

# 0.0 INCADRARE IN TERITORIU - (NC59686)

# INTOCMIRE PUZ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN PROPRIETATE

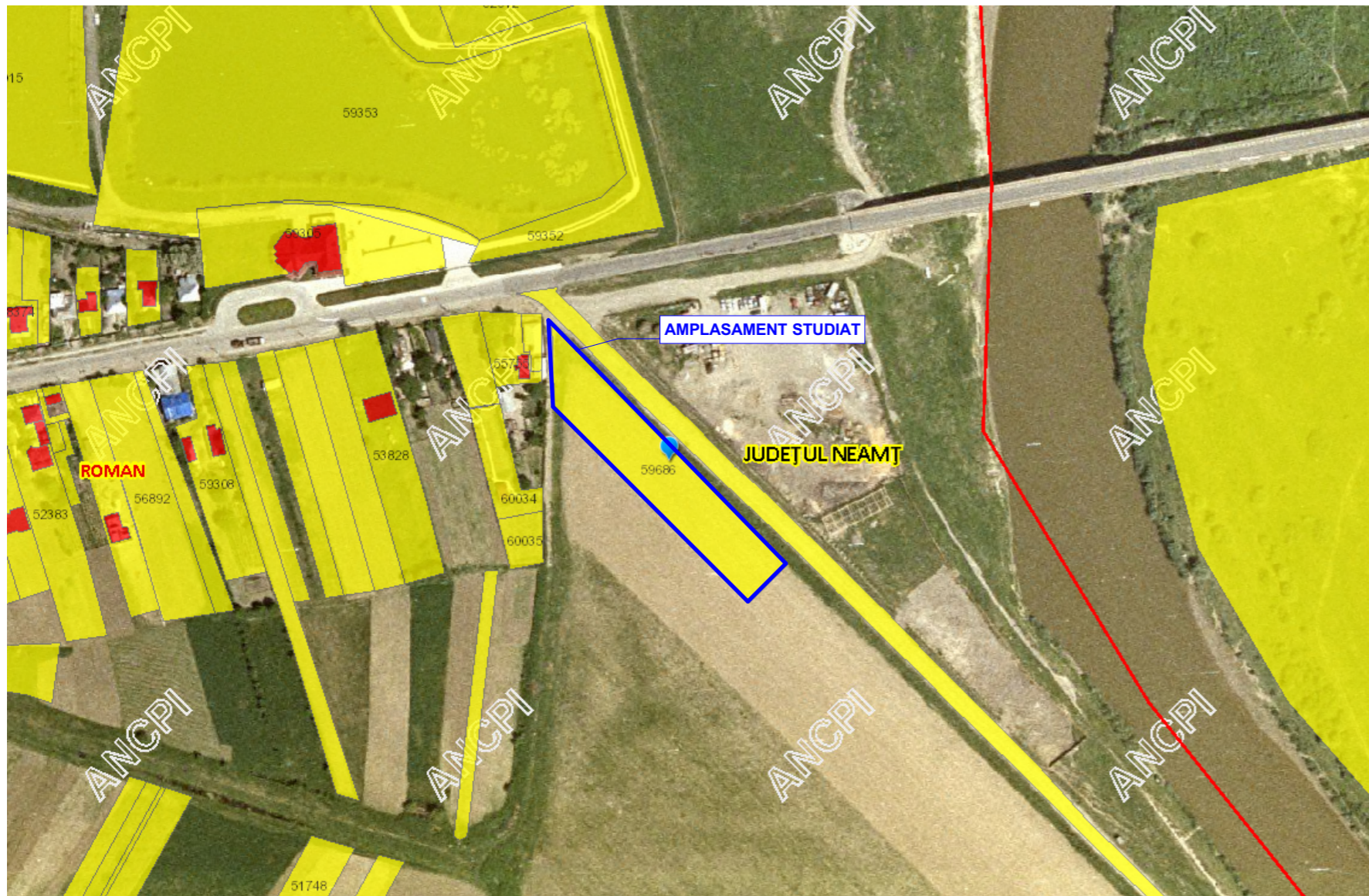
## CONCLUZIE

Scopul PUZ este de introducerea terenului în intravilan și lotizarea acestuia în vederea construirii de locuințe individuale în Mun. Roman, Jud. Neamț.

Amplasamentul studiat nu se află în zona monumentelor istorice.

