

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
Nr. 72313 din 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 498 din 28.09.2021

In scopul: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+2E, ÎMPREJMUIRE și RACORDURI LA UTILITĂȚI**

Ca urmare a cererii adresate de dl. MANGALAGIU MARIAN cu domiciliul în județul Neamț, municipiul Roman, cod poștal 611000, str. Victoriei, nr. 7 telefon/fax -, înregistrată la nr. 72313 din 23.09.2021,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situate în județul Neamț, municipiul Roman, cod poștal 611000, str. Moldovei, F.N. sau identificat prin plan de situație NC 60621 și Cartea funciară nr. 60621,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 8/ 2006, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local nr. 125 din 18.10.2010 cu termenul de valabilitate prelungit cu Hotărârea Consiliului Local nr.192 din 22.09.2020,

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 527,00 mp este situat în intravilan, are destinația de construcții și se află în proprietatea lui **MANGALAGIU MARIAN și MANGALAGIU NICOLETA (bun comun în devălmășie)**, dovedită cu Contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 760 din 12 august 2021 și cu Actul de alipire autenticat sub nr. 968 din 09 septembrie 2021 de N.P. – Tănase Claudia. Intabularea dreptului de proprietate s-a realizat cu încheierea nr. 41110/14.09.2021 a BCPI Roman. Imobilul este înscris în Cartea funciară nr. 606 a municipiului Roman. 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 în această listă.

2. REGIMUL ECONOMIC – Terenul are suprafața totală de 384,00 mp având categoria de folosință curți-construcții. Reglementări fiscale H.C.L. nr. 244 din 17.12.2020 și Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

3. REGIMUL TEHNIC – Conform Planului Urbanistic General 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, iar ca funcțiuni complementare: funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. **Zona UTR 4 este de interes arheologic. Orice intervenție în zonă se va face cu avizul organelor abilitate.**

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare; se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea POT -lui maxim propus pentru această zonă; echipamente publice de nivel rezidențial; amenajări aferente locuințelor – căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare; se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- front la stradă de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de minim 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I; **se va prezenta plan de situație pe suport topografic, cu indicarea construcțiilor de pe parcelele vecine;**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei vor fi conform Codului Civil;
- proprietarul este obligat să își facă față streșina casei sale, astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin, conform art. 611 din Codul Civil;
- orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;
- dacă fereastra de vedere nu respectă prevederile art. 615 din Codul Civil, va fi proiectată în așa fel încât să aibă deschidere în sistem basculant într-un unghi de maxim 15 grade și prevăzută cu geam sablat sau opac.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea admisă a clădirilor va fi: P, P+2E (max. 10 m la cornișă); se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (clădirile amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii);

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- 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;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- 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).

- nu sunt admise materiale plastice sau compozite la anveloparea imobilelor. Materialele agreate sunt polistiren expandat, vată minerală, vată bazaltică, vată de sticlă sau alte materiale agrementate în aceste scopuri.

- înfățișarea construcției, schema arhitecturală, finisaje, fațade colorate – culori acceptate în mod uzual fiind: ocru, crem, verde deschis(olive) sau nuanțe diferite de gri – bej;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri.

STAȚIONAREA VEHICULELOR

Locurile de parcare vor fi asigurate în incintă, pe platforme betonate deschise sau vor fi cuprinse în amprenta locuinței.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Zona exclusive rezidențială – **POT maxim = 30%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9 ACD/mp teren.

SE SOLICITĂ CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+2, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDURI LA UTILITAȚI

Se vor asigura spații libere de folosință comună (locuri de joacă, spații verzi plantate și amenajate de folosință generală, alei pietonale.

Pentru locuințele colective se vor prevedea:

- rampă de acces pentru persoanele cu handicap locomotor ;

- accese pietonale ;

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului ;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;

- accese la parcaje ;

- spații verzi și plantate.

Accesele în incintă nu vor influența fluxul auto și pietonal existent în zonă.

Volumetria construcțiilor noi (conformare, proporții, dimensiuni) va respecta trăsăturile generale ale țesutului urban existent.

În vederea construirii se vor obține avize de la furnizorii de utilități: apă-canal, energie electrică, gaze naturale, salubritate.

Va fi întocmit studiu geotehnic, iar documentațiile de autorizare a construcțiilor vor fi avizate de verificatorii de proiect, conform prevederilor legale în vigoare.

