

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 67 din 13/10/2025

În scopul: „LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA VÂNZĂRII CU SCOPUL DE A SE CONSTRUI”

Ca urmare a Cererii adresate de <sup>1)</sup> U.A.T. comuna JIJILA, reprezentată prin Primar DEACU COSTICĂ cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul TULCEA, municipiul/orașul/comuna JIJILA, satul Jijila, sectorul, cod poștal 827110, str. Principală nr. 77, bl. sc, et., ap, telefon/fax ....., e-mail prmrjijila@yahoo.com, înregistrată la nr 9940 din 06.10.2025,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul TULCEA, comuna JIJILA, satul JIJILA, sectorul., cod poștal 827111, Str. ISLAZ, nr. 1, Tarla 28 A 1247,

sau identificat prin<sup>3)</sup> - N.C./C.F. 43902

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 782/2013, faza PUG aprobată prin hotărârea Consiliului Local al Comunei JIJILA nr. 31/25.04.2017,

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* – Imobilul se află situat în intravilanul localității JIJILA, comunei JIJILA, conform PUG și documentației cadastrale
2. *natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 43902-Jijila, eliberat la cerere de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară Tulcea –*
  - Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, domeniu privat al Comunei Jijila, conform act administrativ nr. 46/29.09.2009 emis de Consiliul Local al Comunei Jijila (act administrativ nr. 30/11.07.2003 emis de Consiliul Local al Comunei Jijila);
3. *servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică* – conform Cod Civil, P.U.G, R.L.U. sau titlu de proprietate: **parțial zonă de protecție față de construcții și culoare tehnice (LEA), cu interdicție definitivă de construire; zonă de protecție pe baza normelor sanitare (cimitir), cu interdicție definitivă de construire**
4. *inclusiunea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, după caz*- Conform PUG-nu e cazul;
5. suprafața: 947 mp

2. REGIMUL ECONOMIC :

1. *folosința actuală*: teren intravilan, arabil, conform documentație cadastrală;
2. *destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate* - conform PUG aprobat prin hotărârea Consiliului Local al COMUNEI JIJILA nr. 31 din 25.04.2017- zonă de locuit;
3. *reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului* Conform HCL nr. 41 din 30.10.2024 privind indexarea impozitelor și taxelor locale, precum și a taxelor speciale pe anul 2025, localitate de rang IV, zona D;
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 PUG aprobat, amplasamentul este situat în intravilanul localității Jijila, comuna Jijila, județul Tulcea, UTR 5, zona L-zonă de locuit, subzona L1- - subzona locuințelor P,P+1 ,P+1+M,P+2 niveluri; densitate mare; parțial zonă de protecție și culoare tehnice; zona de protecție a cimitirului. Pe teritoriul comunei Jijila sunt zone cu valoare arhitecturala și ambientală tradițională, zone protejate, precum și situri Natura 2000.

-accese : Str. Islaz

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu- clădiri izolate pe parcelă, funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.

- se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajari, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni.

Funcțiuni compatibile cu locuirea-funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexistă în bune condiții (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, farmacii, cabinete medicale)

Funcțiuni complementare locuirii- funcțiuni care se pot dezvoltă pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, că funcțiune de baza)

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

- pentru locuințe, funcțiuni compatibile și complementare-se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajari-cu condiția respectării rezistenței, a stabilității și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respectă prevederile Legii nr.10/1995.

- sunt permise funcțiuni compatibile cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max.60% din AD, cu condiția să nu afecteze locuința proprie și mai ales vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr.119/2014 - funcțiuni complementare locuirii, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, ateliere confecții, manufactură ,alimentație publică, servicii, reparații, alte funcțiuni), cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot există pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr.119/2014 a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr.10/1995

- se pot admite funcțiuni de pensiuni turistice și agroturistice pe parcele cu suprafață mai mică de 1000 mp, care se obțin din refuncționalizarea unor gospodării existente cu condiția elaborării și autorizării unor planuri urbanistice de detaliu care să demonstreze organizarea interioară a incintei, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea accesului din drumul public.

