



Nr. cerere 66737/27.08.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 727 din 11.09.2025

În scopul: ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Ca urmare a cererii adresate de **VLADISLAV DORICA** cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, municipiul **TIMIȘOARA**, sat -, sectorul -, calea **Sever Bocu**, nr. **318**, bl. -, sc. -, et. -, ap. **14**, telefon **0740 074 579**, email -, înregistrată la nr. **66737** din **27.08.2025**.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, strada **Venetia**, nr. **FN**, sau identificat prin C.F. **403059 (CF vechi 4855)**, **407712**, nr. cadastral **403059 (Cc 161/1/13/28/1, A 161/1/13/28/2)**, **407712**, în suprafața de **1.075 (616+459) 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: Vladislav Dorica și Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal

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 și Arabil

2.2 DESTINAȚIA: IS – Zonă pentru instituții și servicii 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: PUZ aprobat prin HCL nr. 39/31.05.2010

3. REGIMUL TEHNIC:

3.1 INFORMAȚII EXTRASE:

- Celule Urbane/Subdiviziuni UTR: LFC 2D_5 Barcelona (vezi RLU aferent PUG Dumbrăvița)
- Funcțiunea predominantă: instituții și servicii
- Utilizări admise: în conformitate cu punctul 1, secțiunea 2, cap. IV.4 din RLU aferent PUG
- Utilizări admise cu condiționări: în conformitate cu punctul 2, secțiunea 2, cap. IV.4 din RLU aferent PUG
- Utilizări interzise: sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2, secțiunea 2, cap. IV.4 din RLU aferent PUG, menționate mai sus
- Restricții impuse: nu este cazul
- Particularități: pentru asigurarea intimității în zonele rezidențiale, autorizarea lucrărilor pentru locuințe colective și instituții și servicii care se învecinează direct cu locuințe individuale (unifamiliale) este condiționată de existența unei fâșii plantate, cu arbori maturi de minimum 4 m - 5 m".

3.2 OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ: în conformitate cu secțiunea 3, cap. IV.2 și cu respectarea art. 36, cap. II.7 și art. 37.4, cap. II.8 din RLU aferent PUG

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: în zona amplasamentului există rețele de utilități publice

- Condiții de echipare edilitară: în conformitate cu punctul 12, secțiunea 3, cap. IV.2 din RLU aferent PUG

3.4 CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE: în conformitate cu punctele 8 și 9, secțiunea 3, cap. IV.2 și cu respectarea art. 34.14, cap. II.7 din RLU aferent PUG

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

Cererea nu se încadrează în documentația de urbanism de tip PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023. Prin urmare, conform art. 32 alin. (1) litera c) din Legea 350/2001, este necesară inițierea unui PUZ în baza avizului de oportunitate.

Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL. Conform Legii nr. 350/2001 rep. și act. **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:** strada Barcelona la Nord, strada Constructorilor la Sud, strada Paltinului la Est și strada Conac la Vest. 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. 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. Documentația se va transpune în format GIS, potrivit Ordinului MDLPA 904/2023 și 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. drum 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; se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de oportunitate, 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, dar 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 - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -, OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI AVIZE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE

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/DESFĂȘNĂRE 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

Alte avize/acorduri

SA

☐ 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:

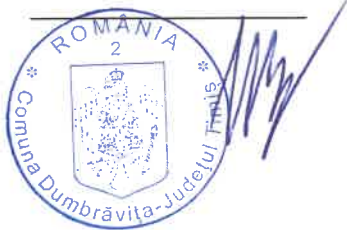
e) ☐ punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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. CĂRJAN Roxana

Redactat,
arh. SPERLEA Anca

Achitat taxa de 14,75 lei, conform Chitanta nr. 13630 din 28.08.2025 .

