



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2 din 15.01.2020

ÎN SCOPUL :* desființare construcție existentă și construire locuințe colective P+2E,
împrejmuire teren *****

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ TG&TC CONPROD SRL prin TURCU ANDREI CONSTANTIN
cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Neamț, municipiul/orașul/comuna Piatra Neamț, satul -, sectorul- cod
poștal -, strada Al. Lăpusneanu, nr.2, bl.C7, sc.C, ap.37, telefon/fax., e-mail -, înregistrată la nr.35934 din
19.12.2019.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Neamț, municipiul Piatra Neamț, cod
poștal -, strada Lucafărulei, nr.71, bl., sc., et., ap., sau identificat prin³⁾ 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 866mp înscris în C.F. nr.60840, cu Nr. Cadastral 60840 este proprietatea
SC TG&TC Conprod SRL conform actelor înscrise în Extrasul de Carte Funciară nr. Cerere 71164 din
16.12.2019.

2. REGIMUL ECONOMIC

Imobilul este încadrat conform PUG în UTR2 funcțiunea dominantă rezidențială, zona de locuit,
subzona L1a locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2^E situate în afara perimetrelor de protecție.
UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1^E și maxim
P+2^E (sau max. P+2^E+M), în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, funcțiuni complementare zonei
(comert, alimentare publică, prestări servicii la parterul locuinței) sau amenajarea unor spații independente
pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor; spălătorii auto;
instituiții și servicii publice; spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban; accese
pietonale, carosabile, parcaje. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI: se admite extinderea clădirilor
existente sau construcții noi pe aceeași parcelă până la limita POT admis; se admit funcțiuni comerciale,
alimentare publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească
250,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. UTILIZĂRI INTERZISE: funcțiuni comerciale și servicii
profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC; activități productive poluante, cu risc tehnologic
sau care sunt incomode prin traficul generat; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și
subzistență; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor
urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de
betoane; autobaze și stații service de întreținere auto; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură
să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
Fără limite actuale: curți construcții. Imobilul este situat în zona A de impozitare.

3. REGIMUL TEHNIC

Documentația tehnică pentru emisia autorizății 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:

- înălțimea P+2E, înălțimea maximă conf. PUG este de 10 metri cornișă/atic și 12,5m la coamă;
- procentul de ocupare a terenului maxim 40%; - coeficientul de utilizare a terenului maxim 1,2 pentru înălțimi P+2E;
- amplasarea construcției față de aliniament: distanța dintre fronturile construite situate pe ambele părți laterale ale străzilor va fi de 9,0-13,0m; clădirile independente se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferență dintre înălțime și distanța dintre aliniamente; clădirile nu vor depăși adâncimea de 15,0 m de la aliniament;
- amplasarea în parcelă a clădirii conform Codului civil referitor la servitutea de vedere, minim 2,00m față de proprietățile cu care se învecinează, se vor respecta distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu; amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale proprietății, conform art.24 din RGU aprobat prin HGR 525/1996, clădirile se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,0 m; în corelare cu poziția și înălțimea construcțiilor amplasate pe parcelele învecinate; între fațadele cu ferestre a clădirilor învecinate distanța să fie minim egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m - distanța minimă pentru fereastra de vedere conform cerințelor art. 615 din Codului civil;
- amplasarea clădirilor față de limita posterioară a proprietății conform Codului civil, la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 2,0 m;
- clădirile pe aceeași parcelă - vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte la cornișă pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2,0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- 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;
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG 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 RLU aferent PUG culorile acceptate în mod uzual fiind: ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bei;
- parcela va avea asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut;
- asigurarea acceselor/parcărilor în incinta proprietății conform art.25, 26, 33 și anexelor nr.4, 5 din RGU aprobat prin HGR 525/1996;
- asigurarea parcajelor în incinta proprietății, conf. Anexa nr.3 la RLU aferent PUG, respectiv 1 loc parcare / apartament (Au ap<100mp) și 2 locuri parcare / apartament (Au ap>100mp); în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri, spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor vor fi la distanța de minimum 5 metri de ferestrele camerelor de locuit;
- pentru funcțiunea de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de min 2mp/locuitor și un arbore la fiecare 100mp;
- 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 - cu respectarea Directivei 91/271/CEE/1991 privind tratarea apelor reziduale urbane, modificată și completată de Directiva 98/15/EC/1998;
- împrejmuirea principală, la aliniamentul cu domeniul public se va realiza pe proprietate, va fi prevăzută cu o poartă de acces pietonal și auto cu deschidere în interiorul proprietății, Hmax=1,80m, din care un soclu opac de 0,4 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; - împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare ale proprietății se pot realiza în sistem opac cu respectarea prevederilor Codului civil, Hmax=1,8m;
- se va prezenta lista cu cantitățile de material - deșeuri rezultate din activitatea de construire/desființare 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 declarat⁴⁾, pentru solicitarea autorizății pentru desființare construcții și construire locuințe colective P+2E, împrejmuire teren

⁴⁾ scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire 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:

AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI NEAMȚ, P-ta 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 emisie 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 emisie 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 autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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 proiectului...

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITA 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-APASERV

gaze naturale-EON

transport urban

canalizare-APASERV

telefonizare-TELEKOM

Troleibuzul SA

alimentare cu energie electrică-EON

salubritate

SC Luxten

canaliz pluvială-PUBLISERV

Alte avize/acorduri

verificarea proiectelor conform cerintelor fundamentale prevăzute în Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.G.R. nr.925/1995

acord vecini adiacenți exprimat printr-un înscris autentic pentru realizarea împrejuririi laterale și posterioare pe limita de proprietate;

contract cu firmă autorizată pentru depozitarea deșeurilor și închiriere container pentru deșeurile rezultate din activitatea de construire;

Comisia pentru fluidizarea circulației rutiere în Municipiul Piatra Neamț

dovada asigurării locurilor de parcare;

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 de însorire

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/act 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 **24** luni de la data emiterii.

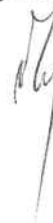
PRIMAR,
) Dragoș CHITIC



L.S.

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Oana SÂRBU

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 GENERAL AL 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.