

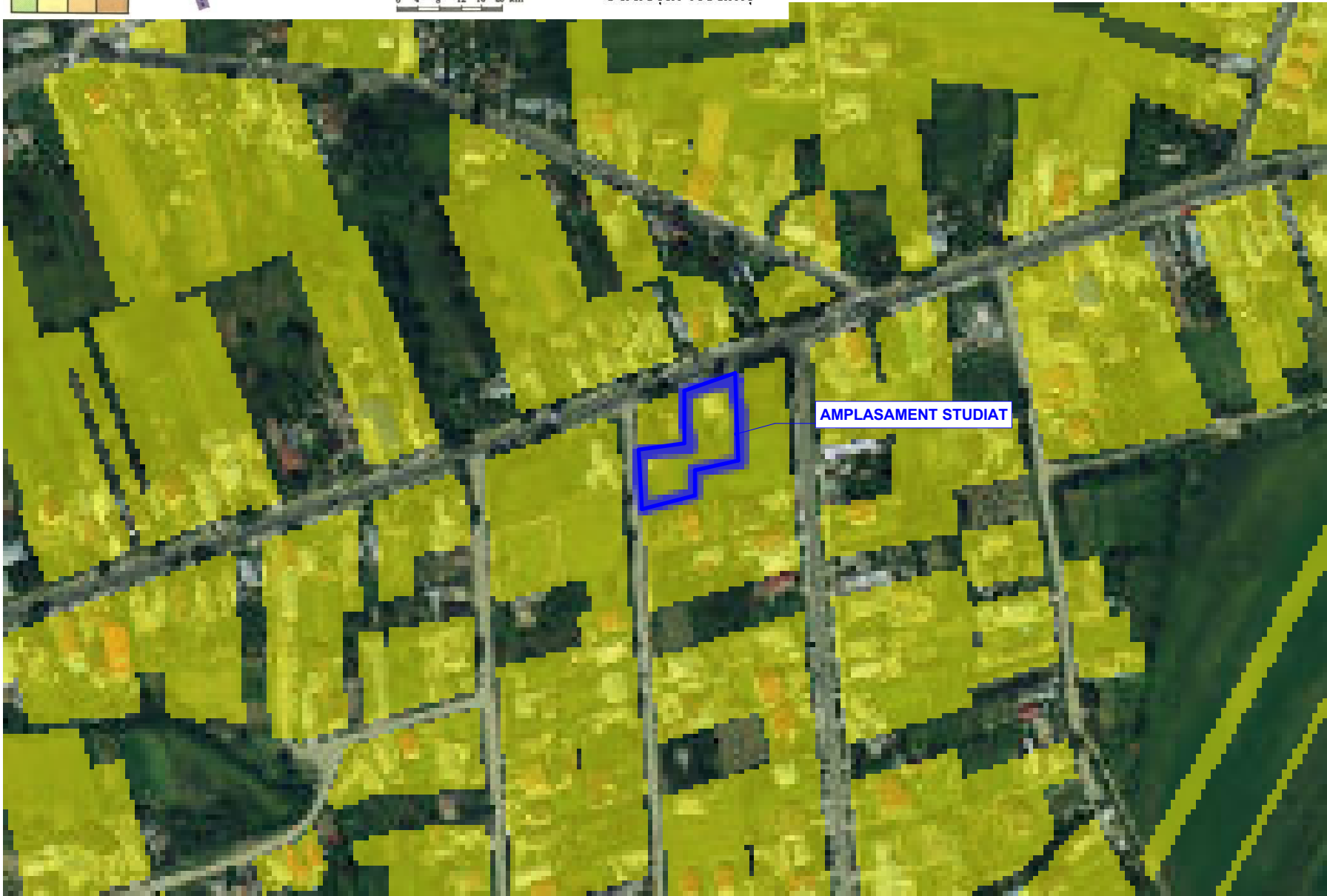
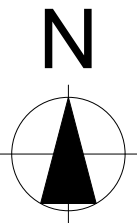
CONCLUZIE

Scopul PUZ este de schimbare de functiune din UTR18 - L2 - Zona locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P + 1,2 niveluri in Zona comert si servicii si extindere spatiu comercial in Mun. Roman, Jud. Neamt.

Amplasamentul studiat nu se afla in zona monumentelor istorice, dar se afla intr-o zona de interes arheologic.

Terenul este situat in intravilan Mun. Roman, str. Bogdan Dragos, nr. 286, Jud. Neamt si este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

Terenul are acces la Str. Bogdan Dragos pe latura nordica si la Str. Pescarilor pe latura vistica.



**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism  
S.C. YOUPLAN  
DEVELOPMENT S.R.L.  
J27/688/2015, CUI  
35108499  
Adresa: Apusului nr.12 ,  
Piatra-Neamt, jud. Neamt  
tel. 0743 62 93 12

SEF PROIECT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

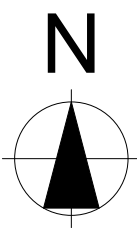
**ELABORARE PUZ  
PENTRU  
EXTINDERE SPATIU  
COMERCIAL**

**BENEFICIAR:**  
BERIANU MIHAI SI  
BERIANU ELENA SIMONA  
**AMPLASAMENT:** intravilan  
Mun. Roman, str. Bogdan  
Dragos, nr. 286, Jud. Neamt