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-ŞEF/URBANIST-ŞEF,

Data prelungirii valabilității _____

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





Nr. 91070 /23.12.2025

APROBAT

PRIMAR

HORIA BUGARIN



AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 9 din 23.12.2025

Pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal-Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare**, generat de imobilul-teren identificat prin **CF 403059, CF 407712, având ca beneficiari pe Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal și Vladislav Dorica**, proiect nr. 15/2024, elaborat de sc DE URBAN FACTORY srl, se emite prezentul aviz, în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 727/11.09.2025, prin care este solicitat avizul de oportunitate, cu respectarea următoarelor condiții:

a) **Teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ**

Este delimitat la nord, de strada Barcelona, la sud, de strada Constructorilor, la est, de strada Paltinului, la vest, de strada Conac. (conf. RLU)

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este situat în partea sudică a comunei Dumbrăvița.

Vecinătățile directe sunt: la nord – strada Veneția (nr. cad. 403158), la est – CF nr. 407907, la sud – CF 403342, 414054, 402478, la vest – CF nr. 412557.

Teritoriul face parte din celulele urbane: LFC 2D_5 Barcelona, zona este insuficient deservită de spații verzi. Se va urmări diversificarea funcțiunilor 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.

b) **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

Conform PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenurile se află în zona insuficient deservită de dotări și servicii.

Categoriile funcționale existente: **IS - Zona pentru instituții și servicii;** Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Categoriile funcționale propuse: **Lc - Zona predominant rezidențială;** regim redus de înălțime; **locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente.** Conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, pentru asigurarea intimității în zonele rezidențiale, autorizarea lucrărilor pentru locuințe colective și instituții și servicii, care se învecinează direct cu locuințe individuale (unifamiliale) este condiționată de existența unei fâșii plantate, cu arbori maturi.

Servituți de utilitate publică: Documentații de rang superior–PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, Strategia de dezvoltare spațială Dumbrăvița, PATJ Timiș, SIDU ZUF Timișoara.

Servituți legate de protecția mediului: spațiile verzi vor fi minimum 20% pentru zona funcțională – Lc – **locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și dotări aferente.**



Servituți urbanistice/arhitecturale: Strategia de dezvoltare spațială aferentă PUG Dumbăvița prevede dezvoltarea zonelor rezidențiale cu regim redus de înălțime și densitate mică. Terenurile analizate se află în zona de referință–Zona II Cioca, zonă supusă regimului de servitute aeronautică civilă, asociat aerodromurilor/aeroporturilor.

Servituți de acces/drumuri publice: Oportunitatea investiției este condiționată de asigurarea accesului și circulația tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilități, folosindu-se elemente de amenajare urbană adecvate.

c) Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Lc - Zona predominant rezidențială; regim redus de înălțime; locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente;

P.O.T. min. 20%-max. 40%;

C.U.T. min. 0,80-max.1,60;

Regim de înălțime maxim: se va stabili după obținerea avizului AACR și se va corela cu regimul de înălțime existent în proximitate (adresa CJT nr. R 37867/10.12.2025 și avizul comisiei de specialitate nr. 1 CLD prevăd un regim max. de înălțime de P+2E+Er) ;

Regimul de aliniere. Retragera față de aliniament va fi de 6 m, iar retragerile față de limitele laterale și posterioară se vor stabili în raport cu regimul maxim de înălțime precizat prin avizul AACR. Acestea vor fi stabilite unitar atât în planșa de reglementări, cât și în RLU aferent PUZ, asigurându-se corelarea între cele două documente.

Spațiile verzi necesare pentru asigurarea confortului psihologic și a unui mediu sănătos, vor respecta prevederile din H.C.J. nr. 115/2008 privind reglementările și indicatorii urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș și P.U.G. Dumbăvița aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, art.35-Spații verzi și plantate, astfel:

În cadrul fiecărei parcele, în zonele de retragere față de aliniamente, orientate către căile de circulație, **minimum 60%** din aceste suprafețe vor fi amenajate cu plantații de înălțime medie și mare.

Minimum 20% din suprafața totală a parcelei cu destinația Lc - zonă predominant rezidențială; regim redus de înălțime; locuințe în condominiu (semicolective sau colective) va fi rezervată pentru **spații verzi**. Pentru fiecare arbore matur tăiat, se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este **interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente** sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădina de fațadă).

