

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 22512 din 18.03.2025

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
"Sistematizare verticală zona Cuza Vodă – Pietonal Ștefan
cel Mare - construire parcări semi îngropate în zona
Pietonal Ștefan cel Mare "**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr.22540 din 18.03.2025 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – d-nul. Laurențiu-Dan Leoreanu, precum și raportul de specialitate nr. 22704 din 19.03.2025 al Direcției de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- avizul arhitectului șef nr. 1 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 ” Sistematizare verticală zona Cuza Vodă – Pietonal Ștefan cel Mare - construire parcări semi îngropate în zona Pietonal Ștefan cel Mare – Roman”, proiect nr. 08/2022 elaborat de S.C. 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL, cu suprafața de 8.500 mp., în conformitate cu Anexele 1 și 2 reprezentând Avizul Direcției de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, 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. 08/2022. 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 va realiza cu obligativitatea rezolvării și realizării 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.

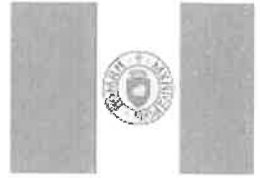
Art. 6. Secretarul general al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

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. 22508 din 18.03.2025

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

Anexa nr. 1 la HCL nr. ____ din 27.03.2025

AVIZ

Nr. 1 din 18.03.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3)**SISTEMATIZARE VERTICALĂ ZONA CUZA VODĂ – PIETONAL ȘTEFAN CEL MARE - CONSTRUIRE PARCĂRI SEMI ÎNGROPATE ÎN ZONA PIETONAL ȘTEFAN CEL MARE, Roman, jud. Neamț**

generat de imobilul*4) .. *str. Cuza Vodă – pietonal Ștefan cel Mare*

Inițiator: ...MUNICIPIUL ROMAN....

Proiectant:S.C. 3B CONSTRUCTION PROJECT S.R.L.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. Emil Dragoș CIOLACU-MIRON.....

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 8.500 mp

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

- UTR ...1...;

- funcțiuni predominante:

- zona funcțională C – zona centrală (locuințe și servicii publice), zona CM mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante) și locuințe; Funcțiunea dominantă a zonei este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație și în prelungirea zonei centrale.

- 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 (ISi, ISct) , existentă

- CCr – zonă căi rutiere, existentă

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

- UTR ...1...;

- regim de construire:D+P.....;

- funcțiuni predominante:zona funcțională C – zona centrală (locuințe și servicii publice), zona CM mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri,

restaurante) și locuințe; Funcțiunea dominantă a zonei este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație și în prelungirea zonei centrale.

- H max =5,00 m față de cota terenului actual.....;

- POT max = ...60%, CUT max = 1,00.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U03 – Plan Re-glementări urbanistice aferente P.U.Z;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U03 – Plan Re-glementări urbanistice aferente P.U.Z;

Circulații și accese:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U03 – Plan Re-glementări urbanistice aferente P.U.Z;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Echipare tehnico-edilitară:

- asigurarea infrastructurii edilitare și cea a echipării clădirii, branșamentele se vor realiza subteran.
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate;

Parcaje:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U03 – Plan Re-glementări urbanistice aferente P.U.Z.
- staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei, în parcare subte-rană, exclusiv în cadrul proprietății unde se vor asigura un număr aproximativ de 180 locuri de parcare;

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. 22247 din 18.03.2025, Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urba-nism aferent acestuia.

