



**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr.....56.....din 27.01.2023

**ÎN SCOPUL : \*\*\* Elaborare PUZ pentru lotizare teren și construire\*\*\***

Că urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> **NECHITA VASILE FLORIN**, cu domiciliul<sup>ii)</sup> în județul Neamț, Municipiul Piatra Neamț, cod poștal-, strada Independenței, nr.7, bl.F23, sc.A, et.2, ap.8, telefon/fax. **0733356746**, e-mail- [fnechita@msn.com](mailto:fnechita@msn.com), înregistrată la nr. **107863** din **21.12.2022**

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Neamț, municipiul Piatra Neamț, cod poștal -, **strada Plantelor**, 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**

Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț. Terenul cu suprafața de **800mp**, cu nr. cadastral **69136** înscris în C.F.nr. **69136** este proprietatea **Filip Natalia**, conform Extras de Carte Funciară nr.74595 din 20.12.2022. Terenul cu suprafața de **400mp**, cu nr. cadastral **69137** înscris în C.F.nr. **69137** este proprietatea **Natalia Artificial Inception SRL**, conform Extras de Carte Funciară nr.74616 din 20.12.2022. Terenul cu suprafața de **500mp**, cu nr. cadastral **69138** înscris în C.F.nr. **69138** este proprietatea **Natalia Artificial Inception SRL**, conform Extras de Carte Funciară nr.74614 din 20.12.2022. Terenul cu suprafața de **800mp**, cu nr. cadastral **69139** înscris în C.F.nr. **69139** este proprietatea **Busuioc Florin și Busuioc Alina Ionela**, conform Extras de Carte Funciară nr.74615 din 20.12.2022. Terenul cu suprafața de **900mp**, cu nr. cadastral **69083** înscris în C.F.nr. **69083** este proprietatea **Darie Mugurel-Laurențiu-George și Darie Alina**- bun comun, conform Extras de Carte Funciară nr.74613 din 20.12.2022. Terenul cu suprafața de **900mp**, cu nr. cadastral **69084** înscris în C.F.nr. **69084** este proprietatea **Dumitreasa Cristinel**, conform Extras de Carte Funciară nr.74626 din 20.12.2022. Terenul cu suprafața de **2100mp**, cu nr. cadastral **69094** înscris în C.F.nr. **69094** este proprietatea în indiviză **Dumitreasa Cristinel ; Darie Mugurel-Laurențiu-George și Darie Alina** conform Extras de Carte Funciară nr.74622 din 20.12.2022. Terenul cu suprafața de **950mp**, cu nr. cadastral **69095** înscris în C.F.nr. **69095** este proprietatea **Filip Natalia**, conform Extras de Carte Funciară nr.74623 din 20.12.2022. Terenul cu suprafața de **1723mp**, cu nr. cadastral **68940** înscris în C.F.nr. **68940** este proprietatea în indiviză: **Filip Natalia; Dumitreasa Cristinel; Darie Mugurel-Laurențiu-George și Darie Alina** conform Extras de Carte Funciară nr.74625 din 20.12.2022. Asupra imobilului se notează drept de trecere în favoarea imobilelor NC 69086, 69087, 69094, 69095, 69083, 69084, 68973. Terenul cu suprafața de **927mp**, cu nr. cadastral **68973** înscris în C.F.nr. **68973** este proprietatea **Filip Natalia**, conform Extras de Carte Funciară nr.74624 din 20.12.2022.

**Documentația de urbanism se va elabora și supune aprobării doar la solicitarea tuturor deținătorilor unui drept real asupra terenurilor.**

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Imobilele sunt încadrate conform PUG în **UTR 9** – Pietricica - funcțiunea dominantă rezidențială, **subzona L1c**- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în noile extinderi ale intravilanului sau în enclave neconstruite – **cu utilizare funcțională detaliată conform anexei 1**.

Categoria de folosință actuală: arabil și drum. Imobilul se află în zona **B** de impozitare.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

### 3. REGIMUL TEHNIC

Documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent se va întocmi în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000, pe suport topografic, cu respectarea Legii nr.350/2001, modificată și completată, a Codului Civil, RGU aprobat prin HGR 525/1996, Normelor de igienă și sănătate publică aprobate prin Ordinul nr.119/2014 al M.S. modificat și completat și legislației specifice în domeniul rețelelor edilitare numai după obținerea în prealabil a unui **Aviz de Oportunitate care se emite în baza unei solicitări scrise însoțită de documentația tehnică, în conformitate cu art.32 alin (3) din Legea 350/ 2001.**

