



Nr. cerere 82281/21.11.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1060 din 05.12.2024

**În scopul: ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S/D+P+1E+M/Er, ACCESURI ȘI ÎMPREJMUIRE**

Ca urmare a cererii adresate de **FILIP LEONARD TRĂILĂ** pentru **SOCIETATEA ENDRESS GROUP ROMANIA SRL** cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sat -, sectorul -, strada **Oslo**, nr. **4**, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0752291918**, email **oanamanescu.arh@gmail.com**, înregistrată la nr. **82281** din **21.11.2024**.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, strada **Petre Țuțea**, nr. **1**, cod poștal **307160**, sau identificat prin C.F. **412423**, nr. cadastral **412423**, în suprafața de **600 mp**, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița nr. **140/25.10.2023**.

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:

1.1 SITUAREA IMOBILULUI: Intravilan

1.2 NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILULUI: SOCIETATEA ENDRESS GROUP ROMANIA SRL

1.3 SERVITUȚI ASUPRA IMOBILULUI: nu sunt

1.4 INCLUDEREA IMOBILULUI ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1 FOLOSINȚA ACTUALĂ: Arabil

2.2 DESTINAȚIA: Lu – Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023

2.3 REGLEMENTĂRI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE ȘI/SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLIGAȚIILE FISCALE ALE INVESTITORULUI: nu este cazul

2.4 ALTE PREVEDERI REZULTATE DIN HOTĂRĂRILE CONSILIULUI LOCAL SAU JUDEȚEAN CU PRIVIRE LA ZONA ÎN CARE SE AFLĂ IMOBILUL: nu este cazul

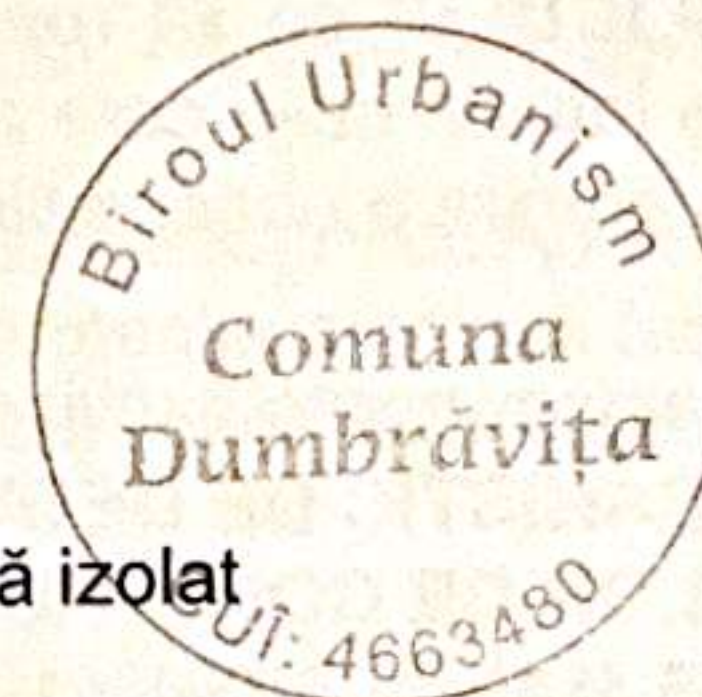
3. REGIMUL TEHNIC:

3.1 INFORMAȚII EXTRASE:

- Celule Urbane/Subdiviziuni UTR: M3C Delfinului
- Funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale și dotări aferente
- Utilizări admise: se admite o singură locuință unifamilială amplasată izolat
- Utilizări admise cu condiționări: nu este cazul
- Utilizări interzise: sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2 de la secțiunea 2, cap. IV.1 din RLU aferent PUG, menționate mai sus. Sunt interzise lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Restricții impuse: conform PUG aprobat cu HCL 140/25.10.2023, parcela înscrisă în C.F. 412423 are interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism
- Particularități: conform planșei de reglementări urbanistice nr. U.03.01 aferentă PUG, parcela face parte din zonă insuficient deservită de dotări și servicii

