

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.....172..... din 04.03.2024

ÎN SCOPUL: *Construire doua spații comerciale, totem publicitar ,
bransamente la utilități și amenajare acces și parcare*****

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **EUROFIDEX CAPITAL SRL- prin Catană Ilinca Aniela**, cu sediul în județul Neamț, Municipiul Piatra Neamț, cod poștal-strada Fermelor, nr.58, bl.B2, et.P, ap.1, telefon/fax.0740907887, e-mail.euroidex@yahoo.com, înregistrată la nr. 6363 din 15.02.2024

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Neamț, municipiul Piatra Neamț, cod poștal -, strada Mihai Stamin, nr.3 , sau identificat prinⁱⁱ⁾ **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 **16932 mp** (16896 mp din acte) cu nr. cadastral **52387** înscris în C.F.nr.**52387**, este proprietatea **SC EUROFIDEX CAPITAL SRL**, conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.8190 din 15.02.2024. Zona a fost studiată și reglementată prin PUZ nr. 588, aprobat prin HCL nr.29 din 12.02.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC

Imobilul este încadrat conform PUG în **UTR 8–Dărmănești-functiune dominantă rezidențială, parțial M1a** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu cu cladiri inalte și înălțimi maxime de **P+4^E - P+10^E**, cu accente mai înalte, și **parțial M1b** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri joase, înălțimi maxime de **P+2E**

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, cafelele; parcaje; spații si pasaje pietonale; spații plantate; blocuri locuințe cu partiu obișnuit;locuințe cu partiu special cu spații pentru profesioni libérale. **M1b**–sedii ale unor companii și firme, servicii ; locuințe cu partiu obișnuit, individuale sau cuplate, cu maxim P+2E; comerț cu amănuntul;comert cu depozitare mic-gros, showroom-uri;pensiuni, agenții de turism; lăcașuri de cult; parcaje la sol si spații libere pietonale; spații plantate - scuaruri, grădina de cartier

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 ca să nu reprezinte mai mult de **30%** din suprafața construcțiilor dispuse pe lungimea străzii;se admit accentele inalte conditionat de asigurarea insoririi constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati;se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente. **M1a și M1b**- se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **50 metri** de institutiile de invatamant; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de min.**30%** din ADC; toate functiunile noi vor trebui sa asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii.

Utilizări interzise: M1a și M1b- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; activitati industriale si prestari servicii poluante;construcții provizorii de orice natură cu exceptia anexelor;depozitare engros;stații reparatii auto cu exceptia spalatoriilor auto si a statiilor distributie carburanti; curățătorii chimice cu exceptia celor ecologice;platforme de precolectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale refofosibile;depozitarea 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 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 subzistență.

Folosința actuală: **curți construcții** . Imobilul se află în zona **B** de impozitare și în zona de publicitate lărgită.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

³⁾ 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.**

Spațiile comerciale se vor amplasa în subzona funcțională M1b, cu respectarea reglementărilor impuse prin PUZ nr.588, aprobat prin HCL nr.29 din 12.02.2024: Clădirile vor fi la minim 23,00 m din axul străzii Mihai Stamin, 17m fata de limita de proprietate; min.10,00 m față de limita de proprietate de la Est (str. Constantin Brancoveanu); 3,00 m față de limita de proprietate de la Nord; 9,00 m față de limita de proprietate de la Vest;

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor conform PUG – subzona M1b : P.O.T.max.70%, CUTmax.=2,4 (mp ADC/mp.teren). Regimul de înălțime maxim admis = **S(D)+P+2E** ;înălțimea maximă admisă = 12,50m(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

Staționarea autovehicolelor necesare se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; Parcajele se vor dimensiona conform Anexei3 din PUG:1loc de parcare la15mp arie utila, 1loc de parcare la 15 angajați. si 1 loc de parcare bicicletă la 50mp arie utilă. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00mp** și se vor organiza spații de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor cu care se află în relații de co-vizibilitate; se va asigura încadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) 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 învelitori 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 reconanda amplasarea caminele aferente instalațiilor tehnico-edilitare pe trotuare și spații verzi (în afara cailor de rulaj rutiere);se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;se interzice dispunerea antenelor și a cablurilor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

În conformitate cu Legii nr.185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate republicată și a Regulamentului local privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în Municipiul Piatra Neamț, aprobat prin HCL nr. 371 din 29.11.2013 și actualizat prin HCL nr. 29 din 30.01.2020, pentru amplasarea totemului se vor preciza : sistemul de prindere, dimensiuni, conținut, material și sistemul de iluminare. Orice persoană care beneficiază de servicii de reclamă și publicitate în baza unui contract sau a unui alt fel de înțelegere încheiată cu altă persoană, datorează plata unei taxe stabilite anual pentru panoul, afișajul sau structura de afișaj respectivă.

