



Nr. cerere 36757/28.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 291 din 15.04.2025

În scopul: P.U.Z. - HALĂ DEPOZITARE, SERVICE AUTO ȘI SPĂLĂTORIE

Ca urmare a cererii adresate de JIVCU IOAN DAN prin SC PRO-ARH TCC SRL cu domiciliul în județul TIMIȘ, municipiul Timișoara, sat -, sectorul -, strada Herța, nr. 7, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon 0799 767 103, email tehnic@pro-arh.ro, înregistrată la nr. 36757 din 28.03.2025.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul TIMIȘ, comuna Dumbrăvița, cod poștal 307160, sau identificat prin C.F. 415553, 415555, nr. cadastral 415553, 415555, în suprafața de 9.729 mp, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 233/25.10.2023 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: Jivcu Ioan Dan și Jivcu Adelaida-Simona

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: ID – Zonă pentru unități industriale și de depozitare și V – Zonă verde 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: IS 5A_2 și CC_9 DNCT (Vezi RLU aferent PUG)
- Funcțiunea predominantă: unități industriale și de depozitare
- Utilizări admise: funcțiuni industriale și funcțiuni cvasi-industriale și de mică producție, conform Anexei 1 la RLU aferent PUG
- Utilizări admise cu condiționări: se admite cuplarea funcțiunii cu cea a funcțiunilor terțiare aferente zonei industriale și de depozitare. În acest caz, zonele industriale pot acomoda funcțiuni comerciale sau de servicii în limita a cel mult 49% din suprafața construită și din suprafața construită desfășurată aferentă întregii parcele/zone.
- Utilizări interzise: sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2 de la secțiunea 2, cap. IV.8 din RLU aferent PUG, menționate mai sus
- Restricții impuse: conform planșei de reglementări urbanistice nr. U.03.01 aferentă PUG, parcela face parte din zonă insuficient deservită de dotări, servicii. Parcelele nu au asigurat acces din domeniul public și sunt situate în proximitatea șoselei de centură a Timișoarei - INELUL V, care impune o zonă de protecție cu interdicție temporară de construire aferentă și a liniei electrice aeriene de înaltă tensiune LEA 220 (400) kV, care impune un culoar de protecție aferent.
- Particularități: conform art. (35.6), cap. II.7, din RLU aferent PUG, „În cazul dezvoltării unor zone industriale și de depozitare procentul minim care se va alocă zonelor verzi este de 20% din total teritoriului luat în calcul”.

3.2 OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ:

- ID – Zonă pentru unități industriale și de depozitare
 - Regim de înălțime: $\leq D(S)+P+2E$
 - Retragera față de aliniament: 10 m
 - Lățimea parcelei: ≥ 20 m
 - Suprafața parcelei: ≥ 1500 mp
 - Înălțimea construcției: ≤ 16 m

- P.O.T. maxim admis: 60%
- C.U.T. maxim admis: 2,00

- **Spații verzi:** în conformitate cu art. 35 de la cap. II.7 din RLU aferent PUG. Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelelor rezultate.
- **Împrejmuire:** în conformitate cu art. 36 de la cap. II.7 din RLU aferent PUG
- **Parcelarea:** conform art. (35.6), cap. II.6, din RLU aferent PUG, „În cazul dezvoltării unor zone industriale și de depozitare procentul minim care se va aloca zonelor verzi este de 20% din total teritoriului luat în calcul”.

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: nu există date despre rețelele de utilități publice din zona amplasamentului. Extinderea de rețele (dacă este cazul) cade în sarcina beneficiarului. Autorizarea executării construcțiilor se permite potrivit art. 27 al RGU doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică.

- **Condiții de echipare edilitară:** cu respectarea pct. 12 de la secțiunea 3, cap. IV.8 din RLU aferent PUG

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

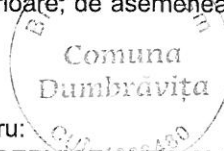
4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/ MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL. Conform Legii nr. 350/2001 act. și rep. se va întocmi documentația necesară în vederea obținerii **Avizului de oportunitate în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001, după parcurgerea în prealabil a Etapei pregătitoare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului nr. 2701/2010.

