



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



Nr. 54546/10.06.2026

CERTIFICAT

de îndreptare a unui înscris din Certificatul de Urbanism nr. 1003 din 16/12/2025 emis de Primăria comunei Dumbăvița – Serviciul Urbanism - în scopul: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 69/24.08.2020 - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE”,

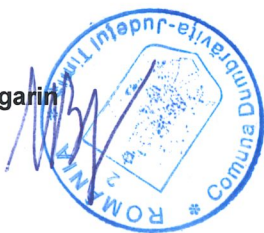
Se dispune modificarea mențiunii din cuprinsul certificatului de urbanism, prin înlocuirea titlaturii acestuia cu formularea exactă aferentă scopului declarat, astfel cum este înscris la pagina 1 și 2 a documentului.

Rectificarea constă în următoarele completări și/sau modificări, după cum urmează:

Certificat de Urbanism nr. 1003/16.12.2025	Înscris inițial	Înscris final modificat
Pag. 1	ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 69/24.08.2020 - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE	MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 69/24.08.2020 - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE
Pag. 2	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 69/24.08.2020 - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE -, OBȚINERE ACORDURI ȘI AVIZE	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 69/24.08.2020 - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE -, OBȚINERE ACORDURI ȘI AVIZE

Prezenta s-a eliberat pentru a servi în fața autorităților administrative și instituțiilor publice pentru promovarea documentației necesare aprobării Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

PRIMAR,
Horia Grigore Bugarin



Arhitect-șef,
dr. arh. Roxana Cârjan

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

Întocmit,
arh. înt. Adelina Batta



Nr. cerere 86985/04.12.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1003 din 16.12.2025

În scopul: ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 69/24.08.2020 - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE

Ca urmare a cererii adresate de **REAL PARTNER** prin **JIVAN FLORIN-IOSIF** cu sediul în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sat -, sectorul -, strada **Sirius**, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. 1, telefon **0746 388 984**, email **rpcbirou@gmail.com**, înregistrată la nr. **86985** din **04.12.2025**.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, cod poștal **307160**, sau identificat prin C.F. **414861; 414866**, nr. cadastral **414861; 414866**, în suprafața de **2.474 (1.237+1.237)** mp , în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **233/2013** faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Dumbăvița 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 SITUAAREA IMOBILELOR: Intravilan

1.2 NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILELOR: **REAL PARTNER SRL**

1.3 SERVITUȚI ASUPRA IMOBILELOR: intabulare, drept de **IPOTECĂ** în fav. **ARABESQUE SRL**; intabulare, drept de **FOLOSINȚĂ, UZ, SERVITUTE** de trecere subterană și aeriană, perpetuă, cu piciorul și/sau cu autovehicule, cu titlu gratuit pe întreaga durată de existență a capacității energetice în fav. **REȚELE ELECTRICE ROMÂNIA SA**

1.4 INCLUDEREA IMOBILELOR 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: Lc – Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe în condominiu (semi-colective sau colective) 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 IMOBILELE: PUG aprobat prin HCL nr. 69/24.08.2020

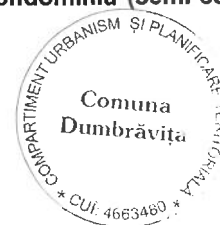
3. REGIMUL TEHNIC:

3.1 INFORMAȚII EXTRASE:

- **Celule Urbane/Subdiviziuni UTR:** LFC 4C_2 Geza (vezi RLU aferent PUG)
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe în condominiu (semi-colective sau colective) și dotări aferente
- **Utilizări admise:** se admit locuințe colective (multifamiliale) în cadrul unuia sau mai multor corpuri de clădire pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 24 m și cu o suprafață de minim 1.200 mp. Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
- **Utilizări admise cu condiționări:** se admit funcțiuni terțiare aferente locuirii în conformitate cu punctul 2 de la secțiunea 2, cap. IV.2 din RLU aferent PUG. Funcțiunile terțiare aferente locuirii pot ocupa 100% din nivelul parterului. Se admit mai multe clădiri pe parcelă, cu condiția respectării unei distanțe egală cu înălțimea măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin decât 4 m.
- **Utilizări interzise:** sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2 de la secțiunea 2, cap. IV.2 din RLU aferent PUG, menționate mai sus. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **Restricții impuse:** nu este cazul

