

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

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**Nr. 22538 din 18.03.2025**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –  
"Construire locuință individuală, împrejmuire și  
bransamente la utilități"**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr. 22543 din 18.03.2025 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – d-nul. Laurențiu-Dan Leoreanu, precum și raportul de specialitate nr. 22833 din 19.03.2025 al Direcției de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere:

- solicitările nr. 62337 din 14.09.2023, 101510 din 11.12.2024 și 10856 din 10.02.2025 al d-lui. IZOTA ȘTEFAN;
- avizul arhitectului șef nr. 3 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.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Construire locuință individuală, împrejmuire și bransamente la utilități" str. Veronica Micle, nr. 15, NC 53365, proiect nr. 03/2022 elaborat de B.I.A. CHIPRIAN ANA, cu suprafața de 205 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. 03/2022. 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 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](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, Cadastru și Amenajare a Teritoriului  
Nr. 22511 din 18.03.2025 E-mail: [urbanism@primariaroman.ro](mailto:urbanism@primariaroman.ro)

---

Anexa nr. 1 la HCL nr. \_\_\_\_ din 27.03.2025

## AVIZ

Nr. 3 din 18.03.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru\*3) ....**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**, str.

*Veronica Micle, nr.15, NC 53362, Roman, jud. Neamț*

generat de imobilul\*4) .... str. *Veronica Micle, nr.15, NC 53362.....*

Inițiator: ....IZOTA ȘTEFAN.....

Proiectant: ....B.I.A. CHIPRIAN ANA.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Andrei PURCARU

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 205 mp

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

- UTR ...1...;

- funcțiuni predominante: .....

ZCPMIS D + CP3 – zonă centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție de 100 m de monumente

Is - zonă instituții și servicii publice existente (ISî, ISct, ISc, ISa, ISf, IS-co, ISt, ISps, ISs, ISas);

L1 - zonă locuințe colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5 – P+8,10);

L2 – zonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1,2 niveluri.

CCr – zonă căi existentă;

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

- UTR ...1...;

- funcțiuni predominante: .... L2 – zonă locuințe individuale cu maxim P+1,2 niveluri și regim de construire discontinuu.....;

- regim de construire: ....P+1E.....;

- H max = ....7,50 m.....;

- POT max = ...40%.....;

- CUT max = ...1,5.....;

**Retragerea minimă față de aliniament:**

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.1 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.;

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

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.1 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z;
- proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale, astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

**Circulații și accese:**

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.1 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

**Echipe tehnico-edilitară:**

- asigurarea infrastructurii edilitare și cea a echipării clădirii, bransamentele se vor realiza subteran.

**Parcaje:**

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.1 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.
- se vor realiza 4 locuri de parcare (2 locuri de parcare privată, respectiv 2 locuri de parcare publică). Suprafața de teren aferentă parcajelor publice în suprafață de 15 mp (2 locuri de parcare) va fi cedată ulterior domeniului public al Municipiului Roman în urma unui schimb/tranzacții.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de ...18.03.2025.... **se avizează nefavorabil** conform avizului tehnic nr. 22248 din 18.03.2025, Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia din următoarele considerente:

- nu se asigură condiții de locuire corespunzătoare, zona fiind aglomerată din punct de vedere urbanistic cu o densitate a clădirilor utilizată la maxim;
  - situația juridică a parcărilor propuse nereglementată juridic anterior aprobării documentației de urbanism în cauză;
  - raportat la zona studiată, utilizarea terenului ce a generat Planul Urbanistic Zonal, poate fi maximizată cu o destinație de utilitate publică, respectiv loc de joacă, spațiu verde amenajat, parc sau parcare.
- În consecință, recomand respingerea acestui proiect de hotărâre.

**Arhitect șef,**

**Arh. Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei**







|      |     |           |
|------|-----|-----------|
| UTR1 | 40  | 1,5adc/mp |
| L2   | 3,0 | 7,50      |

Legendă: Anexa nr. 2 la HCL nr. \_\_\_ din 27.03.2025 ÎNCADRARE ÎN TERITORIU (extras P.U.G. aprobat)

**Limite:**

- Limita zonei studiate prin P.U.Z.
- Limita terenului proprietate **IZOTA ȘTEFAN**
- Retragere față de aliniament
- Limită propusă față de vecinătăți
- Limită propusă împrejmuire

