

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 23 din 22 / 08 / 2025

În scopul: „CONSTRUIRE REMIZĂ SVSU CHILIA VECHE, JUDEȚUL TULCEA în cadrul proiectului
ROUA00456-BordersPrevent ”

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ **COMUNA CHILIA VECHE**, reprezentată prin primar **Timur-Alexandru Ciauș**, cu domiciliul ²⁾ /sediul în județul **TULCEA**, municipiul/orașul/comuna **CHILIA VECHE**, satul **CHILIA VECHE**, sectorul, cod poștal -, str. **Dunării** nr **65** bl. sc , et. , ap telefon/fax **0240547384**, e-mail comuna@primariachilia.ro, înregistrată la nr. **3800** din **21.08.2025**,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul **TULCEA**., municipiul/orașul/comuna **CHILIA VECHE**, sat **CHILIA VECHE** sectorul....., cod poștal , **Str. VIITORULUI, Nr. 5**

sau identificat prin ³⁾ – **NR. CAD./C.F.: 610/33761**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.36/2009, faza PUG aprobată prin hotărârea Consiliului Local al COMUNEI CHILIA VECHE nr. 61 din 30.08.2017,

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 :

1. *situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia*: în intravilanul comunei CHILIA VECHE, conform PUG
2. *natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat la cerere de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară*: domeniu public al comunei Chilia Veche, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege, cota actuală 1/1, conform Act Administrativ nr 03 din 30.01.2009 emis de Consiliul Local Chilia Veche
3. *servituțiile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică*: Conform Codului Civil, PUG și RLU
4. *inclusiunea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, după caz – zone protejate RBDD*;
5. *suprafața* : 843 mp

2. REGIMUL ECONOMIC :

1. *folosința actuală*: curți construcții, domeniu public al comunei Chilia Veche, conform încadrare cadastrală;
2. *destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate*:conform PUG aprobat prin hotărârea Consiliului Local al COMUNEI CHILIA VECHE nr. 61 din 30.08.2017- zona C zonă de tip central cu funcțiuni mixte în exteriorul zonei protejate;
3. *reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului*:HCL nr. 68 din 16.12.2024 privind indexarea impozitelor și taxelor locale, precum și a taxelor speciale pe anul 2025,
4. *alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul. – nu este cazul*

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. aprobat, amplasamentul se află în intravilanul satului Chilia Veche, în Trup 1, zona C- zonă de tip central cu funcțiuni mixte în exteriorul zonei protejate. Pe teritoriul comunei Chilia Veche sunt zone cu valoare arhitecturală și ambientală tradițională, zone protejate, precum și situri Natura 2000.

C / Ca – ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE ÎN AFARĂ / ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE

DESCRIEREA ZONEI

Zona centrală a localităților se caracterizează prin mixitate funcțională. În aceste zone este preconizată dezvoltarea unor activități comerciale și de servicii, precum și prestări servicii în domeniul turismului care să co-existe cu locuirea și funcțiunile asociate acesteia.

Activitățile de prestări servicii în domeniul turismului includ atât cazarea turistică, cât și serviciile de alimentație publică și cele de agrement conexe.

Sunt considerate a fi utilizări ale terenului de tip turistic și casele de vacanță sau pensiunile agroturistice.

Parcelele care fac parte din zona centrală se desfășoară în lungul unor artere importante de circulație. În această arie este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a comunei și la promovarea unei imagini urbane de calitate.

GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Zona se definește prin mixitate funcțională. Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială (locuire permanentă - tradițională). Locuirea poate fi asociată cu funcțiuni comerciale, cu activități de prestări servicii, precum și activități agricole realizate pe un parcelar neregulat, dezvoltat organic.

Funcțiuni complementare:

- Cazare turistică, locuire sezonieră, case de vacanță alimentație publică, comerț, prestări servicii profesionale;
- Agricultură (desfășurată pe suprafețe mici), anexe gospodărești

CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele.

(2) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) și întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (conf. prezentului R.L.U.) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

(3) Pentru orice construcție ce se amplasează în zona de protecție a unui monument istoric (Ca), se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Tulcea, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.