3.2 OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ:

- Lc – Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe în condominiu (semi-colective sau colective) și dotări aferente
 - Regim de înălțime maxim admis: $\leq D(S)+P+2E+Er/M$
 - Retragerea față de aliniament: 6 m sau conform vecinătăților
 - Lățimea parcelei: ≥ 24 m
 - Suprafața parcelei: ≥ 1200 mp, ≥ 100 mp/unitate locativă
 - Înălțimea construcției: cornișă $\leq 11,5$ m; coamă $\leq 15,5$ m
 - P.O.T. maxim admis: 40%
 - C.U.T. maxim admis: 1,80



3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: în zona amplasamentului există rețea de apă; canalizare menajeră și gaz. 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:** toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

3.4 CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE: pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile. Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accesuri carosabile pentru locatari; accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: accesuri carosabile pentru locatari; accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; accesuri la parcaje și garaje. Necesarul de parcaje colective va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare. Pentru funcțiunile rezidențiale se va asigura numărul minim de două locuri de parcare/unitate individuală pe parcela beneficiarului sau pe parcela comună a condominiului. Se vor asigura de asemenea două locuri de parcare pentru biciclete/unitate locativă. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte corelat cu regulamentul prezent. Conform P 118-1/2025, Art. 3.2.11., alin. (4) Distanța dintre parcajele exterioare amenajate la nivelul terenului (care nu sunt construcții) și fațada oricărei clădiri supaterane sau ieșiri în supateran din clădiri subterane, trebuie să fie de minimum 6 m.

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

Ulterior aprobării PUZ au fost realizate operațiuni cadastrale de dezmembrare a parcelelor, astfel încât reglementările urbanistice nu mai pot fi aplicate loturilor rezultate. **Prin urmare, ținând cont de faptul că, potrivit art. 32, lit. b) din Legea nr. 350/2001, condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, este necesară inițierea unui PUZ. Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL.**

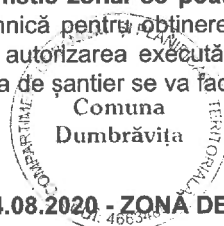
Conform Legii nr. 350/2001 rep. și act. **se va întocmi documentația necesară în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001, după parcurgerea în prealabil a Etapei pregătitoare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului nr. 2701/2010. **Se studiază arealul cuprins între:** strada Mikszath Kalman la Vest, strada Liviu Rebreanu la Est, strada Gardony Geza la Nord și strada Mureș la Sud. 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). **Ulterior, se trece la etapa elaborării propunerilor și obținerea avizelor/acordurilor. AVIZELE NECESARE:** aviz tehnic-Compartiment Urbanism și Planificare Teritorială Dumbrăvița; aviz OCPI; aviz Aqua Dumbrăvița; aviz Rețele Electrice Banat; aviz Del-gaz; aviz Operatori rețele fibră optică și telefonie; aviz Comisia de circulație; aviz IPJ; aviz Securitatea la incendiu; aviz Protecția civilă; aviz Sănătatea populației; aviz Agenția de protecție a mediului; aviz Consiliul Local Dumbrăvița. **STUDII DE SPECIALITATE NECESARE:** 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.; alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.

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. 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, Regulamentul 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, aprobat prin HCL nr. 25/27.03.2025; legislația conexasă și întreg cadrul normativ și legal în vigoare la data elaborării documentației de urbanism. **Documentația se va transpune în format GIS, potrivit Ordinului MDLPA 904/2023.** 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 - ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 69/24.08.2020 - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE -, OBTINERE ACORDURI ȘI AVIZE



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:

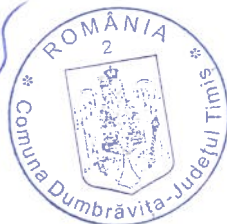
e) ☐ punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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. CĂRJAN Roxana

Redactat,
arh. SPERLEA Anca

Achitat taxa de 28,74 lei, conform Chitanta nr. 15867 din 04.12.2025 .

