



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1 din 15.01.2020

ÎN SCOPUL : *** Unitate producție băuturi răcoritoare, drumuri și platforme, parcaje, brânșamente apă- canal, rețele și lucrări tehnico- edilitare, panouri, reclame, cabină poartă, împrejmuire, spații verzi, magazie deșeuri, accese, post trafo, punct de conexiune, DTOE ***

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **MERLINS BEVERAGES S.R.L. prin Lucian Mirza cu sediul²⁾** în județul Neamț, com. **Stefan cel Mare**, satul **Soci**, sectorul - cod poștal - strada **Socului**, nr.9, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, telefon/fax. **0748054508**, e-mail - înregistrată la nr. **35816** din **18.12.2019**,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Neamț, municipiul Piatra Neamț, cod poștal -, **strada Izvoare** nr.-, 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.** aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Piatra Neamț nr. **74** din **06.03.2019**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț.

Terenul cu suprafața de **26119** mp cu nr. cadastral **63640** înscris în Cartea Funciară nr. **63640** este proprietatea **MERLINS BEVERAGES SRL** conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat nr. 1081 din 24.05.2019 emis de Lehaduș Alina- Laura și Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 71000 din 13.12.2019. În Cartea Funciară sunt notate sarcini asupra imobilului: interdicție de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară.

2. REGIMUL ECONOMIC

Imobilul este încadrat conform PUG în **UTR 13 – SPERANTA** – funcțiune dominantă rezidențială, subzona **M1b** – mixtă instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, comerț și locuințe, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de **P+2^E** și subzona **L1c**- locuințe individuale și colective mici cu maxim **P+2^E** situate în noile extinderi ale intravilanului.

Conform prevederilor PUZ și RLU aprobat prin HCL nr. 370 din 28.11.2019 se propune restructurarea funcțională a zonei din subzona mixtă **M1b** și subzona de locuințe **L1c** în subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, cu luarea măsurilor necesare de protecție față de funcțiunile existente, rezultând următoarea zonificare structurală: **A2**- subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii; **L1c**-subzona de locuințe existente ce se menține; **T1**- subzona căilor de comunicații rutiere existente și propuse, parcaje, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normelor în vigoare; **V1**- Sv subzona cu spații verzi existente, fâșii plantate propuse. **Regim de construire:** activități productive se desfășoară în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care necesită suprafețe mari de teren. Se vor amenaja suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane- încărcat, descărcat, manevră. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/ incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat, manevră) nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante. **Funcțiune dominantă:** unități preponderent industriale, servicii, depozitare și unități mici și mijlocii productive și de servicii.

Folosința actuală: arabil și curți construcții. Imobilul se află în zona **D** de impozitare.

3. REGIMUL TEHNIC

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi conform conținutului cadru prevăzut în Anexa1 a Legii nr.50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor: Ordinului MDRL nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii, modificat și completat, R.G.U. aprobat prin HGR 525/1996 republicată, Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, Legii nr.185/2013R privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, RLMP în Municipiul Piatra Neamț aprobat prin HCL nr.371/2013, completat prin HCL nr.18/2015 și nr.264/2019, P.U.G. și R.L.U. actualizat aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Piatra Neamț nr. 74/06.03.2019 și a documentației de urbanism tip PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Piatra Neamț nr. 370/28.11.2019.

Condiții conform PUZ de amplasare, echipare și conformare a clădirilor: **P.O.T. maxim=50%; CUT maxim=1;** Coeficient volumetric maxim 9 mc/ mp teren; **Înălțimi maxime** ale clădirilor propuse de **15,00 m;** **Retragerea minimă față de aliniament** la strada Izvoare este de **18,0 m** din axul drumului cf. OG nr. 43/1991 republicată, anexa nr. 1 (pentru toate construcțiile suraterane). Retrageri minime față de limitele laterale: clădirile se dispun izolat, față de limitele laterale ale parcelei la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0 m**. Se interzice amplasarea clădirilor pe limitele de proprietate în cazul învecinării cu alte unități teritoriale de folosință. **Retrageri minime față de limita posterioară:** vor fi de minim **3,0 m**. Circulații și accese: drumul de acces în incintă va fi dimensionat pentru două benzi de circulație, racordarea acestuia la strada Izvoare se va face ținând cont de razele optime de racordare la trama stradală, asigurându-se trasee pentru transporturi agabaritice și grele. S-a prevăzut amplasarea de spații verzi în zona de siguranță a drumului județean și locuri de parcare pentru vizitatori spre interior printr-o supralărgire a drumului în vederea racordării la trama stradală, fără a perturba circulația rutieră. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus prin PUZ aprobat prin HCL 370/2019. **Echiparea tehnico- edilitară:** obiectivele studiate se vor racorda la utilitățile existente în zonă (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră, gaze naturale, telefonie, etc), toate noile branșamente vor fi realizate subteran. Se va asigura evacuarea apelor pluviale de pe teren spre canalizare, fără să afecteze suprafețele învecinate. Aspectul exterior al clădirilor: încadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) în culorile specifice localității, cu excepția brand-urilor consacrate, fiind acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri sau bej” și placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru învelitori se limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL. Se vor respecta cerințele minime de performanță energetică; încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice; Se va prezenta lista cantităților de material-deșeuri rezultate din activitatea de desfășurare/construire precum și modul de transport și depozitare controlată a acestora;

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

Notă: Se va solicita atribuire număr stradal, primăria municipiului Piatra Neamț

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat ⁴⁾, pentru:

*****Solicitarea autorizației de construire- Unitate producție băuturi răcoritoare, drumuri și platforme, parcaje, branșamente apă- canal, rețele și lucrări tehnico- edilitare, panouri, reclame, cabină portă, împrejurire, spații verzi, magazie deșeuri, accese, post trafo, punct de conexiune și organizarea execuției lucrărilor *****

⁴⁾ 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.

5.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 accesului 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 a 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 punctual 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 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-Apa Serv

gaze naturale-Delgaz Grid

canalizare-Apa Serv

telefonizare-Telekom

alimentare cu energie electrică-Delgaz Grid

iluminat public-Luxten

canalizare pluvială- PUBLISERV

Transelectrica

Alte avize/acorduri

proces verbal de trasare a limitelor de proprietate

verifcatori de proiecte conform exigențelor impuse de H.G.R. nr.925/1995 și Legea nr.10/1995

acordul BANCA COMERCIALA ROMANA SA

acordul vecinilor adiacenți, încheiat în formă autentică, pentru construcțiile propuse și împrejmuire

contract cu o societate autorizată pentru transportul și depozitarea deșeurilor rezultate din

activitatea de construire

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) :**

Poliția-Biroul Rutier

Acordul Prealabil și Autorizația de acces la drumul județean emise de Administratorul drumului-Consiliul Județean Neamț

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

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

studiu geotehnic verificat Af

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

g) **documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie) :**

-Taxe formulare autorizație de construire/desființare -4 lei

-Taxe emiterie autorizație de construire/desființare

-Taxe timbru arhitectură -0,05% din valoarea lucrărilor

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

PRIMAR,

Dragoș CHITIC

L.S.

**SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Oana SÂRBU**

ARHITECT ȘEF **),
arh. Ioan – Domițian NEDEIANU**

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data până la data

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 taxa de: lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.