



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 234 din 3.04.2019

**ÎN SCOPUL :\*\*\* construire locuințe colective D+P+5E \*\*\***

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1)</sup> SC ANDOS COM SRL prin MIHAI ANDREI cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul Neamț, municipiul/orașul/comuna Piatra Neamț, satul -, sectorul - cod poștal -, strada D. LEONIDA, nr. 64, bl., sc., et., ap., telefon / fax. 0722348659, e-mail -. înregistrată la nr. 7038 din 14.03.2019,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Neamț, municipiul Piatra Neamț, cod poștal -, strada MIHAI STAMATIN, nr. 25, bl., sc., et., ap., sau identificat prin<sup>3)</sup> planul de situație anexat.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 24/2005-2018, faza actualizare P.U.G., aprobată prin hotărârea Consiliului Local Piatra Neamț nr. 74/06.03.2019,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț.

Terenul în suprafață de 8172mp înscris în C.F. nr.64942, cu Nr. Cadastral 64942 este proprietatea SC Andos Com SRL conform actelor înscrise în Extrasul de Carte Funciară nr.16789 din 11.03.2019. Terenul în suprafață de 3988mp înscris în C.F. nr.55873, cu Nr. Cadastral 55873 este proprietatea SC Andos Com SRL conform actelor înscrise în Extrasul de Carte Funciară nr.16791 din 11.03.2019. Se notează dreptul de trecere pentru apartamentul nr.7 (și cota cpi aferent) înscris în CF nr.55907-C1-U55 proprietatea SC 3Z Electroservice SRL, și pentru pentru apartamentul nr.6 (și cota cpi aferent) proprietatea Zamfir Alexandru.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Imobilul este încadrat conform PUG în UTR 8 cu funcțiunea dominantă rezidențială, subzona M1a mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de P+4E - P+10 E, cu accente mai înalte. UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități industriale și prestări servicii poluante; construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor: depozitare en gros; stații reparatii auto cu excepția spălătoriiilor auto și a stațiilor distribuție carburanți; curățătorii chimice cu excepția celor ecologice; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale re folosibile; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Folosința actuală: curți construcții. Imobilul este situat în zona C de impozitare.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului

### 3. REGIMUL TEHNIC

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi conform conținutului cadru prevăzut în Anexa 1 a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea RGU aprobat prin HGR 525/1996, actualizare PUG și RLU aferent aprobat prin HCL nr.74/06.03.2019, a reglementărilor din "Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe. Cerințe conform Legea nr.10/1995", indicativ NP.016-97, a Normelor de igienă și sănătate publică aprobate prin Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății, modificat și completat prin Ordinul nr.994 din 09.08.2018.

Condiții impuse:

- construcția amplasată la un drum public va avea înălțimea maximă de P+ 4-6E (21,0 m) pe străzi cu 2 benzi de circulație;
- procentul de ocupare a terenului maxim 60%; - coeficientul de utilizare a terenului maxim 6,6;
- amplasarea construcției față de aliniament; distanța dintre fronturile construite situate pe ambele părți laterale ale străzilor va fi de 28,0m;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale proprietății conform Codului civil republicat și cu respectarea art.24 din RGU aprobat prin HGR 525/1996, în corelare cu poziția și înălțimea construcțiilor amplasate pe parcelele învecinate (într-o față a clădirilor învecinate distanța să fie minim egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m);
- amplasarea clădirilor față de limita posterioară a proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- sistematizarea pe verticală a terenului și modul de scurgere a apelor pluviale, soluția de preluare a apelor pluviale va respecta cerințele art.611 din Codului civil republicat, se acceptă descărcarea apelor pluviale numai în interiorul proprietății;
- în conformitate cu prevederile HCL nr.298 din 30.08.2007, pe teritoriul municipiului Piatra Neamț se limitează culorile pentru învelitorile acoperișurilor (cu suport șarpantă) ale construcțiilor cu orice funcțiune, la nuanțe de maro, inclusiv cărămiziu (culoarea țiglei ceramice) și nuanțe de gri închis cuprinse în Codul culorilor RAL;
- se vor prezenta planșe cu fațade colorate cu indicarea culorilor și codurilor de culoare pentru finisajele exterioare; conform HCL nr.498 din 25.07.2008, culorile acceptate în mod uzual fiind: ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej;
- asigurarea acceselor: asigurarea parcajelor în incinta proprietății conform anexei nr.3 la RLU respectiv un loc de parcare / apartament pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp și 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp; Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament
- respectarea cerințelor minime de performanță energetică: încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice; Se vor prezenta soluții pentru asigurarea utilităților necesare respectându-se cerințele art.27, art.28, art.29 din HGR 525/1996; extinderile de rețele, bransamentele și racordurile se vor poza în subteran;
- Se va prezenta lista cu cantitățile de material-deșeuri rezultate din activitatea de construire/demolare precum și modul de transportare și depozitare a acestora.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE -

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup>, pentru  
\*\*\* obținerea autorizației de construire locuințe colective D+P+5E,  
organizarea execuției lucrărilor de bază \*\*\***

<sup>4)</sup> scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### 4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI NEAMȚ, P-ța 22 Decembrie, nr.5, Piatra Neamț**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)**

c) **documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):**

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare pluvială

canalizare

telefonizare

SC Luxten

alimentare cu energie electrică

salubritate

Troleibuzul SA

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

verificarea proiectelor conform prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.G.R. nr.925/1995

d.2) **avize și acorduri privind:**

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor**

**descentralizate ale acestora (copie):**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):**

studiu geotehnic verificat Af

studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

g) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

Taxa formular AC

Taxa Autorizație construire

Taxă timbru de arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12** luni de la data emiterii.

**PRIMAR,  
/ Dragoș CHITIC**



**SECRETAR MUNICIPIU DELEGAT,  
Andrei ACRISTINEI**

**ARHITECT ȘEF \*\*\*\*),  
Ioan-Domițian NEDEIANU**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**SECRETARUL MUNICIPIULUI,**

L.S.

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxă de: ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct / prin poștă.

\*\*\*\*\*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.