- pentru a nu fi deranjată zona de locuire, nu se vor amenaja restaurante, sau unități de alimentație publică cu peste 40 de locuri, discoteci, saloane nunți, cluburi cu peste 100 mp.AD.în zona L

- se pot face; dezafectari, reparații, extinderi, modernizări, supraetajari, cu respectarea Codului civil, a stabilității și siguranței construcțiilor existente; se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate ;

- se admit construcții pentru adăpostirea animalelor și alte anexe gospodărești, cu condiția că aria desfășurată construită (ADC) a acestora să nu depășească 10% din suprafață totală a parcelei;

- pe terenurile cu folosință "arabil" se admit construcții tip sere sau solarii,cu condiția respectării unei distanțe față de vecinătăți de min.10m, cu AD<150mp.

Autorizarea construcțiilor în zonele hașurate și cu riscuri la inundabilitate, va fi condiționată de lucrări de limitare a riscurilor naturale

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii,etc.

- idem pentru aceleași categorii de funcțiuni, la mai puțin de 50m de primarii, unități ale administrației, finanțe, cimitire ;

- se interzic anexe poluante sub distanțe normale (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanță la min.10 m de limitele terenului.)

- se interzic construcții în zone inundabile, fără măsuri de consolidare și eliminare a riscului de inundare

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)- Dimensiuni minime pentru parcelele cu destinația Curții Construcții

-suprafață mp=200mp

-deschidere=12m c. recomandat prin PUG -min.500m

(2)- Adâncimea parcelei cu destinația Curții Construcții să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare Conform Regulamentului- cadru de urbanism

(4) Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu- clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

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

(1) Retragera construcțiilor față de aliniament este de minimum 2,5 m.

(2) În situația unui front existent construit pe aliniament, pe un tronson stradal de minimum 50 m, construcțiile noi se pot executa pe aliniament.

(3) Retragera construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

(4) Distanță dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de alinierea propusă care nu va depăși 12,0 metri;

- în cazul în care parcelă ce învecinează pe o latura cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latura cu o construcție în stare bună, nouă clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;

Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

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

##### **Retrageri față de limitele laterale**

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri pe una din laturi iar pe latura opusă la cel puțin 1,90 m de proprietatea vecină. Retragera construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codul Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

##### **Retrageri față de limita posterioară a parcelei**

- retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limita există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

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

Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanță se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism, respectiv:

#### **„MODEL AL OPERAȚIUNILOR DE PARCELARE ȘI VIABILIZARE PENTRU ZONE MIXTE, DE EXTINDERE A INTRAVILANULUI**

Faza I: - limitele zonei de extindere al intravilanului se stabilesc pe limite cadastrale, sau vor reprezenta elemente topografice: drumuri, canale, ape, păduri, etc. - toate parcelele din interiorul limitei vor face obiectul operațiunii de parcelare/reparcelare; - proprietarii se pot constitui în asociații, care să preia inițiativa derulării lucrărilor de parcelare/reparcelare; - se va actualiza suportul topographic și cadastral al terenului, în ansamblu; - se vor stabili în acord cu autoritățile locale suprafețele necesare obiectivelor de utilitate publică.

Faza II: - asociația de proprietari va iniția unificarea parcelelor și va executa atribuțiile unui parcelator.

Faza III: • Viabilizarea terenurilor se va face obligatoriu prin PUZ de ansamblu, inițiat de autoritățile locale și finanțat de investitori, aprobat conform legii pe toată suprafața teritoriului și va presupune :

- limitarea riscurilor naturale, prin ridicarea platformei de construcții canale de drenaj și apărare de mal;
  - asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
  - asigurarea echipării edilitare;
  - asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice
  - Viabilizarea terenului se consideră definitivată odată cu recepția lucrărilor de execuție a drumurilor publice și a rețelelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.
  - Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.
  - Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidență Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară
  - După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități
- Faza IV: Condiția pentru dezvoltarea noii zone este finalizarea zonei viabilizate, urmată de extinderea în etape, în funcție de priorități.”
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