(4) Pentru orice construcție cu suprafața desfășurată mai mare de 150mp se va solicita avizul D.U.L.P. din cadrul C.J. Tulcea pentru integrarea volumetrică și plastică în contextul urbanistic al Deltei Dunării.

(5) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

(6) Pentru construcții existente aflate la distanțe mai mici decât cele prevăzute la ART. 6, ART. 7 și ART. 8 se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere, desființare.

(7) Parcelele adiacente drumurilor județene (DJ) trebuie să respecte o distanță minimă între aliniamentele pe cele două lături ale drumurilor de 24,0m - conform prevederilor art. 19, alin (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(8) Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică de 24,0m din axul DJ, se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere.

UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 200mp.

(2) Structuri de cazare: hoteluri cu maxim 20 de camere, pensiuni și moteluri cu maxim 10 camere.

(3) Dotări izolate pentru alimentație publică sau asociate structurilor de cazare.

(4) Construcții comerciale (comerț de proximitate) și pentru prestării de servicii profesionale cu suprafața construită la sol de maxim 300mp.

(5) Construcții anexe și anexe gospodărești.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Structuri de cazare: hoteluri cu mai mult de 20 de camere, pensiuni și moteluri cu mai mult de 10 camere, cu condiția construirii în regim pavilionar.

(2) Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale cu suprafața construită la sol până la 300mp și înălțimea maximă a construcțiilor de 7,0m la coamă acoperișului (echivalentul a două niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă - P + M) cu excepția edificiilor cu caracter de unicat – foișoare, belvedere.

(3) Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.

(4) Cazare turistică în locuințe tradiționale (agroturism), maxim 5 camere.

UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Structuri de cazare de mari dimensiuni: hoteluri cu mai mult de 20 de camere, pensiuni și moteluri cu mai mult de 10 camere construite într-un singur corp de clădire.

(2) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.

(3) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

(4) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.

(5) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Sunt construibile parcelele care au o deschidere către drumul public (aliniament) de minim 12,0m.

(2) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (1) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lățimea minimă de 4,0m.

(3) Pentru parcelele descrise la alin (2) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie 12,0m.

(4) Sunt construibile parcelele care au o suprafață de minimă de 300mp.

(5) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 12,0m.

(6) Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil.

Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.

(7) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.

(8) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.Z.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza respectând următoarele condiții:

- min. 24,0m din axul drumului pentru clădirile amplasate pe parcele adiacente drumurilor județene (DJ)

- min. 7,0m din axul străzilor principale.

- min. 5,5m din axul străzilor secundare.

Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

(2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

(3) În zona Ca (și numai în cazul zonei de protecție a unei clădiri monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu împietzeze asupra vizibilității monumentului istoric (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Construcțiile se pot amplasa și în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.

(2) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit care nu este caracteristic zonei.

(3) Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la streasină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

(4) Distanța minimă dintre construcția principală și limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m și 3,0m pentru anexe gospodărești.

(5) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

(6) Este interzisă cuplarea la calcan între construcțiile de locuințe și clădirile cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare. Distanța minimă prevăzută la alin. (3) și (4) se majorează la 6,0m în cazul în care o clădire cu funcțiunea de locuință se amplasează față de calcanul unei clădiri existente ce se încadrează în subzone echipamentelor tehnico-edilitare (G1) sau zona unităților agricole, mestesugărești, activităților productive și de depozitare (A).

(7) Construcțiile secundare și anexele gospodărești se pot amplasa pe parcelă cu respectarea prevederilor Codului Civil privitoare la servituțile de vedere (2,0m de la limita de proprietate pentru vedere directă, 1,0m de la limita de proprietate pentru vedere piezisă). În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Codul Civil.

(8) În zona Ca (și numai în cazul zonei de protecție a unei clădiri monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu împietzeze asupra vizibilității monumentului istoric (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FĂȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.

(2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii.

(3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de ½ înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre construcții.

(4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

(5) În zona Ca (și numai în cazul zonei de protecție a unei clădiri monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu împietzeze asupra vizibilității monumentului istoric (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FĂȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

(2) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.

(3) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

(4) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.

(5) În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea și consolidarea malurilor.

(6) În zonele limitrofe văilor torențiale se pot autoriza, cu avizul instituțiilor responsabile, lucrări de regularizare a traseului, apărarea malurilor, îndigui, amenajare pereu, plantații, accese etc.