Se studiază arealul cuprins între: șoseaua de centură a Timișoarei - INELUL V la Nord-Vest, strada Blaise Pascal la Sud, limita canalului de desecare HCn 202 la Est. 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. drum acces la parcelă, acorduri notariale cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul). **După obținerea unui aviz de oportunitate favorabil se trece la etapa elaborării propunerilor și obținerea avizelor/acordurilor solicitate prin avizul de oportunitate.**

Documentația pentru PUZ 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 PUZ” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176N/2000 și conform Avizului de oportunitate. Se va respecta RLU aferent PUG, Codul Civil, HG 525/1996, OMS 119/2014 și HCJ 87/14.12.2004, HCJ 115/27.11.2008; se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de oportunitate, Legea 350/2001 act. și rep., Ordinul nr. 2701/2010 și întreaga legislație în vigoare. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare (servitute de trecere înscrisă în CF/ extras CF drum – domeniu public, după caz). 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 zonal 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.



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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - HALĂ DEPOZITARE, SERVICE AUTO ȘI SPĂLĂTORIE -, OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI AVIZE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE, cu condiția renunțării intenției de utilizare a certificatului de urbanism emis cu nr. 375 din 22/06/2023 și 86 din 15/02/2024.

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

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică - ☐ salubritate

REȚELE ELECTRICE BANAT ☐ alimentare cu energie termică

S.A.

☐ transport urban

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:

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)

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 Adelîn-Petrișor

Achitat taxa de 101,29 lei, conform O.P. nr. 61 din 28.03.2025 .

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.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 415553 Dumbravita

Nr. cerere	78851
Ziua	20
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187603259



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	415553	5.447	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 411154;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6692 / 14/01/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dumbravita); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 415553 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 811.	A1
Act Notarial nr. 1015, din 02/08/2018 emis de Claici Ana Valentina (CVC);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) JIVCU IOAN DAN, casat cu 2) JIVCU ADELAIDA-SIMONA, bun comun	A1
Act Administrativ nr. 140, din 25/10/2023 emis de Comuna Dumbravita (HCL);		
B3	introducere in intravilan extins conform PUG COMUNA DUMBRAVITA	A1

