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

Nr. cerere 30090/19.03.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 195 din 20.03.2026

În scopul: ELABORARE PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU ASIGURAREA CONDIȚIILOR DE CONSTRUIBILITATE STABILITE PRIN PUG DUMBRĂVIȚA - ZONĂ LOCUINȚE CU MAXIMUM DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Ca urmare a cererii adresate de **Sfediu Nicolicea Paidola prin arh. Butnaru Raluca** cu domiciliul în judeţul **TIMIȘ**, municipiul **Timișoara**, sat -, sectorul -, strada **Splaiul Tudor Vladimirescu**, nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0751136809**, email **raluraluuca@gmail.com**, înregistrată la nr. **30090** din **19.03.2026**.
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în judeţul **TIMIȘ**, comuna **Dumbrăvița**, sau identificat prin C.F. **412246**, nr. topografic **412246**, nr. cadastral **412246**, în suprafaţa de **6.593** mp ,
în temeiul reglementărilor Documentaţiei 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
1.1 SITUAREA IMOBILULUI: Intravilan
1.2 NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILULUI: Sfediu Nicolicea Paidola Radu-Ciprian, Sfediu Nicolicea Paidola Diana-Sorina
1.3 SERVITUȚI ASUPRA IMOBILULUI: Intabulare, drept de IPOTECĂ LEGALĂ, în favoarea Ursulescu Daniel
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: Lu – Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023
2.3 REGLEMENTĂRI ALE ADMINISTRAŢIEI PUBLICE CENTRALE ŞI/SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLIGAŢIILE FISCALE ALE INVESTITORULUI: nu este cazul
2.4 ALTE PREVEDERI REZULTATE DIN HOTĂRÂRILE CONSILIULUI LOCAL SAU JUDEŢEAN CU PRIVIRE LA ZONA ÎN CARE SE AFLĂ IMOBILUL: nu este cazul

3. REGIMUL TEHNIC:
3.1 INFORMAŢII EXTRASE:
- **Celule Urbane/Subdiviziuni UTR:** LFC 3A_1 Bruxelles (vezi RLU aferent PUG)
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe unifamiliale și dotări aferente
- **Utilizări admise:** pe o parcelă de minim 600 de mp se poate realiza maxim o unitate locativă pentru clădiri izolate sau maxim o unitate locativă + maxim un SAD (spațiu cu altă destinație). Suprafața de teren aferentă unei unități locative/SAD, va fi de minimum 300 de mp.
- **Utilizări admise cu condiționări:** se admit locuințe amplasate cuplat sau înșiruit, cu condiția respectării suprafeței minime de 300 mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12 m. Se admit funcțiuni terțiare aferente locuirii în conformitate cu punctul 2 de la secțiunea 2, cap. IV.1 din RLU aferent PUG.
- **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:** nu este cazul
- **Particularități:** nu este cazul

3.2 OBLIGAŢII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ:
- **Lu – Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente**
  - **Regim de înălțime:** ≤ D(S)+P+1E+M/Er
  - **Retragerea față de aliniament:** 6 m sau conform vecinătăților. Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta faţă de ambele aliniamente.
  - **Lățimea parcelei:** ≥ 16 m (locuințe izolate); ≥ 12 m (locuințe cuplate și înșiruite)
  - **Suprafața parcelei:** ≥ 600 mp (locuințe izolate); ≥ 300 mp (locuințe cuplate și înșiruite)
  - **Înălțimea construcției:** cornișă ≤ 8 m; coamă ≤ 11,5 m
  - **P.O.T. maxim admis: 35%**
  - **C.U.T. maxim admis: 1,05**

- **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:** se va 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.
- **Parcelarea:** conform art. (31.3), cap. II.6, din RLU aferent PUG

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: în zona amplasamentului există rețea de apă, canalizare menajeră. Nu există date despre rețelele de energie electrică și gaze naturale. 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. Firidele de branșament 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: în conformitate cu punctele 8 și 9 de la secțiunea 3, cap. IV.1 din RLU aferent PUG.

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 Ferenczes la nord, strada Conac la est, strada Fagului la sud, strada Superba la vest. **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, 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 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010 și întreaga legislație în vigoare. 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 ELABORĂRII PUZ** se va întocmi și depune la primărie o documentație elaborată conform „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176N/2000. **ii. ACORDURILE ȘI AVIZELE NECESARE PENTRU PUZ:** aviz OCPI; aviz Aqua Dumbrăvița; aviz Rețele Electrice Banat; aviz Del-gaz; aviz Operatori rețele fibră optică și telefonie (Orange și altele, după caz); Aviz Tehnic-Arhitect Șef - Comuna Dumbrăvița; Aviz Poliția Rutieră, aviz Comisia de circulație; aviz Agenția de protecție a mediului; aviz Consiliul Local Dumbrăvița. STUDII DE SPECIALITATE NECESARE PENTRU PUZ: studiu geotehnic; plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de OCPI cu evidențierea nr. top. drum/ drumuri de acces la parcelă; CF drum/drumuri; acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF; alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul. **iii. 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 - PARCELARE TEREN PENTRU ASIGURAREA CONDIȚIILOR DE CONSTRUIBILITATE STABILITE PRIN PUG DUMBRĂVIȚA - ZONĂ LOCUINȚE CU MAXIMUM DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ȘI OBȚINERE ACORDURI ȘI AVIZE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia 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 şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.
În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale - DELGAZ GRID SA Alte avize/acorduri

☐ canalizare ☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică - REȚELE ELECTRICE BANAT S.A. ☐ salubritate ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

d.2) Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administraţiei publice centrale si 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-şef/Urbanist-şef,
dr. arh. CÂRJAN Roxana

Redactat,
arh. int. BATTA Adelina Maria

Achitat taxa de 69,93 lei, conform Chitanta nr. 6226 din 19.03.2026 .

