

ROMÂNIA  
Județul Călărași  
Primăria Comunei Chiselet  
Nr. 3976 din 01.10.2025

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 11 din 02.10.2025**

**În scopul: DESFIINTARE LOCUINTA C1 si CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER**

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1)</sup> [REDACTAT], CNP [REDACTAT], cu domiciliul<sup>2)</sup> /sediul în județul Călărași, municipiul/orașul/comuna Chiselet, satul Chiselet, sectorul [REDACTAT], cod poștal [REDACTAT], str. [REDACTAT] nr. [REDACTAT], bl. [REDACTAT], sc. [REDACTAT], et. [REDACTAT], ap. [REDACTAT], telefon/fax [REDACTAT], e-mail [REDACTAT], înregistrată la nr. 3976 din 01.10.2025,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Calarasi, municipiul/orașul/comuna Chiselet, satul Chiselet, sectorul [REDACTAT], cod poștal [REDACTAT], str. Dumitru Popescu Chiselet nr. [REDACTAT], bl. [REDACTAT], sc. [REDACTAT], et. [REDACTAT], ap. [REDACTAT], T 50, P [REDACTAT], intravilan

sau identificat prin<sup>3)</sup> PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 473/2019, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Chiselet nr. 25/31.07.2019,

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:**

Terenul este situat în intravilanul comunei Chiselet, conform PUG definitiv și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Chiselet nr. 25 din 31.07.2019 și este proprietatea privată a domnului [REDACTAT] și [REDACTAT] conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. [REDACTAT].

Imobilul nu se află în zona de protecție a siturilor arheologice sau pe lista monumentelor istorice și nici în zone cu interdicție de construire.

La solicitarea Autorizației de construire, se va prezenta în copie conformă cu originalul, titlul asupra imobilului, teren și/sau construcție, care să confere dreptul de a solicita autorizația de construire, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Terenul în suprafață de 1213 mp se află în intravilanul comunei Chiselet, Str. Dumitru Popescu Chiselet nr. [REDACTAT], UTR 1 - zona pentru locuinte si functiuni complementare conform PUG definitiv și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Chiselet nr. 25 din 31.07.2019, face parte din tarlăua 50, parcela [REDACTAT], are numărul cadastral [REDACTAT], este înscris în cartea funciară a localitatii Chiselet sub nr. [REDACTAT] și are categoriile de folosință curți construcții și arabil.

**Reglementări fiscale:** Hotărârea Consiliului Local Chiselet nr. 57/13.11.2024, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025, Anexa nr. 1.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

**Utilizări admise:** instituții și servicii publice de interes local, instituții sanitare, învățământ și administrație publică; servicii de formare – informare; biblioteci; poștă și telecomunicații; servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pe comerț; servicii financiar – bancare și de asigurări; centre de recreere și de sport în spații acoperite și descoperite; construcții de locuințe și funcțiuni complementare (spații comerciale cu suprafața și capacitate redusă - pentru produse de uz general/gospodăresc/ casnic, articole de îmbracaminte/sportive etc, prestări servicii, sedii de firma, birouri, cabinete individuale, servicii sociale, colective și profesionale, instituții, sedii de firma, agenții de turism etc); construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare. Se mențin funcțiunile actuale sau este permisă conversia funcțională și reimplemmentarea funcțiunilor inițiale fără modificarea fondului construit protejat sau aflat în perimetrele de protecție a monumentelor. Se admite imprimarea unui caracter distinct străzilor aflate în zona centrală și în zonele de protecție a monumentelor de arhitectură. Este recomandată imprimarea unui caracter pietonal, specific pentru articularea zonei centrale și a elementelor de identitate și polarizare – mici servicii și activități profesionale tradiționale. **Utilizări admise cu condiționări:** se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și a mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective etc.; se admit parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri; se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate; se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minimum 100 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale; se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității funcționale și aspect cu zona centrală; se mențin unitățile agro-zootehnice prezente, cu condiția conversiei profilului de activități existent pentru a elimina eventualele restricții de natură sanitară; sunt admise lucrări de restaurare și reabilitare a fondului construit cu condiția ca aceste operațiuni să se realizeze cu tehnici și materiale tradiționale sau materiale similare; se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor conform profilului transversale din planșa de Reglementări Urbanistice. **Utilizări interzise.** Se interzic următoarele utilizări: activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