(7) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

CIRCULĂȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

(1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.

(2) Pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z. (cf. art. 5) și parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public.

(3) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu că accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

(5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permit intervenția vehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

(6) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Pentru locuințe se va asigura un minim de 1 loc de parcare / locuință.

(2) Pentru casele de vacanță se va asigura un minim de 2 locuri de parcare / locuință.

(3) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 10,0m la coamă acoperișului (echivalentul a trei niveluri supratere, dintre care unul în mansardă - P + 1 + M)

(2) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat – foișoare, belvedere, faruri sau alte structuri pentru navigație, comunicații și apărare, elemente verticale ale lăcașurilor de cult, conform legislației în vigoare.

(3) Raportul dintre dimensiunea orizontală a celei mai lungi fațade și înălțimea clădirii trebuie să fie de cel puțin 1,6.

(4) În zona Ca (și numai în cazul zonei de protecție a unei clădiri monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu împietzeze asupra vizibilității monumentului istoric (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.

(5) În zona Ca (și numai în cazul zonei de protecție a unei clădiri monument istoric), până la aprobarea PUZCP, înălțimea maximă a clădirilor va fi de 7m la coamă acoperișului (echivalentul a două niveluri supratere, dintre care unul în mansardă - P + M)

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să se înscrie în caracterul general tradițional al R.B.D.D., ținând seama de vecinătăți.

(2) Se interzic construcțiile cu fațade din lemn. Se interzice inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră.

(3) Clădirile vor avea prispă sau terasă deschisă pe minim 50% din lungimea fațadei.

(4) Panta acoperișului va fi de maxim 30 grade. Pentru acoperișurile de stuf se acceptă și pante mai mari, cu condiția păstrării acoperișului de stuf pe întreaga durată a construcției.

(5) Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.

(6) Se interzice utilizarea de pereți cortină.

(7) Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

(8) Se vor folosi materiale de construcție tradiționale: ceamur, chirpici, paianță, zidărie de cărămidă. Pentru fundare se vor folosi piloți din lemn bătuți, piatră (fundatie izolată sau continuă) cu mortar de var sau cimenturi și lianți artificiali. În cazul în care studiile geotehnice dovedesc că orice soluție tradițională este imposibil de folosit, se poate folosi betonul armat, precum și alte sisteme constructive.

(9) Se pot folosi sisteme prefabricate sau realizate în situ de pereți în trei straturi de lemn cu exterior în sistem caplamă, acoperite cu tencuială zugrăvită în alb sau alte culori tradiționale.

(10) Lemnul se poate folosi - cu aspectul său natural sau vopsit - la prispe, acoperișuri și în decorația acestora – traforuri, timpane etc. De asemenea, sarpantele se vor executa din lemn.

(11) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.

(12) Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporție de min. 80%.

(13) Pentru acoperire se vor utiliza materialele specifice zonei: stuf, țigla sau olane. Se interzic tablă zincată, azbocimentul, țigla metalică emailată și membranele bituminoase, cu excepția învelitorilor-terasă orizontale.

(14) Acoperișurile se vor construi cu minimum două ape, paralele cu direcția lungă a casei. Spre stradă se recomandă folosirea timpanelor, de preferință decorate cu elemente tradiționale.

(15) Tâmplăria ferestrelor va fi executată exclusiv din lemn.

(16) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora alb, albastru, verde sau gri.

(17) Piatră va fi păstrată la culoarea sa naturală. Piatră de tip moloane, la garduri, se poate vărui.

(18) Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – stuf, țigla sau olane.

(19) Tâmplăria exterioară se poate vopsi în nuanțe de albastru, verde sau gri.

ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) În cazul inexistenței acestor rețele, este admisă rezolvarea situației utilităților (alimentare cu apă și canalizare) în sistem local (puțuri forate, fose septice, stații epurare) cu respectarea normelor sanitare în vigoare și cu asigurarea posibilității bransării viitoare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.
- (3) În scopul alimentării cu apă din puțuri se va asigura o distanță minimă de 10m între puțuri / fântâni și fosele septice și se vor respecta prevederile Noului Cod Civil.
- (4) În cazul prevederii de fose septice, acestea se vor amplasa la minim 10,0m față de construcțiile principale. De asemenea se vor respecta și prevederile Noului Cod Civil.
- (5) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (6) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (7) Se interzice amplasarea rețelilor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (8) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Este, de asemenea, admisă creșterea animalelor domestice, în scopul consumului propriu al produselor de origine animală sau al micului comerț.
- (4) Pentru parcelele cu funcțiunea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.
- (5) Pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%.
- (6) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de această.