### **STAȚIONAREA**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- (2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament, respectiv:

#### **„NECESARUL DE PARCAJE**

- Locuințe individuale (unifamiliale): un loc de parcare sau încorporat în volumul
    - clădirii principale sau într-un garaj.
  - Locuințe colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament
- Construcții administrative, financiar-bancare
- un loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați
  - un loc de parcare pentru 20 salariați, plus un spor de 50% pentru clienți
- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- Construcții comerciale- Se vor asigura pentru clienți:
    - un loc de parcare la 100 mp din SCD\* pentru unități de până la 400 mp;
    - unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.
- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- Biserici: se vor asigura min.5 locuri de parcare
  - Construcții culturale
    - se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sala.
  - Construcții de învățământ
    - pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
  - Construcții de sănătate
    - Dispensare rurale, spitale -un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
  - Construcții sportive -se va asigura câte un loc de parcare pentru 5-20 de persoane.
- Dotări destinate activităților cultural-educative
- se va asigura câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
- Construcții de turism
- Bungalouri, cabane turistice, camping, sat de vacanță, -se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, plus 25% pentru salariați
  - pensiune agro-turistice: -se va asigura câte un loc de parcare/camera de cazare, plus 25% pentru salariați.
- La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- Camping: se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile industriale
  - Activități industriale, depozitare
    - se va asigura câte un loc de parcare la 25mp.pentru 10-100 mp suprafață desfășurată.
    - se va asigura câte un loc de parcare la 150mp.pentru 100-1000 mp suprafață desfășurată.

- se va asigura câte un loc de parcare la 100mp.pentru >1000mp.suprafață desfășurată.
- se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerintele tehnice specifice.”

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afară circulațiilor publice

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

Sunt permise următoarele regimuri de înălțime :

- P,P+1,P+1+M,P+2

- Autorizarea execuției construcțiilor noi, a extinderilor sau supraetajarilor, se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate. Înălțimea medie a clădirilor învecinate e dată media înălțimii la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea noului amplasament.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al zonei, ținând seama de vecinătăți.

- se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compositional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și modern; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțional între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public;

- se recomandă folosirea materialelor rezistente (zidărie bca, cărămidă) iar la construcțiile din afară perimetrului zonei central se pot folosi și materiale tradiționale (chirpici, ceamur) cu condiția întăririi structurii de rezistență;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- acoperirea construcțiilor se recomandă să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori din table, țigla sau olane; *culori din gama roșu, maron;*

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- fațadele clădirilor vor avea culori alb, *pastelate și vor respectă culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente;*

- tâmplăria exterioară va fi executată de preferat din lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei cu sprosuri tradiționale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur;

- pentru colorarea lemnului se folosesc cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia;

- cărămidă și lemnul pot fi vărute;

- piatră va fi păstrată la culoarea sa naturală, iar dispoziția ei se va face în câmpuri sedimentare, cu textura regulată sau neregulată, rugoasă, pentru a contrasta cu planurile albe și netede. Piatră de tip moloane, la garduri, se poate vărui

;

- clădirile vor avea o volumetrie simplă, compactă;

- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților.

(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsură realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care răspunde de gospodărirea apelor;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se înierbează și se plantează.

(3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .

(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.

(6) In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei, specii autohtone.

### **ÎMPREJMUIRI**

1. Împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea maximă de 1,5 m și transparentă, lăsând vizibilă clădirea.

a) soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de maximum 60 cm înălțime, și gard cu înălțimea de 1,80m, din lemn, metal sau plasa sârmă, dublată de gard viu.

b) stâlpi zidiți din cărămidă, vâruți și gard din lemn vopsit în albastru sau verde ori vâruit;

c) gard din plasa de sârmă dublat de vegetație- gard viu, plante agățătoare, vită-de-vie etc.;

2. Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

3. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

### **PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)**

**POT<sub>max</sub> = 30%**

### **COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) pe parcelă va fi de **0,9**.

(2) Pentru dotările publice procentul maxim de ocupare al terenului va fi conform Regulamentului general de urbanism, în funcție de amplasarea în cadrul localității.