antelenor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; 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; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; 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; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; pentru zona de protecție a monumentelor istorice, nu se vor emite autorizații de construire decât cu avizul de specialitate al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național. **Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor.** Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni). În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor și anume: front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; suprafața minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: a. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil; b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri; c. în cazul construirii altor obiective se vor menține distanțele specifice funcție de obiectiv conform legislației în vigoare. Amplasarea față de aliniament. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează: a. în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente păstrând coerența fronturilor stradale; b. retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale. Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. **Circulații și accese.** Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități. Se va asigura în mod obligatoriu accesul pentru intervenție în caz de incendiu. Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. **Staționarea vehiculelor** se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru construcțiile administrative va fi prevăzut câte un loc de parcare la 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați. Pentru locuințe individuale cu acces la lot propriu se va asigura 1 loc de parcare la o locuință cu suprafața construită desfășurată este de maximum 100,0 mp și 2 locuri de parcare pentru cele cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 100,0 mp. Pentru construcțiile comerciale; un loc de parcare la 200,0 mp suprafață construită desfășurată pentru unități de până la 400,0 mp; un loc de parcare la 100,0 mp suprafață desfășurată pentru unități de 400 – 600 mp; pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi de minimum 5 locuri; pentru construcțiile de învățământ 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice; pentru construcțiile culturale un loc la 10 - 20 locuri în sală; pentru construcții de sănătate 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10%; pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor. **Spațiile verzi și plantate.** Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2- 5% din suprafața totală a terenului. Terenul liber rămas în afara construcțiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp. Terenul amenajat cu spații de joc, de grădină, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber. **Aspectul exterior al clădirilor.** Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relația de co-vizibilitate. Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor. **Condiții de echipare tehnico-edilitară.** Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru. **Împrejmuiri.** Este permisă autorizarea următoarelor tipuri de împrejmuiri: a. împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; b. împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanstiv.

**Regim de înălțime - P, P+1, P+2. Indici de control - P.O.T max. = 70%, C.U.T max. = 2,10.**

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

#### **DESFIINTARE LOCUINTA C1 si CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER**

<sup>4)</sup> 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 - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Călărași, Șoseua Chiciu, nr. 2, municipiul Călărași.

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 emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiteria 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 va fi însoțită de următoarele documente:**

■ a) **certificatul de urbanism (copie);**

■ b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), si extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;**

■ 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**

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

■ **telefonizare**

mediu

■ **alimentare cu energie electrică**

■ **salubritate**

.....

alimentare cu energie termică

transport urban

.....

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):

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

■ **Plan de situație pe suport topografic – avizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate imobiliara Calarasi; ■ Studiu geotehnic;**

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

■ f) **Dovada de luare in evident a proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original).**

■ g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): Taxa autorizatie de construire; Taxa timbru de arhitectura.**

Se vor respecta prevederile: Conținutului cadru al documentației tehnice D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții conform anexei nr. 1 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Codului Civil.

Documentele necesare emiterii Autorizației de construire sunt cele prevăzute de art. 20 și art. 21 din Normele metodologice de aplicare a Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică va fi elaborată de un colectiv de specialiști conform art. 9 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

**Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face de catre emitent, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.**

**PRIMAR,**  
*Mihail PENU*  
L.S.

**SECRETAR GENERAL,**  
*Mădălin-Petronel DUMITRU*

**Responsabil cu urbanismul și amenajarea  
teritoriului,**  
*Cătălina ANGHEL*

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,**  
L.S.

**SECRETAR,**

**Responsabil cu urbanismul și amenajarea  
teritoriului,**

Data prelungirii valabilității : .....

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

---

<sup>1)</sup> Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

<sup>2)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- <sup>3)</sup> Se completează, după caz :
- președintele Consiliului județean
  - primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului .... al municipiului București
  - primar.

<sup>4)</sup> 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.