INCADRARE IN  
TERITORIU

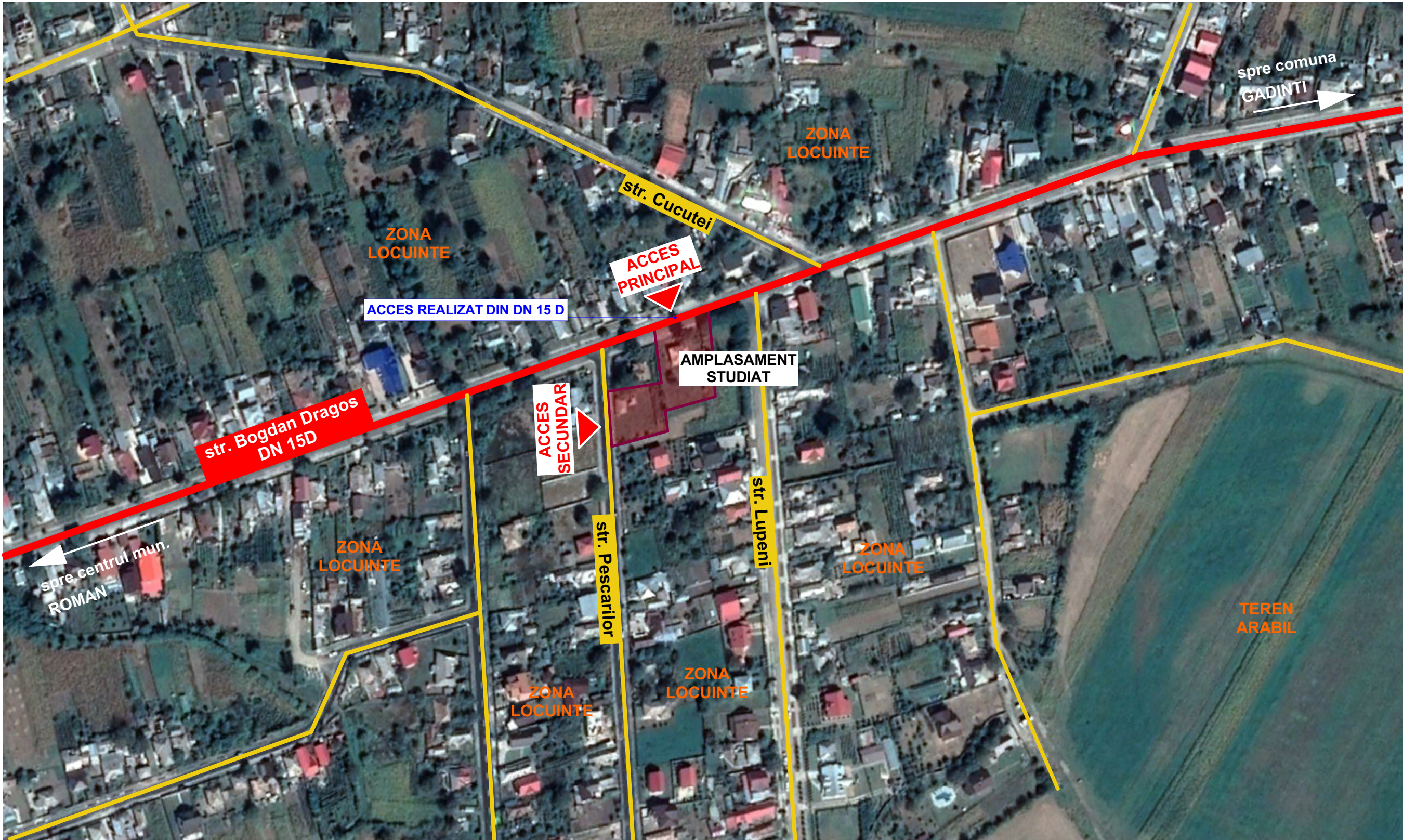
|                         |             |                   |
|-------------------------|-------------|-------------------|
| SCARA<br>1:20.000/4.000 |             | DATA<br>2022      |
| Proiect nr.<br>32Y      | Faza<br>PUZ | Plansa nr.<br>0.0 |





CONCLUZIE

Terenul studiat se invecineaza cu zone de locuire individuala.  
Terenul este deservit la nord de str. Bogdan Dragos DN A5 C - drum categoria I - magistrala si la vest de Str. Pescarilor - drum categoria III - strada de distributie in cartier.



**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism  
S.C. YOUPLAN  
DEVELOPMENT S.R.L.  
J27/688/2015, CUI  
35108499  
Adresa: Apusului nr.12 ,  
Piatra-Neamt, jud. Neamt  
tel. 0743 62 93 12

SEF PROIECT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PUZ  
PENTRU  
EXTINDERE SPATIU  
COMERCIAL

**BENEFICIAR:**  
BERIANU MIHAI SI  
BERIANU ELENA SIMONA  
**AMPLASAMENT:** intravilan  
Mun. Roman, str. Bogdan  
Dragos, nr. 286, Jud. Neamt