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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

nr. _____ din ___.___._____

de la data de ___.___._____ până la data de ___.___._____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

_____

L.S._____

SECRETAR GENERAL U.A.T.,

_____

_____

ARHITECT-ŞEF/URBANIST-ŞEF,

_____

_____

Data prelungirii valabilităţii ___.___._____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din ___.___._____.
Transmis solicitantului la data de ___.___._____ direct / prin poştă.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Timisoara

Nr. cerere	251872
Ziua	08
Luna	09
Anul	2026

Cod verificare
100215625509

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 412246 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita, TEREN INTRAVILAN ARABIL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	412246	6.593	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
282571 / 07/11/2023		
Act Notarial nr. contract de renta viagera aut 896, din 03/11/2023 emis de AZOIŢEI IOAN GABRIEL; Act Notarial nr. 1354, din 10/07/2025 emis de BÂC IOAN-ALIN;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SFEDIU-NICOLICEA-PAIDOLA RADU-CIPRIAN**, și soția 2) **SFEDIU-NICOLICEA-PAIDOLA DIANA-SORINA**, bun comun	
	OBSERVATII: și înch.nr.193731/2025	
193731 / 14/07/2025		
Act Notarial nr. 1354, din 10/07/2025 emis de BÂC IOAN-ALIN;		
B9	Se notează act adițional contractul de rentă viageră cu rezervarea dreptului de uzufruct viager autentificat sub nr. 896/03.11.2023 de BIN Azoiței Ioan Gabriel, din Timişoara, jud. Timis	A1
23779 / 29/01/2026		
Act Notarial nr. 33, din 28/01/2026 emis de RISTEA VLAD-DANIEL;		
B10	Se notează promisiune de vânzare- cumpărare asupra viitoarelor parcele, parcela cu nr. 6, în suprafață de 518,82 mp şi parcela cu nr. 7, în suprafață de 518,83 mp cu termen pentru încheierea actului autentic la data de 05.11.2026 în favoarea	A1
	1) **URSULESCU DANIEL**	
30866 / 04/02/2026		
Act Notarial nr. 32 promisiune bilaterală de schimb, din 28/01/2026 emis de RISTEA VLAD-DANIEL;		
B12	Se notează promisiune bilaterală de schimb asupra viitoarelor parcele-parcela cu nr. , în suprafață de 518,85 mp, parcela 10 cu 518,84 mp, parcela 11 cu 518,88 mp, parcela 12 cu 518,89 mp, parcela 13 cu 829,71 mp și parcela 14 în suprafață de 186,33 mp cu termen pentru încheierea actului autentic la data de 28.02.2027	A1
	1) **GOLDEN CUBE SRL**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
23779 / 29/01/2026		
Act Notarial nr. 33, din 28/01/2026 emis de RISTEA VLAD-DANIEL;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:177827.39 LEI, dobandit prin Lege, cota actuala 103765/659300	A1
	1) **URSULESCU DANIEL**	
	OBSERVATII: asupra viitoarelor parcele, parcela cu nr. 6, în suprafață de 518,82 mp şi parcela cu nr. 7, în suprafață de 518,83 mp	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
30866 / 04/02/2026		
Act Notarial nr. 32 promisiune bilaterală de schimb, din 28/01/2026 emis de RISTEA VLAD-DANIEL;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:586559.95 LEI,art. 2386 pct.2 NCC, dobandit prin Lege	A1
	1) **GOLDEN CUBE SRL**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
412246	6.593	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	6.593	-	LOT 1	-	TEREN INTRAVILAN ARABIL

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.965
2	3	8.188
3	4	19.074
4	5	8.85
5	6	6.132
6	7	152.269

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	6.164
8	9	37.079
9	10	141.851
10	1	1.798

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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,
08/09/2026, 13:21

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Timisoara

Nr. cerere	251872
Ziua	08
Luna	09
Anul	2026

Cod verificare
100215625509

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 412249 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita, TEREN INTRAVILAN ARABIL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	412249	1.402	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
173042 / 14/08/2018		
Act Administrativ nr. HCL 55, din 19/07/2018 emis de COMUNA DUMBRAVITA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEin rangul incheierii nr 64536 / 29/03/2017, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA DUMBRAVITA**, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
412249	1.402	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.402	-	LOT 4	-	TEREN INTRAVILAN ARABIL

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	141.851
2	3	9.003
3	4	142.121
4	5	1.809
5	6	9.967
6	7	0.64

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	10.109
8	9	0.25
9	10	9.965
10	1	1.799

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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,
08/09/2026, 13:21

