



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 - DUMBRĂVIȚA, str. PETŐFI SÁNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX: 0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: https://www.primaria-dumbravita.ro



Nr. cerere 33045/12.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 237 din 28.03.2025

În scopul: CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ CU S.A.D.-URI LA PARTER, UNITĂȚI DE CAZARE (SEMI)HOTELIERE LA ETAJELE 1,2 ȘI PARTIAL LA ETAJ RETRAS, RESTAURANT LA ETAJ RETRAS, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E+Er, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ ȘI ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ

Ca urmare a cererii adresate de **VONICA EMANUEL** cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, comuna **Sânandrei**, sat -, sectorul -, strada **Macilor**, nr. 17, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0748 013 978**, email **office@atgstudio.ro**, înregistrată la nr. **33045** din **12.03.2025**.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **Dumbrăvița**, strada **Petofi Sandor**, nr. **FN**, sau identificat prin C.F. **412056**, nr. cadastral **412056**, în suprafața de **3.330 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: **Vonica Emanuel**

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: M/C – Zona centrală; zonă mixtă 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: parcela face parte din zonă destinată locuirii conform PUZ aprobat prin HCL nr. 21/09.09.2004

3. REGIMUL TEHNIC:

3.1 INFORMAȚII EXTRASE:

- Celule Urbane/Subdiviziuni UTR: M3F Murgu (vezi RLU aferent PUG)
- Funcțiunea predominantă: zonă mixtă (conform PUZ aprobat prin HCL nr. 21/09.09.2004 parcela face parte din zonă destinată locuirii, iar conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023 se recomandă funcțiunea de instituții și servicii)
- Restricții impuse: imobilele de instituții și servicii recomandate prin hașură pe străzile principale vor fi edificate doar ca urmare a elaborării unui PUD
- Particularități: parcela se află în proximitatea drumului județean DJ691, iar prin proximitatea acestuia trece linia de telecomunicație Combridge

3.2 OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ:

IV.3 M/C – Zona centrală; zonă mixtă

- Regim de înălțime: ≤ D(S)+ P+2E+M/Er regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supaterane. Nu este permis al treilea etaj neretras (înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,5 m față de C.T.S.).
- Retragerea față de aliniament: 6 m sau conform vecinătăți
- Spatele parcelei: minim H cornișă/2, dar nu mai puțin de 10 m
- Limite laterale: minim H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3 m
- Lățimea parcelei: ≥ 18 m
- Suprafața parcelei: ≥ 900 mp
- Înălțimea construcției: cornișă ≤ 11,5 m; coamă ≤ 15,5 m
- P.O.T. maxim admis: 50%

o **C.U.T. maxim admis:** 2,00

- **Spații verzi:** se vor asigura spații libere publice, în conformitate cu punctul 13 de la secțiunea 3, cap. IV.3 din RLU aferent PUG. Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafața parcelei. Parcele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- **Împrejmuire:** nu este permis
- **Parcelarea:** nu este cazul

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: în zona amplasamentului există rețea de apă; canalizare menajeră; gaz și rețea electrică de distribuție

- **Condiții de echipare edilitară:** în conformitate cu punctul 12 de la secțiunea 3, cap. IV.3 din RLU aferent PUG

3.4 CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE: se va asigura accesul și circulația tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilități, folosindu-se elemente de amenajare urbană adecvate. Toate parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m - dublu sens) și un singur acces pietonal. În cazul parcelelor mai mari de 1.200 mp se admit maximum două accesuri auto și două accesuri pietonale. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 din RLU aferent PUG (prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte). Este obligatorie introducerea de parcaje la subsol și demisol dacă suprafața necesară parcajelor depășește 10% din totalul suprafeței parcelei. Parcele la subsol vor fi construite sub clădiri sau sub suprafețe pavate, nu sub spațiu verde.

ALTELE: se va respecta Codul Civil, R.L.U., R.G.U., NP 24-2022, P 118-99 actualizată, O.M.S. 119/2014 și HCL nr. 139/28.09.2023. Se vor respecta prevederile aprobate prin H.C.J. Timiș 87/2004 și H.C.J. Timiș 115/2008. Se impune respectarea cerințelor minime de performanță energetică. Se va depune anexat la documentație Contractul de servicii de salubritate întocmit în baza planului de eliminare deșeurilor și documentația vizată - parte componentă din documentația depusă pentru eliberarea avizelor de specialitate

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

Cererea pentru „CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ CU S.A.D.-URI LA PARTER, UNITĂȚI DE CAZARE (SEMI)HOTELIERE LA ETAJELE 1,2 ȘI PARȚIAL LA ETAJ RETRAS, RESTAURANT LA ETAJ RETRAS, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E+Er, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ ȘI ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ” nu se încadrează în documentația de urbanism de tip PUZ aprobată prin HCL nr. 21/09.09.2004. Prin PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023 este recomandată funcțiunea de instituții și servicii.

