



Nr. cerere 70521/15.09.2025

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 778 din 29.09.2025

### În scopul: DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ ȘI ANEXA

Ca urmare a cererii adresate de **PURICE DAN PENTRU MUCICĂ PAUL** cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, comuna **Giroc**, sat -, sectorul -, strada **Muncitorilor**, nr. **8/6**, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0751 145 616**, email **mucicapaul@yahoo.com**, înregistrată la nr. **70521** din **15.09.2025**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **Dumbrăvița**, strada **Crișan**, nr. **12**, cod poștal **307160**, sau identificat prin C.F. **410454 (CF vechi 3875)**, nr. cadastral **410454-C1 (Cc 14/A13)**, în suprafața de **1224 mp**, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **233/2013** 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: Mucică Paul

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: Curți Construcții

2.2 DESTINAȚIA: Lu – Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale și dotări aferente 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

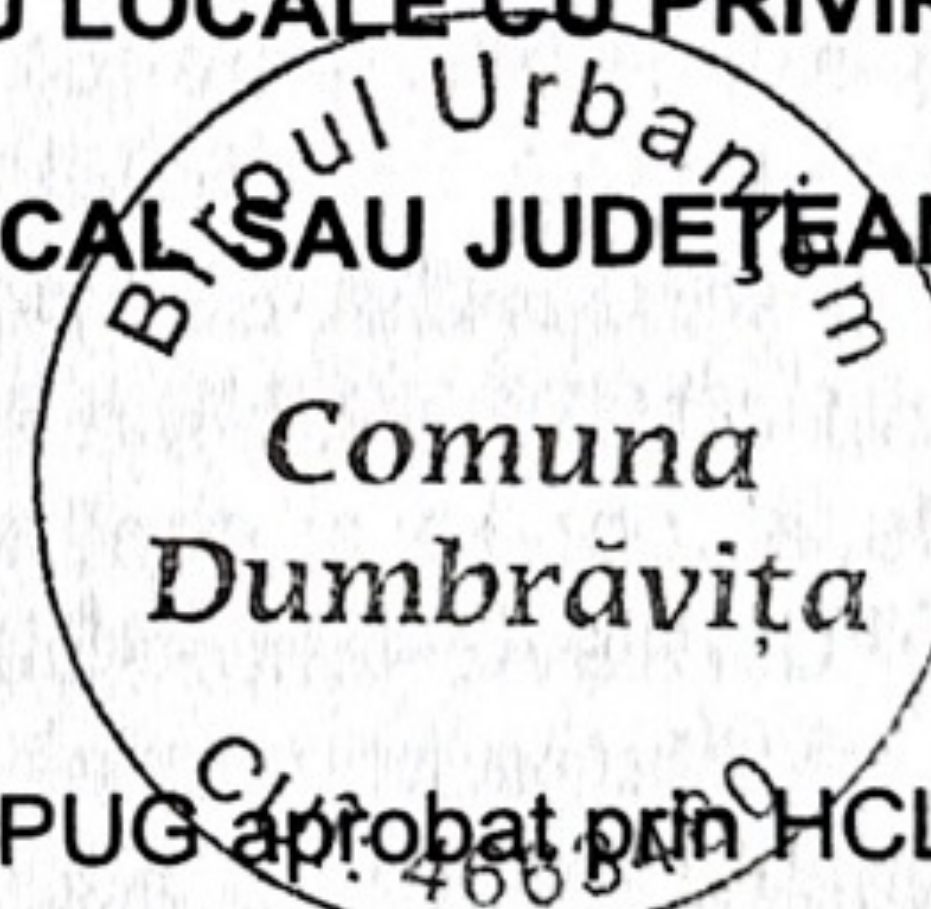
#### 3. REGIMUL TEHNIC:

##### 3.1 INFORMAȚII EXTRASE:

- **Celule Urbane/Subdiviziuni UTR:** LFC 3F Murgu (vezi RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023)
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe unifamiliale și dotări aferente
- **Utilizări admise:** se admite o locuință unifamilială amplasată izolat, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m și suprafață de minim 600 de mp
- **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:** parcela face parte din imobilele cu un caracter specific arhitecturii din zona Banatului de Câmpie, aflate în vatra veche, reprezentate distinct pe planșa de reglementări, pentru care este necesară elaborarea unui PUD pentru determinarea modului de construire. Imobilele aflate pe o rază de 100 m față de acestea se vor integra în mod armonios, din punct de vedere gabaritic și estetic, în structura urbană constituită în jurul imobilelor cu specific.