3.2 OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ:

- IV.1 Lu – Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente
 - Regim de înălțime: $\leq D(S)+P+1E+M/Er$
 - Retragera față de aliniament: 6 m sau conform vecinătăților
 - Lățimea parcelei: ≥ 16 m (locuințe izolate)
 - Suprafața parcelei: ≥ 600 mp (locuințe izolate)
 - Înălțimea construcției: cornișă $\leq 7,5$ m; coamă $\leq 11,5$ m
 - P.O.T. maxim admis: 35%
 - C.U.T. maxim admis: 1,05



- **Spații verzi:** în conformitate cu art. 35 de la cap. II.7 din RLU aferent PUG. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat, conform RLU aferent PUG se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.
- **Împrejmuire:** în conformitate cu art. 36 de la cap. II.7 din RLU aferent PUG

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: cu respectarea pct. 12 de la secțiunea 3, cap. IV.1 din RLU aferent PUG

3.4 CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE: cu respectarea pct. 8 și 9 de la secțiunea 3, cap. IV.1 din RLU aferent PUG

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/ MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Conform PUG aprobat cu HCL 140/25.10.2023, parcela înscrisă în C.F. 412423 are interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism. Prin urmare, conform art. 31³ din Legea 350/2001, este necesară inițierea unui PUD.

Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUD aprobat prin HCL. Conform Legii nr. 350/2001 act și rep. se va întocmi documentația necesară în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001, în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70 și conform „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUD” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37N/2000. Documentația va fi însoțită de plan topografic cadastral actualizat furnizat de OCPI și CF-uri drumuri de acces, studiu geotehnic, plan topografic actualizat, cu evidențierea nr. top. al drumului de acces la parcelă, acorduri notariale cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul). Se va respecta R.L.U. aferent PUG, Codul Civil, R.G.U., Legea locuinței nr. 114/1996 actualizată, NP 24-2022, P 118-99 actualizată, O.M.S. 119/2014 și HCL nr. 139/28.09.2023, HCJ 87/14.12.2004, HCJ 115/27.11.2008, Legea 350/2001 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010 și întreaga legislație în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului cadru din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; de asemenea, organizarea de șantier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătățile.

ETAPE DE ELABORARE PUD: i. ÎN VEDEREA ELABORĂRII PUD se va întocmi și depune la primărie o documentație compusă din piesele scrise și desenate, conform art. 19 – 21 din Normele metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii 350/2001 și elaborată conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-009-2000, emisă de M.L.P.A.T. **ii. ACORDURILE ȘI AVIZELE NECESARE PENTRU PUD:** aviz OCPI; aviz Aqua Dumbrăvița; aviz E-Distribuție Banat; aviz Del-gaz; aviz Operatori rețele fibră optică și telefonie; aviz A.N.I.F. aviz Comisia de circulație; aviz Agenția de protecție a mediului; aviz Consiliul Local Dumbrăvița. **STUDII DE SPECIALITATE NECESARE PENTRU PUD:** studiu geotehnic; plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de OCPI cu evidențierea nr. top. drum/ drumuri de acces la parcelă; C.F. drum/drumuri; acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform C.F.; alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul. **iii. INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI** se va realiza conform Ordinului 2701/2010 art. 42 - art. 44; se notifică proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor de minimum 15 zile.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU; ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DE TIP a) și d) PENTRU - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S/D+P+1E+M/Er, ACCESURI ȘI ÎMPREJMUIRE -; ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU ACORD ADMINISTRATOR DRUM ȘI OBȚINERE AVIZE ȘI ACORDURI

Comuna
Dumbrăvița

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:

A.R.P.M Timis - str. L. Rebreanu nr.18-18A Tel:0256/491795 Fax:0256/246594 email:office@arpm5.ro

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară

după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism

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.A.D.