Terenul este situat în extravilan Mun. Roman, punctul "Tarla Ecarisaj", tarla 39, parcela 484/3, Jud. Neamț și este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

Terenul are acces la Str. Bogdan Dragoș la est.



**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
dezvoltare sustenabilă în arhitectură și urbanism  
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.  
J278682015, CUI 35106499  
Adresa: Apusului nr.12, Piatra-Neamț, jud. Neamț  
tel. 0743 62 93 12

SEF PROIECT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

PROIECTAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

DESENAT  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

**INTOCMIRE PUZ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN PROPRIETATE**

**BENEFICIAR:**  
CAPRA CONSTANTIN-NICUSOR  
**AMPLASAMENT:** extravilan Mun. Roman, punctul "Tarla Ecarisaj", tarla 39, parcela 484/3, Jud. Neamț

INCADRARE IN TERITORIU

SCARA  
1:20.000/4.000

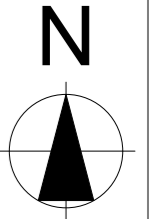
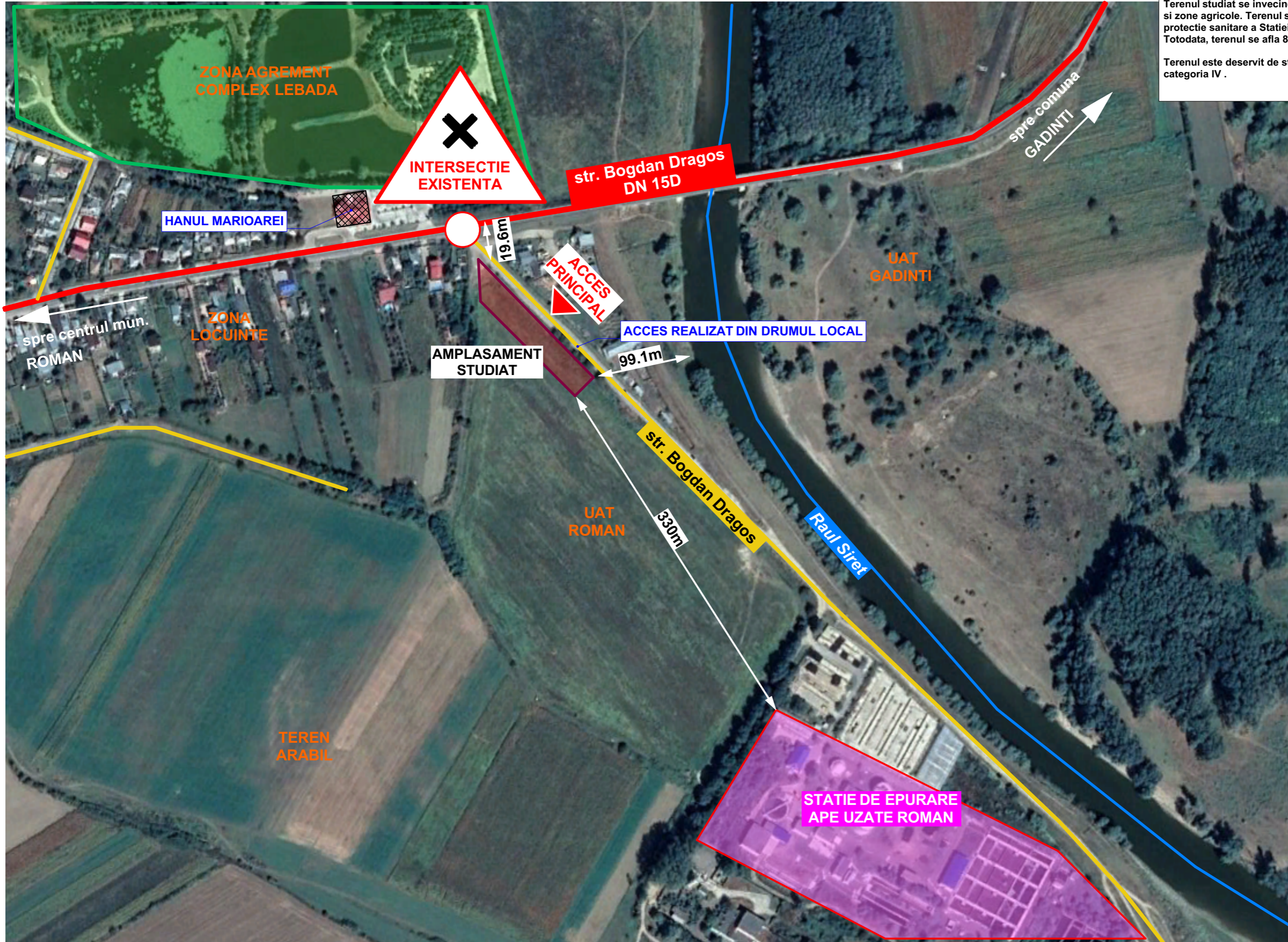
DATA  
2021