##### 3.2 OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ:

- **POT maxim admis:** 35%
- **CUT maxim admis:** 1,05
- **Regim de înălțime maxim admis:** D(S)+P+1E+M/Er (înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 11,5 m față de C.T.S.)
- **Regim de aliniere:**
  - **Front stradal:** 6 m sau conform vecinătăților
  - **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
- **Poziție coamă principală acoperiș, față de ax drum:** în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei
- **Cotă cornișă/atic:** maxim 4,5 m (D(S)+P); 5,5 m (D(S)+P+M/Er); 6,5 m (D(S)+P+1E); 7,5 m (D(S)+P+1E+M/Er) față de C.T.S. Garajele vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3 m și înălțimea la coamă de maxim 4,5 m, indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.
- **Spații verzi:** spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădină de fațadă). Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală. Nu se va pava un procent mai mare de 50% din suprafața curții, pentru a permite infiltrarea în pământ a apelor de ploaie. Se recomandă utilizarea pietrei și a pavajelor ceramice



specifice zonei Banatului de câmpie la pavarea curților și practicarea rigolei mediane sau limitrofe pentru facilitarea scurgerii apelor pluviale. Autorizarea clădirilor va fi condiționată de plantarea de arbori/copaci mari la stradă și în interiorul parcelei astfel: minimum un copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum un copac/5 ml în aliniamentul stradal.

- **Împrejmuire:** împrejmuirile se vor realiza în conformitate cu art. 36 de la cap. II.7 din RLU aferent PUG. Împrejmuirile la drumurile publice vor avea înălțimea maximă de 1,8 m de la nivelul trotuarului de tip semi-transparent (transparență 50%), iar stâlpii de maxim 2 m. Soclul va avea înălțimea maximă 50 cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi de tip semi-transparent. Împrejmuirile la limita posterioară și limitele laterale ale parcelelor vor avea soclu de maxim 80 cm. Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

**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:** toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție. Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

**3.4 CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE:** parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m – dublu sens) și un singur acces pietonal. La realizarea accesului auto se va ține cont de fondul construit existent, păstrându-se regula locală și se va asigura continuitatea trotuarului la nivel vizual prin continuarea pavajului de-a lungul aliniamentului sau prin delimitarea zonei pietonale de carosabil printr-o bordură coborâtă la nivelul asfaltului. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare/unitate locativă. Se vor asigura de asemenea două locuri de parcare pentru biciclete/unitate locativă.

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

Conform cap. II.1, art. 9, alin. (9.3) Se propun pentru protecție imobilele cu un caracter specific arhitecturii din zona Banatului de Câmpie, aflate în vatra veche, reprezentate distinct pe planșa de reglementări, pentru care este recomandată elaborarea unui PUD pentru determinarea modului de construire. **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 se va transpune în format GIS, potrivit Ordinului MDLPA 904/2023 și 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., NP 24-2022, P 118/1-2025 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, HCL nr. 25 din 27.03.2025 de aprobare a Regulamentului local de desfășurare a etapelor metodologice diferențiate pe categorii de planuri de de urbanism în ceea ce privește informarea și consultarea publicului și întreaga legislație în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