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Timisoara

Cod verificare
100211017170

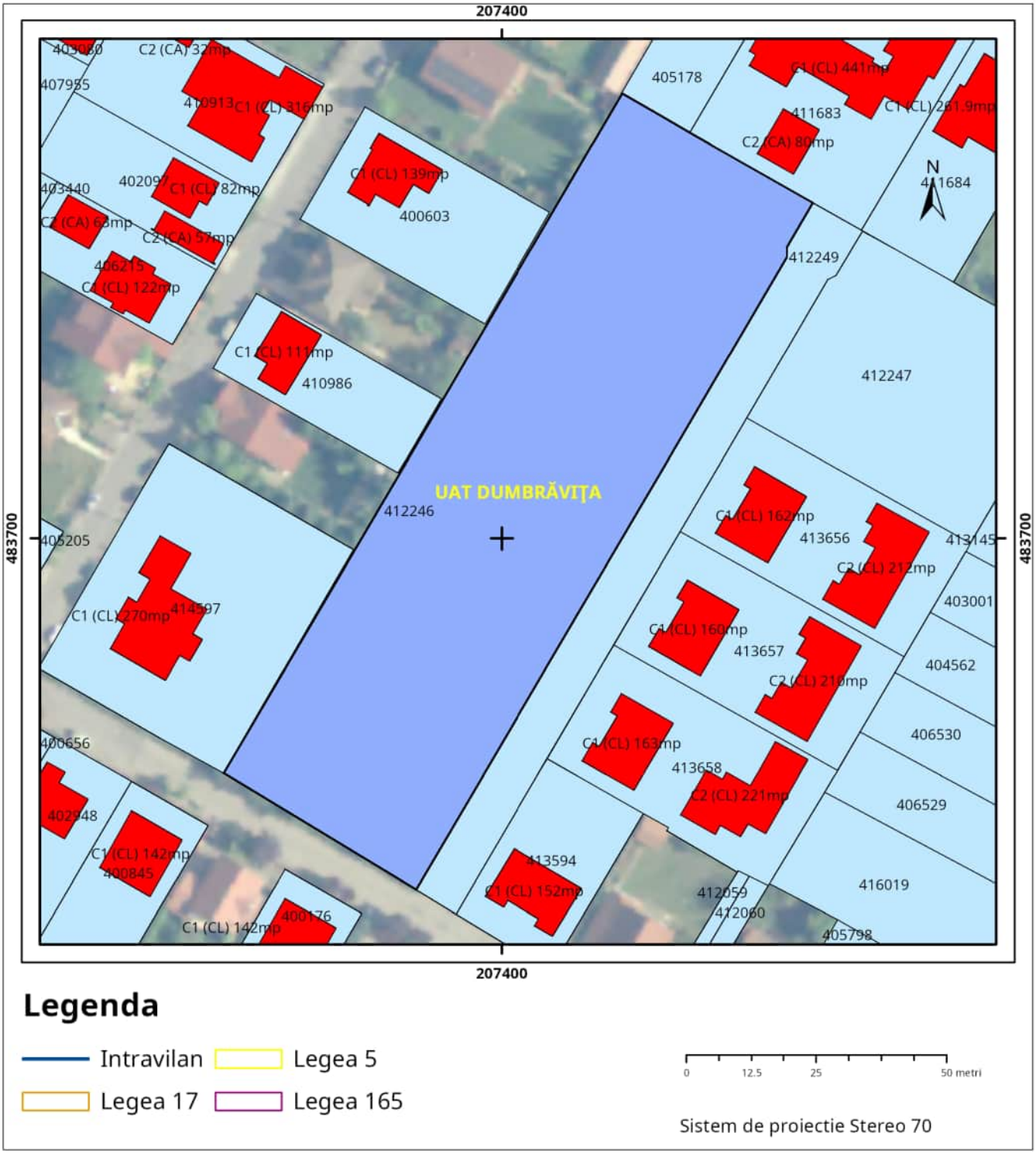
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **412246**, UAT Dumbravita / TIMIS, Loc. Dumbravita

