

ROMÂNIA
JUDETUL CALARASI
PRIMARIA COMUNEI DICHISENI
Nr. 1493 din 25.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 9 din 26.03.2025

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER, ÎMREJMUIRE ȘI ANEXĂ

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ **IONIȚĂ VIOREL** domiciliul²⁾/sediul în județul **ILFOV**, municipiul/orașul/comuna **TUNARI** satul **TUNARI**, sectorul -, cod poștal - str. **CÂMPULUI**, nr. **89**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon **0737068698**/fax -, e-mail-, înregistrată la nr. **1493** din **25.03.2025**,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul **CALARASI**, municipiul/orașul/comuna **DICHISENI**, satul **SATNOENI**, sectorul....., cod poștal -, str. **ION CREANGĂ**, nr. **14**, bl., sc., et., ap., sau identificat prin:³⁾

- **CONTRACT DE VÂNZARE CU ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 777/06.03.2025;**
- **EXTRAS DE CARTE FUNCİARA PENTRU INFORMARE ACTUALIZAT LA NR. 32971/07.03.2025 AL CĂRȚII FUNCİARE NR. 25149, NR. CADASTRAL 25149, A COMUNEI DICHISENI, SAT SATNOENI, JUD. CĂLĂRAȘI**
- **PLAN DE AMPLASAMENT**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **2/2020**, faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea **Consiliului Local DICHISENI** nr. **25 / 30.04.2020**.

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 pentru care se solicită Certificatul de Urbanism este situat în intravilanul Comunei Dichiseni, Sat. Satnoeni, jud. Calarasi, conform P.U.G. definitiv și R.L.U. aferent aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 25 / 30. w04.2020 și este proprietatea soților Ioniță Viorel și Ioniță Andreea Mihaela conform contract de vânzare cu încheierea de autentificare nr. 777/06.03.2025 de notar public Țuțuianu Andreea-Elena. Imobilul studiat este format din teren în suprafață de 666 mp curți construcții.

Imobilul nu se află înscris pe lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora și nu este sub interdicția temporară de construire.

La solicitarea autorizației de construire, se va face dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții(copie legalizată), extrasul de plan cadastral actualizat la zi, precum și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul în suprafață de 666 mp, înscris în cartea funciară nr. 25149 cu nr. cad. 25149, a comunei Dichiseni, sat Satnoeni și are categoria de folosință curți construcții, situat în UTR 5 - este amplasat în sud-estul satului Satnoeni. Cuprinde zona rezidențială a satului și este prevăzut cu funcțiunea L1- locuire; ,P.U.G. definitiv și R.L.U. aferent aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 25 / 30. 04. 2020.

3. REGIMUL TEHNIC

UTILIZĂRI ADMISE

L1 - locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1 - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite, ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).
- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate;

UTILIZĂRI INTERZISE

L1: -se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine.
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- 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;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 500 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara, iar străzile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5m și șanțuri de 1,5m;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2 metri conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate.
- 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 5 metri și nu mai mult de 40m față de aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2 metri din care un soclu opac de 0,6 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,5 metri.

indici de control

Zonă de locuit

P.O.T.=30%

C.U.T.=0,8%

Se vor respecta prevederile Art. 6, alin.(1), lit.a) , și Art. 20, Alin.(1) și (2) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare care prevăd elaborarea unui certificat de performanță energetică a clădirii prin grija proprietarului. Acesta va fi anexat în copie, la procesul verbal de recepție încheiat la terminarea lucrărilor. În situația în care nu va fi anexat procesul verbal de recepție este nul de drept. Se vor respecta prevederile la Anexa 1 din legea nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind conținutul cadru al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire – D.T.A.C., prevederile Ordinului nr. 45/2016 privind regulamentul pentru atestarea operatorilor economici care proiectează, execută și verifică instalații electrice, prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Legii nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelelor de comunicații electronice.

Documentele necesare emiterii Autorizației de Construire sunt cele prevăzute de art. 20 și 21 din Normele metodice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței Nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare.

Organizarea executării lucrărilor se vor face în incinta.

Se va respecta proiectul tehnic vizat spre neschimbare.

Se va respecta prevederile art. 30 , alin 1 din Legea nr. 154 / 2012 privind elementele tehnice si constructive necesare furnizarii de servicii de comunicatii electronice in banda larga .

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE- Nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru/întrucât:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER, ÎMREJMUIRE ȘI ANEXĂ

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

**AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI STR. SOSEAUA CHICIU NR. 2, LOCALITATEA CALARASI
TELEFON 0242/315035 SAU 0242/311926**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

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 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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- 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 (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 | | <u>Alte avize/acorduri</u> |
| ■ Canalizare | ■ Gaze naturale | □ Mediu |
| ■ Enel Dobrogea s.a. | □ Telefonizare | |
| | ■ Salubritate | □ |

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

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

- Plan de situații pe suport topografic vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Călărași
- Studiu Geotehnic+referat la cerințele AF
- Studiu privind performanța energetică
 - Apele Române
 - Studiu hidrogeologic

Se vor respecta

- Conținutul cadru al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare — D.T.A.C./D.T.A.D., prevăzut în Anexa 1 la Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 45/2016 privind aprobarea Regulamentului pentru atestarea operatorilor economici care proiectează, execută și verifică instalațiile electrice.
- Prevederile Art.6 – (1), lit (a) și Art. 10 – alin. (1) și (2) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd elaborarea unui certificat de performanță energetică a clădirilor prin grija proprietarului. Acesta va fi anexat, în copie, la procesul verbal de recepție încheiat la terminarea lucrărilor. În situația în care nu va fi anexat, procesul-verbal este nul de drept.
- d.5) Dovada de luare în evidență a proiectului conform Art.6 din H.G. 932/01.09.2010
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
 - TAXĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
 - TAXĂ TIMBRU DE ARHITECTURĂ

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face numai de emitent la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia, pe o perioadă de maxim 12 luni, conform Art.40, alin 1 din Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodolice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Primar,
Ing. Iulian RADU



Secretar General,
Jr. Nicolae-Mihai TOPOLOGEANU

Consilier Cadastru și Urbanism,
Ing. Mihai ZAMFIR

Achitat taxa de : **18 lei**, conform Chitanței nr **Transfer Bancar** din **25.03.2025**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct**/prin poștă la data de

F.6

(pag.3)

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,

Secretar General,

Consilier Cadastru și Urbanism,

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr..... din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă

*) Se completează, după caz :

- Consiliul județean ;
- Primăria Municipiului București ;
- Primăria Sectorului al Municipiului București ;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- ***) Se completează, după caz : — președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
 - primarul sectorului al municipiului București
 - primar.

****) 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.