Proiect nr. 87Y	Faza PUZ	Plansa nr. 0.0
--------------------	-------------	-------------------

CONCLUZIE

Terenul studiat se invecineaza cu zone de locuire individuala si zone agricole. Terenul studiat se afla in afara zonei de protectie sanitara a Statiei de epurare a apelor uzate Roman. Totodata, terenul se afla 80m distanta de Raul Siret.

Terenul este deservit de str. Bogdan Dragos la est - drum categoria IV .



**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism  
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.  
J276882015, CUI 35106499  
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

**INTOCMIRE PUZ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN PROPRIETATE**

BENEFICIAR:  
CAPRA CONSTANTIN-NICUSOR  
AMPLASAMENT: extravilan Mun. Roman, punctul "Taria Ecarisaj", tarla 39, parcela 484/3, Jud. Neamt

INCADRARE IN ZONA

SCARA  
1:5.000

DATA  
2021

Proiect nr.  
87Y

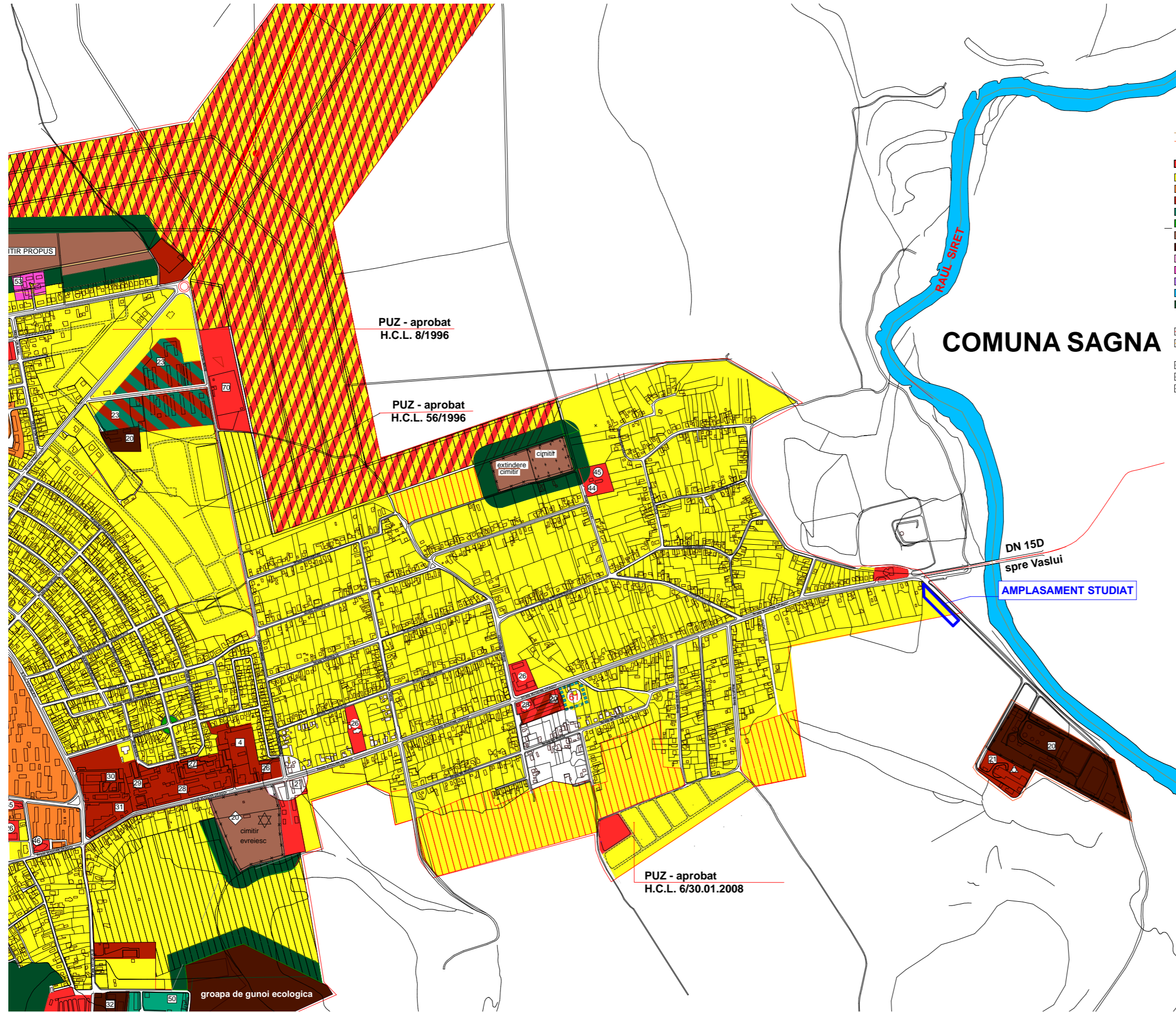
Faza  
PUZ

Plansa nr.  
0.01

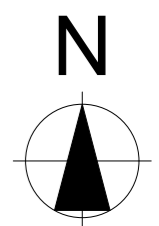
CONCLUZIE

Terenul este situat in extravilan Mun. Roman, punctul "Tarla Ecarisaj", tarla 39, parcela 484/3, Jud. Neamt.

Folosinta actuala a terenului este 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 CHELI)
  - 59 FUNDATIA MELCHISEDEC (CAPELA EPISCOPULUI MELCHISEDECFEFANESCU; SCOLA 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 SCOLA NR. 2 (ASEZARE MEDIEVALA CU NECROPOLA; SCOLA DE CANTARETI BISERICESTI; GRADINITA DE COPII; CASA ALEXANDRU TEODORU; SEMINARUL TEOLOGIC)
  - SITURI PEISAGISTICE
  - 63 PARCUL MUNICIPAL (SEC XIX; ARH. AL. DONIC)
  - 64 STEJARUL UNRII (1859; STEFANESCU ROMANUL)
  - MONUMENTE ISTORICE
  - ZONA PROTEJATA PE BAZA NORMELOR SANITARE
  - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE PU.Z.
  - SURSE POLUANTE CARE PRIN RETEHNOLOGIZARE NU DEPASESC LIMITELE ADMISE