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

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

***** Construire doua spații comerciale, totem publicitar ,bransamente la utilități și amenajare acces și parcare *****

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 NEAMȚ, P-ta 22 Decembrie, nr.5, 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 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 emiteră 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;

proiecte de execuție și contracte pe baza cărora se execută racordurile la utilități

acord de ocupare a domeniului public pentru racorduri la utilități

aviz SC PUBLISERV SA privind refacerea terenului afectat de sapătură

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):

Poliția Rutieră

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

Cod verificare



100164236053

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **52387**, UAT Piatra-Neamt / NEAMT,
Loc. Piatra-Neamt, Str. Mihai Stamin, Nr. 3

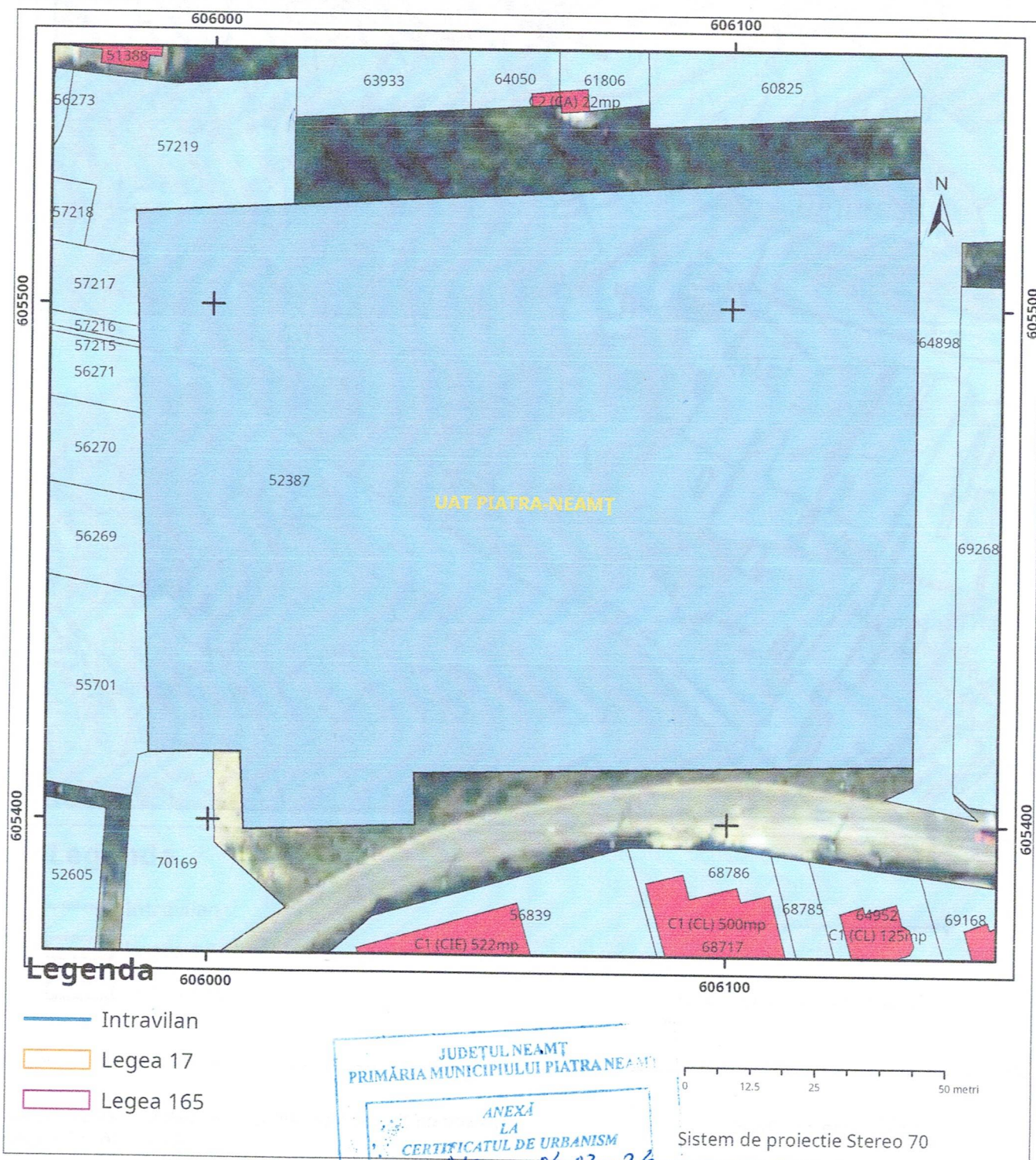
Nr.cerere	8224
Ziua	15
Luna	02
Anul	2024