☒ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale - DELGAZ GRID SA

☒ canalizare

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică -

☐ salubritate

E-DISTRIBUTIE BANAT SA

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☒ HCL de aprobare PUD

☒ Aviz operator rețea fibră optică și telefonie (PCD nu deține informații privind admin. rețelei)

☒ Adeverință reg. jur. drum - PCD

☒ Aviz de gestiune deșeuri - PCD

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate:

☒ deviz general

☒ studiul geotehnic

☒ ridicare topografică vizată de OCPI

☒ referatele de verificare la cerințele de calitate stabilite

☒ proiect/detaliu de racord drum

☒ plan plantații existente/propuse

☒ studiu nZEB

☒ documentația tehnică - D.T. pentru acordul administratorului drumului - lucrări de construcții privind racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente

☒ documentație tehnică - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - cf. Anexei 1 din Legea 50/1991

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxă A.C.; Timbru de arhitectură; Taxă Acord Administrator Drum

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

PRIMAR,
BUGARIN Horia Grigore
L.S.



Secretar General U.A.T.,
MARINCHI Ramona Diana

Arhitect-șef/Urbanist-șef,
dr. arh. CÂRJAN Roxana

Redactat,
arh. stag. SPERLEA Anca

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanta nr. 17039 din 21.11.2024 .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de ____.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 412423 Dumbravita

Nr. cerere	130106
Ziua	12
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189176423



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita, Str PETRE TUTEA, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412423	600	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
134987 / 03/07/2017		
Act Notarial nr. 462, din 30/06/2017 emis de Taran Catalina Rodica;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA ENDRESS GROUP ROMANIA SRL, CIF:14762538	A1

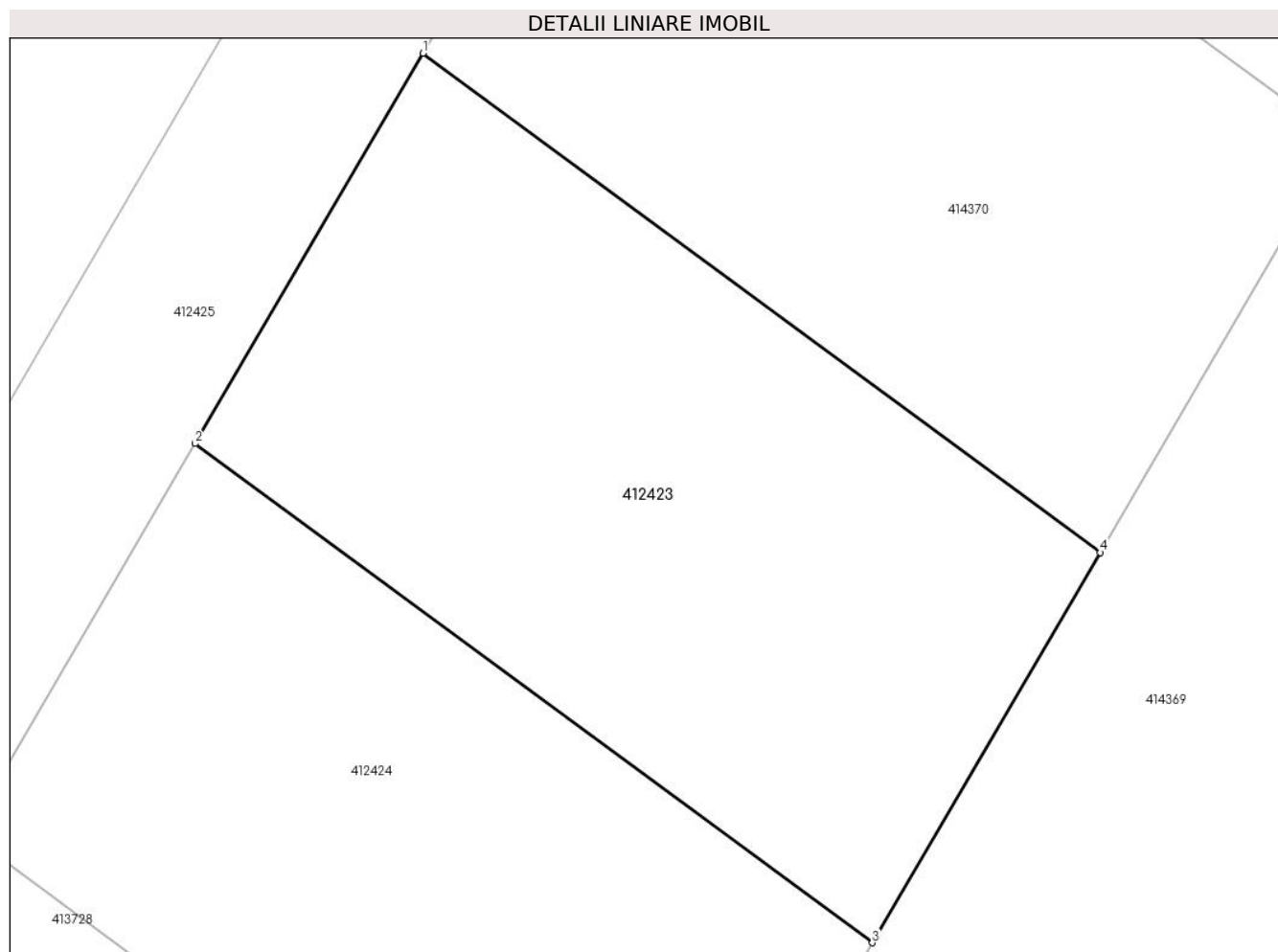
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412423	600	Teren neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	600	-	lot2	-	Imobil neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	18.0
2	3	33.518
3	4	18.0
4	1	33.518