INCADRARE IN ZONA

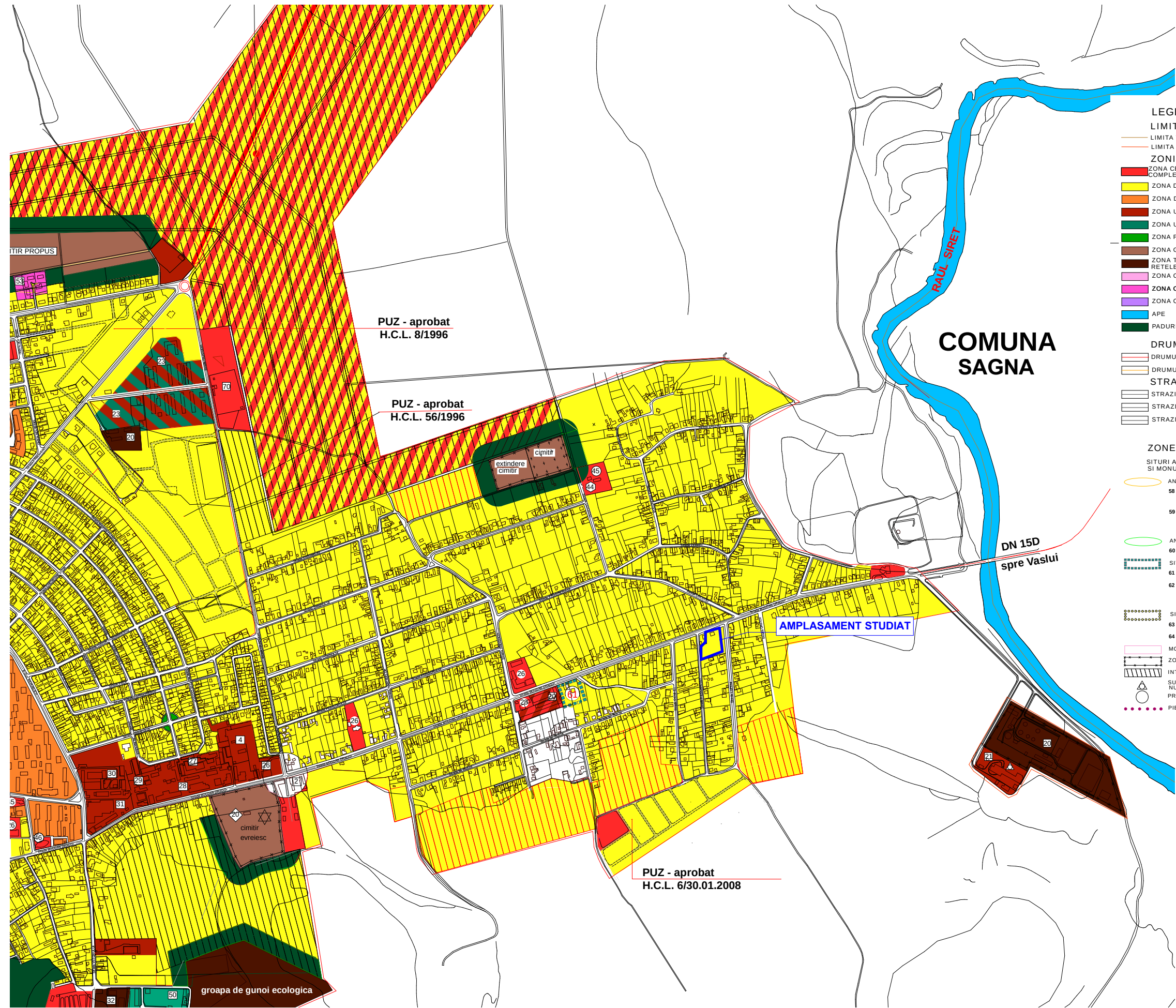
|                    |             |                    |
|--------------------|-------------|--------------------|
| SCARA<br>1:5.000   |             | DATA<br>2022       |
| Proiect nr.<br>32Y | Faza<br>PUZ | Plansa nr.<br>0.01 |



CONCLUZIE

Terenul este situat in intravilan Mun. Roman, str. Bogdan Dragos, nr.286, Jud. Neamt.

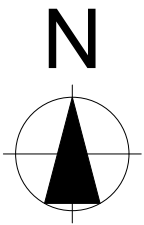
Folosinta actuala a terenului este de curti-constructii si arabil.



- LEGENDA
- LIMITE
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
  - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DE INTERES PUBLIC
  - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (P, P+2)
  - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE >P+2
  - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
  - ZONA UNITATI AGRICOLE
  - ZONA PARCURI / COMPLEXE SPORTIVE
  - ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
  - ZONA TERENURI SI CONSTRUCTII AFERENTE RETELOR TEHNICO - EDILITARE
  - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
  - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE
  - ZONA CAI FERATE SI CONSTRUCTII AFERENTE
  - APE
  - PADURI, PLANTATII PROTECTIE/ LIVEZI

- DRUMURI
- DRUMURI NATIONALE
  - DRUMURI JUDETENE
- STRAZI IN INTRAVILAN
- STRAZI PRINCIPALE
  - STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
  - STRAZI PROPUSE PENTRU MODERNIZARE

- ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE
- SITURI ARHEOLOGICE, PEISAGISTICE, ANSAMBLURI URBANISTICE SI MONUMENTE DE ARHITECTURA PROTEJATE
- ANSAMBLURI DE ARHITECTURA
  - 58 EPISCOPIA ROMANULUI (CATEDRALA EPISCOPALA "SF. PARASCHIVA"; TURN CLOPOTNITA; ZIDURI INCINTA SI CORP CHILII)
  - 59 FUNDATIA MELCHISEDEC (CAPELA EPISCOPULUI MELCHISEDECSTEFANESCU; SCOALA DE CANTARETI BISERICESTI; GRADINITA DE COPII; CASA ALEXANDRU TEODORU; SEMINARUL TEOLOGIC)
  - ANSAMBLURI DE URBANISTICE
  - 60 STRADA STEFAN CEL MARE, DE LA NR. 230 LA 174
  - SITURI ARHEOLOGICE
  - 61 CARTIER BALCESCU (ASEZARE DACICA, NECROPOLA SEC. IV - V)
  - 62 ZONA "PRECISTA MICA" SI SCOALA NR. 2 (ASEZARE MEDIEVALA CU NECROPOLA) SCOALA DE CANTARETI BISERICESTI; GRADINITA DE COPII; CASA ALEXANDRU TEODORU; SEMINARUL TEOLOGIC)
  - SITURI PEISAGISTICE
  - 63 PARCUL MUNICIPAL (SEC XIX; ARH. AL. DONICI)
  - 64 STEJARUL UNIRII (1859; STEFANESCU ROMANUL)
  - MONUMENTE ISTORICE
  - ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE
  - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z.
  - SURSE POLUANTE CARE PRIN RETEHNOLOGIZARE NU DEPASESC LIMITELE ADMISE
  - PROPOUNERE AMENAJARE INTERSECTII
  - PIETONALE MAJORE