Împrejmuirea În conformitate cu **PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023**, nu este permisă împrejmuirea parcelelor pe care sunt edificate **locuințe colective**, respectiv realizarea de împrejurări în interiorul unei astfel de parcele, cu excepția **gardurilor plantate (gard viu)**, cu înălțimea maximă de **1,5 m**.

d) Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților

Dotările se stabilesc și se dimensionează în raport cu densitatea populației existente în UAT și estimate prin urbanizarea propusă, astfel:

Dotări și servicii publice: În conformitate cu art. 31.6 RLU PUG Dumbăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023, orice dezvoltator de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare trebuie să mențină un echilibru între locuire și funcțiuni complementare (ideal un raport 1:1, în care atât locuirea, cât și funcțiunile complementare nu trebuie să scadă la nivel de UTR sub procentul de 40% din suprafața construită desfășurată a tuturor imobilelor).

Asigurarea acceselor: Se va asigura conectivitatea drumurilor publice existente/reglementate cu cele propuse prin documentația de urbanism și obligativitatea accesului din domeniul public direct sau prin servitute (după caz) la dezvoltarea propusă. Accesul fiecărei parcele la rețeaua de drumuri publice va fi asigurat corespunzător, atât pietonal, cât și auto, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, și va fi reprezentat grafic în planșele PUZ.

Parcaje. Necesarul de parcuri (conform RGU și HCJ nr. 115/2008, OMS nr. 119/2014) și Anexa 5 PUG Dumbăvița în vigoare:



- Numărul de parcaje va fi stabilit în concordanță cu funcțiunile propuse prin PUZ. Se va indica totodată amplasarea parcajelor – subteran, demisol, la sol etc.
- Zonele de parcare vor fi stabilite prin planșa de reglementări urbanistice. Parcările aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate exclusiv în interiorul parcelelor și dimensionate corespunzător cerințelor funcționale. Se va asigura un număr minim de 2 locuri de parcare auto și 2 locuri pentru biciclete per unitate locativă.
- **Nu se va pava un procent mai mare de 50% din suprafața curții**, pentru a permite infiltrarea în pământ a apelor de ploaie.
- Se va avea în vedere amenajarea ca zonă verde a spațiului aferent frontului stradal din fața clădirii-teren domeniu public dintre carosabil și trotuar.
- Parcările nu pot ocupa trotuarele sau spațiile verzi publice și vor fi amenajate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și velo.

Asigurarea utilităților publice: Dezvoltarea este posibilă doar dacă teritoriul reglementat se racordează la toate utilitățile esențiale în sistem centralizat.

Echiparea tehnic-edilitară va fi realizată cu respectarea cerințelor tehnice specifice funcțiunii dominante prevăzute în documentație. Vor fi respectate toate normele de protecție a mediului în vigoare, în special cele referitoare la gestionarea apelor uzate și a deșeurilor rezultate din procese tehnologice și din întreținerea instalațiilor.

Este interzisă dirijarea apelor meteorice către parcelele învecinate. Pentru echipamentele tehnic-edilitare se vor prevedea zone distincte, conform reglementărilor aplicabile.

În cadrul fiecărei parcele, se vor implementa soluții de gestionare durabilă a apelor meteorice, cum ar fi grădini de ploaie, pentru infiltrare lentă sau bazine de retenție de mică capacitate, pentru colectarea apei pluviale (considerată convențional curată), în vederea reutilizării la întreținerea spațiilor verzi.

Planul de Acțiune pentru implementarea PUZ va stabili obiectivele de investiții care revin în responsabilitatea inițiatorului PUZ și care trebuie finalizate în termen de maximum 24 de luni de la data aprobării documentației:

- Modernizarea, extinderea sau creșterea capacității rețelelor edilitare publice se va realiza exclusiv din inițiativa și pe cheltuiala inițiatorului PUZ;
- Amenajarea de **spații verzi** cu rol de **conectivitate socială**, cu **acces public nelimitat**, în procent de **minimum 10%** din suprafața reglementată. Totodată, până la **minimum 20%** din suprafața reglementată se vor asigura **spații verzi și plantate**, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Amenajarea spațiilor verzi și plantate se va realiza în conformitate cu **art. 35 din RLU PUG**, aprobat prin **HCL nr. 140/25.10.2023**, precum și cu **pct. 13** aferent zonelor funcționale **Lc**.
- Implementarea sistemului de iluminat public, cu racordare la rețeaua de distribuție, conform standardelor tehnice în vigoare.

e) **Capacitățile de transport admise**

Capacitatea de transport a drumurilor, străzilor și aleilor propuse va fi analizată în cadrul documentației PUZ, în funcție de modul de utilizare, intensitatea traficului generat și funcțiunile prevăzute, cu respectarea legislației și normativelor tehnice în vigoare. Categoriile de profiluri stradale se vor stabili în conformitate cu PUG-ul aprobat, cu asigurarea continuității rețelei de circulație și a compatibilității între funcțiuni.

