

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 22536 din 18.03.2025

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
"Modernizare C1, amenajare interioară loc de joacă și
brânșamente la utilități "**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 22541 din 18.03.2025 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – d-nul. Laurențiu-Dan LEOREANU, precum și raportul de specialitate nr. 22732 din 19.03.2025 al Direcției de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitarea nr. 3938 din 21.01.2025 al S.C. MARSAT S.A.;
- avizul arhitectului șef nr. 2 din 18.03.2025;

Văzând avizul de legalitate nr. ____ din __.03.2025 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul nr. __ din __.03.2025 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum avizul __ din __.03.2025 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;

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 Zonal "Modernizare C1, amenajare interioară loc de joacă și brânșamente la utilități – str. Ștefan cel Mare, nr. 268, NC 50993 – Roman”, proiect nr. 610-170/2024 elaborat de S.C. Arhitect 3D S.R.L., proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 2.819 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 cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției conform proiectului nr. 610-170/2024. 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, Cadastru 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
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. 22510 din 18.03.2025

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

Anexa 1 la HCL din 27.03.2025

AVIZ

Nr. 2 din 18.03.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **MODERNIZARE C1, AMENAJARE INTERIOARĂ LOC DE JOACĂ ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**, str. Ștefan cel Mare, nr. 258, NC 50093, Roman, jud. Neamț generat de imobilul*4) str. Ștefan cel Mare, nr. 258, NC 50093....

Inițiator:S.C. MARSAT S.A.....

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. Ionel Ciurea

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 2.819 mp

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

- UTR ...13...;

- funcțiuni predominante:- I – zonă unități industriale;

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

GC – zonă gospodărie comunală(GCc, GCs);

ZCPMIS M – Zona protejată a Cimitirului Municipiului Roman;

CC – zonă căi de comunicație și construcții aferente (CCr, CCf);

L2 – zonă locuințe individuale și colective cu maxim P+1,2 și maxim P+4 niveluri;

S – zonă terenuri cu destinație special;

A – zonă unități agro-zootehnice(Asu);

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

- UTR ...13...;

Zonificarea funcțională propusă pe zona reglementată:

1. Zona Is – instituții publice și servicii de interes general, subzona ISps – prestări servicii.....;

- regim de construire: ...existent pe amplasament (Parter) – se admit nivele parțiale (supante, mezanin) cu condiția încadrării în înălțimea existentă, CUT max si POT max aprobat....;

- H max =9,50 m.....;

- POT max = ...61%.....

- CUT max = ...0.61.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- Existent - 8,50 m de la limita de proprietate;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei A3 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

Circulații și accese:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei A3 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

- lățimea accesului la drumurile publice va avea asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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 A3 – 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 ...18.03.2025... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 22245 din 18.03.2025, 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



(Handwritten mark)



H ATIC	H MAX	9.5	9.5
POT MAX	CUT MAX	61%	0.61

Bilant teritorial			
Zonificare funcțională	Suprafață teren existent	%	Suprafață teren propus
Zonă „I – zona unitatilor industriale”	2819 m ²	100	-
- Suprafata construita	1718 m ²	61	
- Suprafata circulatii	1101 m ²	39	
- Suprafata plantata	0 m ²	0	
Is – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzona ISps – prestari servicii			2819 m ² din care:
- Suprafata construita	-	-	1718 m ²
- Suprafata circulatii - alei, trotuare, parcări	-	-	961 m ²
- Suprafata spatii plantate	-	-	140 m ²
TOTAL	2819 m²	100	2819 m²

ZONA STUDIATA	
	LIMITA DE PROPRIETATE/REGLEMENTATA
	ACCES PE AMPLASMENT CIRCULATII AUTO SI PIETONALE
	ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
	ZONA CENTRALA SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DE INTERES PUBLIC
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	EDIFICABIL
	IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general

proiectant general : 52
 04
 24
 90
 ciurea@arhitectur.ro
 +40722.990.442

beneficiar: SC MARSAT SA
 Aviatorilor 23, mun. Roman, jud. Neamt nr proiect: 610-170/2024

obiectiv: PUZ - MODERNIZARE C1, AMENAJARE INTERIOARA LOC DE JOACA SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
 sef proiect arh. Ionel Ciurea
 proiectat arh. Ionel Ciurea
 desenat arh. Ionel Ciurea

adresa: Mun. Roman, str. Stefan cel Mare, nr. 258, NC. 50993 Jud. Neamt Romania

obiect: PLAN URBANISTIC ZONAL
 denumirea plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE

data: iulie 2024
 faza: PUZ
 nr. plansei: A.3

1500 A3
 297 x 420



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. 22541 din 18.03.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
”Modernizare C1, amenajare interioară loc de joacă și brânșamente la
utilități”

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

1. PLANUL URBANISTIC ZONAL ”MODERNIZARE C1, AMENAJARE INTERIOARĂ LOC DE JOACĂ ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”, str. Ștefan cel Mare, nr. 258 , NC 50093, Roman, jud. Neamț, proiect nr. 610-170/2024 elaborat de S.C. ARHITECT 3D S.R.L. având ca șef de proiect membru RUR pe arh. Ionel CIUREA, beneficiar S.C. MARSAT S.A., cu valabilitate de 5 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea terenului situat în intravilanul Municipiului Roman, cu N.C. și C.F. 50093, zonă delimitată de proprietăți private la EST, VEST și NORD de proprietăți private și la SUD de cale de acces, suprafața totală reglementată fiind de 2819 mp.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 61% și CUT 0,61 pentru zona de instituții publice și servicii de interes general. Nu se va depăși aliniamentul la strada, iar staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelelor.

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,
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. 22732 din 19.03.2025 E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
"Modernizare C1, amenajare interioară loc de joacă și brânșamente la
utilități"

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Laurențiu-Dan Leoreanu, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "Modernizare C1, amenajare interioară loc de joacă și brânșamente 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. 2 din 18.03.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **MODERNIZARE C1, AMENAJARE INTERIOARĂ LOC DE JOACĂ ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**, str. Ștefan cel Mare, nr. 258, NC 50093, Roman, jud. Neamț generat de imobilul*4) str. Ștefan cel Mare, nr. 258, NC 50093....

Inițiator:S.C. MARSAT S.A.....

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. Ionel Ciurea

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 2.819 mp

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

- UTR ...13...;

- funcțiuni predominante:- I – zonă unități industriale;

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

GC – zonă gospodărie comunală(GCc, GCs);

ZCPMIS M – Zona protejată a Cimitirului Municipiului Roman;

CC – zonă căi de comunicație și construcții aferente (CCr, CCf);

L2 – zonă locuințe individuale și colective cu maxim P+1,2 și maxim P+4 niveluri;

S – zonă terenuri cu destinație special;

A – zonă unități agro-zootehnice(Asu);

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

- UTR ...13....;

Zonificarea funcțională propusă pe zona reglementată:

1. Zona Is – instituții publice și servicii de interes general, subzona ISps – prestări servicii.....;

- regim de construire: ...existent pe amplasament (Parter) – se admit nivele parțiale (supante, mezanin) cu condiția încadrării în înălțimea existentă, CUT max și POT max aprobat....;

- H max =9,50 m.....;

- POT max = ...61%.....

- CUT max = ...0.61.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- Existent - 8,50 m de la limita de proprietate;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

• conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei A3 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

Circulații și accese:

• conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei A3 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

• lățimea accesului la drumurile publice va avea asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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 A3 – 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 ...18.03.2025.... **se avizează favorabil** conform avizului tehnic nr. 22245 din 18.03.2025, 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**

