

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 289 din 15.04.2022

ÎN SCOPUL : * construire magazin Penny și magazin de produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, bransamente la utilități, organizare de șantier *****

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **SLASH ECHO INVEST SRL** prin **CATANĂ ALIN** cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Neamț, municipiul/orașul/comuna Piatra Neamț, satul-, sectorul- cod poștal- strada Erou Apetrei, nr. 23, bl.- sc.-, et.-, ap.-, telefon/fax.-, e-mail-, înregistrată la nr.13270 din 29.03.2022,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Neamț, municipiul Piatra Neamț, cod poștal-, strada **Fermelor**, nr.**punct Bancă**, bl., sc., et., ap., sau identificat prin³⁾ planul de situație anexat.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **24/2005-2018**, faza actualizare P.U.G., aprobată 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț.

Terenul în suprafață de 24106mp înscris în C.F. nr. 67429,, cu Nr. Cadastral 67429 este proprietatea **SOCIETATEA SHALSH ECHO INVEST SRL** conform actelor înscrise în Extrasul de Carte Funciară nr. cerere 13489 din 02.03.2022. Se notează pactul comisoriu în favoarea **ZOPPI GRUP SRL**.

2. REGIMUL ECONOMIC

Imobilul este încadrat conform PUG în UTR 9 PIETRICICA, funcțiunea dominantă preponderent rezidențială. **Zona a fost studiată la nivel de PUZ și RLU aferent nr. 574 aprobat prin HCL nr. 214 din 31.08.2021 și potrivit acestuia utilizările subzonelor reglementate sunt: subzona mixtă M1b cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase și înălțimi maxime de P+2^E, subzona L2a locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P – P+2^E+M situate în afara zonei protejate, zonă T1 subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normelor în vigoare” și zonă V1 spații verzi amenajate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale”. Acestea sunt detaliate în anexa la Certificatul de Urbanism. Propunerea de construire se încadrează în subzonele M1b, T1, V1.**

Folosința actuală: arabil. Imobilul este situat în zona C de impozitare.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

³⁾ Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

Documentația tehnică pentru emiterea autorizației de construire se va întocmi conform conținutului cadru prevăzut în Anexa 1 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, actualizare PUG și RLU aferent aprobat prin HCL nr.74/06.03.2019, a Normelor de igienă și sănătate publică aprobate prin Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății, modificat și completat prin Ordinul nr.994 din 09.08.2018, a PUZ și RLU aferent nr. 574 aprobat prin HCL nr. 214 din 31.08.2021 cu valabilitate 5 ani până la 31.08.2026:

- Condiții impuse de amplasare, echipare și configurare a clădirilor conform RLU aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 214 din 31.08.2021:
- înălțimea propusă clădirii P; înălțimea maximă admisă P+2E, respectiv 12,50 m (la ultimul atic retras/coamă); - nu sunt permise mansardele la clădiri nici din faza de proiectare inițială nici ulterior efectuării recepției la terminarea lucrărilor, prin mansardare sau schimbare de destinație a podurilor și transformare a acestora în spații utile;
- procentul de ocupare a terenului maxim 70%; - coeficientul de utilizare a terenului maxim 2,4 (mp ADC / mp.teren);
- amplasarea construcției față de aliniament: se va respecta zona de protecție cuprinsă între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, de 23m din axul drumului pentru strada Fermelor;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale: conform Codului civil republicat și art.24 din RGU aprobat prin HGR 525/1996, în corelare cu poziția și înălțimea construcțiilor amplasate pe parcelele învecinate; 20,00 m față de limita de proprietate de la Nord; 3,00 m față de limita de proprietate de la sud; amplasarea clădirilor față de limita posterioară: 10,00 m față de limita de proprietate adiacentă străzii Băncii;
- distanța între clădiri: va mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre clădiri, dar nu mai puțin de 4,00m;
- sistematizarea pe verticală a terenului și modul de scurgere a apelor pluviale, soluția de preluare a apelor pluviale va respecta cerințele art.611 din Codului civil republicat, se acceptă descărcarea apelor pluviale numai în interiorul proprietății;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și caracterului zonei; 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; arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului; se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; - clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, în funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent și de stilul arhitectural general adoptat; în cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în maxim patru ape, cu pante egale; culorile finisajelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, negru sau nuanțe de gri, maro, verde, ocru, etc.); se interzice folosirea culorilor saturate sau stridente; se interzice utilizarea materialelor translucide (policarbonat, etc.) la împrejmuiri, copertine sau alte elemente de construcție, cu excepția sticlei sablate (mată) care este permisă pentru orice utilizare.
- se va asigura un acces carosabil de minim 4,0m lățime dintr-o circulație publică - caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; - asigurarea acceselor și parcajelor în incinta proprietății conform art.25, 26, 33 și anexelor nr. 4 și 5 din HGR 525/1996; accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace de deplasare specifice;
- se vor prezenta soluții pentru asigurarea utilităților necesare respectându-se cerințele art.27, art.28, art.29 din HGR 525/1996; extinderile de rețele, bransamentele și racordurile se vor realiza în subteran;
- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism, dar nu mai puțin de 5% din aria amplasamentului pe care vor fi amplasate construcțiile; - spațiile verzi amenajate se vor planta cu gazon și cu minim un arbore la fiecare 100 m2 de spațiu verde;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 0,6 m înălțime;
- se admit împrejmuiri cu panouri transparente cu înălțimea soclului de maxim 30cm sau fără soclu, înălțime minimă totală de 1,80 m și înălțime maximă totală de 2,20 m, către domeniul public sau domeniul privat al municipiului.
- se admit împrejmuiri cu panouri opace, cu înălțimea soclului de maxim 30 cm, înălțime minimă totală de 2,00 m și înălțime maximă totală de 2,20 m, către proprietăți private;