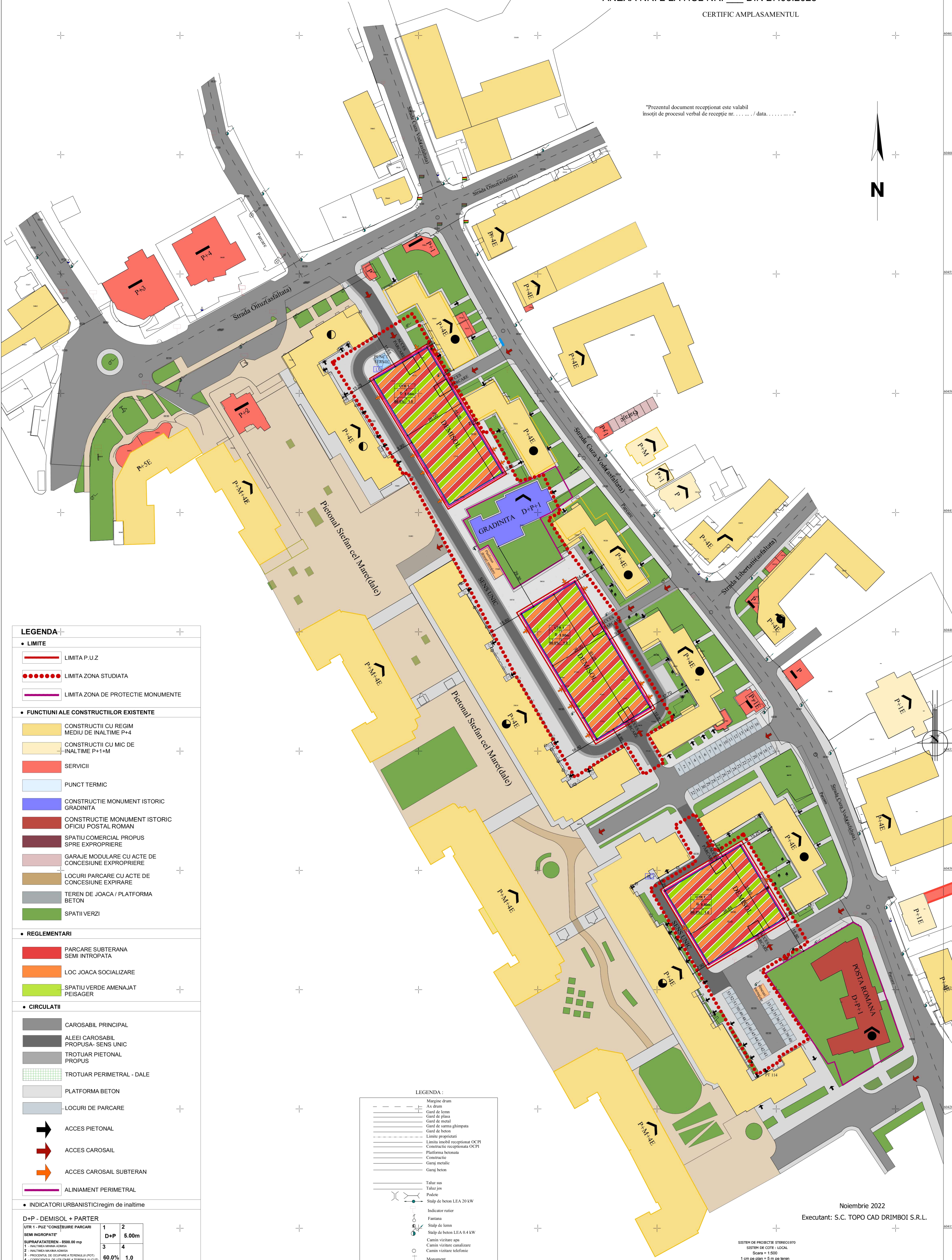
Avizul de față este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării planului urbanistic prezentat.

Arhitect șef,

Arh. Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei



"Prezentul document receptionat este valabil
însoțit de procesul verbal de recepție nr. / data."



LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA P.U.Z.
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE MONUMENTE
- FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**
 - CONSTRUCTII CU REGIM MEDIU DE INALTIME P+4
 - CONSTRUCTII CU MIC DE INALTIME P+1+M
 - SERVICII
 - PUNCT TERMIC
 - CONSTRUCTIE MONUMENT ISTORIC GRADINITA
 - CONSTRUCTIE MONUMENT ISTORIC OFICIU POSTAL ROMAN
 - SPATIU COMERCIAL PROPUS SPRE EXPROPRIERE
 - GARAJE MODULARE CU ACTE DE CONCESIUNE EXPROPRIERE
 - LOCURI PARCARE CU ACTE DE CONCESIUNE EXPIRARE
 - TEREN DE JOACA / PLATFORMA BETON
 - SPATII VERZI
- REGLEMENTARI**
 - PARCARE SUBTERANA SEMI INTROPATA
 - LOC JOACA SOCIALIZARE
 - SPATIU VERDE AMENAJAT PEISAGER
- CIRCLATII**
 - CAROSABIL PRINCIPAL
 - ALEEI CAROSABIL PROPUSA- SENS UNIC
 - TROTUAR PIETONAL PROPUS
 - TROTUAR PERIMETRAL - DALE
 - PLATFORMA BETON
 - LOCURI DE PARCARE
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES CAROSAIL
 - ACCES CAROSAIL SUBTERAN
 - ALINIAMENT PERIMETRAL
- INDICATORI URBANISTICI** regim de inaltime

D+P - DEMISOL + PARTER

UTR 1 - PUZ "CONSTRUIRE PARCARI SEMI INGROPATE"	1	2
SUPRAFATATEREN - 8500 mp	D+P	5.00m
1 - INALTIME MINIMA ADMISA	3	4
2 - INALTIME MAXIMA ADMISA	60,0%	1.0
3 - PROCENTUL DE OCUPAREA TERENULUI (POT)		
4 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)		

Bilanț teritorial general UTR1	PROPUȘ	
Unități funcționale	Suprafața	Procent
Terenuri ocupate de construcții	4497.0	52.90%
Trotuar pietonal	4003.0	47.10%
TOTAL	8500.0	100.00%

Spații verzi amenajate peisager 3096.0 mp = 36.42% din suprafața terenului de 8500 mp
Locuri de parcare subteran 120 locuri

LEGENDA :

- Margine drum
- As drum
- Giard de lemn
- Giard de plasa
- Giard de metal
- Giard de sarma ghimpata
- Giard de beton
- Limite proprietati
- Limite imobil receptionat OCPI
- Constructie receptionata OCPI
- Platforma betonata
- Constructie
- Garaj metalic
- Garaj beton
- Taluz sus
- Taluz jos
- Podeste
- Stalp de beton LEA 20 kW
- Indicator rutier
- Fantana
- Stalp de lemn
- Stalp de beton LEA 0.4 kW
- Camin vizitare apa
- Camin vizitare canalizare
- Camin vizitare telefonie
- Monument
- Numar cadastral
- Hydrant
- Rigola
- Numar postal
- Acces proprietate
- Contor gaze naturale
- Pom
- Semador

SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970
SISTEM DE COTE : LOCAL
Scara = 1:500
1 cm pe plan = 5 m pe teren

Noiembrie 2022
Executant: S.C. TOPO CAD DRIMBOI S.R.L.

		BENEFICIAR: MUNICIPIUL ROMAN		PROIECT NR 08/2022
SPECIFICATIE NUME	SEMNTURA	Scara 1/1000	TITLU PROIECT: Elaborare Plan Urbanistic Zonal – sistematare verticala zona Cuza Voda – Pietonal Stefan cel Mare din municipiul Roman, judetul Neamt	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT Arh. Dragos Ciolacu		DATA 10/2022	TITLU PLANSA: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	U.03
PROIECTAT Arh. Dragos Ciolacu				
DESEANAT Arh. Andrei Trofin				



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. 22540 din 18.03.2025

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
”Sistematizare verticală zona Cuza Vodă – Pietonal Ștefan cel Mare -
construire parcări semi îngropate în zona Pietonal Ștefan cel Mare”**

