

ROMÂNIA
JUDETUL CALARASI
PRIMARIA COMUNEI DICHISENI
Nr. 1946 din 16.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 13 din 16.04.2025

În scopul construire: INTENSIFICAREA ACȚIUNILOR DE PROTECȚIE ȘI CONSERVARE A NATURII, A BIODIVERSITĂȚII ȘI REDUCEREA POLUĂRII PRIN INVESTIȚII ÎN INFRASTRUCTURA VERDE-ALBASTRĂ ÎN COMUNA DICHISENI

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾COMUNA DICHISENI prin viceprimar **MARINESCU NICOLAE** domiciliul ²⁾/sediul în județul **CĂLĂRAȘI** municipiul/orașul/comuna **DICHISENI** satul **COSLOGENI**, sectorul, cod poștal **917050** str. **LICHIREȘTI**, nr. **57**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon **0242 313 637** /fax **0242 700 401**, e-mail primaria.dichiseni@yahoo.ro, CUI **3796713** înregistrată la nr. **1946** din **16.04.2025**,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul **CALARASI**, municipiul/orașul/comuna **DICHISENI**, satul **SATNOENI**, sectorul....., cod poștal -, str. **NR. CAD 25014**, nr. -, bl., sc., et., ap., sau identificat prin: ³⁾

- HGR NR.1349/2001, ANEXA 16;
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE ACTUALIZAT LA NR. 43301/15.04.2025 AL CĂRȚII FUNCiare NR. 25014, NR. CADASTRAL 25014, A COMUNEI DICHISENI, SAT DICHISENI, 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. Dichiseni, jud. Calarasi si este proprietatea publică în administrarea consiliului local. Imobilul studiat este format din teren în suprafață de 1857 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 si extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul în suprafața de 1857 mp, este situat în intravilanul comunei Dichiseni, sat Satnoeni, situat în UTR 3 – este amplasat în satul Satnoeni si este reprezentat de imobilul Grădinitei Satnoeni. Acest imobil este prevăzut cu funcțiunea M3-funcțiune mixta: servicii si spații de agrement, având în vedere ca terenul aferent grădinitei a fost amenajat drept loc de joacă pentru copii, conform P.U.G. definitiv și R.L U. aferent aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 25 / 30. 04. 2020.

3. REGIMUL TEHNIC

ZONĂ CENTRALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unitati de invatamant (scoala, gradinita, liceu, etc);
 - unitati sanitare (dispensar uman, spital, etc);
 - unitati de cultura (casa de cultura, biblioteca, etc);
 - unitati de culte (biserici de diverse rit-uri);
 - unitati administrative (primarie, politie, etc).

sedii ale unor firme, servicii pentru **ZONĂ CENTRALĂ**

UTILIZĂRI ADMISE

- Unități publice de turism, sport, agrement în condițiile respectării ordinului M.S. 119/2014 cap. IV;
- Servicii: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- Pensiuni, motel, hotel;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Spații de odihnă și recreere;
- Agrement- sport;
- Parcuri de distracții;
- Locuri de joacă pentru copii;

Spații verzi ce se compun, conf. Legea nr. 24/2007, cu completările și modificările ulterioare, din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

b) spații verzi publice de folosință specializată: (1). grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ; (2). cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire; (3). baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;

e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

f) păduri de agrement..

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

În zonele inundabile și în zonele mlăștinoase se vor autoriza doar construcțiile de tipul celor lacustre, suspendate pe piloni, la cel puțin un metru deasupra cotei maxime la care a ajuns apa în istoricul zonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

Pentru subzona 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;
- depozitari 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)

Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp.;

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.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

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

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ÎMPREJMUIRI

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.;

Spațiile verzi pot fi lipsite de împrejmuiri însă, se recomandă, ca în cazul spațiilor verzi prevăzute cu locuri de joacă pentru copii și delimitate de străzi pe cel puțin una dintre laturi, să fie delimitate de gard transparent.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

-Pentru funcțiunile de servicii, turism, sport și agrement se va respecta un P.O.T. maxim = 40%;

- Pentru funcțiunea de spațiu verde se pot amplasa: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții usoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația să se respecte un POTmaxim=10% .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,0 mp. (ADC / mp. teren), pentru funcțiunile de servicii, birouri;

-pentru funcțiunea de spațiu verde se va respecta un CUT maxim= 0,1

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 declarat⁴⁾ pentru/întrucât:

INTENSIFICAREA ACȚIUNILOR DE PROTECȚIE ȘI CONSERVARE A NATURII, A BIODIVERSITĂȚII ȘI REDUCEREA POLUĂRII PRIN INVESTIȚII ÎN INFRASTRUCTURA VERDE-ALBASTRĂ ÎN COMUNA DICHISENI

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 acestuia 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.

☒ 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.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- d.2) avize și acorduri privind:

- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale

■ **Hotărârea Consiliului Local Dichiseni pentru aprobarea investiției**

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

■ Verificatori atestați proiecte

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

■ **Dovada Inregistrării Proiectului la Ordinul Arhitecților din România**

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

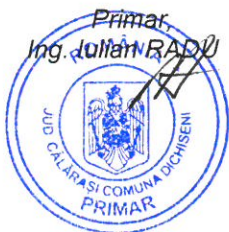
- TAXĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
- TAXĂ TIMBRU DE ARHITECTURĂ

Se vor respecta

- Conținutul cadru al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire – D.T.A.C., 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 (i) 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.

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 metodolice 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 : Scutit conform codului fiscal

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 prelungerii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

*) Se completează, după caz :

- Consiliului 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