**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism  
S.C. YOUPLAN  
DEVELOPMENT S.R.L.  
J27/688/2015, CUI  
35108499  
Adresa: Apusului nr.12 ,  
Piatra-Neamt, jud. Neamt  
tel. 0743 62 93 12

SEF PROIECT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PUZ  
PENTRU  
EXTINDERE SPATIU  
COMERCIAL

**BENEFICIAR:**  
BERIANU MIHAI SI  
BERIANU ELENA SIMONA  
**AMPLASAMENT:** intravilan  
Mun. Roman, str. Bogdan  
Dragos, nr. 286, Jud. Neamt

INCADRARE IN PUG

|                    |             |                    |
|--------------------|-------------|--------------------|
| SCARA<br>1:10.000  |             | DATA<br>2022       |
| Proiect nr.<br>32Y | Faza<br>PUZ | Plansa nr.<br>0.02 |



## ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL

|                       |              |                   |  |
|-----------------------|--------------|-------------------|--|
| SCARA<br>1:200, 1:500 |              | DATA<br>2022      |  |
| Project nr.<br>32Y    | Faza<br>PIU7 | Plansa nr.<br>1.0 |  |



LEGENDA

LIMITE

---

 LIMITA ZONA DE STUDIU

---

 LIMITA PUZ

---

 LIMITA AMPLASAMENT CARE FACE OBIECTUL PUZULUI - NC60256

CIRCULATII

CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA

CIRCULATIE PIETONALA CAROSABILA

SPATIU VERDE DELIMITARE CAROSABIL

ACCES PRINCIPAL

ACCES SECUNDAR

ACCES PIETONAL

ACCES CAROSABIL

FUNCTIUNI

UTR18 - L2 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME P + 1,2 NIVELURI

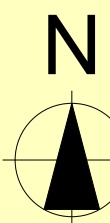
ZONA COMERT SI SERVICII

CLADIRI EXISTENTE INVECINATE

REGLEMENTARI

EDIFICABIL

RETRAGERI



CONCLUZIE

Edificabilul urmareste retragerea minima de 1m fata de limitele laterale, 5m fata de frontul stradal - Str. Pescarilor (aliniament) si 1.7m fata de frontul stradal - Str. Bogdan Dragos (aliniament), respectand recomandarile codului civil.

Funciune propusa

1. ZONA COMERT SI SERVICII

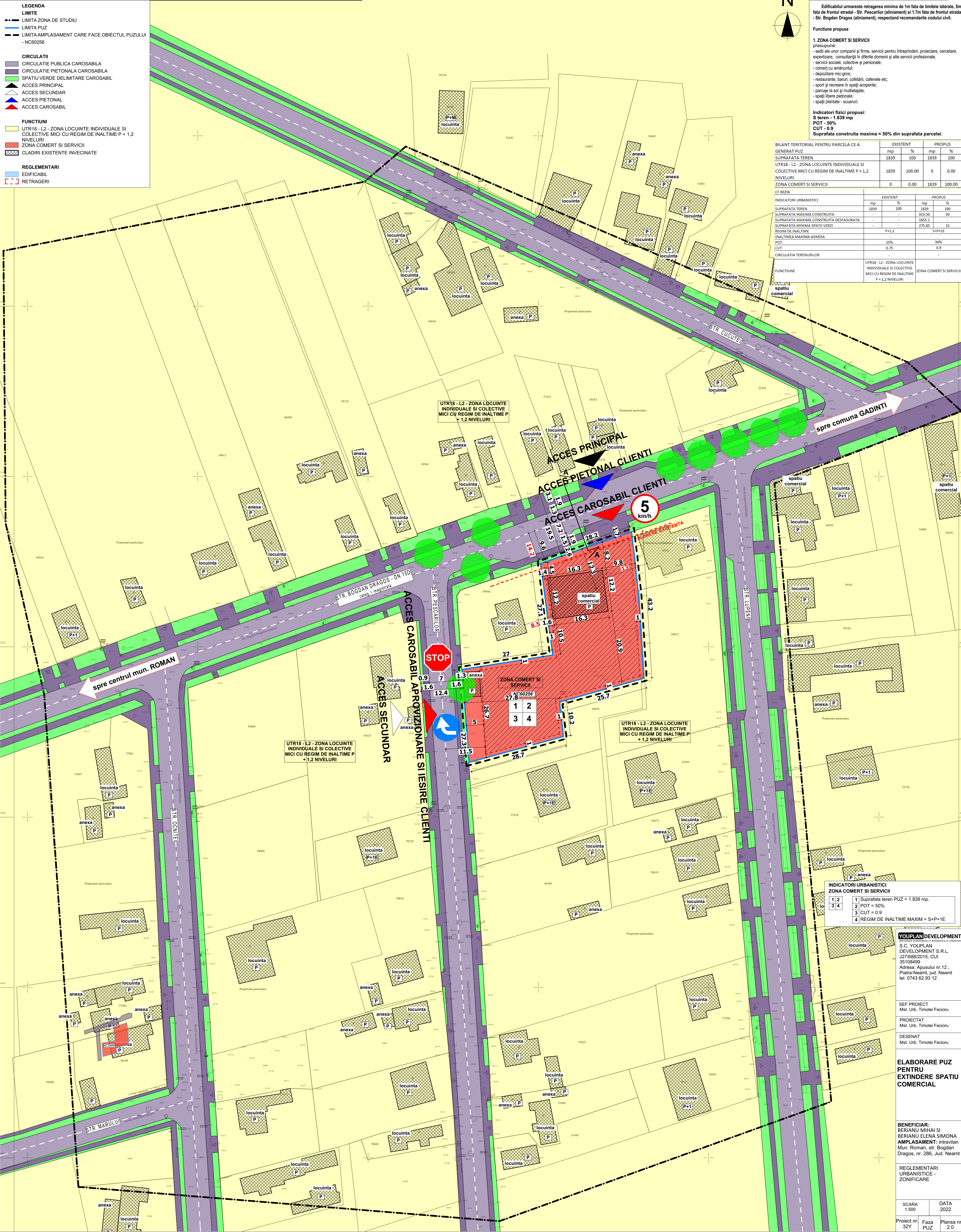
presupune:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, experientzare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, cofetării, cafelele etc;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcuri la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;