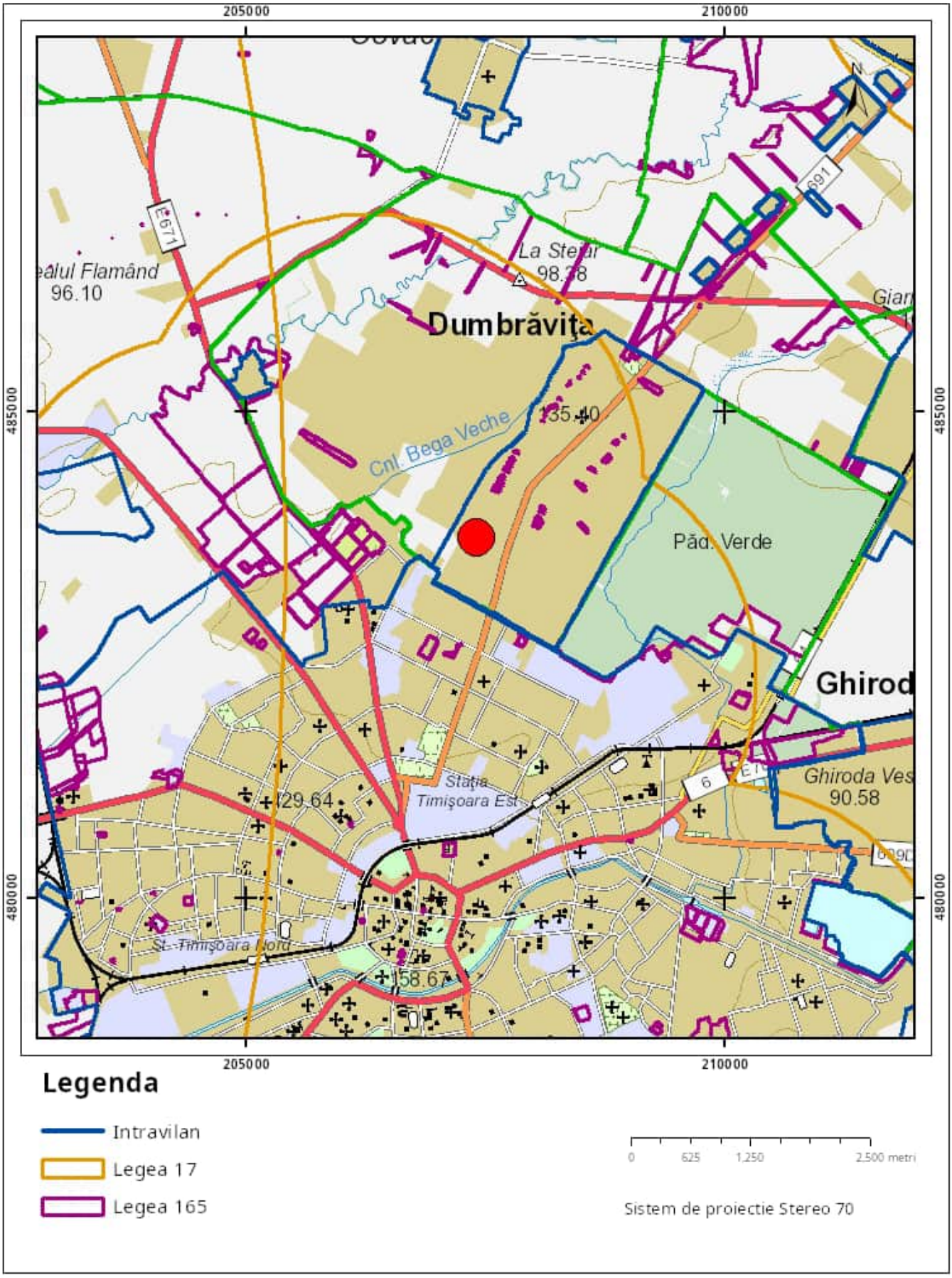
Nr.cerere	163754
Ziua	28
Luna	05
Anul	2026

Teren: 6.593 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 6593mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 15-07-2016
Data și ora generării: 28-05-2026 12:09

8709

SOCIETATEA AQUA DUMBRAVITA S.R.L.
307 160, DUMBRĂVIŢA, STRADA CREATIEI NR 2 S JUD TIMIS
CUI:RO31394843/21.03.2013 NRC: J2013000770352
CONT RO33INGB0000999903972952
TEL 0356 880058
E-mail: aquadumbravita@yahoo.com

NR: **10652** **DATA:** **27.03.2026**

AVIZ (apa-canal)

PENTRU

ELABORARE PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU ASIGURAREA CONDITIILOR DE CONSTRUIBILITATE STABILITE PRIN PUG DUMBRAVITA - ZONA LOCUINTE CU MAXIM DOUA LOCUINTE LOCATIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CĂTRE, **PRIN/PENTRU**

SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA RADU CIPRIAN

Date solicitant: **27.03.2026**
Adresa solicitant:

TIMISOARA SPL. TUDOR VLADIMIRESCU NR 1 JUD TIMIS

Tel / Fax: **0751136809**
Scopul eliberarii avizului:
ELABORARE PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU ASIGURAREA CONDITIILOR DE CONSTRUIBILITATE STABILITE PRIN PUG DUMBRAVITA - ZONA LOCUINTE CU MAXIM DOUA LOCUINTE LOCATIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

DUMBRAVITA CF 412246
Adresa (locatia)

la care se executa

Studiind documentaţia depusă de dumneavoastră am hotărât:

SE ACORDA AVIZ FAVORABIL

la cerea Dumneavoastra nr: **10652** din data: **27.03.2026**

cu următoarele observaţii si condiţii:
OBIECTIVUL POATE FI PRELUAT IN RETELELE PUBLICE DE APA SI CANALIZARE . APELE PLUVIALE NU VOR FI DEVERSATE IN RETEAUA PUBLICA DE CANALIZARE.

Avizul este valabil 1 (un) an de la data eliberarii.

ADMINISTRATOR
ABALARU IULIAN ALEXANDRU

RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. **30**, **SECTOR 3**, **BUCURESTI**
Telefon/fax: **0219291** / **0372875235**

Nr. **30161484** din **15/04/2026**

Catre

RADU CIPRIAN SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA, domiciliul/sediul in judetul **Timis**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **TIMISOARA**, **SPLAIUL Vladimirescu Tudor**, nr. **1**, bl. **-** , sc. **-** , et. **-** , ap. **3**.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **30161484** / **01/04/2026**, pentru obiectivul **ELABORARE PUZ - PARCELARE PENTRU ASIGURAREA CONDITIILOR DE CONSTRUIBILITATE STABILITE PRIN PUG DUMBRAVITA - ZONA LOCUINTE CU MAXIMUM DOUA UNITATI LOCATIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** cu destinatia **Jud. TIMIS, com. DUMBRAVITA** situat in judetul **TIMIS**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **Dumbravita**, **Strada Cameliei**, nr. **-**, bl. **-** , et. **-** , ap. **-** , CF **412246**, nr. cad. **412246**.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