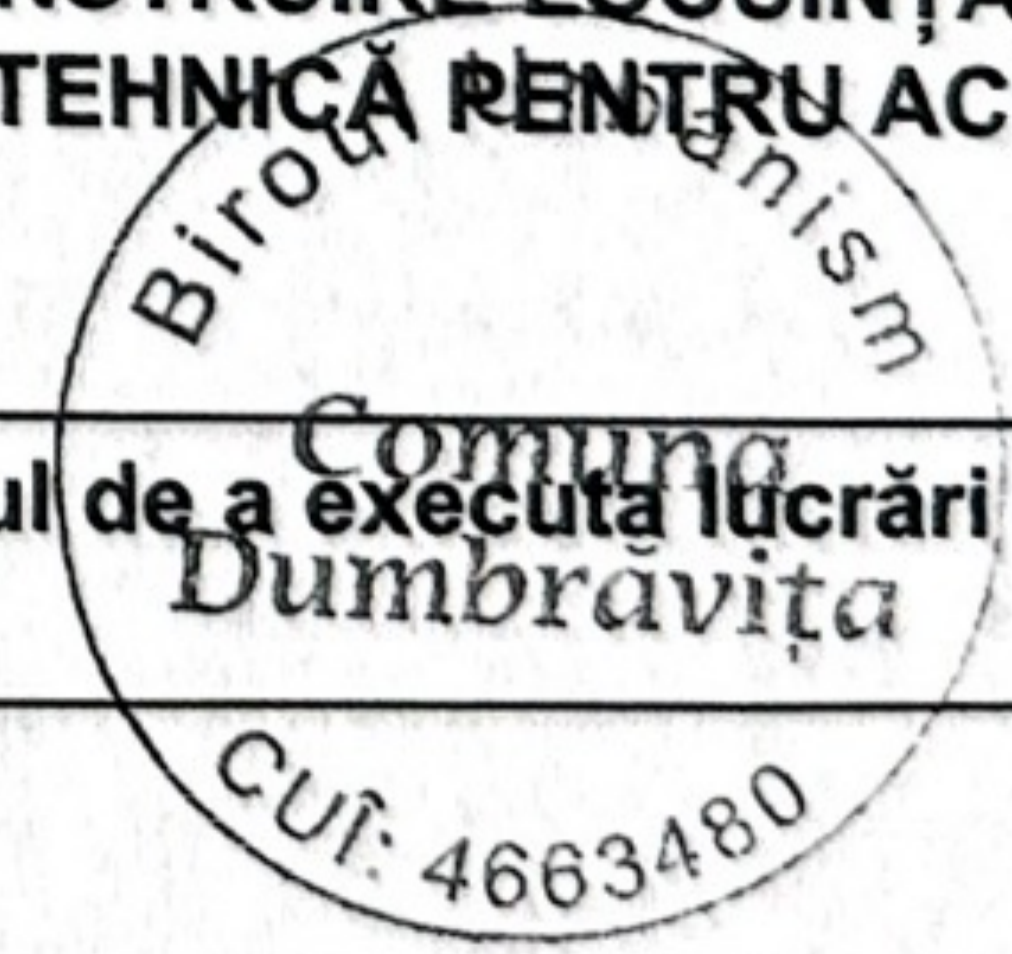
Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului 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 tehnic-Compartiment Urbanism și Planificare Teritorială Dumbrăvița; aviz OCPI; aviz Comisia de circulație; aviz privind sănătatea populației; aviz I.S.U.; aviz rețele de apă și canal; aviz rețele electrice Banat; aviz rețele gaze naturale; 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.; studiu privind modul de integrare în specificul local; 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 P.U.D.; D.T. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI D.T.A.C. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DE TIP a) CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, GARAJ ȘI ANEXĂ; ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU ACORD ADMINISTRATOR DRUM 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

facilitarea  
in interiorul  
50% iar  
de

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
- HCL de aprobare PUD
  - Adeverință reg. jur. drum - PCD
  - Aviz de gestiune deșeuri - PCD
  - Acordul vecinilor direcți (dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru clădirile/imobilele-terenuri existente amplasate adiacent)

- 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:
  - certificat fiscal cu valoare impozabilă
  - studiul geotehnic
  - referatele de verificare la cerințele de calitate stabilite
  - plan plantații existente/propuse
  - studiu SAER
  - raport de audit energetic
  - documentație tehnică - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare - cf. Anexei 1 din Legea 50/1991
  - deviz general
  - expertiză tehnică în vederea demolării
  - ridicare topografică vizată de OCPI
  - proiect/detaliu de racord drum (dacă este cazul)
  - studiu privind modul de integrare în specificul local
  - raport de conformare nZEB

- 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

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

PRIMAR,  
BUGARIN Horia Grigore



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

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

Redactat,  
arh. int. BATA Adelina Maria

Achitat taxa de 16,25 lei, conform O.P. nr. din 15.09.2025 .

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.