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,

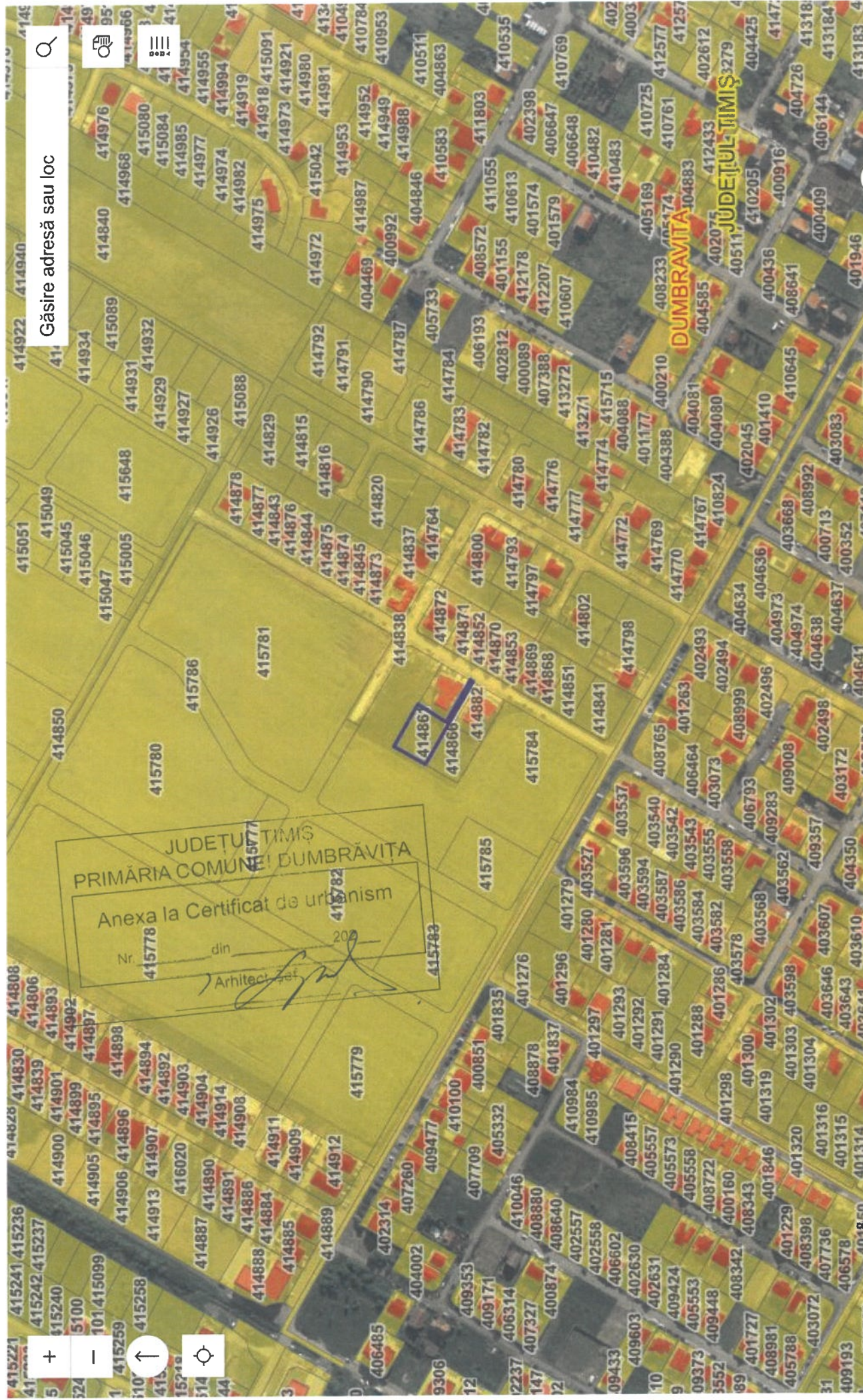
L.S. _____

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.



Număr carte funciară: 414861

Extras de carte funciară - ePayment

Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment

ANCPI | UAT - Administrativo
1:4000

Anul zborului ortofoto: 2023



Powered by Esri