PRINCIPIU

AVIZ DE ~~AMPLASAMENT FAVORABIL~~
Nr. 30161484 / 15/04/2026

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
  Inainte de inceperea lucrarii se va solicita delegat din partea UNITATEA OPERATIVA TIMISOARA SI METROPOLITAN din cadrul Retele Electrice Romania S.A. pentru predarea amplasamentului; se va respecta distanta minima in plan orizontal de 0,6m fata de cablurile electrice existente, in care este interzisa executarea oricarei amenajari, constructii, imprejmuiri, fundatii, sapaturi.Se va respecta culoarul de trecere al LEA 0,4kV de 1m in plan orizontal si vertical fata de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4kV existenta in care este interzisa executarea oricarei constructii, imprejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deseuri.Pentru executarea lucrarilor de construire pe Amplasamentul in cauza, este necesar solicitarea unui Aviz de Amplasament, ce se va emite conform ORDIN nr. 25/2016 "Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de retea".Acest Aviz nu tine loc de Aviz de Amplasament.
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Timisoara Municipal** asigura asistenta tehnica suplimentara .**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Timisoara Municipal** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu

energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura .**

- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☑ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☑ NU ☐

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: ., aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 195 / 20/03/2026, respectiv pana la data de 19/03/2028.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 1 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Timisoara Municipal.**

- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Sef Zona Timis
Bumbu Danut-Bogdan

Verificat
Sef UO MT-JT Bora Vasile-Bogdan

Intocmit
Ing. MT-JT Adina Calina

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la .....

Responsabil _____

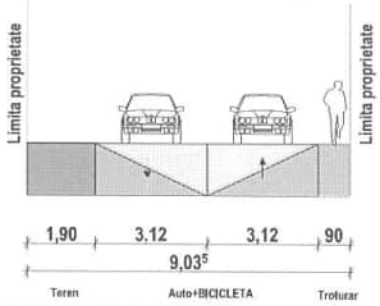
* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) exitente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)



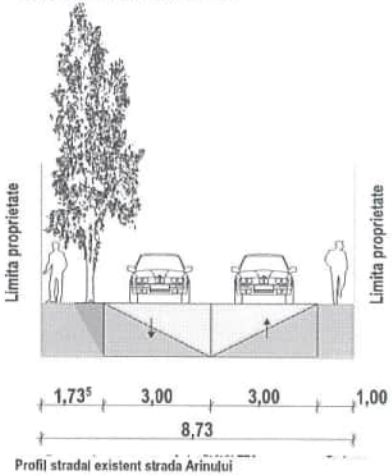
LEGENDĂ

- PROPUNERE limită zonă reglementată prin PUZ
- EXISTENT limite cadastrale
- LIMITA zonă studiată prin PUZ
- EXISTENT construcții
- EXISTENT Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- ZONA rezidențială propusă prin PUZ
- ZONA spații verzi
- Linie de electricitate
- Stâlp de electricitate
- Canale de scurgere
- Stâlp de iluminat
- Cămin electric
- Semnal rutier

PROFILE TRANSVERSALE EXISTENTE



Profil stradal existent strada Cameliei



Profil stradal existent strada Arinului

Plan situație existentă

Revizia				
VERIFICATOR PROIECT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

Solartech Solutions

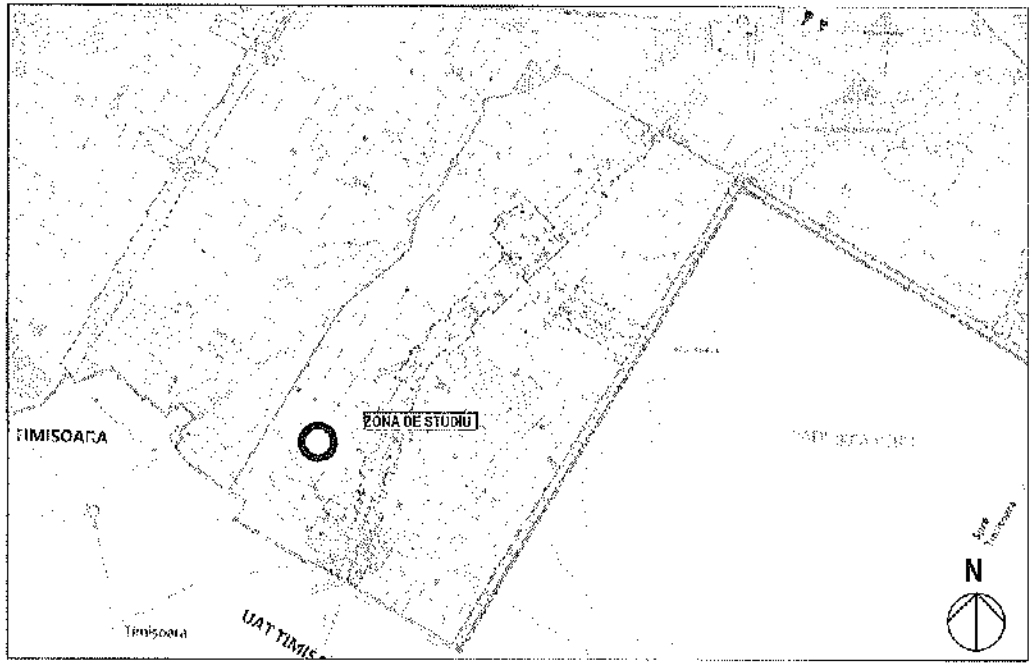
Beneficiar: SFERA TECHNOLOGY & FANDICA RADU-CIPRIAN SI SORIA DIANA-SORINA