ÎMPREJMUIRI

- (1) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.
- (2) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,5m.
- (3) Pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule:
 - a) soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime și gard din lemn. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - b) stâlpi zidiți din cărămidă, vâruți, și gard din lemn vopsit în albastru sau verde, sau vâruit;
 - c) gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.;
 - d) gard din stuf.
- (4) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- (5) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semitransparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Conform HG 1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării:

pentru funcțiunile de instituții și servicii publice din zonele centrale ale localităților: 50%;

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform HG 1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării:

a) pentru parcelele cu suprafața de până la 1.000 mp inclusiv, CUT maxim = 0,80;

Pentru orice construcție cu aria desfășurată mai mare de 150 mp sau ansamblu de construcții cu aria desfășurată totală mai mare de 300 mp, indiferent de destinație, este obligatorie obținerea avizului Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a consiliului județean.

Întreaga documentație se va întocmi conform Regulamentului cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Deltei Dunării, Hotărârea nr. 1516/19 noiembrie 2008, cu modificările și completările ulterioare.

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT ÎN SCOPUL DECLARAT:

**„CONSTRUIRE REMIZĂ SVSU CHILIA VECHE, JUDEȚUL TULCEA în cadrul proiectului ROUA00456-
BordersPrevent”**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
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.

ADMINISTRAȚIA REZERVATIEI BIOSFEREI DELTA DUNARII – TULCEA, str. Portului, nr.34

A.C.P.32, cod.820243,tel. / fax.0240518945 / 0240518975, Tulcea – Romania.

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 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției 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;**

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:

■ D.T.A.C.

■ D.T.O.E.

□ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

■ alimentare cu apă

□ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

■ canalizare (după caz)

□ telefonizare

□ _____

■ 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:

- Aviz Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Consiliului Județean (Pentru orice construcție cu aria desfășurată mai mare de 150 mp sau ansamblu de construcții cu aria desfășurată totală mai mare de 300 mp);

- Acordul legal al altor deținători de terenuri/bunuri/rețele afectați (după caz, în condițiile Codului Civil și legislației specifice);

d.4) studii de specialitate:

- Studiu topografic vizat de O.C.P.I.

- Viza verificali

- Studiu geotehnic

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

-1 % taxa pentru emiterea autorizației de construire din valoarea declarată (subcap. 4.1. și subcap. 5.1.1 din devizul general)

-0,05% taxa timbru de arhitectură.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Timur - Alex. Ciocoi CIAUȘ



SECRETAR General,
Gabriela CIOCOI

Gabriela Ciocoi

ARHITECT ȘEF
Filip RAICU

Filip Raicu

Prezentul certificat de urbanism a fost emis în baza Acordului de cooperare pentru organizarea și exercitarea activității de amenajare a teritoriului și urbanismului, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Chilia Veche nr 11 din 28.02.2023.

Achitat taxa de: SCUTIT conform art. 476 Cod fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. _____ din _____

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 GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

Înlocuitor C.U. :
Silvia Nicoleta RAZEM



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33761 Chilia Veche

Nr. cerere	82977
Ziua	14
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193247838



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:584

Adresa: Jud. Tulcea, UAT Chilia Veche, Loc. Chilia Veche

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 610	843	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13032 / 30/04/2009		
Hotarare nr. 03, din 30/01/2009 emis de Consiliul Local al Comunei Chilia Veche;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA CHILIA VECHE, domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 610	843	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	843	23	542	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/08/2025, 15:24

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cosmin Bratu

Semnat digital de Cosmin Bratu
Data: 2025.08.21 09:40:51 +03'00'

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TULCEA

CERERE NR. 83285/18.08.2025

Extras plan cadastral intravilan com. Chilia Veche, jud. Tulcea, scara 1:2000



JUDETUL TULCEA
PRIMARIA COMUNEI
CHILIA VECHIE

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 13 din 22.08.2025
Arhitect gel*,