Indicatori fizici propusi:

S teren - 1.839 mp  
POT - 50%  
CUT - 0.9  
Suprafata construita maxima = 50% din suprafata parcelei.

|                                                                                                |  |                                                                                                |        |                         |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------|--------|
| BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A                                                          |  | EXISTENT                                                                                       |        | PROPOS                  |        |
| GENERAT PUZ                                                                                    |  | mp                                                                                             | %      | mp                      | %      |
| SUPRAFATA TEREN                                                                                |  | 1839                                                                                           | 100    | 1839                    | 100    |
| UTR18 - L2 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME P + 1,2 NIVELURI |  | 1839                                                                                           | 100.00 | 0                       | 0.00   |
| ZONA COMERT SI SERVICII                                                                        |  | 0                                                                                              | 0.00   | 1839                    | 100.00 |
| CF 60256                                                                                       |  | EXISTENT                                                                                       |        | PROPOS                  |        |
| INDICATORI URBANISTICI                                                                         |  | mp                                                                                             | %      | mp                      | %      |
| SUPRAFATA TEREN                                                                                |  | 1839                                                                                           | 100    | 1839                    | 100    |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA                                                                    |  | -                                                                                              | -      | 919.50                  | 50     |
| SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA                                                        |  | -                                                                                              | -      | 1655.1                  | -      |
| SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI                                                                  |  | -                                                                                              | -      | 275.85                  | 15     |
| REGIM DE INALTIME                                                                              |  | P+1,2                                                                                          |        | S+P+1E                  |        |
| INALTIMEA MAXIMA ADMISA                                                                        |  | 25%                                                                                            |        | 50%                     |        |
| POT                                                                                            |  | 0.75                                                                                           |        | 0.9                     |        |
| CUT                                                                                            |  | -                                                                                              |        | -                       |        |
| CIRCULATIA TERENURILOR                                                                         |  | UTR18 - L2 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME P + 1,2 NIVELURI |        | ZONA COMERT SI SERVICII |        |
| FUNCTIUNE                                                                                      |  | spatiu comercial                                                                               |        | -                       |        |



|                        |   |                         |   |
|------------------------|---|-------------------------|---|
| INDICATORI URBANISTICI |   | ZONA COMERT SI SERVICII |   |
| 1                      | 2 | 3                       | 4 |
| 1                      | 2 | 3                       | 4 |
| 1                      | 2 | 3                       | 4 |
| 1                      | 2 | 3                       | 4 |

**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.  
J27/688/2015, CUI 35108499  
Adresa: Apusului nr 12, Piatra-Neamt, jud. Neamt  
tel. 0743 62 93 12

SEF PROIECT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru  
PROIECTAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru  
DESENAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL

BENEFICIAR:  
BERIANU MIHAI SI  
BERIANU ELENA SIMONA  
AMPLASAMENT: intravilan  
Mun. Roman, str. Bogdan Dragos, nr. 286, Jud. Neamt

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| SCARA           | DATA           |
| 1:500           | 2022           |
| Proiect nr. 32Y | Faza PUZ       |
|                 | Planşa nr. 2.0 |



2.1 REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE  
EXEMPLIFICATIVA - (NC60256)

ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL

CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ nu este in zona de protectie a monumentelor istorice, insa se afla intr-o zona de interes arheologic. Pe terenul studiat se propune schimbare de functiune in vederea extinderii unui spatiu comercial.

Amplasamentul va fi deservit de Str. Bogdan Dragos la nord si de Str. Pescarilor la vest.  
Parcarea autoturismelor va fi rezolvata pe lot.  
Terenul are o suprafata de 1.839 mp, POT = 50%, CUT = 0.9

Terenul poate fi utilizat pentru:

1. Zona comert si servicii

presupune:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcare la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;

INDICATORI URBANISTICI  
ZONA COMERT SI SERVICII

|   |   |   |                                  |
|---|---|---|----------------------------------|
| 1 | 2 | 1 | Suprafata teren PUZ = 1.839 mp.  |
| 3 | 4 | 2 | POT = 50%                        |
|   |   | 3 | CUT = 0.9                        |
|   |   | 4 | REGIM DE INALTIME MAXIM = S+P+1E |