Amplasament: | CF 412266 DUMBRAVIȚA, TIMIȘ

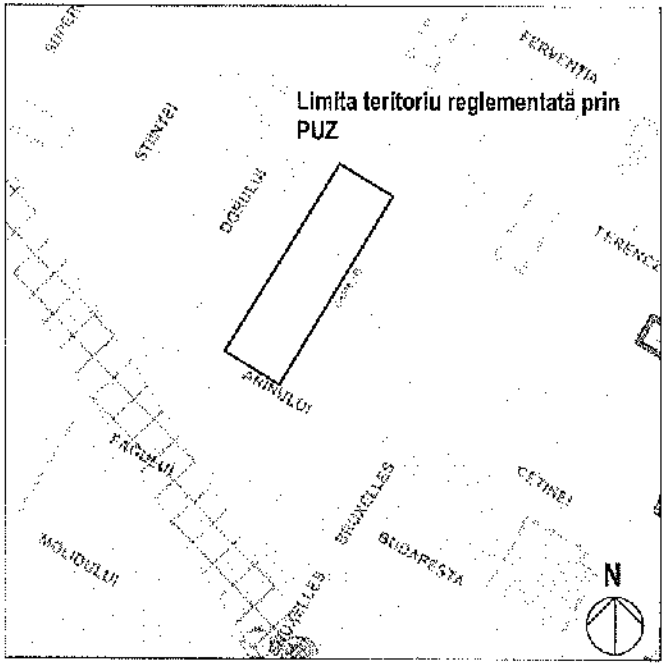
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Titlu proiect: Elaborare PUZ- Parcelare teren pentru asigurarea condițiilor de constrUibilitate conform PUG Dumbrăvița-zona de locuințe cu maxim doua unitati locative si functiuni complementare/
SEF PROIECT	ib.arh.Cristian Marcoreanu		
PROIECTAT	ib.arh.Cristian Marcoreanu		
DESENAT	ib.arh.Cristian Marcoreanu		Denumire: Plan situație existentă
VERIFICAT			

Faza Documentației: PUZ

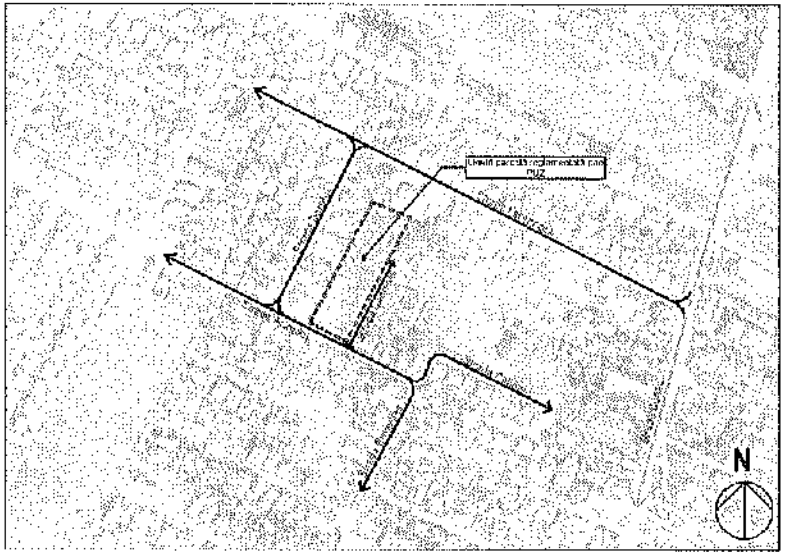
Plansa nr.: U03



Încadrare în PUG în vigoare.



Încadrare în PUG în vigoare.



Încadrare în Ortofotoplan Scara: ascalar

drum județean(regional)

strada de deservire locală, categoria a IV-a

limită parcelă reglementată prin PUZ

Încadrarea în localitate/zonă

Revizia				
VERIFICAT DE CĂTRE	NUME	SEMNATURA	DATA	TIPUL / CAPITOLUL / DATA

Solartech Solutions

SPECIALIZARE	NUME	SEMNATURA	
DIR. PROIECT	Dr.arh.Cassian Mandrescu		
PROIECTAT	Dr.arh.Cassian Mandrescu		
DESENAT	Dr.arh.Cassian Mandrescu		
ARHITECT			

Elaborare PUZ- Parcelare teren pentru asigurarea condiților de construibilitate conform PUG Dumbrăviță-zona de locuire cu case cu două unități locative și funcțiuni complementare/

Incadrarea în localitate/zonă

Delgaz Grid SA, Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

Radu Ciprian Sfediu Nicolicea Paidola

AVIZ DE PRINCIPIU

215345177/30.03.2026

Urmare a solicitării dumneavoastră 215342490 din data de 26.03.2026 , pentru lucrarea **ELABORARE PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU ASIGURAREA CONDITIILOR DE CONSTRUIBILITATEVSTABILITJ: PRIN PUG DUMBRAVITA - ZONA LOCUIf\JTE CU MAXIMUM DOUA UNITATI LOCATIVE 51 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** din Judeţul **TIMIS**, Localitatea **Dumbravita**, **Strada: FN, Nr: CF 412246, Bloc: -, Ap: -**, Nr.CF:**412246** necesar întocmirii documentaţiei pentru faza: PUZ.