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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.

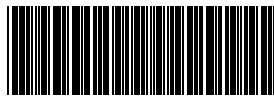
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/05/2025, 10:37

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>

Cod verificare



100189177044

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **412423**, UAT Dumbravita / TIMIS,
Loc. Dumbravita, Str. Petre Tutea, Nr. 1

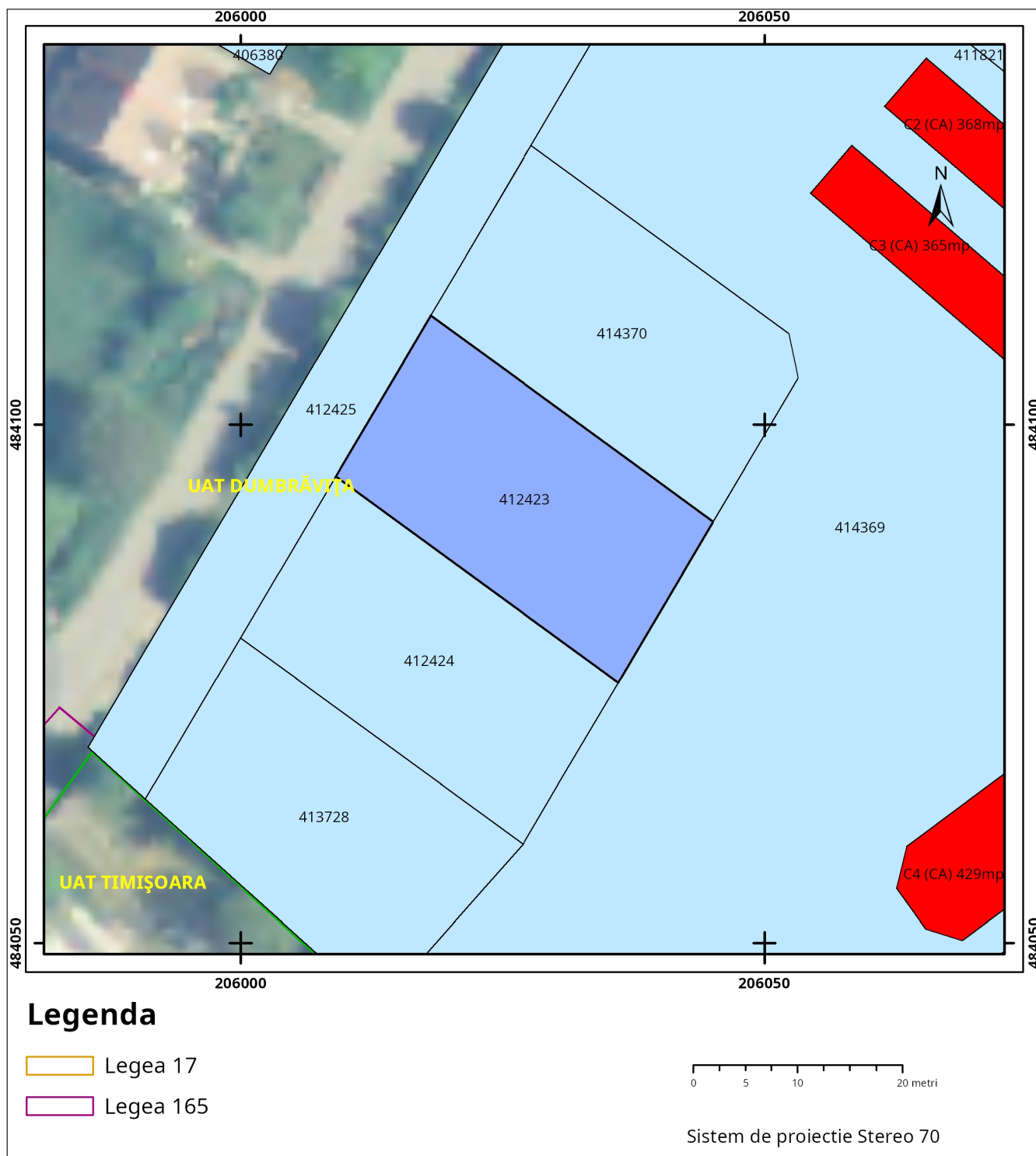
Nr.cerere	130112
Ziua	12
Luna	05
Anul	2025