**Funcțiuni:**

- Perimetru edificabil - Locuință propusă, P+1
- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Anexe, garaje, spații tehnice
- Clădiri de cult
- Spații verzi/ plantate

**Circulații și accese:**

- Circulații carosabile
- Profil carosabil redimensionat
- Trotuar propus
- Trotuare, alei pavate
- Scări, rampe acces
- Acces auto
- Acces pietonal
- Loc de parcare
- Punct colectare gunoi

**PROFIL TRANSVERSAL AA' str. Veronica Micle**

**Asigurare distanțe de siguranță privind securitatea la incendiu:**  
se vor respecta distanțele de siguranță corelate cu gradul de rezistență la foc al clădirilor; atunci când distanțele sunt mai mici decât cele stabilite prin lege, beneficiarul va lua măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenariu de siguranță la foc.

| PROBLEMATICĂ DE MEDIU  | MĂSURI PROECTIA MEDIULUI  |
|--|---|
| <b>SISTEMATIZAREA VERTICALĂ / MODUL DE PRELUARE A APELOR PLUVIALE/ ASIGURAREA UTILITĂȚILOR</b> | -SE VA URMĂRI SISTEMATIZAREA VERTICALĂ A SUPRAFETELOR PENTRU SCURGEREA APELOR PLUVIALE LA SISTEMUL CENTRALIZAT DE CANALIZARE.<br>- ASIGURAREA UTILITĂȚILOR SE VA FACE SISTEM CENTRALIZAT PENTRU EVITAREA POLUĂRII ȘI PENTRU ASIGURAREA UNUI STANDARD DE VIAȚĂ CIVILIZAT |
| <b>MODUL DE GESTIONARE A DESEURILOR MENAJERE</b>   | -PRELUAREA DESEURILOR MENAJERE SE VA FACE REGULAT ÎN BAZA UNUI CONTRACT AL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI CU O FIRMĂ DE SALUBRITATE ATESTATĂ / SE VA AVEA ÎN VEDERE COLECTAREA SELECTIVĂ A DESEURILOR CASNICE.   |
| <b>POLUANȚII GENERAȚII DE FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ</b>   | -POLUANȚII PRODUSI ÎN CADRUL FUNCȚIUNII DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ NU SUNT SEMNIFICATIVI RAPORTAT LA PARAMETRII CERUȚI DE LEGISLAȚIA ACTUALĂ PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI DACA SUNT RESPECTATE NORMELE ÎN VIGOARE.  |

**BILANȚ TERITORIAL U.T.R. 1 L2: ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P+1.2 NIVELURI ȘI REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU.**

| Proprietate IZOTA ȘTEFAN<br>Steren= 205,0 mp<br>A <sub>construită</sub> =82,0 mp, A <sub>desfasurată</sub> =164,0 mp | Existent |       | Propus |       |
|--|----------|-------|--------|-------|
|  | mp       | %     | mp     | %     |
| Suprafața construită - locuință individuală  | -        | -     | 82,0   | 40,0  |
| Suprafața circulații - accese, parcare, alei/trotuare  | -        | -     | 27,5   | 13,4  |
| Suprafața spații libere - amenajate/ nemenajate, plantate  | 205,0    | 100,0 | 80,5   | 39,3  |
| Total suprafață P.U.Z.   | 205,0    | 100,0 | 205,0  | 100,0 |
| Suprafață cedată domeniului public (în urma unui schimb/tranzacții)  | -        | -     | 15,0   | 7,3   |

| SPECIFICAȚIE                       | NUME  | SEMNTURA | CERINȚĂ | REFERAT NR. / DATA |
|------------------------------------|---|----------|---------|--------------------|
| PROIECTANT GENERAL:                | <b>IZOTA ȘTEFAN</b><br>Nicolae Bălcescu, nr. 81, cod poștal 611000, municipiul Roman, județul Neamț |          |         | Proiect nr: 3/2022 |
| PROIECTANT SPECIALITATEA URBANISM: |   |          |         | FAZA P.U.Z.        |
| SPECIFICAȚIE                       | NUME  | SEMNTURA | CERINȚĂ | PLAȘA NR.          |
| ȘEF PROIECT:                       | Arh.  |          |         | U2.1               |
| ȘEF PROIECT URBANISM:              | Arh.  |          |         |                    |
| DESENAT ARHITECTURĂ:               | Arh. Chiriliana Ana   |          |         |                    |