4.* REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE - conform PUZ și RLU aferent nr. 574 aprobat prin HCL nr. 214 din 31.08.2021

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾, pentru

- *** construire magazin Penny și magazin de produse din carne și brânzeturi,**
- accese auto și pietonale, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, amenajări exterioare,**
- sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp cu panou publicitar luminos,**
- împrejmuire perimetrală, bransamente la utilități, organizare de șantier *****

⁴⁾ 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 emitere 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 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 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 fapt autorității administrației publice competente.

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.



ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 289 din 15.04.2022

REGIMUL ECONOMIC

Pentru subzona mixtă M1b Utilizări admise: sedii ale unor companii și firme, servicii; locuințe cu partiu obișnuit, individuale sau cuplate, cu maxim P+2^E; comerț cu amănuntul, cu depozitare mic-gros, showroom-uri; pensiuni, agenții de turism; lăcașuri de cult; parcaje; spații plantate-scuari. Utilizări admise cu condiționări: se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 metri de instituțiile de învățământ; toate funcțiunile noi vor trebui să asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfășurării activității. Utilizări interzise: activități productive, industriale și prestări servicii poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor; depozitare en gros; stații reparații auto cu excepția spălătoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți; curățătorii chimice cu excepția celor ecologice; platforme de precoatere a deșeurilor urbane sau depozitari de materiale re folosibile; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; 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 apelor meteorice; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență.

Pentru subzona locuințe L2a Utilizări admise locuințe colective cu regim de înălțime mic (S+P+2^E+M); mobilier urban; spații tehnice aferente funcțiunii de bază; circulații și parcări, alei carosabile, semi-carosabile și pietonale; locuri de joacă pentru copii; spații verzi amenajate. Utilizări admise cu condiționări: activitățile actuale sunt permise în continuare; funcțiuni comerciale, alimentație publică și cabinete pentru servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 m² ADC, și să nu genereze transporturi grele; amplasarea de firme luminoase sau simple, doar dacă sunt montate pe fațadele clădirilor și doar la nivelul parterului; garaje și anexe cu condiția ca finisajele și stilul arhitectural să fie armonizat cu clădirea principală; elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării în subteran a componentelor pentru care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic sau în afara spațiului public. Utilizări interzise: se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor permise în mod expres la punctele de mai sus.

Pentru subzona T1 Utilizări admise: căi de comunicație rutieră; circulații și parcări, accese pe proprietate, alei carosabile, semi-carosabile și pietonale. Utilizări admise cu condiționări: mobilier urban cu condiția să nu pună în pericol siguranța circulației; elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării în subteran a componentelor pentru care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic. Utilizări interzise: se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor permise în mod expres la punctele de mai sus.

