

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
Nr. 23597 din 2019

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 540 din 16.12. 2019

In scopul __ construire locuințe colective D+P+4E, împrejmuire și racorduri la utilități__

Ca urmare a cererii adresate de **dl. TOMA MARIUS-LUCIAN, pentru S.C. "GIORGI EST EUROPA" S.R.L.**, cu domiciliul în județul __ Neamț __, cod poștal 611000, municipiul Roman, str. Luceafărului, nr. 10B, telefon/fax 0747011661, înregistrată la nr. 23597 din 04.12.2019 __,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situate în județul Neamț, municipiul ...Roman..., cod poștal 611000, str. Matei Millo, f.n. sau identificat prin...documentație cadastrală, NC 53388, CF nr. ...53388...,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6/2019, faza PUZ, aprobată cu Hotărârea Consiliului local Roman nr. 292/27.11.2019,

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 – terenul, în suprafață de 1642 mp este situat în intravilan și are destinația de construcții și se află în proprietatea S.C. GIORGI EST EUROPA S.R.L., dovedită cu Anexa la protocolul de predare primire a activelor de natura terenurilor și construcțiilor autentificat sub nr. 91 din 23 ianuarie 2019 de Biroul Individual Notarial – Tudor Sorin. Actul este intabulat cu încheierea nr. 3132 din 25.01.2019 la BCPI Roman. Imobilul este înscris în Cartea Funciară nr. 53388 a municipiului Roman; nu sunt înscrieri privitoare la sarcini. Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobilele înscrise pe această listă.

2. REGIMUL ECONOMIC – conform Codului fiscal, terenul este inclus în zona "A" de impozitare; folosința actuală și destinația: teren curți – construcții.

3. REGIMUL TEHNIC – Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Unitatea teritorială de referință nr. 4, zona funcțională L – locuințe, subzona L2 – locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri.

Conform H.C.L. Roman nr. 282 din 27.11.2019 s-a aprobat P.U.Z. "Construire locuințe colective, împrejmuire și racorduri la utilități", proiect nr. 6/2019. Terenul studiat va fi tratat ca o singură Unitate Teritorială de Referință (UTR), definită prin prezentul PUZ, ca: **LC5 – zona de locuințe colective cu regim de înălțime de maxim 5 nivele (S+P+4E); funcțiunea dominantă propusă este de locuințe.**

Prevederi la nivelul unității funcționale:

1. Generalități

- se propune realizarea a două corpuri de locuințe colective, cu un total de 40 apartamente;

2. Utilizări admise

- locuințe colective cu regim de înălțime mediu (D+P+4E);
- birouri pentru servicii cu caracter nepoluant;
- mobilier urban;
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
- circulații și parcuri – alei carosabile, semicarosabile și pietonale;
- loc de joacă pentru copii.

3. Utilizări permise cu condiții

- spații comerciale cu suprafața desfășurată de maxim 200 mp;

4. Interdicții de utilizare

- se interzice amplasarea altor funcțiuni înafara celor prezentate la cap. II și III.

5. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei: distanțele între clădiri vor respecta distanțele minime necesare în caz de incendiu; distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea celei mai înalte (dacă distanța este mai mică se va realiza un studiu de însorire).

6. Amplasarea clădirilor față de drumurile publice: clădirile se vor retrage cu 10 m față de axuul circulației carosabile publice, respectiv cu 2,5 m față de limita de proprietate la str. Matei Millo și min 1 m de la limita de proprietate către calea de acces de la sud-vest.

7. Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare și laterale: construcțiile propuse se vor amplasa față de limitele laterale la o distanță egală cu min. jumătatea din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 3 m; față de limita posterioară la o distanță de 0,60 m dacă nu sunt ferestre sau 2,0 m în cazul în care există ferestre; se va obține acordul vecinilor direct afectați.

8. Accese carosabile și pietonale: accesul se va realiza de la str. Matei Millo; lățimea acestuia va fi de min. 4,0 m.

9. Staționarea autovehiculelor: este permisă doar în interiorul parcelei, înafara circulației publice; parcările se vor realiza pe proprietate, dimensionate conform NP-094 și anexei 5 din RGU; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

10. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente în zonă.

11. Înălțimea construcțiilor: regim maxim de înălțime: D+P+4E (16,00 metri).

12. Aspectul exterior al construcțiilor: construire în regim pavilionar, acoperiș tip șarpantă și materiale naturale, de bună calitate.

13. Procentul maxim admisibil de utilizare a terenului (POT): maxim 40%.

14. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): maxim 1,8.

15. Spații verzi și plantate: min 2mp/cap de locuitor spațiu plantat; se vor realiza plantații de protecție din arbori către locuințele învecinate.

16. Împrejmuiri: la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m, din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m; cele spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de max 2,20 m.

- se vor respecta cerințele minime de performanță energetică, conform art. 9, din Legea nr. 372/2005 republicată, privind performanța energetică a clădirilor și se va studia posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (cogenerare/trigenerare, pompe de căldură, schimbătoare de căldură sol-aer, recuperatoare de căldură, surse regenerabile de energie).

- documentația tehnică compusă din piese scrise și desenate (cu dovada luării în evidență la OAR a proiectului de arhitectură din cadrul acesteia) se va întocmi conform Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.L. nr. 839/2009, prevederilor H.G. nr. 525/1996, republicată, precum și conform Legii nr. 10/1995, privind calitatea în construcții.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : __obținere avize și eliberare autorizație de construire locuințe colective D+P+4E, împrejmuire și racorduri la utilități__

**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**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI 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 85/337/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 emiteră 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 emitere 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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 :

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă (CJ APA SERV SA)

canalizare (CJ APA SERV SA)

alimentare cu energie electrică (DELGAZ GRID S.A.)

telefonizare (TELEKOM ROMÂNIA)

gaze naturale (DELGAZ GRID S.A.)

salubritate (ROSSAL S.R.L.)

Alte avize : Plan de situație întocmit pe o ridicare topografică scara 1:500/1:200 vizat la OCPI, cu indicarea cotei $\pm 0,00$ în coordonate absolute și a cotelor construcțiilor proiectate, poziționarea aliniamentelor, acceselor, aleilor pietonale și auto, parcajelor, a construcțiilor de pe parcelele vecine etc. . Acord notarial vecini direct afectați

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

Studiu geotehnic verificat la cerința Af-rezistență mecanică și stabilitatea terenului de fundare

Verificarea proiectului pe specialități (A, B, C, D, E F, Is-instalații sanitare, It-instalații termice și Ie-instalații electrice) conform Legii nr. 10/1995, privind calitatea în construcții ; Studiu de însorire

e. actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului ;

f. dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :

taxă autorizație de construire – 0,5% din valoarea investiției, taxă timbru de arhitectură – 0,05% din valoarea investiției, plătită în contul RO 09BRDE410SV58888334100BRD – PIAȚA ROMÂNĂ

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

LUCIAN OVIDIU MICU



SECRETAR GENERAL,

Jr. GHEORGHE CARNARIU

ARHITECT ȘEF,

Arh. IULIAN SEBASTIAN NEGRU

Achitat taxa de 21 lei, conform chitanței nr. 69698 din 04.12.2019.

16.12. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 2019.

Întocmit,
Ing. Oana Irina Mazăre



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 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,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.