**LEGENDA**

**LIMITE**

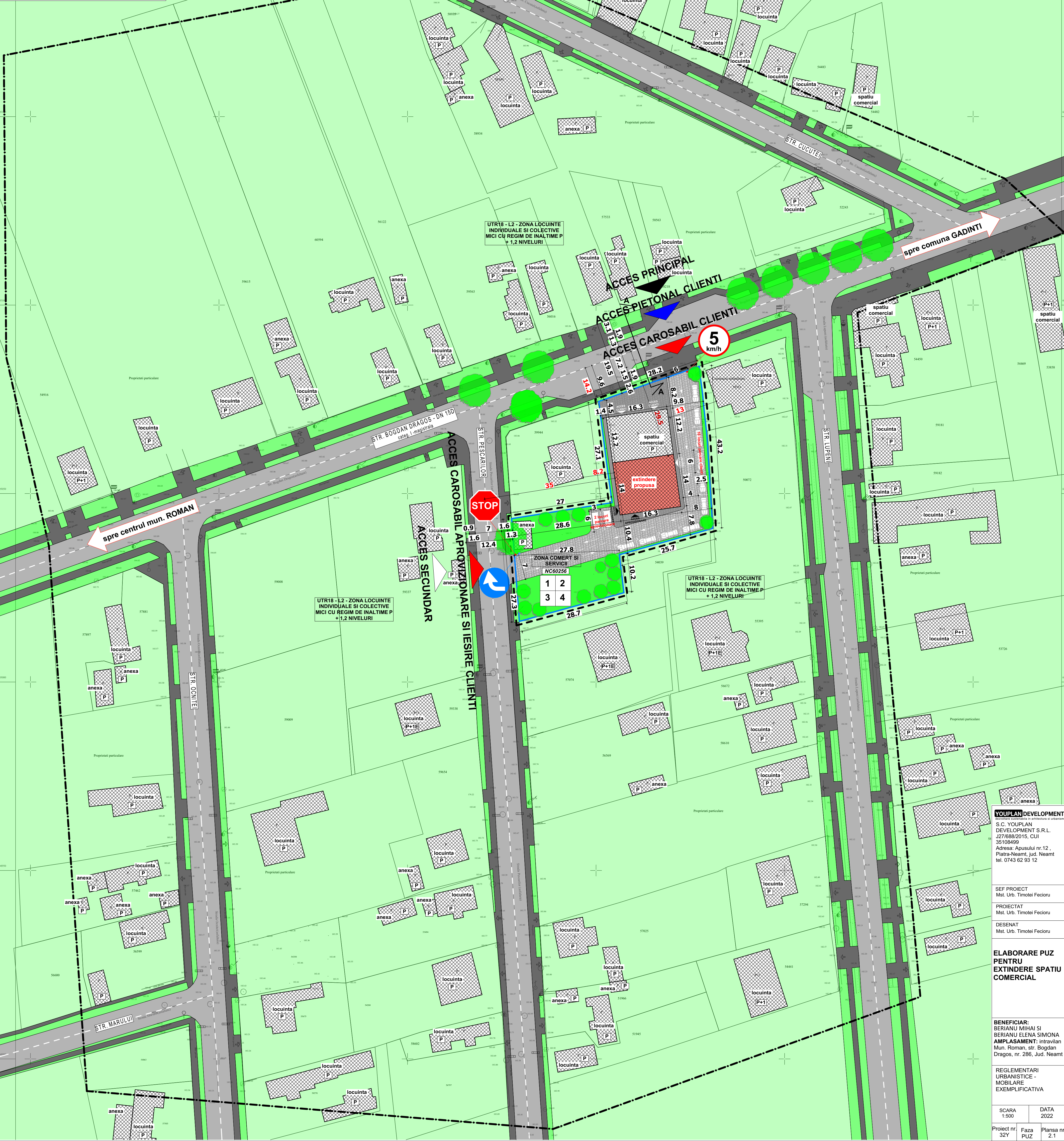
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT CARE FACE OBIECTUL PUZULUI - NC60256

**CIRCULATII**

- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA CAROSABILA
- SPATIU VERDE DELIMITARE CAROSABIL
- ▲ ACCES PRINCIPAL
- ▲ ACCES SECUNDAR
- ▲ ACCES PIETONAL
- ▲ ACCES CAROSABIL

**OCUPAREA TERENULUI**

- TEREN NECONSTRUIT/CONSTRUIT PE PARCELE
- INVECINATE
- CONSTRUCTII INVECINATE EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ZONA SPATIU VERDE PE LOT
- ALEE CAROSABILA
- ALEE PIETONALA
- ALEE BETON DE GARDA
- ARBORI



**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.  
J27/688/2015, CUI 35108499  
Adresa: Apusului nr 12, Piatra-Neamt, jud. Neamt  
tel. 0743 62 93 12

SEF PROIECT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PUZ  
PENTRU  
EXTINDERE SPATIU  
COMERCIAL

BENEFICIAR:  
BERIANU MIHAI SI  
BERIANU ELENA SIMONA  
AMPLASAMENT: intravilan  
Mun. Roman, str. Bogdan  
Dragos, nr. 286, Jud. Neamt

REGLEMENTARI  
URBANISTICE -  
MOBILARE  
EXEMPLIFICATIVA

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| SCARA<br>1:500     | DATA<br>2022      |
| Proiect nr.<br>32Y | Faza<br>PUZ       |
|                    | Plansa nr.<br>2.1 |



**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT CARE FACE OBIECTUL PUZULUI - NC60256

**CIRCULATII**

- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA CAROSABILA
- SPATIU VERDE DELIMITARE CAROSABIL
- ACCES PRINCIPAL
- ACCES SECUNDAR
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