Documentele necesare emiterii Autorizației de Construire sunt cele prevăzute în Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009. D.T.A.C. va fi întocmită de colective de specialitate în condițiile prevederilor art.9 al Legii nr.50/1991 și va respecta Conținutul cadru al documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: obținere avize, elaborare proiect și eliberare autorizație de construire pentru locuință colectivă P+2Etaje, 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 construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului

X 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 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 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.

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

a) certificatul de urbanism

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 - luată în evidență la filiala O.A.R.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

conform Anexei 1 la Legea 50/1991, republicată;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

C.J. APA SERV (apă și canalizare)

S.C. ROSSAL S.R.L. (salubritate)

S.C. DELGAZ GRID (energie electrică și gaze naturale)

Altele plan de situație întocmit pe o ridicare topografică vizat la OCPI, cu indicarea cotei ±0,00 în coordonate absolute, a construcției proiectate, a construcțiilor de pe parcelele vecine și distanțele față construcția proiectată;

Certificat de nomenclatură stradală ; Acordul vecinilor pentru împrejmuire

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:

Direcția Județeană pentru Cultură Neamț _____

d.4. Studii de specialitate:

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

Verificarea proiectului pe specialități (construcții + instalații), conform Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, la toate cerințele _____

e. actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului ;

f. dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :

taxă AC 0,5% din valoarea de deviz ; timbru de arhitectură 0,05% din valoarea de deviz achitată în contul **RO 09 BRDE 410S V588 8833 4100 BRD – PIAȚA ROMÂNĂ**;

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

PRIMAR,
Leonard ACHIRILOAEI

SECRETAR GENERAL,
Jr. Gheorghe CARNARIU



ARHITECT ȘEF,
Arh. Andrea – Cătălina DĂNILĂ

Achitat taxa de 12 lei, conform chitanței nr. 62616 din 23.09.2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____ 2021.

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 PRELUNGESTE 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.



**JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN**

Anexa la certificatul de urbanism
Nr. 498 din 28.09.2021

Arhitect șef

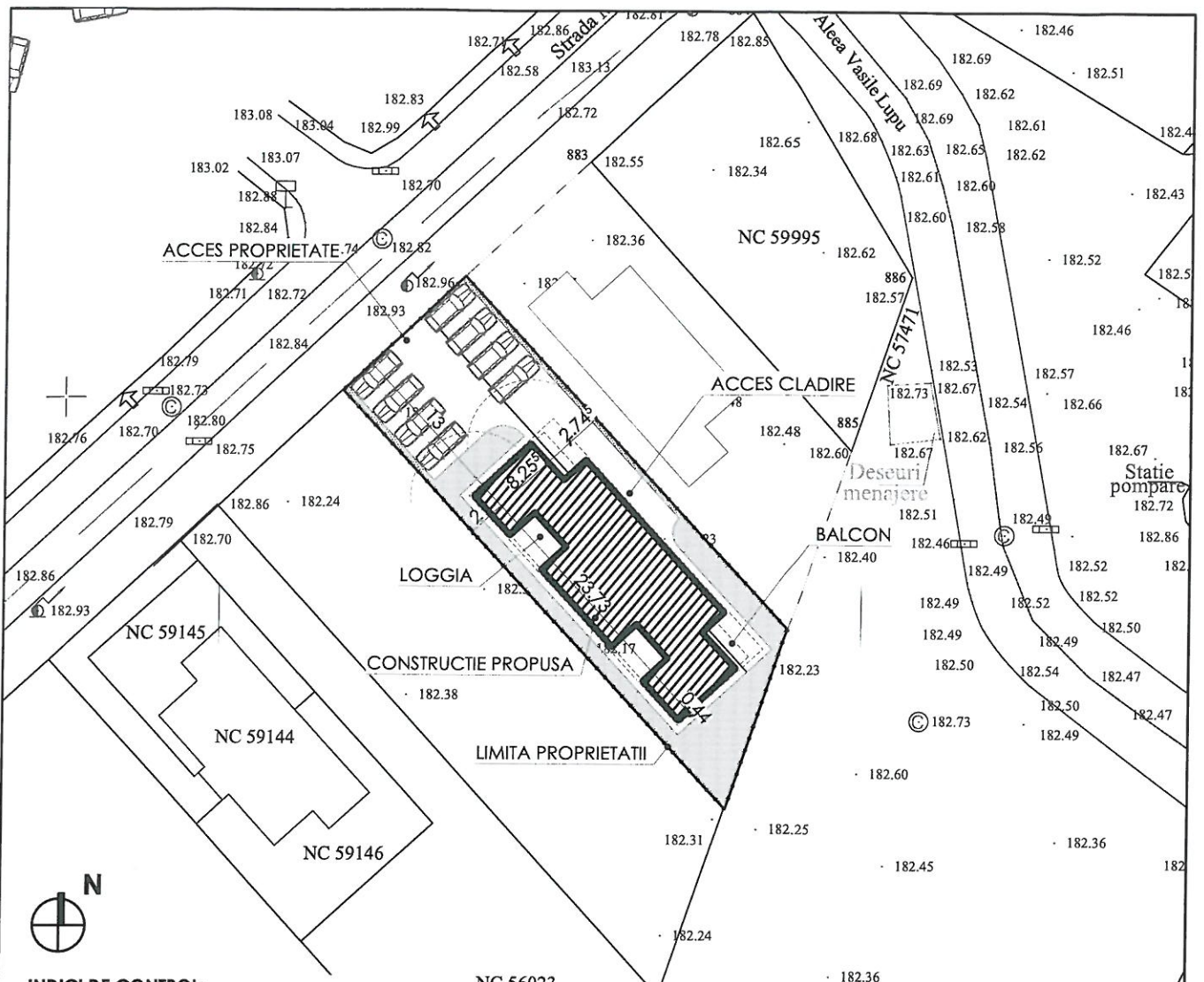
ORDINUL ARHITECT
SUSCINĂTOR
7216

Alexandru
SESCIOREANU



AMPLASAMENT

verificator		referat/expertiza		nr./data	
verificator/expert		S.C. POINT ARCHITECTS S.R.L.		CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+2	
CUZA VODA, NR.6-6A, ROMAN, NEAMȚ		R.C. J27/33/2011, C.U.I. RO27926098, tel. 0727647368		IMPREJMUIRE SI BRANSAMENT UTILITATI	
sef proiect		arh. Alexandru SESCIOREANU		Str. Moldovei, f.n., Roman, jud. Neamt	
proiectat		arh. Alexandru SESCIOREANU		Beneficiar: SC MAROX SRL	
desenat		arh. Alexandru SESCIOREANU		PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
proiect nr. 114		data		FAZA DTAC	
22.09.2021		scara: 1:10000		pl. nr. A00	



INDICI DE CONTROL:

NC	60621
S. teren	527 mp
S. construita	160 mp
S. desfasurata	480 mp
Regim de inaltime	P+2
POT propus	30%
CUT propus	0.9

Clasa de importanta III
 Categoria de importanta C
 Risc de incendiu MIC
 Gradul de rezistenta la foc V

Note:

- A se folosi cotele puse la dispozitie si a NU se măsura direct pe planșă;
- Proiectantul își declină responsabilitatea pentru punerea în operă a proiectului cu modificări asupra cărora NU și-a dat acordul;
- Proiectul reprezentat pe această planșă este destinat obtinerii certificatului de urbanism si nu poate fi folosit in alt caz decat acesta.

**JUDETUL NEAMT
 MUNICIPIUL ROMAN**

Anexa la certificatul de urbanism
Nr. 498 din 28.09.2021

Arhitect șef

GRUPUL ARHITECTURAL
 DIN ROMANIA
 7215
Alexandru SESCIOREANU

verificator		referat/expertiza		nr. data	
verificator/expert		referat/expertiza		nr. data	
S.C. POINT ARCHITECTS S.R.L. CUZA VODA, NR.6-6A, ROMAN, NEAMT R.C. J27/33/2011, C.U.I. RO27926098, tel. 0727647368			CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+2 IMPREJMUIRE SI BRANSAMENT UTILITATI Str. Moldovei, f.n., Roman, jud. Neamt Beneficiar: SC MAROX SRL		
sef proiect	arh. Alexandru SESCIOREANU	proiect nr. 114	data	FAZA DTAC	
proiectat	arh. Alexandru SESCIOREANU	22.09.2021	scara: 1:500		pl. nr. A01
desenat	arh. Alexandru SESCIOREANU	PLAN DE SITUATIE			

