

ROMÂNIA  
JUDETUL CALARASI  
PRIMARIA COMUNEI DICHISENI  
Nr. 2037 din 24.04.2025

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 15 din 24.04.2025**

**În scopul: ACT NOTARIAL VÂNZARE**

Ca urmare a Cererii adresate de <sup>1)</sup> **PANAIT VASILE** domiciliul <sup>2)</sup> /sediul în județul **FRANKFURT** municipiul/orașul/comuna **FRANKFURT** satul -, sectorul -, cod poștal - str. **GRETHENWEG**, nr. **139**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon - /fax -, e-mail-, în calitate de împuternicit, înregistrată la nr. **2037** din **24.04.2025**,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul **CALARASI**, municipiul/orașul/comuna **DICHISENI**, satul **DICHISENI**, sectorul....., cod poștal -, str. **LICHIREȘTI**, nr. **22**, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sau identificat prin: <sup>3)</sup>

- **CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE CU ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 3011/17.07.2002**
- **EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE ACTUALIZAT LA NR. 44323/23.04.2025 AL CĂRȚII FUNCİARE NR. 25032, NR. CADASTRAL 25032, A COMUNEI DICHISENI, SAT DICHISENI, JUD. CĂLĂRAȘI**
- **EXTRAS PLAN CADASTRAL**

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 :**

Imobilul pentru care se solicită Certificatul de Urbanism sunt situat în intravilanul Comunei Dichiseni, Sat. Dichiseni, jud. Calarasi, conform P.U.G. definitiv și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 25 / 30.04.2020 și este proprietatea doamnei Panait Pompilia conform contract de vânzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 3011/17.07.2002. Imobilul studiat este format din teren în suprafață de 1780mp-curți construcții intravilan.

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 :**

Imobilul în suprafață de 1780 mp înscris în cartea funciară nr. 25032 cu nr. cad. 25032, a comunei Dichiseni, sat Dichiseni și are categoria de folosință curți construcții intravilan și este situat în UTR 18 - este amplasat în zona de nord-vest a satului Dichiseni și cuprinde loturile amplasate de o parte și de alta a drumului național DN3B. Zona este prevăzută cu o funcțiune mixtă M1-locuire și servicii, conform P.U.G. definitiv și R.L.U. aferent aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 25 / 30.04.2020.

### **3. REGIMUL TEHNIC**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

Pentru subzona M1:

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
  - unitati de invatamant;
  - unitati sanitare;
  - unitati de cultura;
  - unitati de culte;
  - unitati administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- locuințe cu partiu obișnuit (individuale și/sau colective);
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii;
- hale pentru depozitarea și procesarea fructelor și legumelor.

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

M1-se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată.

-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

Pentru subzona M1, M3 :

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare 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.

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

M1 – Minim 150mp;

Pentru subzona M1i:

În cazul zonelor construite protejate, de interes local:

- Locuire și funcțiuni complementare,
- turism rural, comerț,
- alimentație publică,
- servicii (unități de dimensiuni mici),
- circulație carosabilă și pietonală,
- rețele edilitare.

În cazul siturilor arheologice:

- Lucrări de curățare, întreținere, consolidare a malului brațului Borcea și infrastructurii podului;

-culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu; amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului;  
-cercetarea arheologică.

Totodată, în cazul siturilor arheologice, se impune o *interdicție temporară de construire până la cercetarea exhaustivă a zonei*.

(conform Studiu Istoric aferent PUG mun. Fetești, elaborat de arh. Doina Petrescu).

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 6m față de axul drumului;

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 3.00 metri.

*În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;*

În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 3.00 metri.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 9m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

## CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare;

Dezvoltarea rețelilor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

În grădinile de față ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

## ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca 2,20 metri;

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

În cazul activităților industriale/depozitare, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### indici de control

Zonă de locuit

P.O.T.=70%

C.U.T.=2,1%

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 rețelilor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelilor de comunicații electronice.

Documentele necesare emiterii Autorizației de Construire sunt cele prevăzute de art. 20 și 21 din Normele metodolice 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 incintă.

**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 furnizării de servicii de comunicatii electronice in banda larga .**

**4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE-** Nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru/întrucât:

**ACT NOTARIAL VÂNZARE**

<sup>4)</sup> 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:**

- ☐ 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 (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

☐ Canalizare

☐ Enel Dobrogea s.a.

☐ Gaze naturale

☐ Telefonizare

☐ Salubritate

Alte avize/acorduri

☐ Mediu

☐ .....

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)

☐ Studiu Geotehnic+referat la cerințele AF

☐ Verificatori Atestați Proiecte

☐ Drumuri naționale

☐ 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. 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 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 înaintea expirării acestuia, pe o perioadă de maxim 12 luni, conform Art.40, alin 1 din Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.



Secretar General,  
Jr. Nicolae-Mihai TOPOLOGEANU

Consilier Cadastru și Urbanism,  
Ing. Mihai ZAMFIR

Achitat taxa de : **29 lei**, conform Chitanței nr **799** din **24.04.2025**

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 de .....direct/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.