În urma analizării documentaţiei depuse vă comunicăm **avizul de principiu favorabil cu condiţii.**

Solicitantul este obligat să asigure îndeplinirea următoarelor condiţii:

1. Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuţie, pentru orice amplasare viitoare a unor construcţii se vor respecta prevederile conţinute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Preşedintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 şi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 şi în Legea energiei electrice şi a gazelor naturale nr.123/2012 - cu modificările şi completările ulterioare.
2. Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru proiectarea şi executarea construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor de distribuţie gaze naturale.
3. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate pe planul de situaţie anexat
4. Prezentul aviz îşi păstrează valabilitatea de la data emiterii până la aprobarea documentaţiei în condiţiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Reţea Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

www.delgaz.ro

Ovidiu Moloce

0753079290
ovidiu.moloce@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

Preşedintele Consiliului de Administraţie
Volker Raffael

Directori Generali

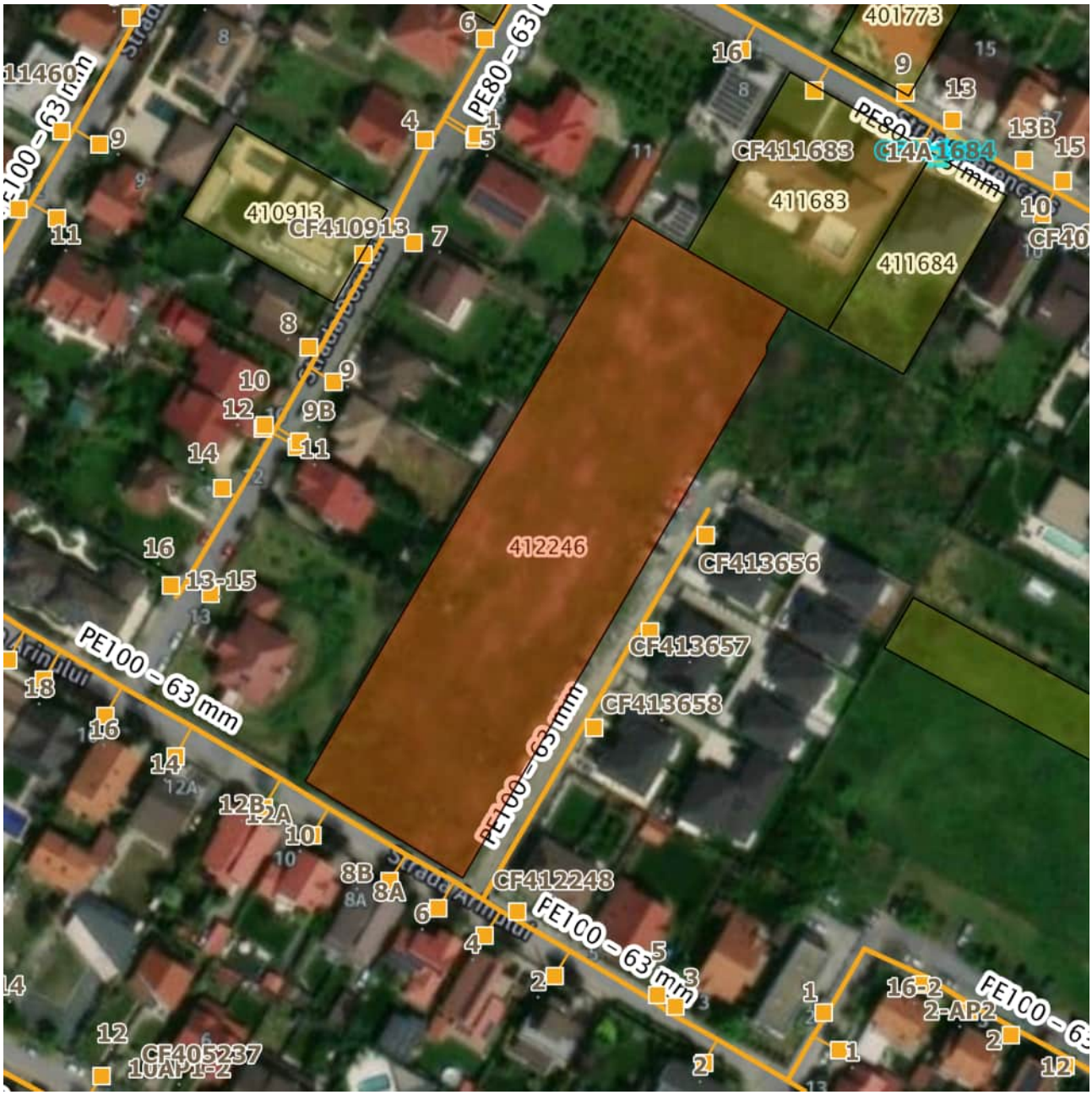
Cristian Secoşan (DG)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureş
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Reţea Gaz Timisoara

Emitent,
Ovidiu Moloce

DELGAZ GRID SA



Retea in lucru
Retea Presiune Joasa
Retea Presiune Medie
Retea Presiune Redusa

Imobil ce face scopul avizului
Alte Imobile

Prezentul plan însoteşte avizul nr. 215345177/30.03.2026

Ovidiu Moloce

Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To:	RADU-CIPRIAN SFEDIU-NICOLICEA-PAIDOLA	From:	Orange Romania
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	0751136809	Pagini, inclusiv aceasta:	3
Date:	01-04-2026	Referinta	AFO373167/43643/40916

Referitor la cererea dvs. din data de **26-03-2026** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **ELABORARE PUZ- PARCELARE TEREN PENTRU ASIGURAREA CONDITILOR DE CONSTRUIBILITATE CONFORM PUG DUMBRAVITA-ZONA DE LOCUINTE CU MAXIM DOUA UNITATI LOCATIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** in **Dumbravita**, jud.**Timis**, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

ORANGE ROMANIA S.A. 162 BUCUREȘTI

ORANGE Romania S.A.