Zona va fi deservită de mijloace de transport în comun, cu posibilitatea integrării în rețeaua de transport metropolitan. Se vor prevedea piste pentru biciclete cu lățime minimă de 2 m/sens, amplasate în funcție de profilul stradal.



Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- OCPI, Direcția Apelor Banat – Apele Române, Aqua Dumbrăvița, E-Distribuție Banat, Delgaz, Transgaz, Operatori rețele fibră optică și telefonie (Orange, RCS-RDS, Digi, Combridge), Autoritatea de sănătate publică, ISU – Pompieri, Protecția Civilă, Comisia de Circulație Dumbrăvița, Poliția rutieră Timiș, ANIF, Autoritatea aeronautică civilă română, Agenția de protecție a mediului, CLD și alte avize și acorduri conform legislației în vigoare dacă e cazul.
- 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 studii și documentații conform legislației în vigoare, dacă este cazul.

Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Cu respectarea Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, în etapa de consultare publică, este necesară analizarea rețelei edilitare și rutiere din zonă, incluzând toate PUZ-urile aprobate sau în curs de aprobare, în vederea asigurării conectivității subzonei analizate cu teritoriul urban, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Planșele de echipare vor conține detalii privind:
 - Alimentarea cu apă (rețele, rezervoare, stații de pompare),
 - Rețelele de canalizare și sistemele de gestionare a apelor meteorice (BR, SPH, SP, guri de descărcare în emisar),
 - Infrastructura electrică (rețele și puncte de transformare),
 - Rețelele de comunicații, iluminat public și racordurile acestora la infrastructura majoră a localității.

Prezentul aviz este valabil de la momentul emiterii până la aprobarea documentației, în condițiile legii.

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect-șef*),

dr. arh. Roxana CÂRJAN

Redactat,

arh. int. Adelina BATTA

*) Avizul de Oportunitate se va semna și se va emite conform competențelor din OUG nr. 31/2025

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 403059 Dumbravita

Nr. cerere	72397
Ziua	11
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100203119793



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4855

Nr. cadastral vechi:Cc 161/1/13/28/1, A
161/1/13/28/2

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	403059	616	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
288060 / 17/10/2025		
Act Notarial nr. 1396, din 16/10/2025 emis de DANILĂ MIRCEA LIVIU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație cu scutire de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PRODAN ILINA-DANIELA , necăsătorită, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

