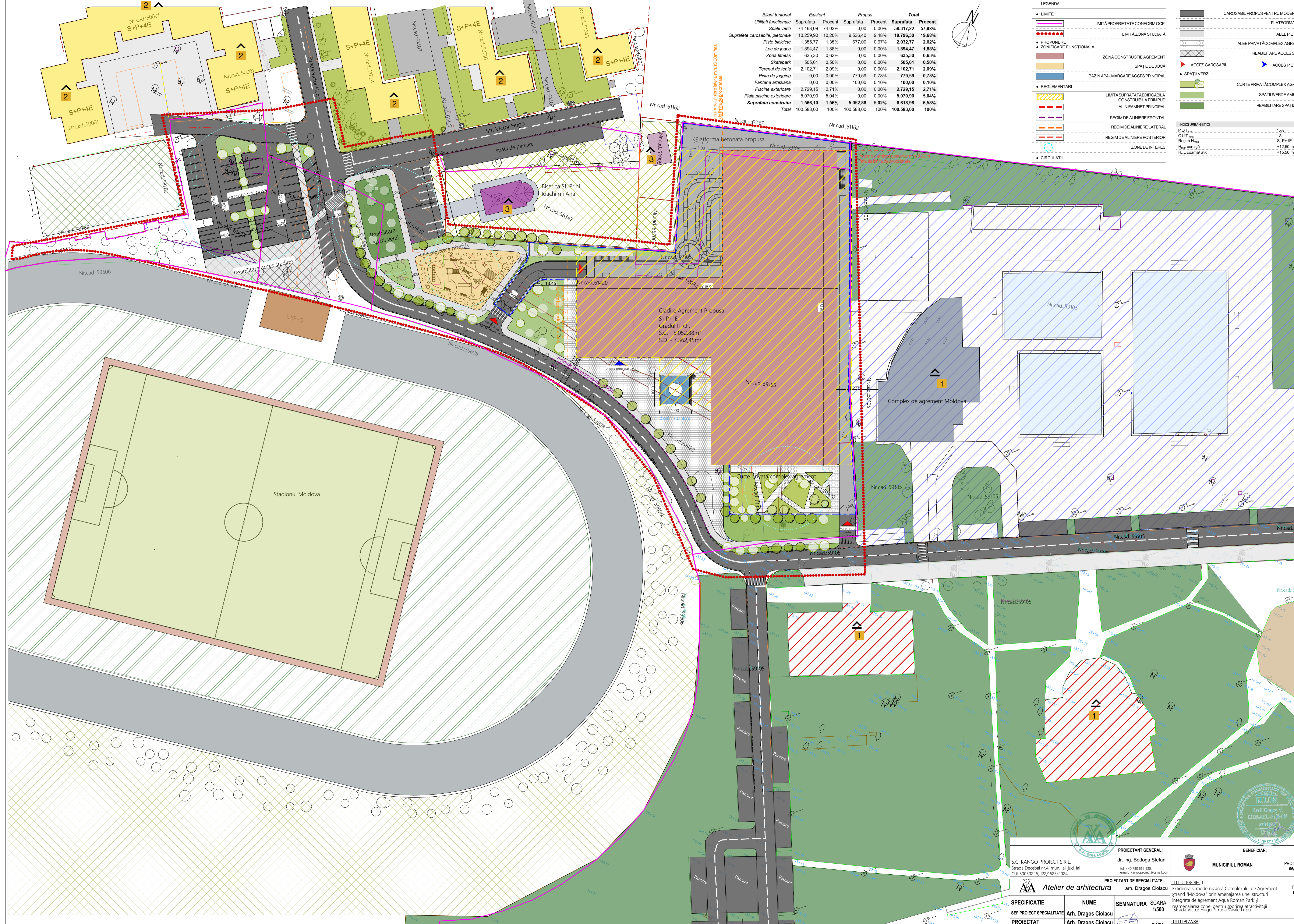
P.O.T. max 15%

C.U.T. max 1:5

Regim H_{max} S. P+1E

H_{max} cornisa +12,50 m

H_{max} coama/ atc +15,50 m



Cladire Agrement Propusa
S+P+1E
Gradul II R.F.
S.C. - 5.052,88m²
S.D. - 7.362,45m²

Complex de agrement Moldova

Stadionul Moldova

PROIECTANT GENERAL: dr. ing. Bodoga Stefan Strada Decebal nr.4, mun. Iai, jud. Iai CUI 50050226, I22/1623/2024 tel +40 730 669 930; email kangoproiect@gmail.com		BENEFICIAR: MUNICIPIUL ROMAN PROIECT NR. 06/2024	
PROIECTANT DE SPECIALITATE: Atelier de arhitectura arh. Dragoș Ciolacu		TITLUL PROIECT: Extinderea și modernizarea Complexului de Agrement Strand "Moldova" prin amenajarea unei structuri integrate de agrement Aqua Roman Park și reamenajarea zonei pentru sporirea atractivității Strada Victor Hugo, Strada Vasile Lupu	
SEF PROIECT SPECIALITATE: Arh. Dragoș Ciolacu		FAZA PUD	
PROIECTAT DESENAT: Arh. Andrei Trofin		SEMNATURA: SCARA 1/500 DATA 11/2024 TITLUL PLANȘA: REGLENTARI URBANISTICE - PROPUNERE	