Cererea se poate încadra în prevederile art. 32 alin. (1) litera d), conform căruia autoritatea publică locală are dreptul ca prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui PUD, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

Prin urmare, conform art. 32 alin. (1) litera d) din Legea 350/2001, este necesară aprobarea unui PUD.

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.

Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUD aprobat prin HCL. Documentația pentru PUD va fi întocmită în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70 și se va face conform „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUD” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176N/2000.

Conform Legii nr. 350/2001 rep. și act. se va întocmi documentația necesară în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001, după parcurgerea în prealabil a Etapei pregătitoare PUD și RLU aferent, conform Ordinului nr. 2701/2010. Documentația va fi însoțită de plan topografic cadastral actualizat furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară 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). Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

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. PENTRU IDENTIFICAREA OPORTUNITĂȚII PLANULUI ÎN INTERES PUBLIC** se va iniția și realiza procedura de informare/implicare a publicului în etapa pregătitoare cu privire la intenția de elaborare PUD conform art. 42 din Ordinul 2701/2010 **iii. ACORDURILE ȘI AVIZELE NECESARE PENTRU PUD:** aviz tehnic-Compartiment Urbanism și Planificare Teritorială Dumbrăvița, aviz OCPI; aviz Aqua Dumbrăvița; aviz Rețele Electrice Banat; aviz Del-gaz; aviz Operatori rețele fibră optică și telefonie; aviz Combridge, aviz Salubritate; aviz de Gestiune Deșeurilor; aviz ISU – Pompieri; aviz Protecția Civilă, aviz DSP, aviz Comisia de circulație; aviz Poliția Rutieră; aviz ANPM, aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, aviz Direcția de Drumuri și Poduri Județene; aviz MAPN; aviz CLD. **STUDII DE SPECIALITATE NECESARE PENTRU PUD:** studiu geotehnic; plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară 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. **iv. 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 înțelegerea 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 ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DE TIP a) CONSTRUIRE CLĂDIRI MIXTĂ CU S.A.D.-URI LA PARTER, UNITĂȚI DE CAZARE (SEMI)HOTELIERE LA ETAJELE 1,2 ȘI PARȚIAL LA ETAJ RETRAS, RESTAURANT LA ETAJ RETRAS, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E+Er, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ ȘI ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ, DUPĂ APROBARE PUD ȘI OBTINERE AVIZE ȘI ACORDURI

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:

ARPM Timis cu Agentia pentru Protectia Mediului Timis, B-dul Liviu Rebreanu nr. 18-18A, Timisoara, e-mail: office@apmt.anpm.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

REȚELE ELECTRICE BANAT ☐ alimentare cu energie termică

S.A.

☐ transport urban



Alte avize/acorduri

☒ Avize operatori rețea fibră optică și telefonie (Combridge, Orange și altele, după caz)

☒ Adeverință patrimoniu-regim juridic drum - PCD

☒ Aviz de Gestiune Deșeuri – PCD

☒ Aviz Comisia de circulație

☒ Aviz IPJ

☒ Aviz MAPN

☒ Aviz CJT (Direcția de Drumuri și Poduri Județene)

☒ HCL de aprobare PUD

d.2) Avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☒ protecție civilă ☒ sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale si 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 SAER | ☒ raport de conformare nZEB |
| ☒ documentația tehnică - D.T. pentru acordul administratorului drumului - lucrări de construcții privind racordarea/bransarea 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);

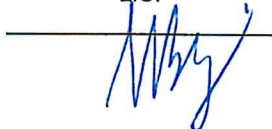
f) ☒ **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).**

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.

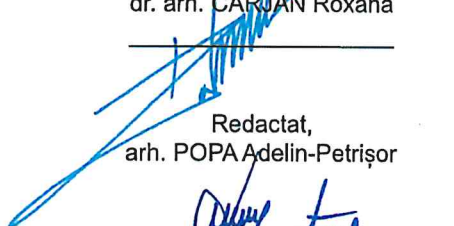
PRIMAR,
BUGARIN Horia Grigore
L.S.



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



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



Redactat,
arh. POPA Adelina-Petrișor

Achitat taxa de 37,3 lei, conform Chitanța nr. 6636 din 12.03.2025 .

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, cu modificările și completările ulterioare

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 U.A.T.,

ARHITECT-ȘEF/URBANIST-ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

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