  - PROPNERE AMENAJARE INTERSECTII
  - PIETONALE MAJORE



**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism  
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.  
J279882015, CUI 35109499  
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

**INTOCMIRE PUZ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN PROPRIETATE**

BENEFICIAR:  
CAPRA CONSTANTIN-NICUSOR  
AMPLASAMENT: extravilan Mun. Roman, punctul "Tarla Ecarisaj", tarla 39, parcela 484/3, Jud. Neamt

INCADRARE IN PUG

SCARA 1:10.000	DATA 2021
Proiect nr. 87Y	Faza PUZ
	Plansa nr. 0.02



# 2.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE - (NC59686)

# INTOCMIRE PUZ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN PROPRIETATE

## CONCLUZIE

Edificabilul urmareste retragerea minima de 1m fata de limitele laterale, si 5m fata de frontul stradal (aliniament), respectand recomandarile codului civil.

### Funciune propusa

- 1. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**  
presupune:
- locuire individuala
  - anexe gospodaresti
  - spatii verzi amenajate (scuaruri, gradini, parcuri)
  - birouri/cabinete medicale activitati profesionale liberale
  - echipamente publice specifice zonei rezidențiale

### Indicatori fizici propusi:

S teren - 3.333 mp  
POT - 40%  
CUT - 1.4  
Suprafata construita maxima =40% din suprafata parcelei.

### INDICATORI URBANISTICI ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1	2	1	Suprafata teren PUZ =3.333 mp.
3	4	2	POT = 40%
		3	CUT = 1.4
		4	REGIM DE INALTIME MAXIM = S/D+P+2E

**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT CARE FACE OBIECTUL PUZULUI - NC59686
- LIMITA INTRAVILA EXISTENT
- PARCELE PROPUSE
- - - LIMITA INTRAVILAN PROPUS

**CIRCULATII**

- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
- ZONA DRUMULUI
- ▲ ACCES PRINCIPAL
- ▲ ACCES PIETONAL
- ▲ ACCES CAROSABIL