**REGLEMENTARI EDILITARE**

EXISTENT

- RETEA ELECTRICITATE SI TELECOMUNICATII
- RETEA GAZ
- RETEA APA
- RETEA CANALIZARE

RACORD PROPOS

- RETEA ELECTRICITATE SI TELECOMUNICATII
- RETEA APA
- RETEA GAZ
- RETEA CANALIZARE

**CONCLUZIE**

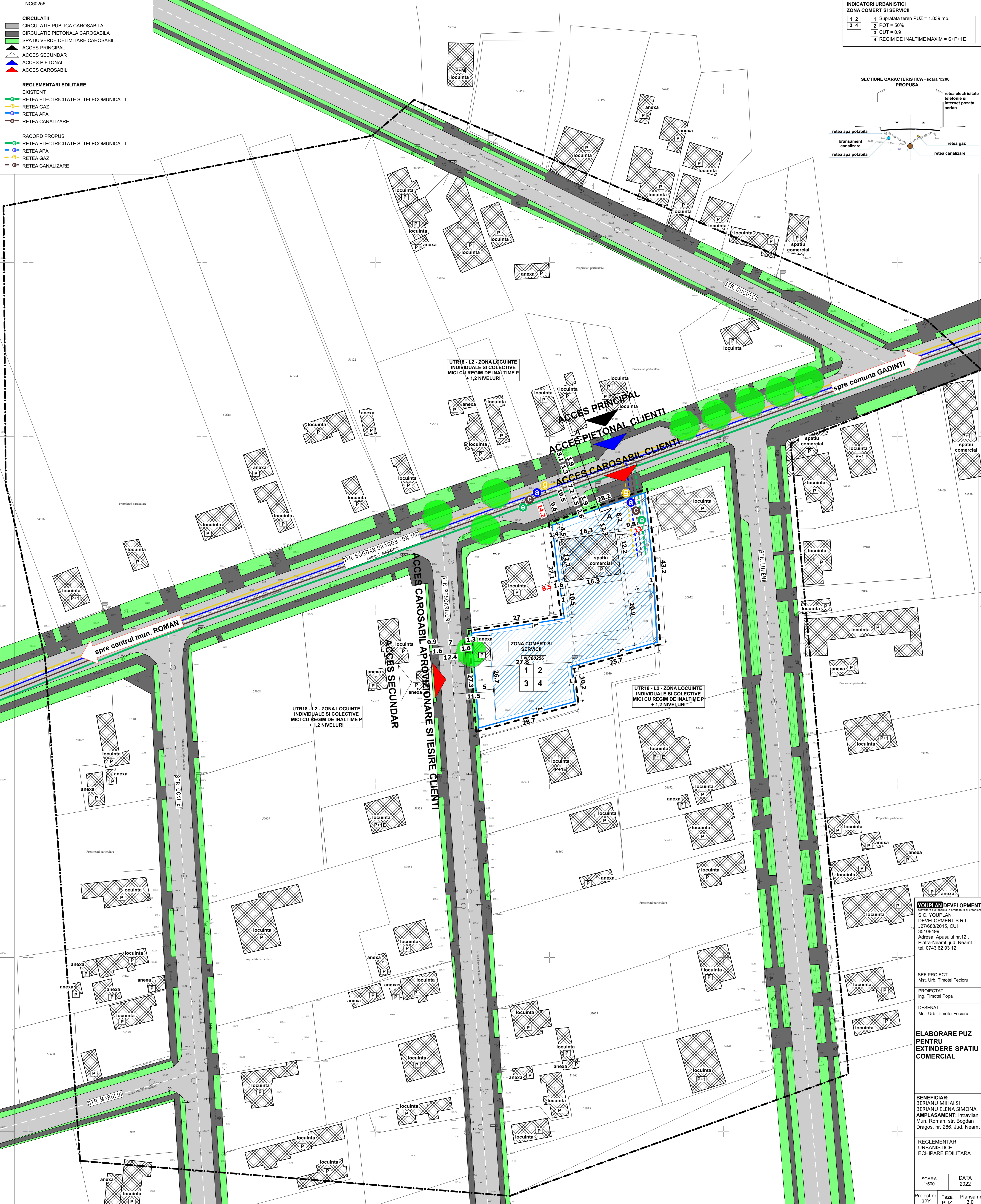
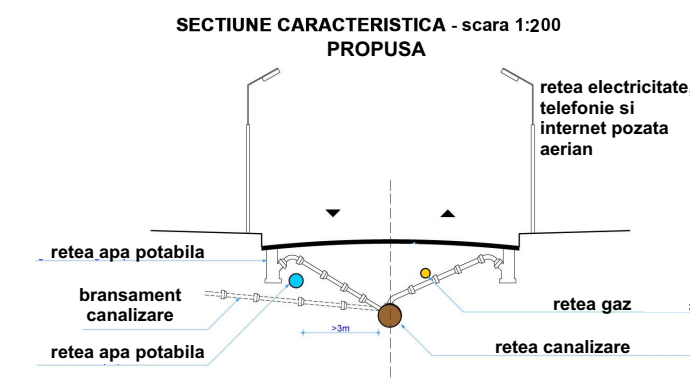
Terenul pe care se face PUZ este deservit de rețeaua publică de energie electrică și telecomunicații, apă, gaz și canalizare.

Evacuarea apelor uzate se va realiza sistemul de canalizare.

Apa potabilă va fi asigurată din rețea.

**INDICATORI URBANISTICI**  
**ZONA COMERT SI SERVICII**

|   |   |   |                                  |
|---|---|---|----------------------------------|
| 1 | 2 | 1 | Suprafata teren PUZ = 1.839 mp.  |
| 3 | 4 | 2 | POT = 50%                        |
|   |   | 3 | CUT = 0.9                        |
|   |   | 4 | REGIM DE INALTIME MAXIM = S+P+1E |



**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.  
J27/688/2015, CUI 35108499  
Adresa: Apusului nr 12, Piatra-Neamt, jud. Neamt  
tel. 0743 62 93 12

SEF PROIECT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT  
ing. Timotei Popa

DESEINAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

**ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL**

BENEFICIAR:  
BERIANU MIHAI SI BERIANU ELENA SIMONA  
AMPLASAMENT: intravilan  
Mun. Roman, str. Bogdan Dragos, nr. 286, Jud. Neamt

REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| SCARA           | DATA           |
| 1:500           | 2022           |
| Proiect nr. 32Y | Faza PUZ       |
|                 | Planşa nr. 3.0 |



4.0 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR - (NC60256)

ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL

CONCLUZIE

Terenul reglementat se afla in proprietatea privata a beneficiarului, conform extrasului de carte funciara.