JUDEȚUL TIMIȘ  
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

Anexa la Certificat de urbanism

Nr. **778** din **29.09** 202**5**

Arhitect-Seef

*Adrian Pălt*



## LFC 3F Murgu

### Se află în UTR

LFC: Locuințe și funcțiuni complementare

### Zone Funcționale existente, reglementate și sugerate:

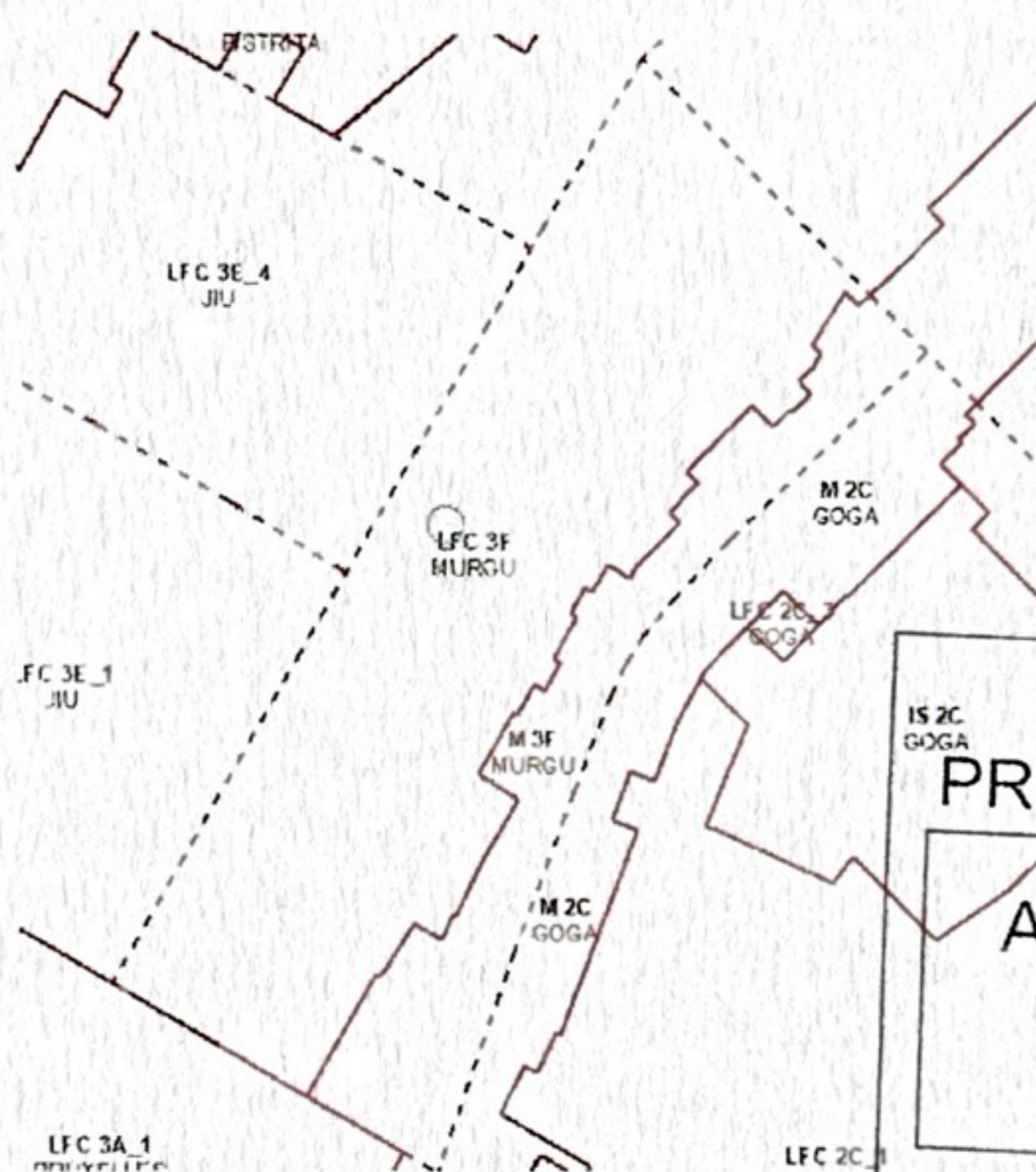
Lu, Lc, ZCR

### Descriere

Nucleele celulelor urbane, conținând locuințe și funcțiuni complementare locuirii.

### Figură ↓

Delimitare (cu suprapunere pe zonificarea funcțională propusă, conform legendei aferente planșei U.03 Reglementări urbanistice)



### Reguli generale la nivel de UTR

*se adaugă complementar regulilor aplicabile la nivel de zone funcționale*

Zonă destinată **locuințelor unifamiliale** cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente. Zona este insuficient deservită de spații verzi. Se va păstra caracterul specific locuințelor din mediul rural de câmpie de influență austro-ungară, inclusiv prin profilul stradal larg, amplasare clădirilor în aliniament și păstrarea spațiilor verzi de aliniament. Clădirile cu specific se vor păstra și se vor proteja. Se va urmări diversificarea funcțiilor prin servicii complementare locuirii. Spațiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor.

În această zonă există un **conflict funcțional între locuințele unifamiliale și cele colective**, de aceea rămâne ca autoritatea locală să stabilească parametrii în care se vor construi pe aceste parcele aflate la limita dintre funcțiuni.