**FUNCTIUNI**

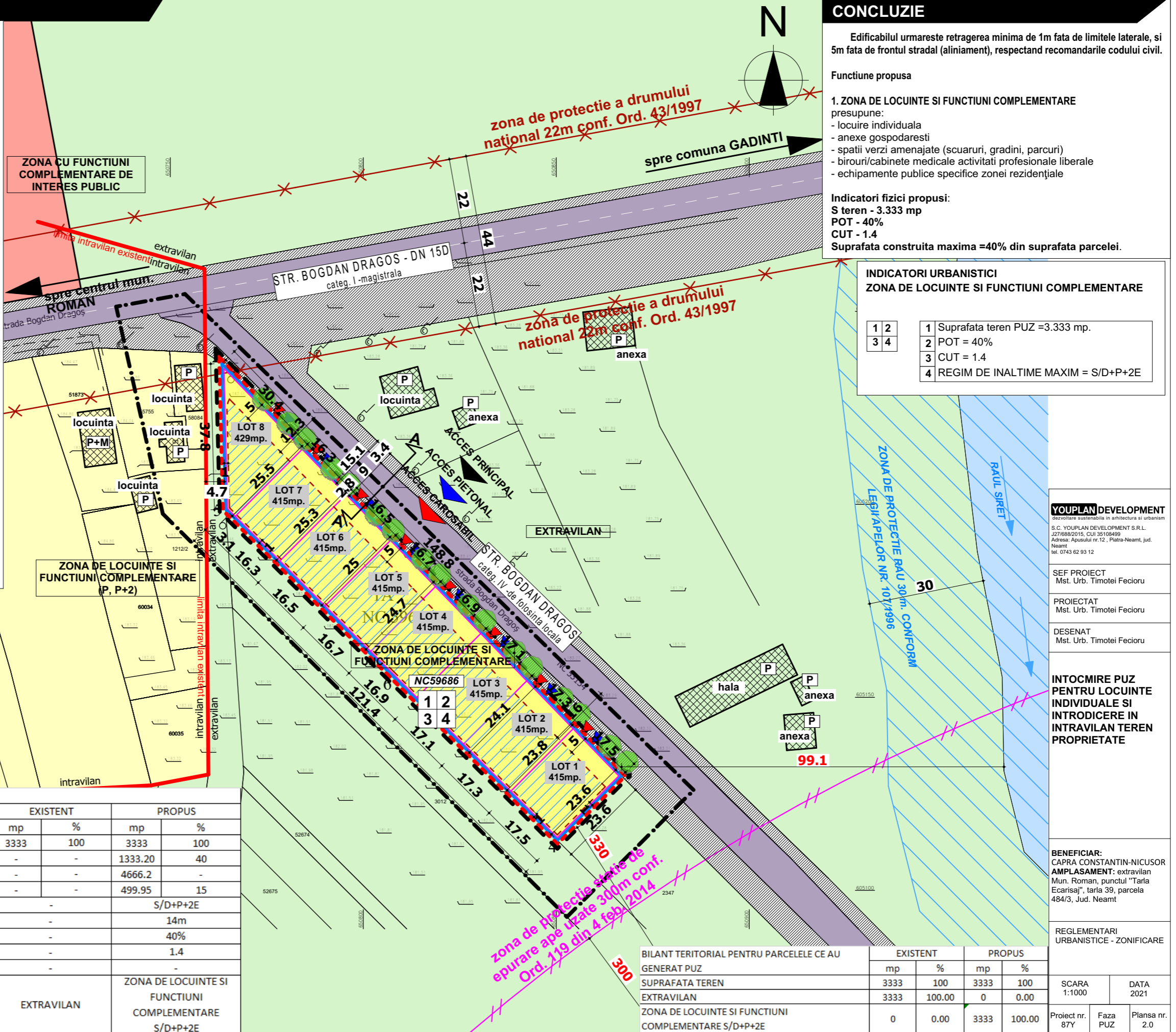
- ZONA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (P, P+2)
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- CLADIRI EXISTENTE INVECINATE
- TEREN EXTRAVILAN
- CURS DE APA - RAUL SIRET

**REGLEMENTARI**

- ZONA DE PROTECTIE A DRUMULUI NATIONAL - 22m. conform ordin 43/1997
- ZONA DE PROTECTIE A RAULUI SIRET - 30m. conform legii apelor 107/1996
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA STATIE DE EPURARE APE UZATE - 300m. conform ordin nr.119 din 14 februarie 2014
- DIG EXISTENT
- EDIFICABIL
- RETRAGERI