INDICATORI URBANISTICI  
ZONA COMERT SI SERVICII

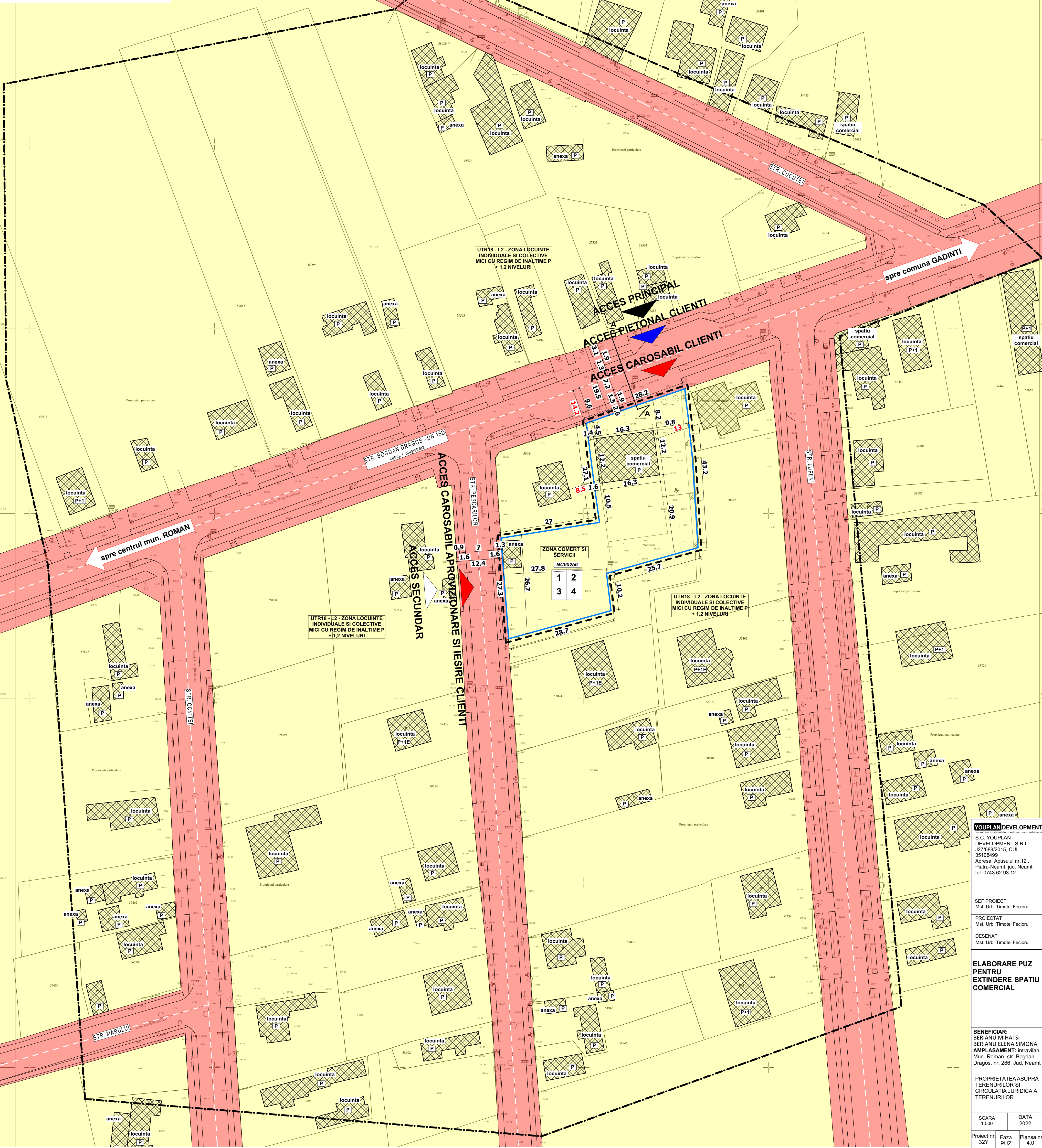
|   |   |   |                                  |
|---|---|---|----------------------------------|
| 1 | 2 | 1 | Suprafata teren PUZ = 1.839 mp.  |
| 2 | 3 | 2 | POT = 50%                        |
| 3 | 4 | 3 | CUT = 0.9                        |
| 4 |   | 4 | REGIM DE INALTIME MAXIM = S+P+1E |

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA DE STUDIU
  - LIMITA PUZ
  - LIMITA AMPLASAMENT CARE FACE OBIECTUL PUZULUI - NC59686
- FOND CONSTRUIT**
- CLADIRI EXISTENTE
- DOMENIUL PUBLIC**
- PROPRIETATEA PUBLICA DE INTERES LOCAL - STRAZI
- DOMENIUL PRIVAT**
- PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

STRAZI: STR. BOGDAN DRAGOS; STR. PESCARILOR  
RETELE EDILITARE



**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.  
J27/688/2015, CUI 35108499  
Adresa: Apusul nr 12, Piatra-Neamt, jud. Neamt  
tel. 0743 62 93 12

SEF PROIECT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru  
PROIECTAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru  
DESENAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE SPATIU COMERCIAL

BENEFICIAR:  
BERIANU MIHAI SI BERIANU ELENA SIMONA  
AMPLASAMENT: intravilan Mun. Roman, str. Bogdan Dragos, nr. 286, Jud. Neamt

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| SCARA<br>1:500     | DATA<br>2022      |
| Proiect nr.<br>32Y | Faza<br>PUZ       |
|                    | Plansa nr.<br>4.0 |