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. 17208/26.02.2025

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Extinderea și modernizarea complexului de agrement ștrand “Moldova”
prin amenajarea unei structuri de agrement Aqua-Roman Park și
reamenajarea zonei pentru sporirea atractivității**

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

1. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU ”Extinderea și modernizarea complexului de agrement ștrand “Moldova” prin amenajarea unei structuri de agrement Aqua-Roman Park și reamenajarea zonei pentru sporirea atractivității” – str. Vasile Lupu, nr. 60, str. Victor Hugo, nr. 17, 11A, 11B, 13, str. Alexandru cel Bun, str. Sucedava, nr. 4, proiect nr. 06/2024 elaborat de S.C. KANGO PROIECT S.R.L. având ca șef de proiect membru RUR pe arh. Emil Dragoș Ciolacu-Miron, beneficiar MUNICIPIUL ROMAN, cu valabilitate de 3 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Roman, str. Vasile Lupu, nr. 60, str. Victor Hugo, nr. 17, 11A, 11B, 13, str. Alexandru cel Bun, str. Sucedava, nr. 4, zonă delimitată la sud de: Bază Sportivă Multidisciplinară “Moldova” și dig râul Moldova, la nord de: Biserica Sf. Părinți Ioachim și Ana, la est de: Locuințe colective și la vest de: str. Vasile Lupu și proprietăți private, suprafața totală reglementată fiind de 100.583 mp.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 15% și CUT 1.3 pentru UTR. Nr. 5 respectiv POT 30% și CUT 2.7 pentru UTR. Nr. 7, nu se va depăși aliniamentul la strada, iar staționarea autovehiculelor se va face doar în zonele special amenajate.

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, Cadastru 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,
Laurențiu-Dan Leoreanu



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, Cadastru și Amenajare a Teritoriului
Nr. 17280/27.02.2025 E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
"Extinderea și modernizarea complexului de agrement ștrand "Moldova"
prin amenajarea unei structuri de agrement Aqua-Roman Park și reamena-
jarea zonei pentru sporirea atractivității"

Proiectul de hotărâre prezentat de d-nul Laurențiu-Dan Leoreanu, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - "Extinderea și modernizarea complexului de agrement ștrand "Moldova" prin amenajarea unei structuri de agrement Aqua-Roman Park și reamenajarea zonei pentru sporirea atractivității", 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 06.12.2024

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru*3) ...EXTINDEREA ȘI MODERNIZAREA COMPLEXULUI DE AGREMENT ȘTRAND "MOLDOVA" PRIN AMENAJAREA UNEI STRUCTURI DE AGREMENT AQUA-ROMAN PARK ȘI REAMENAJAREA ZONEI PENTRU SPORIREA ATRACTIVITĂȚII, str. Vasile Lupu, nr. 60, str. Victor Hugo, nr. 17, 11A, 11B, 13, str. Alexandru cel Bun, str. Sucedava, nr. 4, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4) str. Vasile Lupu, nr. 60, str. Victor Hugo, nr. 17, 11A, 11B, 13, str. Alexandru cel Bun, str. Sucedava, nr. 4....

Inițiator:MUNICIPIUL ROMAN.....

Proiectant: ... S.C. KANGO PROIECT S.R.L.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. Emil Dragoș Ciolacu-Miron.....

Suprafață zona studiată în P.U.D.: 100.583 mp

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

- UTR ..5...;

Zonele și subzonele funcționale existente sunt următoarele :

- **P** – zona parcuri și plantații cu subzonele:

Ps – complex sportiv, stadion

Ppp – perdele de protecție

- Pn** – plantații naturale, rezervații
- Pa** – agrement
- **IS** – zonă instituții și servicii (ISco) existentă
- **TE** – zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existentă
- **A** – zonă unități agro-zootehnice – existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă.
- UTR ..7...;

Zonele și subzonele funcționale existente sunt următoarele :

- **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, ISco,ISct) , existentă;
- **I** – zonă unități industriale;
- **TE** – construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existentă;
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă;

ZCPMIS- A Subzona centrală situata in preimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura si urbanism Episcopia Romanului, Cetatea Romanului – Situl arheologic al Cetatii Romanului;

ZPb – subzona sitului Bisericii Sf. Nicolae M.I. NT-II-a- B-10654;

Prevederi P.U.D. propuse:

- **UTR ...5...;**
- funcțiune existentă:zona P – parcuri și plantații, subzona Ps – complex-sportiv, stadion și subzona Pa - agrement...;
- POT max = ...15,00%.....;
- CUT max = ...1,3.....;
- **UTR ...7...;**
- funcțiune existentă:zona L1 – locuințe colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale....;
- POT max = ...30,00%.....;
- CUT max = ...2,7.....;

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.;

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 clădirii, 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

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 ...15.11.2024... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 94031 din 15.11.2024, 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