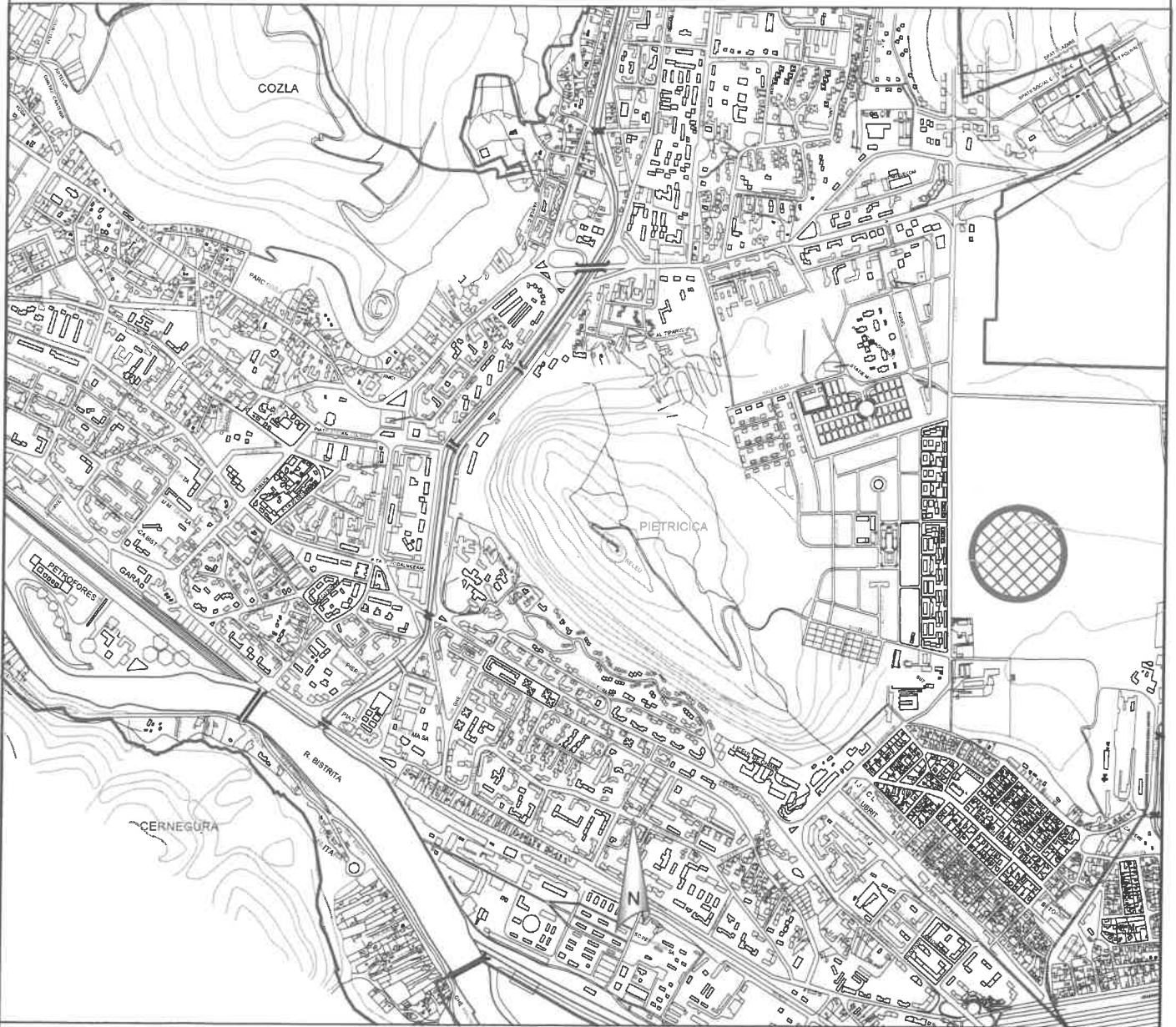
Pentru subzona V1 Utilizări admise: spații verzi amenajate; locuri de joacă pentru copii; circulații, alei pietonale, trotuare. Utilizări admise cu condiționări: mobilier urban cu condiția să nu pună în pericol siguranța utilizatorilor și să fie asigurat accesul la fațadele construcțiilor învecinate pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență, în conformitate cu reglementările în vigoare la data autorizării; elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării în subteran a componentelor pentru care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic. Utilizări interzise: se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor permise în mod expres la punctele de mai sus.

PRIMAR,
Andrei CARABELEA

L.S.

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Dragoș ȘTEFAN

ARHITECT ȘEF ****),
Andrei CIUBOTARU



AMPLASAMENT STUDIAT

— limita intravilan



Arhitect cu drept de semnatura
DABAJIA
Cătălin



PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHIDAB PROIECT S.R.L.
STR. CALISTRAT HOGAS NR. 7, PIATRA NEAMT, JUD. NEAMT
R.C. 3217/10/2019, C.U.I. 41206980 TEL. 0728101289 cu.catalin@gmail.com

Beneficiar: s.c. SLASH ECHO INVEST s.r.l. P. Neamt
Amplasament: str. Fermelor punct Banca mury, Piatra Neamt, jud. Neamt
Denumire proiect: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE PE ACOPERIS, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FAJADE SI IN PARCARE, STALP CU PANOU PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	desen nr.1
Sef proiect	arh. Catalin Dabija		scara 1:5000
Proiectat	arh. Catalin Dabija		data:
Desenat	arh. Catalin Dabija		02.03.2022

Titlu plansa: **PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE**

FAZA
D.T.A.C
Plansa nr.
A01

