



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 92 din 09.02.2024

### ÎN SCOPUL: \*\*\*Construire spații comerciale, garaje la demisol, alimentație publică și parcări \*\*\*

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> **SC ANDOS COM SRL - prin Mihai Andrei**, cu sediul<sup>ii)</sup> în județul Neamț, municipiul Piatra Neamț, str. Dimitrie Leonida, nr. 64, cod poștal-, telefon/fax 0728101366, e-mail- înregistrată la nr.2653 din 22.01.2024

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Neamț, municipiul Piatra Neamț, cod poștal -, **strada Mihai Stamatini, nr. 27**, sau identificat prin<sup>iii)</sup> **planul de situație anexat**.

În temeiul Documentației de urbanism nr. 24 / 2005-2018, faza P.U.G., actualizat, aprobat 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, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț. Terenul cu suprafața măsurată de **15000 mp**, cu nr. cadastral **68998** înscris în C.F.nr. **68998** este proprietatea **Andos Com SRL**, conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.3083 din 22.01.2024. Se va solicita actualizarea numărului stradal la Cartea Funciară.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Imobilul este încadrat conform PUG în **UTR 8-Dărmănești-functiune dominantă rezidențială, partial M1a** – subzona mixtă, max **P+4<sup>E</sup> - P+10<sup>E</sup>**, și **partial în L1c**- locuințe mici cu maxim **P+2<sup>E</sup>**.

**Utilizări admise: M1a**- instituții, servicii publice; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale; instituții bancare; sedii ale unor organizații politice; comerț cu amănuntul; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele; parcaje; spații și pasaje pietonale; spații plantate; blocuri locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special cu spații pentru profesii liberale. **L1c**- locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1<sup>E</sup>, P+2<sup>E</sup>, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat funcțiuni complementare zonei -comert, alimentație publică, prestări servicii, servicii; spalatorii auto, self service; instituții și servicii publice; spații verzi, locuri de joacă, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje.

**Utilizări admise cu condiționări: M1a**- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția max 30% din suprafața construcțiilor dispuse pe lungimea străzii; se admit accentele înalte conditionat de asigurarea înșiririi construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați; se interzice amplasarea restaurantelor cu băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50m de instituțiile de învățământ; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii locuințelor min. 30% din ADC. **L1c**- se admite mansardarea clădirilor existente, cu max. 60% din aria unui nivel curent; se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,0 m;

**Utilizări interzise: L1c**- se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare. **M1a și L1c**- se interzic 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 engros; stații reparatii auto cu excepția spalatoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți; curățători chimice cu excepția celor ecologice; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozitari de materiale re folosibile; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență.

Folosința actuală: arabil. Imobilul se află în zona **B și 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 autorizarea executării lucrărilor de construire se va întocmi conform conținutului cadru prevăzut în Anexa1 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, PUG și RLU aprobat prin HCL nr.74/06.03.2019. **Planul de situație se va realiza având la bază suportul topografic întocmit în sistemul de proiecție stereografic 1970, vizat OCPI.**

**Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor conform PUG:**

**Zona M1a (cca 250m de la strada Mihai Stamin): P.O.T.max.60%, CUTmax.= 6,6(mp ADC/mp.teren);** înălțimea max. nu va depăși distanța dintre aliniamente;construcțiile vor avea înălțimi max. de  $P+4-6^E(21,0m)$ .

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,0–10,0 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se vor retrage de la aliniament min. 5,0m. La clădirile care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de **minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3,0 m**, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3,0m (respectiv 5,00m pentru clădiri publice.Se interzice construirea pe limita de separație dintre subzona mixtă și zona rezidențială, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,0 m.Pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10,0m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,80m de la pardoseala încăperilor;

**Zona L1c: P.O.T.max.40%, CUT maxim pentru înălțimi  $P+1^E = 0,8$  (mp ADC/mp teren),CUT maxim pentru înălțimi  $P+2^E = 1,2$  (mp ADC/mp teren).** Înălțimea maximă a clădirilor va fi  $P+2E$  (10 metri cornisa/atic si 12,5m la coama). Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanța de minim 5,0 m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de fatada; clădirile se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 m;retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2,0 m.

Staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare. Parcajele se vor dimensiona conform Anexei3 din PUG, conform funcțiunii clădirilor. Locurile de parcare se dimensionează conform reglementărilor tehnice din Normativul pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-20022, aprobat prin Ordinul nr.172 din 01.02.2023 și se dispun în parcaje amenajate la sol.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale;se va asigura incadrarea aspectului exterior (finisaje și invelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL, cu excepția brand-urilor consacrate, fiind acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade: ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej și placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru invelitori se limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-inchis cuprinse în Codul culorilor RAL;**Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice** prin bransamente subterane;se recomandă amplasarea caminele aferente instalațiilor tehnico-edilitare pe trotuare și spații verzi ( în afara cailor de rulaj rutiere).

### 4.\* 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**

**\*\*\* Construire spații comerciale, garaje la demisol, alimentație publică și parcuri \*\*\***

<sup>4)</sup> 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 NEAMT, P-ta 22 Decembrie, nr.5, Piatra Neamt**

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 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 publică 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  canalizare pluvială- SC Publiserv SA  
 telefonizare- Orange Communication  iluminat public-SC Luxten SRL  
 alimentare energie electrică-Delgaz Grid  transport urban

Alte avize/acorduri

referate de verificare a proiectului la exigențele stabilite de proiectant conform prevederilor H.G.R. nr.925/1995;

proces verbal de trasare topometrică a limitelor de proprietate

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):

Comisia pentru fluidizarea circulației rutiere în municipiul Piatra 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**

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

Taxă timbru arhitectură -0,05% din valoarea lucrărilor

Taxă emiterie autorizație de construire

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

PRIMAR,  
Andrei CARABELEA

L.S.

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,  
Oana-Roxana CATZAITI

ARHITECT ȘEF \*\*\*\*),  
Andrei CIUBOTARU

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.