Teren: 16.932 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 16932mp

Plan detalii



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

JUDEȚUL NEAMȚ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

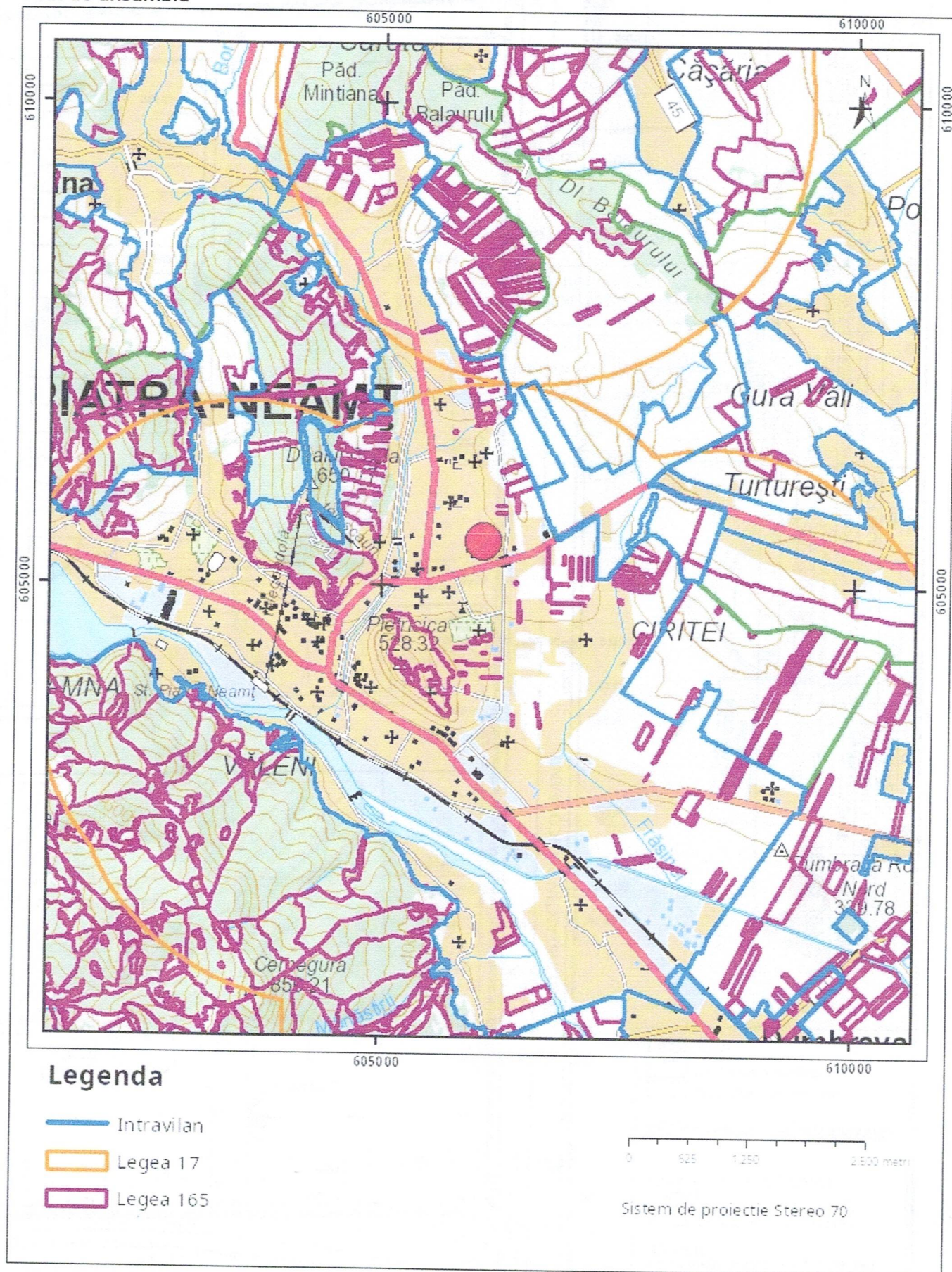
Nr. 172 din 03.03.2024

Arhitect șef

0 12.5 25 50 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

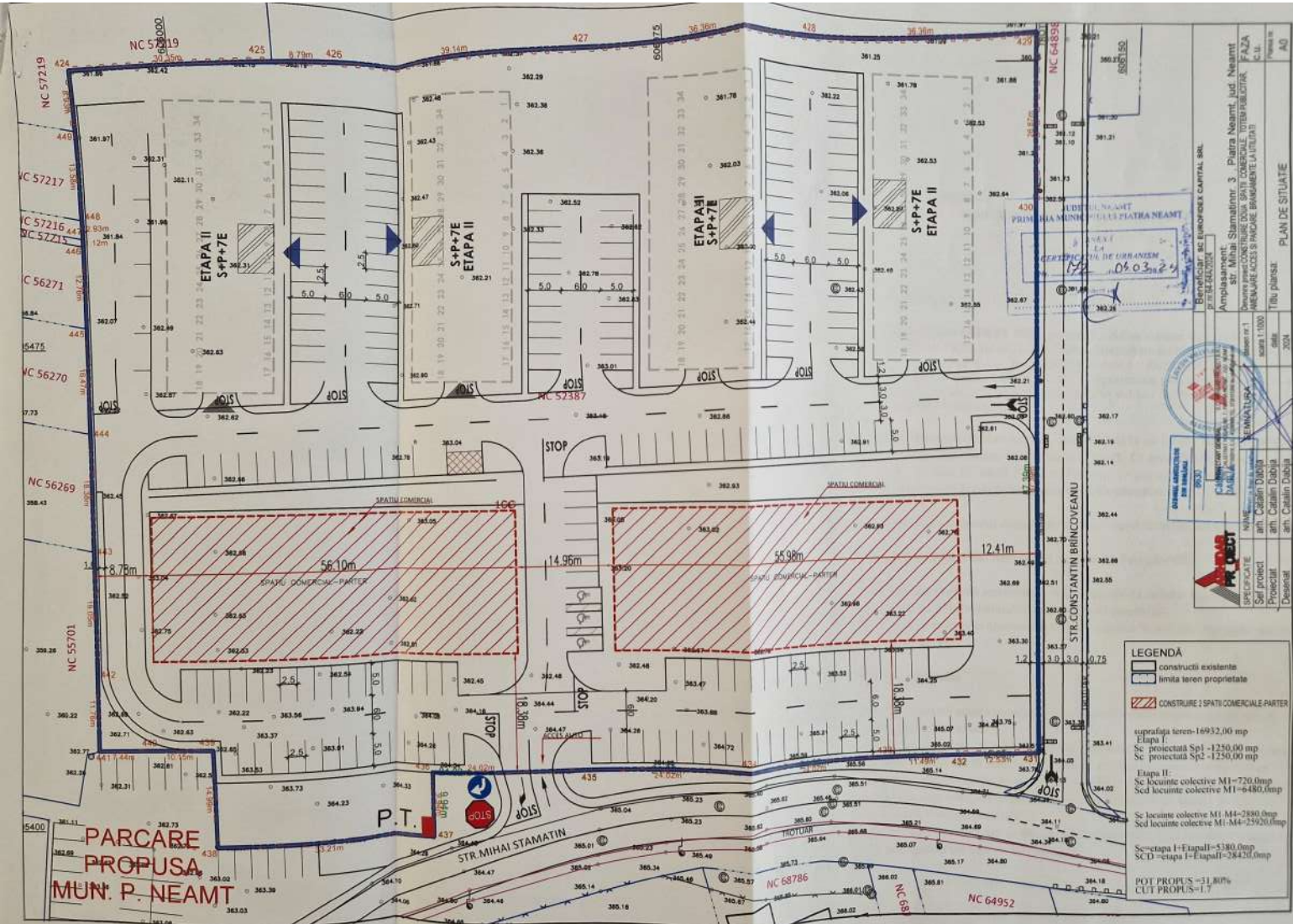
Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-08-2016
Data și ora generării: 15-02-2024 11:18



**PARCARE
PROPUSA
MUN. P. NEAMT**

PLAN DE SITUATIE

ARHITECTURA
 ARHITECTURA
 ARHITECT
 ARHITECTURA
 ARHITECTURA
 ARHITECTURA

Amplasament:
 JUDEȚUL NEAMT
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PIATRA NEAMT

Adresa:
 Str. Mihai Stămatin nr. 3
 Piața Neamț, Jud. Neamț

Documentația:
 Documentația de amenajare a teritoriului urban
 FAZA I.C.U.

Scara: 1:1000

Titlu planșă: AO
 Data: 2024

PLAN DE SITUATIE

LEGENDA

-  construcții existente
-  limita teren proprietate
-  CONSTRUIRE 2 SPATII COMERCIALE-PARTII

suprafața teren-16932,00 mp
 Etapa I:
 Sc proiectată Sp1 -1250,00 mp
 Sc proiectată Sp2 -1250,00 mp

Etapa II:
 Sc locuințe colective M1-720,00 mp
 Sc locuințe colective M1-6480,00 mp

Sc locuințe colective M1-M4-2880,00 mp
 Sc locuințe colective M1-M4-23920,00 mp

Sc-etapa I+Etapa II-5380,00 mp
 ScD-etapa I+Etapa II-28420,00 mp

POT PROPUS =31,80%
 CUT PROPUS=1,7