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

**1. PLANUL URBANISTIC ZONAL ”SISTEMATIZARE VERTICALĂ
ZONA CUZA VODĂ – PIETONAL ȘTEFAN CEL MARE -
CONSTRUIRE PARCĂRI SEMI ÎNGROPATE ÎN ZONA PIETONAL
ȘTEFAN CEL MARE” – Roman, jud. Neamț, proiect nr. 08/2022 elaborat de
S.C. 3B CONSTRUCTION PROJECT S.R.L. având ca șef de proiect membru
RUR pe arh. Emil Dragoș CIOLACU-MIRON, beneficiar MUNICIPIUL
ROMAN, cu valabilitate de 5 ani.**

Prezenta documentație servește la reglementarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Roman, delimitate la sud de: bl.6 și bl.4 – str. Ștefan cel Mare, Poșta Română și proprietate privată, la nord de: bl.5 și bl.13 – str. Cuza Vodă, bl.10 și bl.4 – str. Ștefan cel Mare, la est de: blocurile nr. 5, 7, 9, 11 și 13 – str. Cuza Vodă, Poșta Română și Grădiniță și la vest de: Pietonal Ștefan cel Mare, bl.6, bl.4 și bl. 10 – str. Ștefan cel Mare; suprafața totală reglementată fiind de 8.500 mp.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 60% și CUT 1.0, nu se va depăși aliniamentul la strada, iar staționarea autovehiculelor se va face doar în parcurile amenajate 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, Cadastru și Amenajare a 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. 22704 din 19.03.2025 E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
" Sistematizare verticală zona Cuza Vodă – Pietonal Ștefan cel Mare -
construire parcări semi îngropate în zona Pietonal Ștefan cel Mare "

Proiectul de hotărâre prezentat de d-nul Laurențiu-Dan Leoreanu, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "Sistemăzire verticală zona Cuza Vodă – Pietonal Ștefan cel Mare - construire parcări semi îngropate în zona Pietonal Ștefan cel Mare ", 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. 1 din 18.03.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3)**SISTEMATIZARE VERTICALĂ ZONA CUZA VODĂ – PIETONAL ȘTEFAN CEL MARE - CONSTRUIRE PARCĂRI SEMI ÎNGROPATE ÎN ZONA PIETONAL ȘTEFAN CEL MARE**, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul*4) .. str. Cuza Vodă – pietonal Ștefan cel Mare

Inițiator: ...MUNICIPIUL ROMAN....

Proiectant:S.C. 3B CONSTRUCTION PROJECT S.R.L.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: ...arh. Emil Dragoș CIOLACU-MIRON.....

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 8.500 mp

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

- UTR ...1...;

- funcțiuni predominante:

- zona funcțională C – zona centrală (locuințe și servicii publice), zona CM mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante) și locuințe; Funcțiunea dominantă a zonei este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general

cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație și în prelungirea zonei centrale.

- 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, ISct) , existentă
- CCr – zonă căi rutiere, existentă

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

- UTR ...1...;
- regim de construire:D+P.....;
 - funcțiuni predominante:zona funcțională C – zona centrală (locuințe și servicii publice), zona CM mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante) și locuințe; Funcțiunea dominantă a zonei este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație și în prelungirea zonei centrale.
- H max =5,00 m față de cota terenului actual.....;
- POT max = ...60%, CUT max = 1,00.....

Retragerea minimă față de aliniament:

- Clădirea propusă va fi pe aliniament, retrasă cu 3,00 m față de limitele construcțiilor existente;
- Clădirile nu se vor retrage de la alinierea stabilită prin Regulamentul local de Urbanism și a planșei U03 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z. și pot avea ieșinduri (console) de până la 2,00 m și retrageri locale de până la 2,00 m;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U03 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.;
- Față de limitele construcțiilor existente regimul de aliniere propus este de 3,0 m;

Circulații și accese:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U03 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Echipare tehnico-edilitară:

- asigurarea infrastructurii edilitare și cea a echipării clădirii, bransamentele se vor realiza subteran.
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate;

Parcaje:

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei U03 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.

- staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei, în parcare subterană, exclusiv în cadrul proprietății unde se vor asigura un număr aproximativ de 180 locuri de parcare;

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. 22247 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**