### **Zone de protecție și culoare tehnice**

#### **- REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsoanele LEA și se preiau culoarele de protecție conform avizului gestionarului rețelei electrice; se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea LEA de obținerea avizului gestionarului liniei, singurul în măsură să admită derogări de la prescripțiile RLU aferent PUG. Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

♣ 24 m pentru LEA 20 kV;

♣ 37 m pentru LEA 110 kV;

♣ 55 m pentru LEA 220 kV;

♣ 75 m pentru LEA 400 kV;

♣ 81 m pentru LEA 750 kV, și este simetrică față de axul acestora.

• Zonele de protecție pentru o stație electrică de conexiune/transformare:

a) Stație electrică cu tensiunea de 110kV:

-când stația este de tip exterior-20m față de împrejmuirea stației, pe fiecare latura a acesteia.

-când stația este de tip interior- este delimitată de suprafața construită a stației;

b) Pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 220kV, respectiv de 400kV, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanță de 35 m de împrejmuirea stației, pe fiecare latura a acesteia.

### **Zone protejate sanitar**

#### **- ZONELE PROTEJATE DIN PUNCT DE VEDERE SANITAR**

Pe baza Ordinului nr119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei", se instituie urmatoarele zone de protectie sanitara fata de zona de locuit si functiunile complementare, in cazul in care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante :

- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete: 50 m

- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m

- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete: 50 m

- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete: 100 m

- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete: 200 m

- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m

- Ferme de pasari, intre 51-100 de capete: 50 m

- Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete: 500 m

- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m

- Ferme de ovine, caprine: 100 m

- Ferme de porci, intre 7-20 de capete: 100 m

- Ferme de porci, intre 21-50 de capete: 200 m

- Ferme de porci, intre 51-1.000 de capete: 500 m

- Complexuri de porci, intre 1.000-10.000 de capete: 1.000 m

- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m

- Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 si 5.000 de capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de struti: 500 m
- Ferme si crescatorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor): 200 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m
- **Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m**
- Rampe de transfer deseuri: 200 m.

Autorizarea lucrarilor de construire in interiorul zonelor de protectie pe baza normelor sanitare se face numai pe baza si in conformitate cu avizul Directiei de Sanatate Publica.

### **Concluzii**

- se va asigura, conform normelor, o zona de protectie (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie) de 50.0 metri fata de cimitir- se va obtine avizul Directiei de Sanatate Publica;
- Întrucât terenul se află parțial în zona de protecție rețea electrică aeriană LEA 20Kv:
- se va asigura, lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene de 24 m pentru LEA 20 kV; se va obtine avizul Transelectrica.

**PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT  
ÎN SCOPUL DECLARAT:  
„LICITATIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA VÂNZĂRII CU SCOPUL DE A SE CONSTRUI”**

**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.

**Agentia de Protectia Mediului Tulcea** la adresa: judetul Tulcea, municipiul Tulcea, strada 14 Noiembrie, nr. 5 Tulcea, - cod postal 820009, Tel. 0240 510620

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                       certificat de atestare fiscală
    - 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:

d.4) studii de specialitate:

- 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):

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

PRIMAR,

Costică DEACU



SECRETAR GENERAL,

Paula IUTELĂ

ARHITECT SEF

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 Jijila nr 33 din 22.08.2022.

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. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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,

\_\_\_\_\_

ARHITECT SEF

\_\_\_\_\_

Întocmit,

\_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.