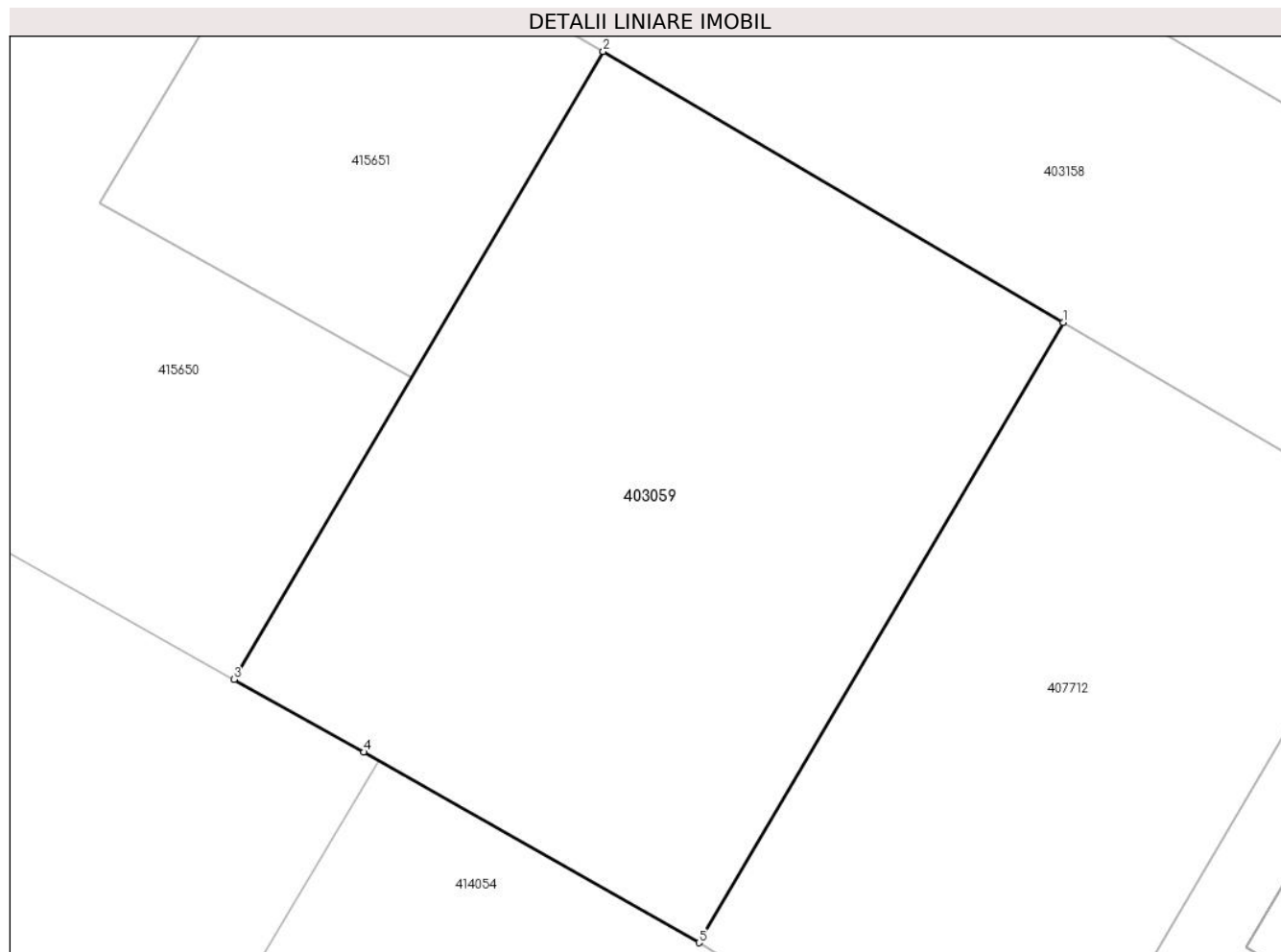
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
403059	616	

* 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	curți constructii	DA	384	-	CC161/1/13/28/1	Cc 161/1/13/28/1	CURTI CONSTRUCTII
2	arabil	DA	232	-	A161/1/13/28/2	A 161/1/13/28/2	ARABIL

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	21.338
2	3	29.085
3	4	5.94

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	15.4
5	1	28.719

** 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,

11/03/2026, 09:37

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 407712 Dumbravita

Nr. cerere	67269
Ziua	05
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100202947932



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	407712	459	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
65001 / 18/04/2014		
Act Notarial nr. act de dezmembrare și contract de schimb nr.415, din 18/04/2014 emis de NP RUSU CAMELIA DOMNICA (documentatie avizata de OCPI Timis sub inch.nr.61568/2014);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEant.cumparare nr.21465 / 17.06.2005, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) VLADISLAV DORICA , casatorita cu	
	2) VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL , bun comun	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 403058/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 21465 din 17/06/2005; pozitie transcrisa din CF 403058/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 21465 din 17/06/2005;	