- LIMITA PARCELA REGLEMENTATA
- STRAZI EXISTENTE
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S/D+P+2E
- ZONA DE PROTECTIE - RESTRICTII DE CONSTRUIRE
- LIMITA PARCELE REGLEMENTATE

INDICATORI URBANISTICI	OCUPAREA EXISTENTA A TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3333	3333	100	3333	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	-	1333.20	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	-	4666.2	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	-	499.95	15
REGIM DE INALTIME				S/D+P+2E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA				14m	
POT				40%	
CUT				1.4	
CIRCULATIA TERENURILOR				-	
FUNCTIUNE		EXTRAVILAN		ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S/D+P+2E	



**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism  
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.  
2278682015, CUI 35106499  
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

### INTOCMIRE PUZ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN PROPRIETATE

BENEFICIAR:  
CAPRA CONSTANTIN-NICUSOR  
AMPLASAMENT: extravilan  
Mun. Roman, punctul "Tarla Ecarisaj", tarla 39, parcela 484/3, Jud. Neamt

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3333	100	3333	100
EXTRAVILAN	3333	100.00	0	0.00
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S/D+P+2E	0	0.00	3333	100.00

SCARA 1:1000	DATA 2021
Proiect nr. 87Y	Faza PUZ
	Plansa nr. 2.0

# 2.1 REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA - (NC59686)

# INTOCMIRE PUZ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN PROPRIETATE

## CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ nu este in zona de protectie a monumentelor istorice. Pe terenul studiat se propune o lotizare in vederea construirii de locuinte individuale.

Amplasamentul va fi deservit de Str. Bogdan Dragos la est. Parcarea autoturismelor va fi rezolvata pe lot. Terenul are o suprafata de 3.333 mp, POT=40%, CUT maxim propus = 1.4

Terenul poate fi utilizat pentru:

- Zona de locuinte si functiuni complementare presupune:
  - locuire individuala
  - anexe gospodaresti
  - spatii verzi amenajate (scuaruri, gradini, parcuri)
  - birouri/cabinete medicale activitati profesionale liberale
  - echipamente publice specifice zonei rezidențiale

**INDICATORI URBANISTICI ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S/D+P+2E**

1	2	1	Suprafata teren PUZ = 3.333 mp.
3	4	2	POT = 40%
		3	CUT = 1.4
		4	REGIM DE INALTIME MAXIM = S/D+P+2E

**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT CARE FACE OBIECTUL PUZULUI - NC59686
- LIMITA INTRAVILA EXISTENT
- PARCELE PROPUSE
- - - LIMITA INTRAVILAN PROPUS