Executant: CLOPOTEL Maria-Mihaela  
CLOPOTEL MARIA-MIHAELA  
Digitally signed by CLOPOTEL MARIA-MIHAELA  
Date: 2024.07.22 13:22:28 +03'00'

Signat digital de Stanescu Petronela  
Data: 2024.07.22 13:12:25 +03'00'





# 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. 22543 din 18.03.2025**

## REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –  
”Construire locuință individuală, împrejmuire și branșamente la utilități”**

Supun aprobării Consiliului local următorul plan urbanistic:

**1. PLANUL URBANISTIC ZONAL ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”**  
–str. Veronica Micle, nr. 15, NC 53365, mun. Roman, jud. Neamț, proiect nr. 03/2022 elaborat de B.I.A. CHIPRIAN ANA având ca șef de proiect membru RUR pe arh. Andrei PURCARU, beneficiar IZOTA Ștefan, cu valabilitate de 5 ani.

Prezenta documentație servește la reglementarea terenului situat în intravilanul Municipiului Roman, str. Veronica Micle, nr. 15, cu N.C. și C.F. 53365, zonă delimitată la Nord-EST de proprietăți private la Nord-Vest de cale de acces și proprietate privată, la Sud-Vest de cale de acces și proprietăți private și la Sud-Est de proprietate privată, suprafața totală reglementată fiind de 205,00 mp.

Nu se depășesc indicii de ocupare teren – POT 40% și CUT 1.5 și nu se va depăși aliniamentul la strada.

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, fiind avizat nefavorabil, 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](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, Cadastru și Amenajare a Teritoriului  
Nr. 22833 din 19.03.2025

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

---

## RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –  
"Construire locuință individuală, împrejmuire și bransamente la utilități"

Proiectul de hotărâre prezentat de dnul Laurențiu-Dan Leoreanu, Primarul municipiului Roman, se referă la aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "Construire locuință individuală, împrejmuire și bransamente 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. 3 din 18.03.2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru\*3) **...CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**, str. Veronica Micle, nr.15, NC 53362, Roman, jud. Neamț

generat de imobilul\*4) .... str. Veronica Micle, nr.15, NC 53362.....

Inițiator: ....IZOTA ȘTEFAN.....

Proiectant: .....B.I.A. CHIPRIAN ANA.....

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Andrei PURCARU

Suprafață zona reglementată în P.U.Z.: 205 mp

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

- UTR ...1...;

- funcțiuni predominante: .....

ZCPMIS D + CP3 – zonă centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție de 100 m de monumente

Is - zonă instituții și servicii publice existente (ISî, ISct, ISc, ISa, ISf, IS-co, ISt, ISps, ISs, ISas);

L1 - zonă locuințe colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5 – P+8,10);

L2 – zonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1,2 niveluri.

CCr – zonă căi existentă;

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

- UTR ...1.....;
- funcțiuni predominante: .... L2 – zonă locuințe individuale cu maxim P+1,2 niveluri și regim de construire discontinuu.....;
- regim de construire: ....P+1E.....;
- H max = .....7,50 m.....;
- POT max = ...40%.....;
- CUT max = ...1,5.....;

**Retragerea minimă față de aliniament:**

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.1 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.;

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

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.1 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.;
- proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale, astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

**Circulații și accese:**

- conform Regulamentului local de Urbanism și a planșei 2.1 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z

**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 2.1 – Plan Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.
- se vor realiza 4 locuri de parcare (2 locuri de parcare privată, respectiv 2 locuri de parcare publică). Suprafața de teren aferentă parcajelor publice în suprafață de 15 mp (2 locuri de parcare) va fi cedată ulterior domeniului public al Municipiului Roman în urma unui schimb/tranzacții.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de ...18.03.2025.... **se avizează nefavorabil** conform avizului tehnic nr. 22248 din 18.03.2025, Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia din următoarele considerente:

- nu se asigură condiții de locuire corespunzătoare, zona fiind aglomerată din punct de vedere urbanistic cu o densitate a clădirilor utilizată la maxim;
- situația juridică a parcărilor propuse nereglementată juridic anterior aprobării documentației de urbanism în cauză;
- raportat la zona studiată, utilizarea terenului ce a generat Planul Urbanistic Zonal, poate fi maximizată cu o destinație de utilitate publică, respectiv loc de joacă, spațiu verde amenajat, parc sau parcare

În consecință, recomand respingerea acestui proiect de hotărâre.

**Arhitect șef,  
Arh. Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei**