



Nr. cerere 42030/24.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 367 din 13.05.2025

În scopul: ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Ca urmare a cererii adresate de **SOOS-TOROK Gheorghe** cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, comuna **Dumbrăvița**, sat -, sectorul -, strada **JOZSEF ATTILA**, nr. 9, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0744 690 772**, email **melvin.office@gmail.com**, înregistrată la nr. **42030** din **24.04.2025**.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **Dumbrăvița**, cod poștal **307160**, sau identificat prin C.F. **414532**, nr. cadastral **414532**, în suprafața de **19673 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:** Soos-Torok Gheorghe, Horvath Ildiko, Csikota Iosif
- 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 sunt

2. REGIMUL ECONOMIC:

- **2.1 FOLOSINȚA ACTUALĂ:** arabil
- 2.2 DESTINAȚIA:** Lu-zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate) și dotări aferente; IS-zonă pentru instituții publice și servicii
- 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:

NOTĂ:

S-a solicitat certificat de urbanism în scopul: Elaborare P.U.Z. Dezvoltare zonă rezidențială și funcțiuni complementare

Restricții impuse: pentru imobil-teren înscris în C.F. nr. 414532 nu există reglementări urbanistice valabile, imobilul face parte din zonă cu interdicție temporară până la elaborarea PUZ

Particularități: zonă de protecție sanitară cimitir

3.2 OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ: se vor reglementa cu respectarea prevederilor PUG Dumbrăvița în vigoare.

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: în perimetrul amplasamentului nu există rețele de utilități publice.

Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

3.4 CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE: se vor integra și se vor respecta prevederile PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

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

Cererea se poate încadra în prevederile art. 32, alin. (1), litera b) din legea 350/2001, iar autoritatea publică locală are dreptul ca prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui PUZ. **Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL.**

Se studiază arealul cuprins între: strada Thomas Edison la Vest, șoseaua de centură a Timișoarei - INELUL V la Nord, strada Petőfi Sándor la Est și strada Franyo Zoltan la Sud. **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. Documentația se va transpune în format GIS, potrivit Ordinului MDLPA 904/2023. Se va respecta RLU aferent PUG Dumbrăvița în vigoare, Codul Civil, HG 525/1996, OMS 119/2014 și HCJ 87/14.12.2004, HCJ 115/27.11.2008; se va respecta Legea 350/2001 act. și rep., Ordinul 233/2016 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010, legislația conexasă și întreg cadrul normativ și legal în vigoare la data elaborării documentației de urbanism. Drumurile de acces la parcele 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.

ETAPE DE ELABORARE PUZ: I. ÎN VEDEREA ANALIZEI OPORTUNITĂȚII ELABORĂRII PUZ se va întocmi și depune la primărie o documentație compusă din piesele scrise și desenate indicate de art. 32, alin. (3) din legea 350/2001. PUZ se va putea elabora numai în cazul și după emiterea avizului de oportunitate și cu respectarea acestuia. **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 PUZ conform art. 35 din Ordinul 2701/2010 inclusiv prin dezbateri publice și conform HCL 25/27.03.2025 privind aprobarea unui Regulament local de desfășurare a etapelor metodologice diferențiate pe categorii de planuri de urbanism și amenajare a teritoriului în ceea ce privește informarea și consultarea publicului. **III. ACORDURILE ȘI AVIZELE NECESARE PENTRU PUZ VOR FI TRANSMISE PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE** (vezi model AO-Formular Ordin 233/2016). **IV. INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI SE VA REALIZA ÎN TOATE ETAPELE DE ELABORARE PUZ** conform Ordinului 2701/2010 art.35-art.40.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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/DESFIIȚARE 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:

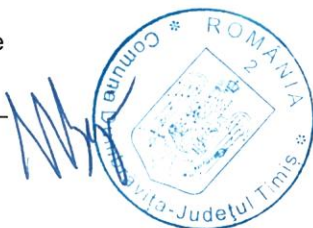
e) ☐ punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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,
arch. POPA Adelin Petrișor

Achitat taxa de 200,73 lei, conform Chitanta nr. 10094 din 24.04.2025 .

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. 414532 Dumbravita

Nr. cerere	59445
Ziua	26
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100202305978



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	414532	19.673	Teren imprejmuit; Teren intravilan. Imobil imprejmuit partial.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
73206 / 29/03/2023		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. 383, din 23/04/2015 emis de Malescu Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 9808/19673 1) SOOS -TÖRÖK GHEORGHE , necasatorit, bun propriu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 411706/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 70705 din 24/04/2015;</i>	A1
95078 / 09/04/2024		
Act Notarial nr. 10, din 08/04/2024 emis de SICA SILVIA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 9865/39346 1) HORVATH ILDIKO	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 9865/39346 1) CSIKOTA IOSIF	A1
348411 / 11/12/2025		
Act Notarial nr. 443, din 10/12/2025 emis de Heiman Anita;		
B9	Se notează promisiune de vânzare- cumpărare asupra cotei de 705 /39346 mp rezultată dupa dezlipire si partajare , cota de sub B7 cu termen pentru încheierea actului autentic la data de 31.12.2026 1) BIHORAC ALMIR , și soția 2) BIHORAC DRAGOSLAVA-GIORGIANA	A1

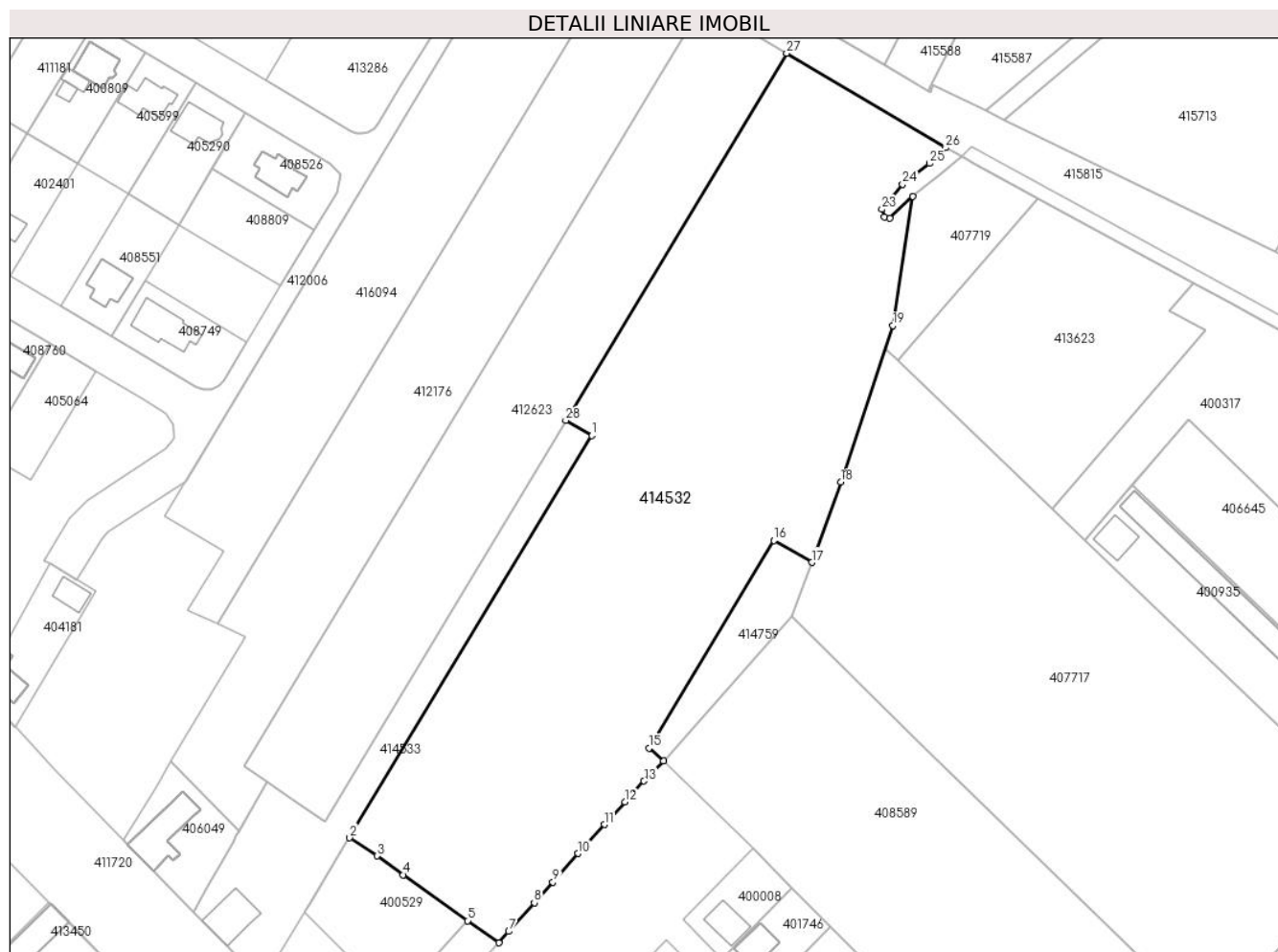
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
414532	19.673	Teren intravilan. Imobil imprejmuit partial.

* 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	19.673	-	1lot	-	TEREN ARABIL. IMOBIL PARTIAL IMPREJMUIT

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	147.897
3	4	10.242
5	6	12.081
7	8	12.083
9	10	12.001
11	12	9.62

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	10.308
4	5	24.845
6	7	4.761
8	9	8.782
10	11	12.333
12	13	8.922

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	8.804	14	15	6.142
15	16	76.301	16	17	13.775
17	18	26.946	18	19	51.902
19	20	41.267	20	21	10.063
21	22	1.725	22	23	2.557
23	24	10.252	24	25	10.745
25	26	7.051	26	27	58.26
27	28	135.042	28	1	9.429

** 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,

26/02/2026, 18:05

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>