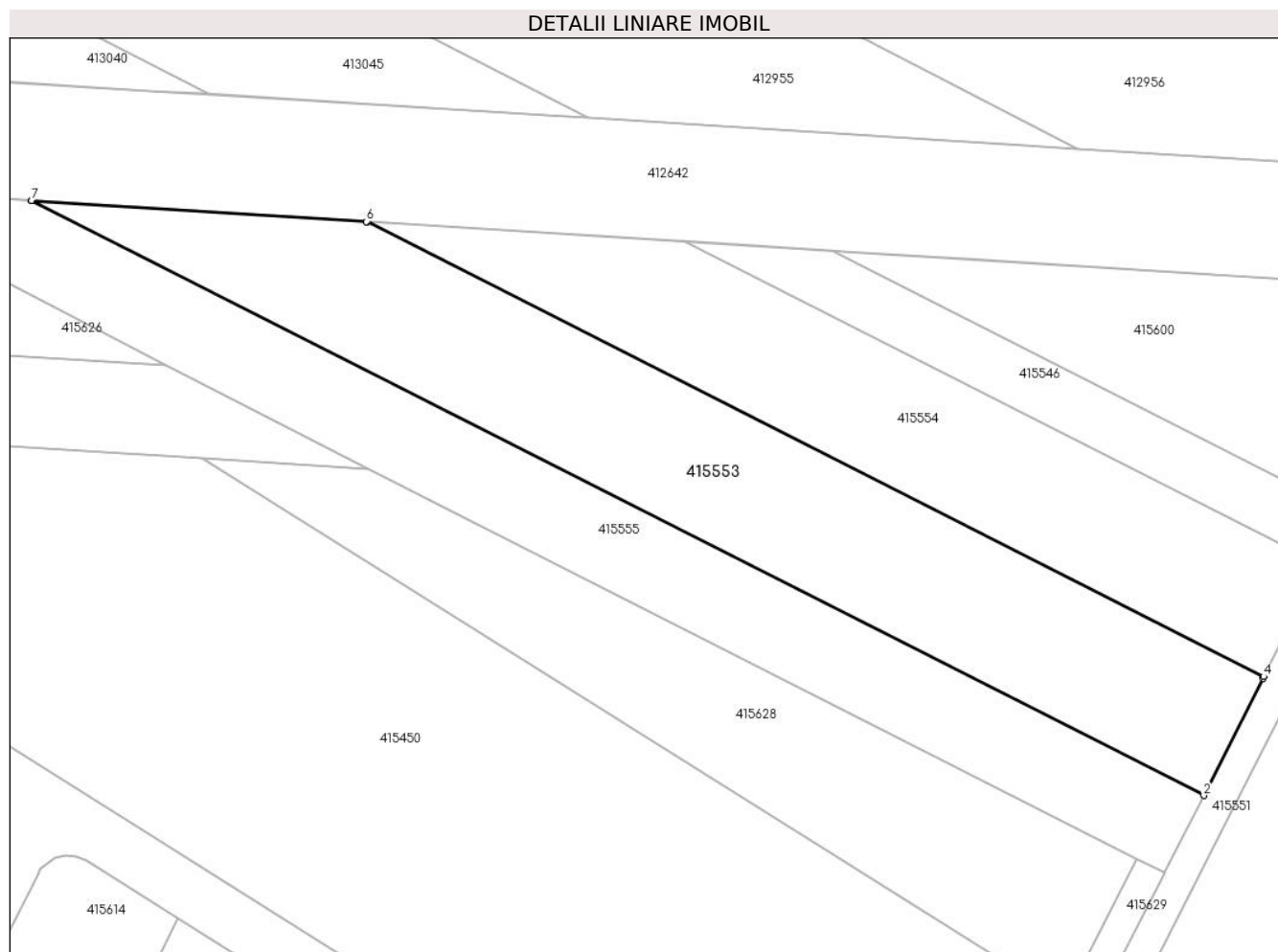
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
415553	5.447	imobil inscris in CF sporadic 411154;

* 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	5.447	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	208.791,34 486.179,639	2	209.011,446 486.067,969	246.813
2	209.011,446 486.067,969	3	209.022,554 486.089,986	24.66
3	209.022,554 486.089,986	4	209.022,714 486.090,302	0.354
4	209.022,714 486.090,302	5	208.854,438 486.175,676	188.694

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	208.854,438 486.175,676	6	208.854,232 486.175,689	0.206
6	208.854,232 486.175,689	7	208.791,369 486.179,637	62.987
7	208.791,369 486.179,637	1	208.791,34 486.179,639	0.029

** 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,

20/03/2025, 08:52

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 415555 Dumbravita

Nr. cerere	78852
Ziua	20
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187603255



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	415555	4.282	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 409259;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6694 / 14/01/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dumbravita); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 415555 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 813.	A1
Act Notarial nr. 0, din 01/01/2005 emis de BNP;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) JIVCU IOAN DAN, si sotia 2) JIVCU ADELAIDA SIMONA, bun comun OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4887)	A1
Act Administrativ nr. 140, din 25/10/2023 emis de Comuna Dumbravita (HCL);		
B3	introducere in intravilan extins conform PUG COMUNA DUMBRAVITA	A1

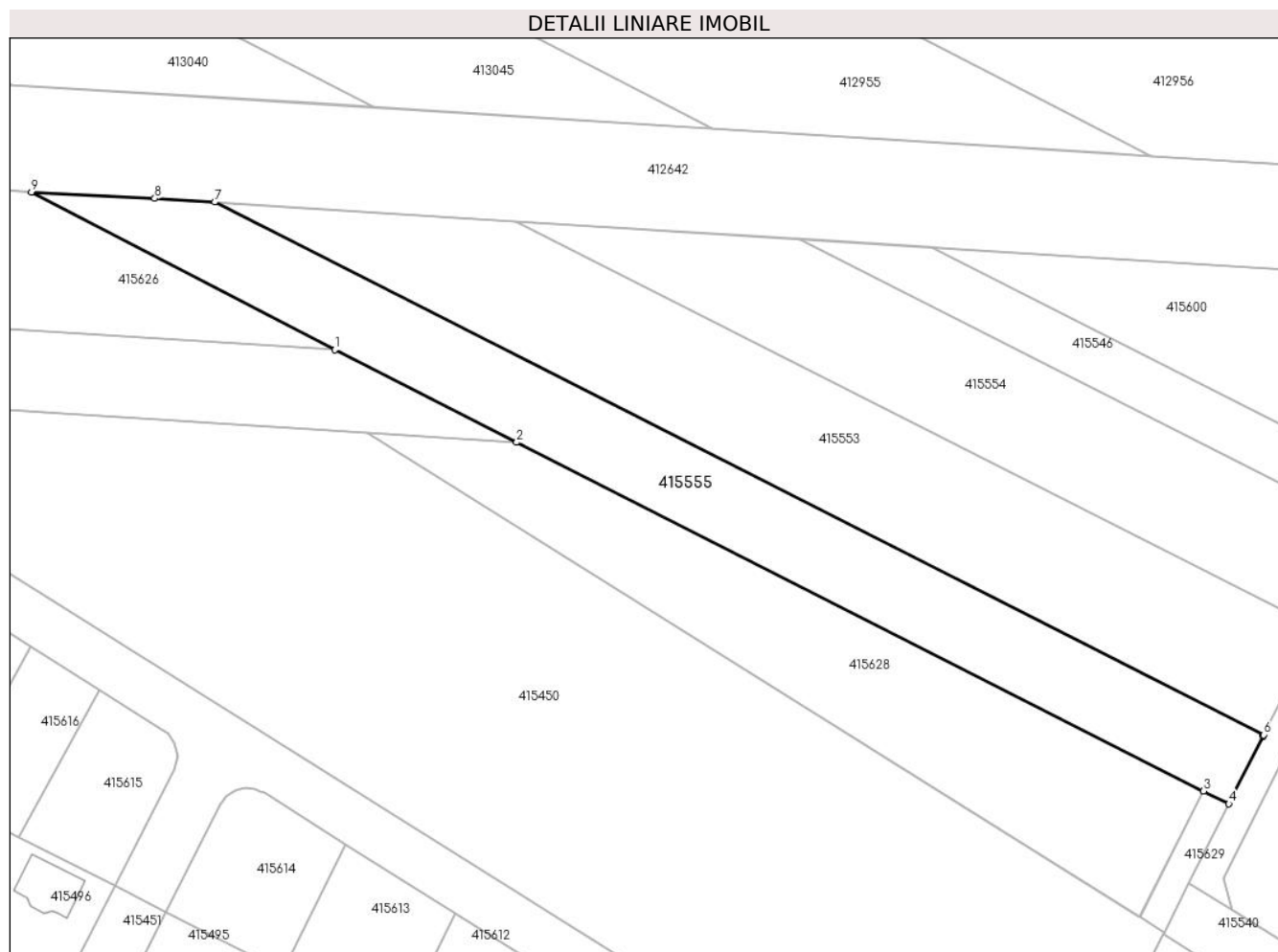
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
415555	4.282	imobil inregistrat în CF sporadic 409259;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	4.282	A197/5/5/2/a/3	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	208.816,526 486.148,71	2	208.854,687 486.129,279	42.823
2	208.854,687 486.129,279	3	208.998,813 486.056,157	161.614
3	208.998,813 486.056,157	4	209.004,127 486.053,462	5.958
4	209.004,127 486.053,462	5	209.011,291 486.067,661	15.904

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	209.011,291 486.067,661	6	209.011,446 486.067,969	0.345
6	209.011,446 486.067,969	7	208.791,34 486.179,639	246.813
7	208.791,34 486.179,639	8	208.778,736 486.180,43	12.629
8	208.778,736 486.180,43	9	208.752,908 486.181,743	25.861
9	208.752,908 486.181,743	1	208.816,526 486.148,71	71.683

** 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,

20/03/2025, 08:52