**Lotizarea** se va realiza cu respectarea următoarelor condiții: front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, 10m pentru construcții cuplate și de minimum 12 m pentru clădiri izolate; frontul poate fi redus cu 25% pentru fiecare fațadă în cazul parcelelor de colț; suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, 200 mp pentru clădiri amplasate cuplate și respectiv 250m pentru clădiri amplasate izolat. Se admit reduceri cu 50mp pentru parcele de colț; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei; asigurarea acces la un drum public direct sau prin servitute

**Caracteristicile acceselor la drumurile publice** trebuie respectate condițiile impuse prin anexa 4 la HGR nr. 525/1996, Normele tehnice probate prin Ordinul nr. 1.296 din 30 august 2017 și să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor asigura accese carosabile de minim 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 m. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap; Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice iar parcajele necesare se vor calcula conform anexei nr.3 la RLU.

**Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor** conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr.74/06.03.2019 în **subzona L1c** sunt: **POT maxim = 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 și 12,5m la coama); distanța dintre fronturile construite situate pe ambele parti laterale ale strazilor va fi de 14,0-16,0m functie de latimea trotuarelor, pomi, stalpi sau rețele subterane numeroase pentru strazi cu 2 benzi de circulație sau de 9,0-13,0m pentru restul strazilor de categoria a III-a (2 benzi). Se vor formula Reglementări pentru spațiul public, trama stradală în corelare cu propunerile formulate va fi complet reglementată prin PUZ specific zonei rezidențiale.

**Condiții de echipare edilitară:** autorizarea executării construcțiilor va fi admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce va fi definit prin PUZ; toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare pozate subteran.

### 4.\* REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE

- Conform PUG actualizat aprobat prin HCL nr.74/2019 și Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată, art.47 alin.(3) pentru zonele supuse restructurării sau regenerării urbane este obligatorie elaborarea PUZ. Potrivit art.32, alin. (1) lit. c) al Legii nr.350/2001, elaborarea PUZ este posibilă numai după obținerea, în prealabil, a unui Aviz de Oportunitate. În vederea aprobării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată prin HCL nr. 237/21.07.2011, actualizat conform HCL nr. 54/26.02.2016

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup>, pentru**

\*\*\* 1. Solicitarea emiterii Avizului de Oportunitate

2. Elaborarea și solicitarea aprobării Planului Urbanistic Zonal pentru Lotizare teren și construire \*\*\*

<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:

#### AGENTIA PENTRU PROTECTIA 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 emiterie 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 emiterie 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 emiteria 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.

Plan Urbanistic Zonal

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

două anunțuri privind elaborarea P.U.Z. într-un cotidian de presă locală, la interval de 3 zile în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 al MDRT (pentru ambele etape)

panouri privind elaborarea PUZ (panouri amplasate la loc vizibil în zona studiată) în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 al MDRT) (pentru ambele etape)

Comisia pentru fluidizarea circulației rutiere în municipiul Piatra Neamț

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism

Avizul de Oportunitate

Acordul încheiat în formă autentică al tuturor proprietarilor de imobile din zona reglementată prin PUZ

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):**

Agenția de Protecție a Mediului pentru PUZ

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

studiu geotehnic verificat Af

planul topografic al zonei studiate suport P.U.Z. și procesul verbal de recepție al OCPI Neamț

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

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

Taxă Aviz de oportunitate 100RON

Taxa Comisie de Urbanism

Taxa RUR

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 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,**

**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.

## **ANEXA 1**

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ SUBZONA L1C**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+2E sau max. P+2E+M, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat funcțiuni complementare zonei (comert, alimentare publica, prestari servicii la parterul locuintei sau amenajarea unor spatii independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;
- spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.
- institutii si servicii publice;
- spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban;
- accese pietonale, carosabile, parcaje.
- sunt admise locuintele cu regim de înălțime P+2E+M in conformitate cu art.21 alin.(4) lit.a1 din Legea nr.50/1991 – republicată cu conditia ca suprafata mansardei sa nu depaseasca 60% din suprafata construita a locuintei.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admite extinderea cladirilor existente sau constructii noi pe aceiasi parcela pana la limita POT admis in subzona.
- se admit funcțiuni comerciale, alimentare publica si prestari servicii profesionale cu condiția că 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;
- realizarea locuințelor, urmare a lotizarii terenurilor, este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat conform legii - fiind exceptate lotizarile existente cu acces la un drum public si posibilitati de racordare la rețelele edilitare, avand un aliniament prestabilit de loturile similare cu constructii existente.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații service de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