Intocmit C.U. :

Silvia Nicoleta RAZEM



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TULCEA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea

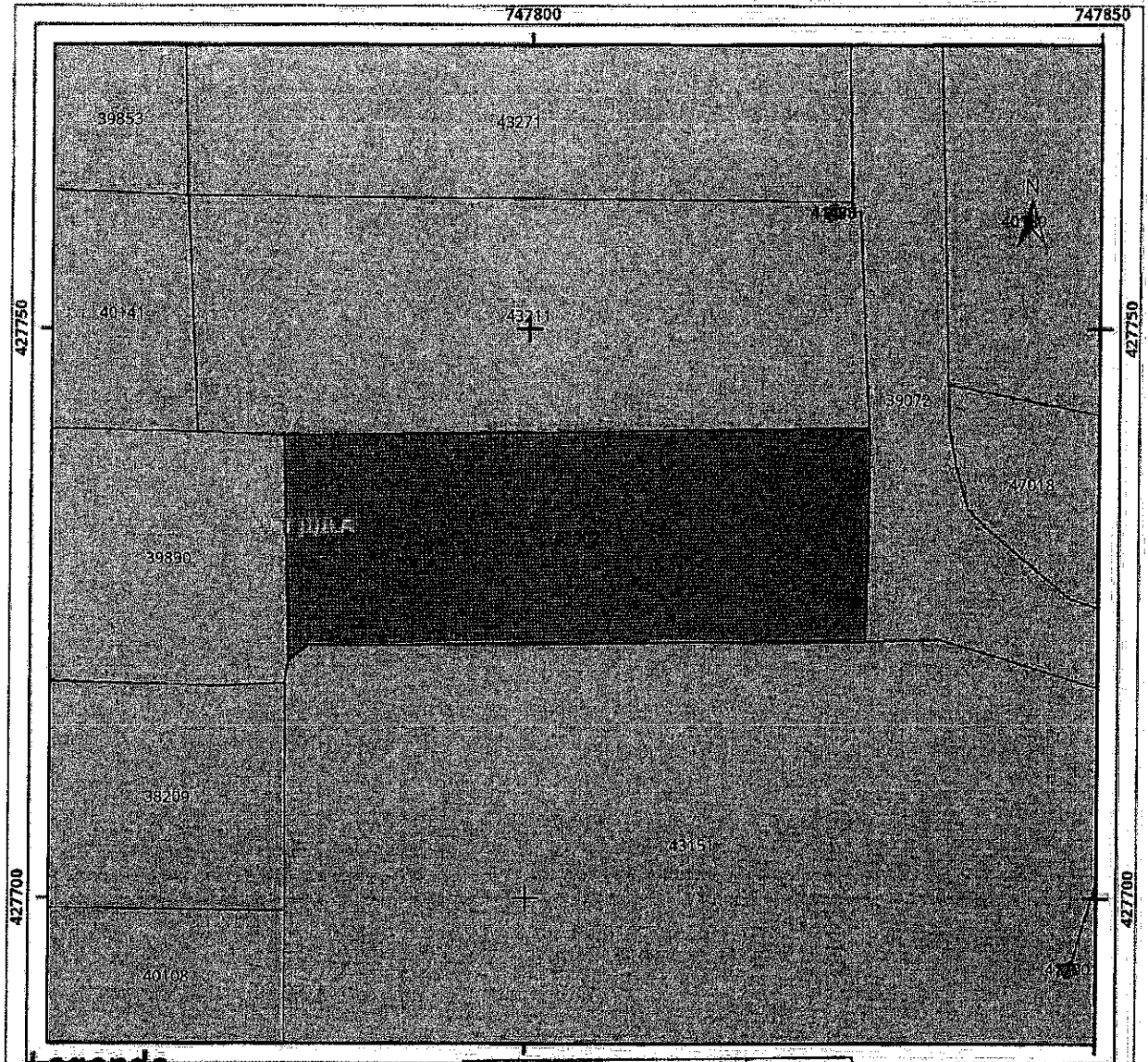


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 43902, UAT Jijila / TULCEA, Loc. Jijila,  
Str. Islaz, Nr. 1

Nr.cerere	107532
Ziua	06
Luna	10
Anul	2025

Teren: 947 mp  
Teren: Intravilan  
Categoria de folosinta(mp): Arabil 947mp  
Plan detaliu



**Legenda**

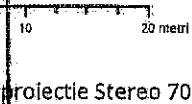
- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