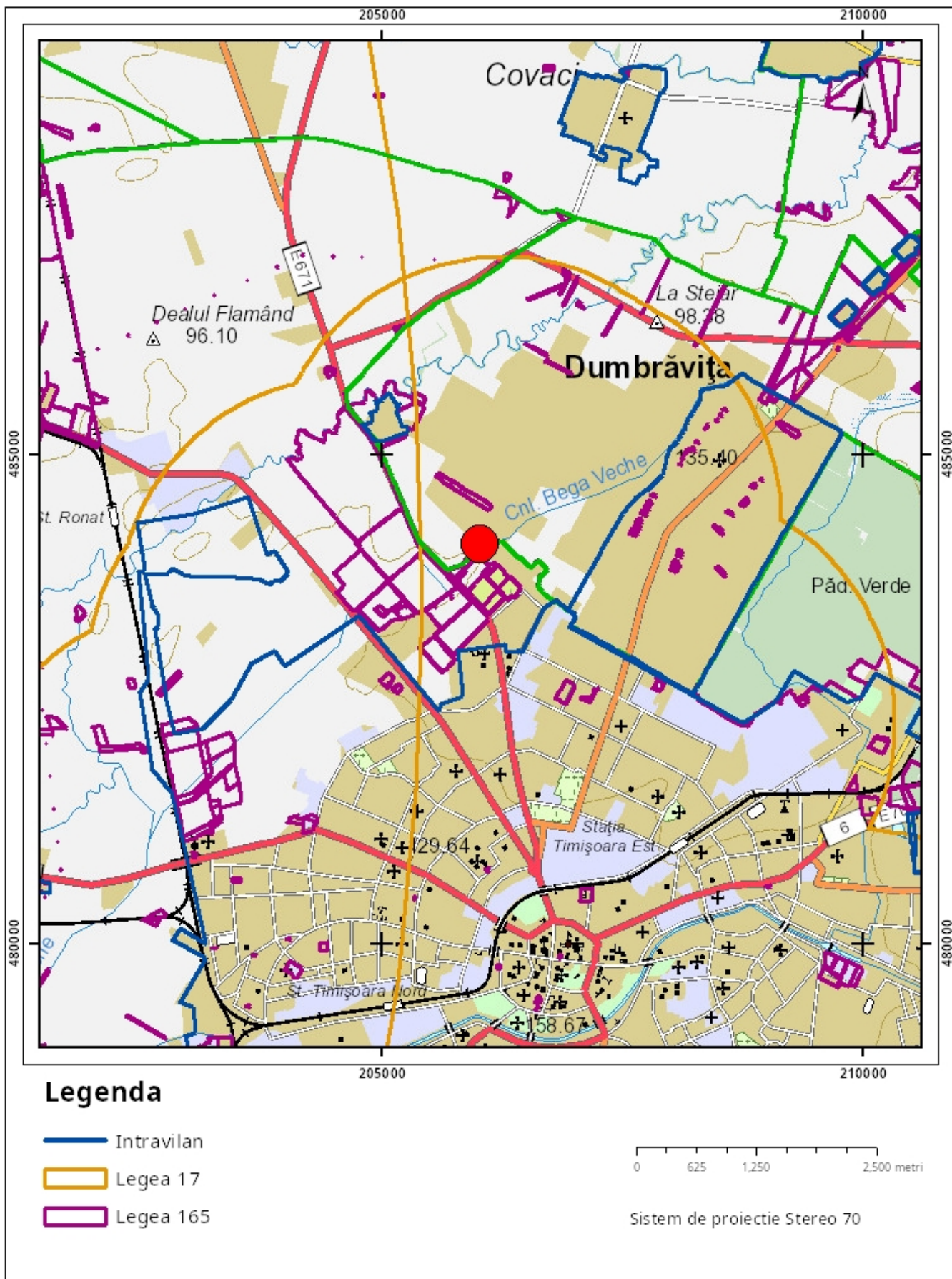
Teren: 600 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 600mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-03-2017
Data și ora generării: 12-05-2025 10:39

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 608 / 2025

Întocmit astăzi, **04/03/2025**, privind cererea **33066** din **07/02/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

- 1. Beneficiar:** ENDRESS ZENESSIS GROUP SRL
- 2. Executant:** Hadarean Bogdan Simion
- 3. Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC IN VEDEREA OBTINERII PUD
- 4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PLAN	03.03.2025	înscriș sub semnatura privata	HADAREN BOGDAN
1060	05.12.2024	act administrativ	PRIMARIA COM.
FISA	06.02.2025	înscriș sub semnatura privata	HADAREAN BOGDAN
PLAN	06.02.2025	înscriș sub semnatura privata	HADAREAN BOGDAN
DOCUMENTE	06.02.2025	înscriș sub semnatura privata	HADAREAN BOGDAN

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 608 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Receptia suportului topografic elaborare PUD- CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INATIME S/D+P+1E+M/Er" privind imobilul cu identificator electronic 412423 situat in intravilan UAT DUMBRAVITA; Conform legislatiei in vigoare, la incheierea lucrărilor urmează să fie predate la O.C.P.I. Timiș un exemplar din documentație.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 33066/07.02.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 155261
412423	Avertizare	Receptia 33066/07.02.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 412423 pe o suprafata de 600 mp!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MIRELA MISU

Mirela
Livia Misu

Semnat digital de
Mirela Livia Misu
Data: 2025.03.04
11:49:34 +02'00'