**CIRCULATII**

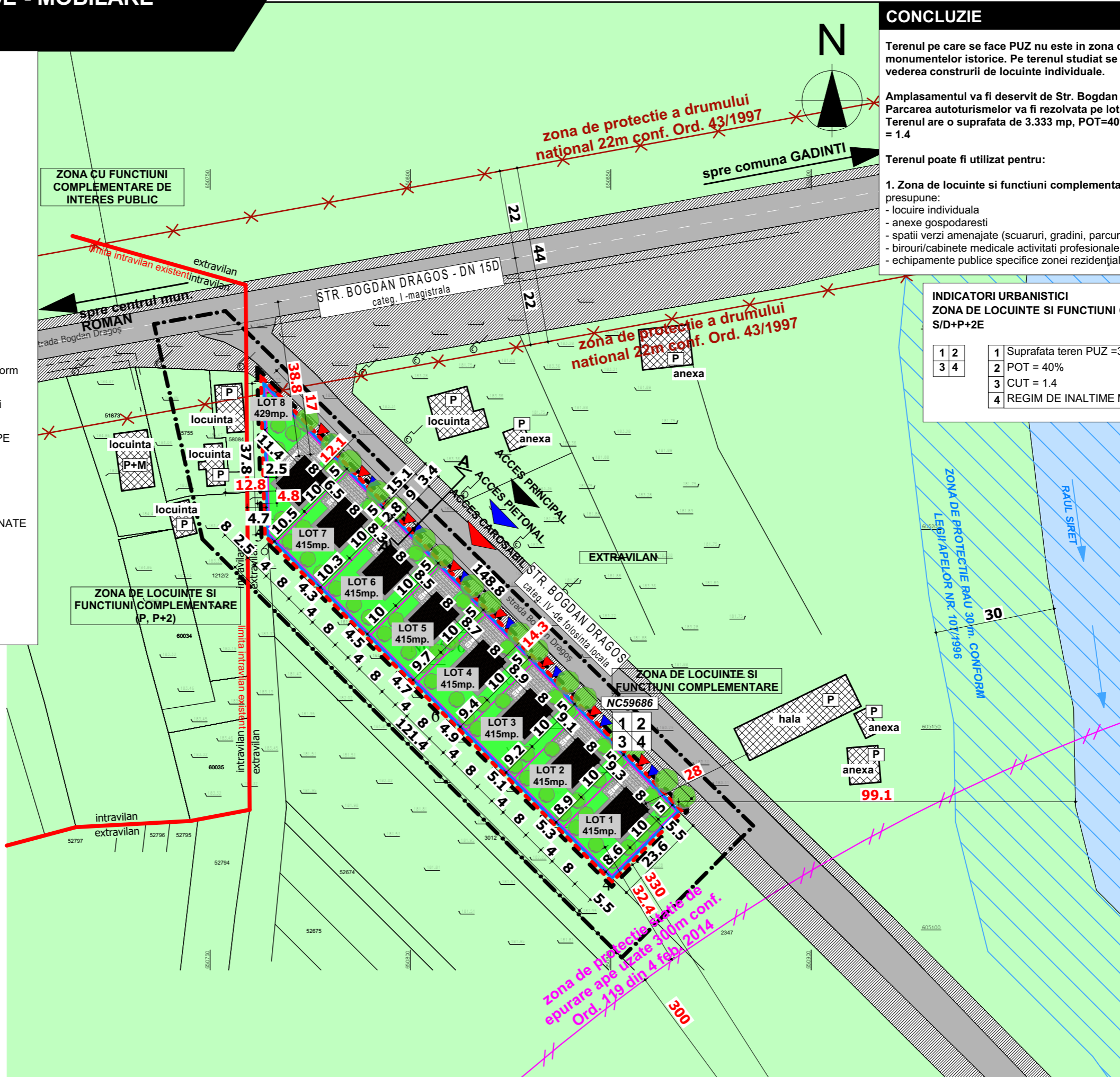
- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
- ZONA DRUMULUI
- ▲ ACCES PRINCIPAL
- ▲ ACCES PIETONAL
- ▲ ACCES CAROSABIL

**REGLEMENTARI**

- ZONA DE PROTECTIE A DRUMULUI NATIONAL - 22m. conform ordin 43/1997
- ZONA DE PROTECTIE A RAULUI SIRET - 30m. conform legii apelor 107/1996
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA STATIE DE EPURARE APE UZATE - 300m. conform ordin nr.119 din 14 februarie 2014
- DIG EXISTENT

**OCUPAREA TERENULUI**

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



**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism  
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.  
2279882015, 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

**INTOCMIRE PUZ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN PROPRIETATE**

BENEFICIAR:  
CAPRA CONSTANTIN-NICUSOR  
AMPLASAMENT: extravilan  
Mun. Roman, punctul "Tara Ecarisaj", tarla 39, parcela 484/3, Jud. Neamt

REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

SCARA 1:1000	DATA 2021	
Proiect nr. 87Y	Faza PUZ	Plansa nr. 2.1



# 4.0 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR - (NC59686)

## INTOCMIRE PUZ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN PROPRIETATE

### CONCLUZIE

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

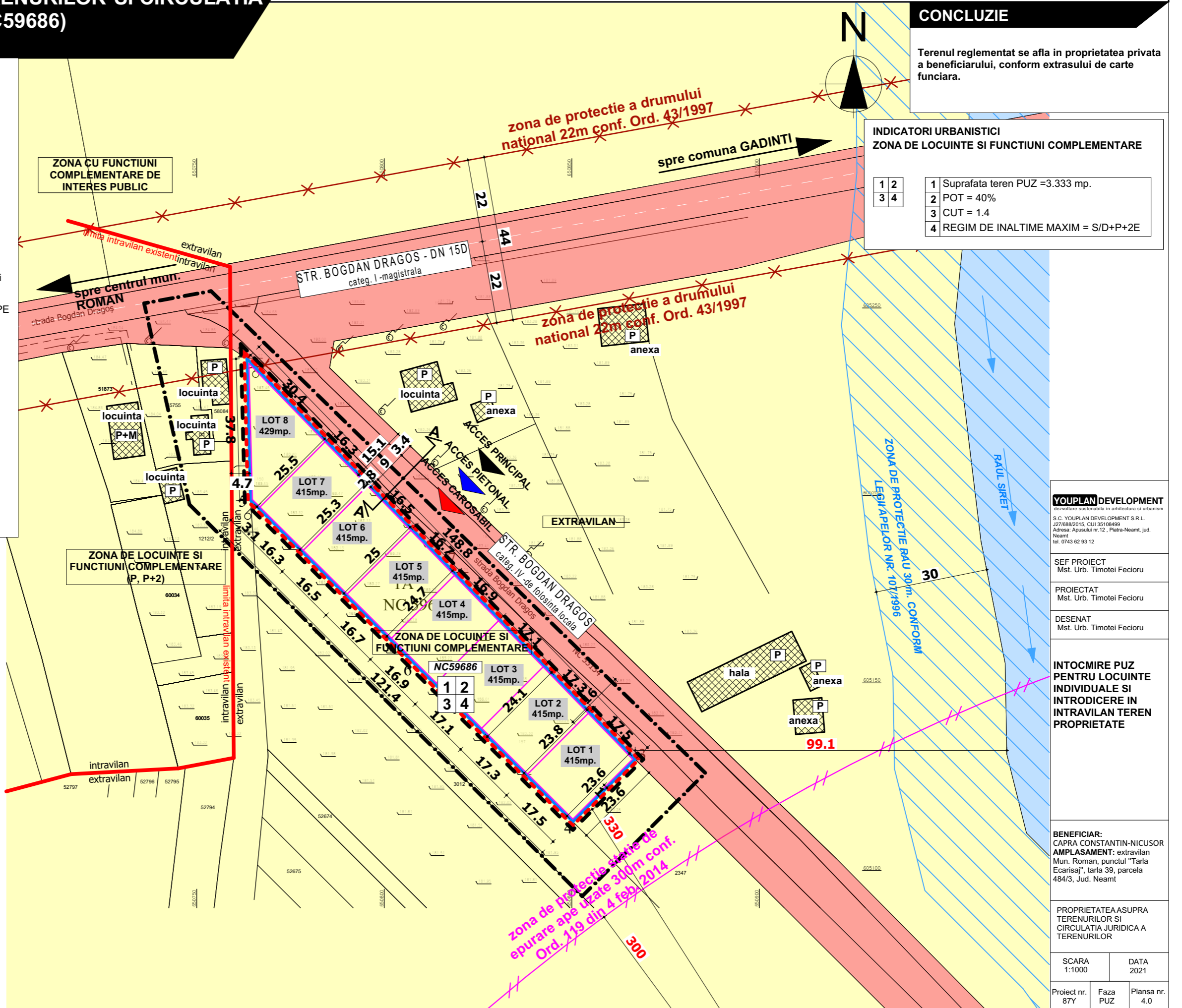
**INDICATORI URBANISTICI  
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

1	2	1	Suprafata teren PUZ = 3.333 mp.
2	3	2	POT = 40%
3	4	3	CUT = 1.4
4		4	REGIM DE INALTIME MAXIM = S/D+P+2E

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA DE STUDIU
  - LIMITA PUZ
  - LIMITA AMPLASAMENT CARE FACE OBIECTUL PUZULUI - NC59686
  - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
  - PARCELE PROPUSE
  - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- REGLEMENTARI**
- ZONA DE PROTECTIE A DRUMULUI NATIONAL - 22m. conform ordin 43/1997
  - ZONA DE PROTECTIE A RAULUI SIRET - 30m. conform legii apelor 107/1996
  - ZONA DE PROTECTIE SANITARA STATIE DE EPURARE APE UZATE - 300m. conform ordin nr.119 din 14 februarie 2014
  - DIG EXISTENT
- 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  
RETELE EDILITARE



**YOUPLAN DEVELOPMENT**  
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism  
S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.  
J278682015, CUI 35106499  
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

**INTOCMIRE PUZ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN PROPRIETATE**

**BENEFICIAR:**  
CAPRA CONSTANTIN-NICUSOR  
**AMPLASAMENT:** extravilan  
Mun. Roman, punctul "Taria Ecarisaj", tarla 39, parcela 484/3, Jud. Neamt

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

SCARA 1:1000	DATA 2021
Proiect nr. 87Y	Faza PUZ
	Plansa nr. 4.0