747800 JUDEȚUL TULCEA  
PRIMĂRIA COMUNEI JIJILA

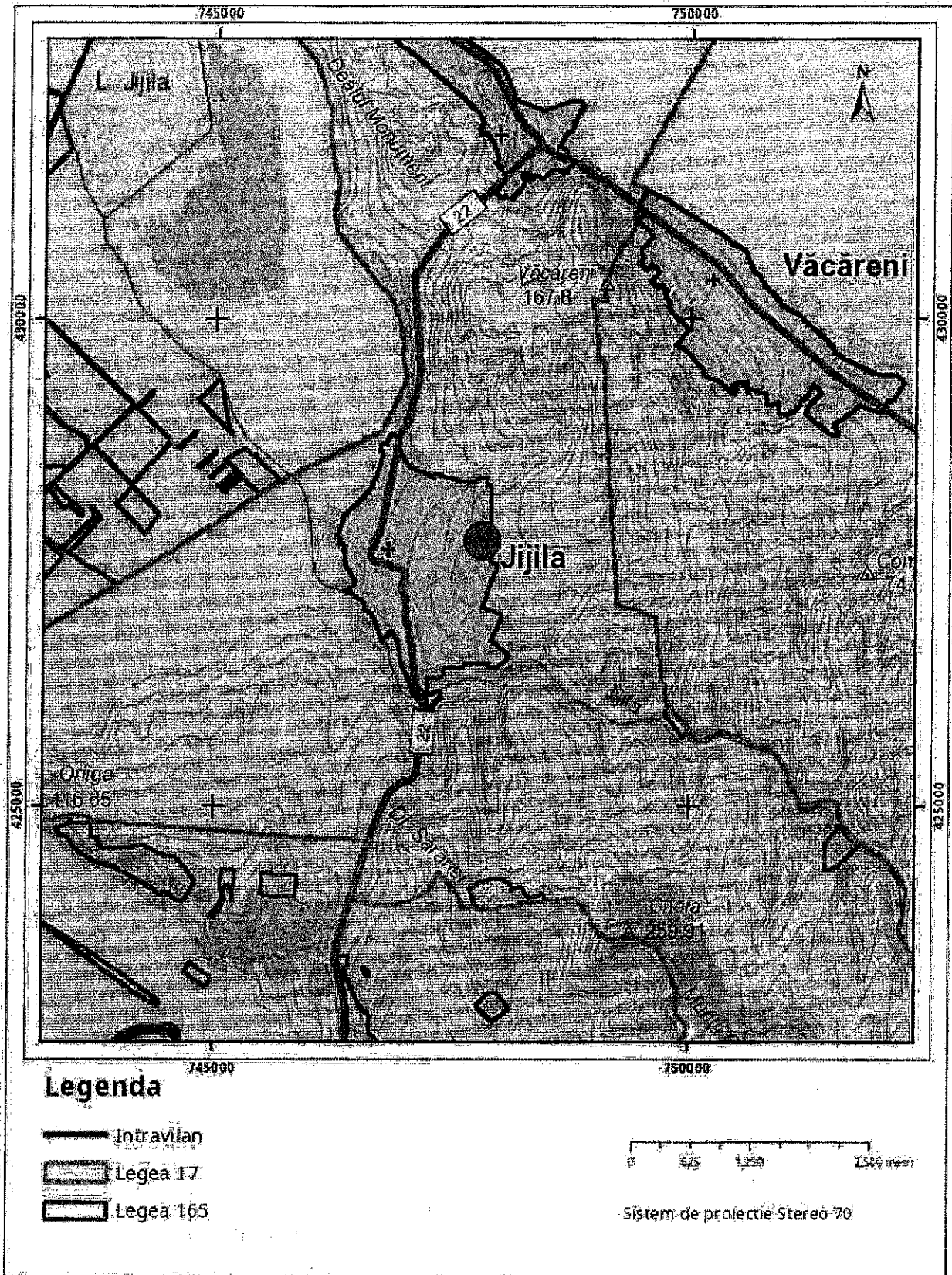
ANEXĂ LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 07 din 13.10.2025

Arhitect șef,



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-08-2023  
Data și ora generării: 06-10-2025 09:17