C. Partea III. SARCINI .

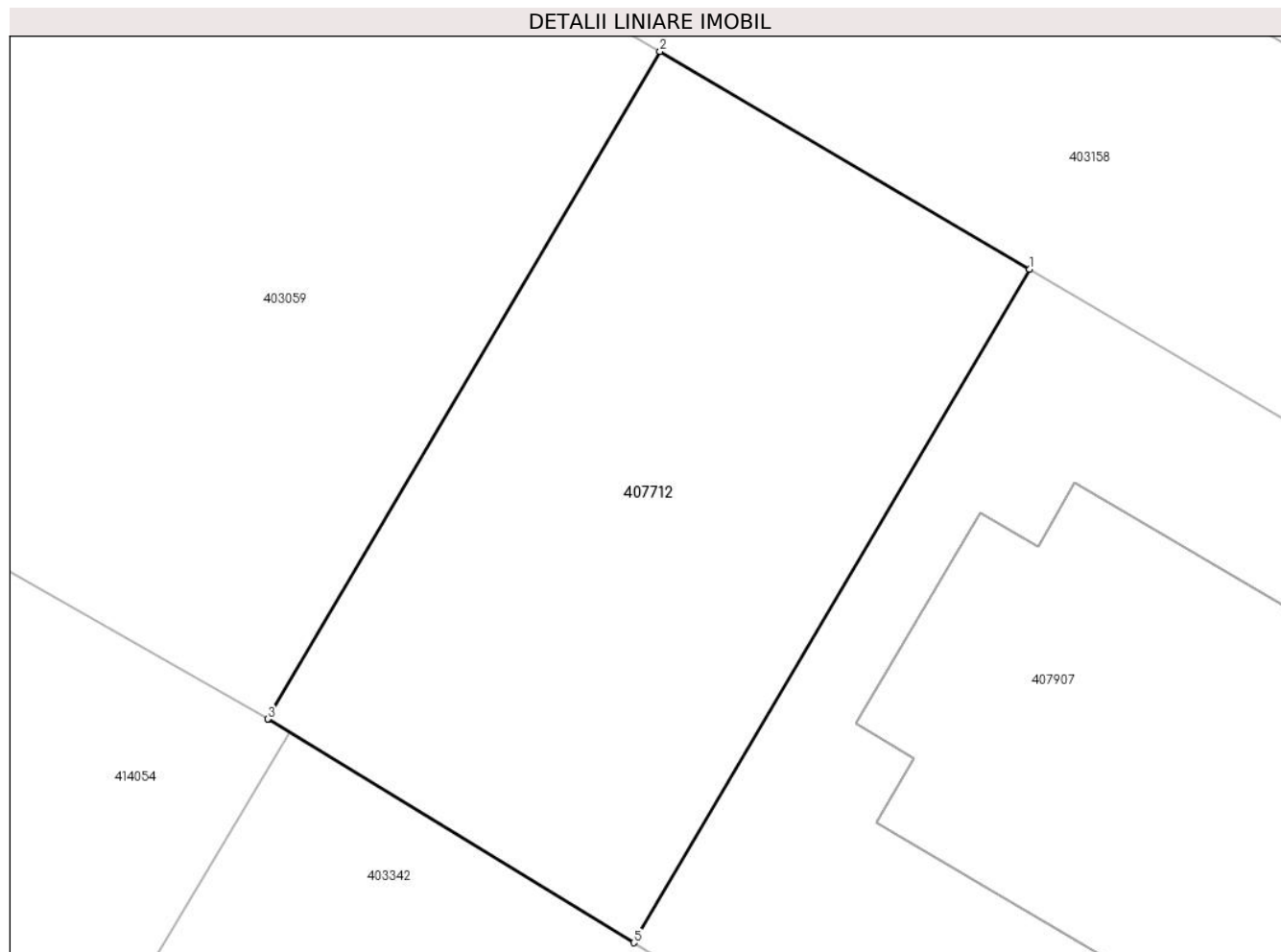
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
407712	459	

* 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	curti constructii	DA	286	-	-	-	CURTI CONSTRUCTII
2	arabil	DA	173	-	-	-	ARABIL

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	15.927
2	3	28.719
3	4	0.04
4	5	15.888
5	1	28.974

**** 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,

05/03/2026, 15:20

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>

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1931 / 2026

Întocmit astăzi, **18/06/2026**, privind cererea **162022** din **27/05/2026**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: VLADISLAV DORICA

2. Executant: Crasoveanu Calin -Adrian

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Receptie tehnica pentru elaborare PUZ - Dezvoltare zona de locuinte colective cu functiuni complementare pentru terenurile cu identificatoare unice 403059 și 407712 UAT Dumbravita, in suprafata totala de 1075mp.

