

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
Nr. 25058 din 2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 536 din 22.12.2020

În scopul **"Construire locuințe colective P+2, spații comerciale și birouri la parter și racorduri la utilități"** – după elaborare și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu –

Ca urmare a cererii adresate de **IRIMIA DENISA - DIANA, administrator al Societății "ANAEVY SUN" S.R.L.**, cu domiciliul în județul Neamț, municipiul Roman, cod poștal 611000, str. Zimbrului, nr. 61, telefon/fax 0766438823, înregistrată la nr. 25058 din 15.12.2020,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situate în județul Neamț, municipiul ...Roman..., cod poștal...611000..., str....Zimbrului..., nr...41-43-45..., sau identificat prin...documentație cadastrală NC 60076 și nr. Cartea funciară 60076 a municipiului Roman,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 8/2006, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului local Roman nr.125 din 08.10.2010, 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 6367,00 mp este situat în intravilan și are destinația de construcții și se află în proprietatea S.C. ANAEVY SUN S.R.L., dovedită cu Actul de alipire autentificat sub nr. 2487 din 29 septembrie 2020 la Biroul Individual Notarial – Dascălu Oana. Dreptul de proprietate este intabulat cu încheierea nr. 33657 din 30.09.2020 la OCPI Neamț. Imobilul este înscris în Cartea funciară nr. 60076 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 în această listă.

2. REGIMUL ECONOMIC – terenul este inclus în zona "C" de impozitare conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, este înregistrat în evidențele D.I.T.L. și nu este grevat de sarcini fiscale.

Folosința actuală : neconstruit. Categoria de folosință : 1129,00 mp curți – construcții și 5238,00 mp teren arabil. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: L2 – Locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC – Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Unitatea teritorială de referință nr. 17, zona funcțională L2 – locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, fără restricții de construire.

În acest UTR predomină funcțiunea de locuire, compusă din :

- zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri – L2 ;

Utilizări admise : locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, echipamente publice de nivel rezidențial, lăcașuri de cult, amenajări aferente locuințelor (căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sport pentru tineret, imprejmuiți, lucrări tehnico-edilitare);

Utilizări admise cu condiționări : mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață deslășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ACD 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 metri;

Utilizări interzise : funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ACD, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare ; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozitare en-gros și de materiale inflamabile sau toxice, stații de întreținere auto, depozitari de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Pentru UTR 17 – zona L2 – locuințe colective mici, se admite:

- regim de înălțime maxim admis: P+2 (10 metri);
- P.O.T. maxim = 30% ;
- C.U.T. = 0,9;
- distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri ;
- 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 SOLICITĂ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2, SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI LA PARTER ȘI RACORDURI LA UTILITAȚI

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, precum și distanțele prevăzute de normele sanitare. 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 ;
- parcaje si/sau garaje în interiorul amplasamentului ;
- accese carosabile pentru locatari ;
- 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 garaje și parcaje ;
- spații verzi și plantate.

Pentru spațiile comerciale se vor prevedea:

- firmă luminoasă ;
- rampă acces pentru persoane cu handicap locomotor;
- accese și alei carosabile separate pentru clienți și aprovizionare;
- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- spații verzi cu rol decorativ și de protecție.

Utilități existente în zonă: energie electrică, telecomunicații, apă, canalizare.

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.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE : P.U.D.

Datorită condițiilor specifice de amplasament și a importanței obiectivului de investiții, reglementări cu privire la accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, procentul de ocupare terenului și modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, se vor stabili printr-un **Plan Urbanistic de Detaliu**. Planul Urbanistic de Detaliu se va elabora în format analog și digital pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza măsurătorilor la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de OCPI.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **elaborare și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu "Construire locuințe colective P+2, spații comerciale și birouri la parter și racorduri la utilități"**.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DÉSFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

Notă : Inițiatorul PUD are obligația să respecte prevederile specifice de informare și consultare a publicului interesat, conform ordinului nr. 270/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

ETAPA I : Se va întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism,

aprobate prin Ordinul Viceprim - Ministrului, Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 și ale HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor Regulamentului privind dreptul de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 101/2010 a Consiliului Superior al Registrului Urbanistilor din România.

Planul Urbanistic de Detaliu se va aviza de către : Delgaz Grid S.A, Apa Serv S.A, Telekom România Communications S.A, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț pentru viza pe suport topografic.

Dupa obținerea tuturor avizelor, potrivit art. 37, alin (1-3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se va solicita Avizul tehnic al Arhitectului-Șef al municipiului.

Planul Urbanistic de detaliu se va aproba de către Consiliul Local al municipiului Roman.

ETAPA a II-a: După aprobarea documentației de urbanism faza PUD, se vor putea elabora documentațiile faza DTAC și DTOE, ce vor fi elaborate cu respectarea conținutului cadru prevăzut în Anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de colective tehnice de specialitate, însoțite și semnate de cadre tehnice cu pregătire superioară din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, potrivit art. 9 din Legea nr. 50/1991, republicată.

Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și instalațiilor va cuprinde documentele prevăzute de art. 7, alin. (1) din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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 ..

..... **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 O.A.R.
 - 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:
 - X APA SERV S.A. (apă și canalizare)
 - X DEL GAZ GRID S.A. (energie electrică și gaze naturale)
 - X TELEKOM COMMUNICATIONS S.A. (telefonizare)
 - X S.C. ROSSAI S.R.L.(salubritate)
 - d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă Direcția de Sănătate Publică Neamț (sănătatea populației)

Alte avize Ridicare topografică cu viza OCPI, cu menționarea vecinilor actuali

Acord notarial vecini de la est și vest ; Aviz Poliția rutieră

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

d.4. Studii de specialitate:

Studiu geotehnic + verificare Af

e. actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f. dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) : _ taxă aviz Comisia tehnică de urbanism : 150 lei _

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de _24_ luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Leonard ACHIRILOAEI



SECRETAR GENERAL,
Jr. Gheorghe CARNARIU

ARHITECT ȘEF,
Arh. Iulian Sebastian NEGRU

Achitat taxa de _68_ lei, conform chitanței nr. _62310_ din _15.12.2020_.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____ 2020.

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/prin poștă.