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
CERERE	27.05.2026	înscris sub semnatura privata	Crasoveanu Calin -Adrian
CI	27.05.2026	act administrativ	Crasoveanu Calin -Adrian
CU 727	11.09.2025	act administrativ	PRIMARIA DUMBRAVITA
MEMORIU	27.05.2026	înscris sub semnatura privata	Crasoveanu Calin -Adrian
INVENTAR	27.05.2026	înscris sub semnatura privata	Crasoveanu Calin -Adrian
PLAN	27.05.2026	înscris sub semnatura privata	Crasoveanu Calin -Adrian
MASURATORI	27.05.2026	înscris sub semnatura privata	Crasoveanu Calin -Adrian
DXF	27.05.2026	înscris sub semnatura privata	Crasoveanu Calin -Adrian
TRANZACTIE	22.05.2026	act administrativ	BANCA TRANSILVANIA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1931 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Receptia suportului topografic al PUZ-„Dezvoltare zona de locuinte colective cu functiuni complementare" privind imobilele cu identificator electronic 403059, 407712 situate in intravilan UAT DUMBRAVITA; Conform Legii 350/2001 art.47¹ alin.(2), cu modificarile si completarile ulterioare dupa obtinerea HCL de aprobare PUZ la încheierea lucrărilor urmează să fie predat la O.C.P.I. Timiș un exemplar complet din documentație.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 162022/27.05.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 155261
407712	Avertizare	Receptia 162022/27.05.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 407712Dumbravita pe o suprafata de 459 mp
403059	Avertizare	Receptia 162022/27.05.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 403059Dumbravita pe o suprafata de 616 mp

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MIRELA MISU

Mirela
Livia Misu

Semnat digital de
Mirela Livia Misu
Data: 2026.06.18
11:26:30 +03'00'

PLAN TOPOGRAFIC
scara 1 : 500



INVENTAR DE COORDONATE		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	482997.59	207716.38
2	482986.77	207734.77
3	482978.69	207748.49
4	482953.72	207733.80
5	482962.00	207720.24
6	482962.02	207720.20
7	482969.62	207706.81
8	482972.52	207701.63

Sistem de proiectie STEREO 1970

LEGENDA

- limita proprietate
- limita imobile
- 92.72 cote — sistem de referinta MN
- 105.89 cote atic/coama

O.C.P.I. TIMIS

Prezentul document receptionat este valabil
insotit de procesul verbal de receptie
nr.1931/18.06.2026
Documentatie nr.162022/2026

Mirela
Livia
Misu
Semnat digital
de Mirela Livia
Misu
Data:
2026.06.18
11:25:33 +03'00'

Tabel – Situatie juridica

Nr. CF	Nr. cad	Descrierea imobilului	supraf. (mp)	Proprietar	Sarcini
A. SITUATIA DIN CF					
403059	403059	teren intravilan	616	Prodan Iliana Daniela, necasatorita bun propriu 1/1 parte donatie nr. 288060/17.10.2025	nu sunt
407712	407712	teren intravilan	459	Vladislav Dorica, casatorita cu Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, bun comun dezmembrare si contract de schimb, anterior cumparare nr.65001/2014	nu sunt

s.c. TOPO-TIM s.r.l. Birou de topografie, cadastru si proiectare Dumbravita, str. Ardealul nr. 2 parter telefon 0744631964 topo_tim@yahoo.com		PROIECT: Documentatie tehnica pentru obtinere aviz PUZ – Dumbravita BENEFICIAR: Vladislav Dorica		NR. PR. 16/2024
SEF PROIECT	ing.Crasoveanu	SCARA	1:500	
INTOCMIT	ing.Crasoveanu	OBIECTIV Plan topografic Tabel – situatia juridica Tabel – inventar de coordonate		NR. PLANSEI
Calin-Adrian Crasoveanu	Digitally signed by Calin-Adrian Crasoveanu Date: 2026.05.26 07:29:20 +03'00'	DATA	05.2026	