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 31-03-2026
Referinta: AFO373167/43643/43643

Catre:

RADU-CIPRIAN SFEDIU-NICOLICEA-PAIDOLA
Conform Certificat de Urbanism nr.195 din 20.03.2026

In atentia,
RADU-CIPRIAN SFEDIU-NICOLICEA-PAIDOLA

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO373167/43643 din data 26-03-2026

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

ELABORARE PUZ- PARCELARE TEREN PENTRU ASIGURAREA CONDITILOR DE CONSTRUIBILITATE CONFORM PUG DUMBRAVITA-ZONA DE LOCUINTE CU MAXIM DOUA UNITATI LOCATIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, Conform Certificat de Urbanism nr.195 din 20.03.2026, Timis, Dumbravita

va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrasca Constantin

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
Viulet Alexandra

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

SOCIETATEA COMERCIALA PROTELCO PROIECTARE S.A. CAMPINA - ROMÂNIA

INTOCMIT
Viulet Alexandra

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

Nr. 58392 / 29.06.2026

PROCES VERBAL
ÎN URMA ÎNTÂLNIRII CU PROIECTANTUL - ETAPA DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A POPULAȚIEI
29.06.2026

privind consultarea și informarea publicului cu privire la elaborarea documentației de urbanism privind avizarea documentației **PUZ - Parcelare teren pentru asigurarea condițiilor de construibilitate stabilite prin PUG Dumbrăvița - zonă locuințe cu maximum două unități locative și funcțiuni complementare** pentru imobillul-teren identificat prin CF nr. 412246, comuna Dumbrăvița, județul Timiș.

Beneficiar: Sfediu Nicolicea Paidola Radu Ciprian, Sfediu Nicolicea Paidola Diana Sorina
Faza: Consultarea publicului cu elaboratorul PUZ - etapa de informare și consultare a publicului

Consultarea a avut loc în data de 29.06.2026, la ora 16:00, la sediul Primăriei Dumbrăvița, conform anunțului făcut de Primărie și afișat la avizier și pe site-ul primăriei în data de 04.06.2026.

În data de 28.05.2026, proiectantul a depus la sediul Primăriei, documentația tehnică și non-tehnică în vederea consultării acesteia de către persoanele direct afectate și interesate de proiect.

La dezbaterea publică au participat, persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației din partea administrației publice locale și proiecatntul: S.C. SOLARTECH SOLUTIONS S.R.L. prin arh. Marcineanu Cristian.

Din partea publicului, nu s-a trezentat nicio persoană. În această perioadă nu au fost înregistrate adrese cu observații, obiecții și propuneri.

Proiectant,
S.C. SOLARTECH SOLUTIONS S.R.L.
prin arh. Marcineanu Cristian

Arhitect-șef,
dr. arh. CÂRJAN Roxana

Întocmit,
arh. int. Adelina Maria BATTA

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

Nr. 71170 / 02.09.2026

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 71170/02.09.2026, adresată de Sfediu-Nicolicea-Paidola Radu Ciprian și Sfediu-Nicolicea-Paidola Diana Sorina, cu domiciliul în municipiul Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, privind Planul urbanistic zonal – „Parcelare teren pentru asigurarea condițiilor de construibilitate stabilite prin P.U.G. Dumbrăvița – zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare", elaborat de S.C. SOLARTECH SOLUTIONS S.R.L. – Atelier de Proiectare, prin dr. arh. Cristian Mărăcineanu, cu sediul în Giroc, str. Cometei nr. 40, jud. Timiș, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016, **în forma în vigoare la data inițierii procedurii,** se emite:

AVIZ

Nr. 4 / 07.09.2026

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal - „Parcelare teren pentru asigurarea condițiilor de construibilitate stabilite prin P.U.G. Dumbrăvița - zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare", pentru imobilul situat în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, zona str. Cameliei - str. Arinului, identificat prin C.F. nr. 412246, nr. cadastral 412246, având suprafața totală de 6.593 mp.

Investitori: Sfediu-Nicolicea-Paidola Radu Ciprian și Diana Sorina
Proiectant: S.C. Solartech Solutions S.R.L. - Atelier de Proiectare
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: dr. arh. Cristian Mărăcineanu

1. Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.

- Amplasare:

Terenul studiat este situat în intravilanul comunei Dumbrăvița, județul Timiș, în partea de sud-vest a comunei, în zona străzilor Cameliei și Arinului, fiind inclus în celula urbană LFC 3A_1 Bruxelles conform P.U.G. Dumbrăvița aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023.

Delimitare:

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord - parcele private, zonă rezidențială, str. Ferencz;
- Sud - parcele private, zonă rezidențială, str. Arinului;
- Vest - parcele private, zonă rezidențială, str. Dorului;
- Est - parcele private, zonă rezidențială parțial în curs de reglementare prin P.U.Z., str. Cetinei.

Suprafață zonă studiată:

- Terenul se identifică prin C.F. nr. 412246, nr. cadastral 412246 și are o suprafață de 6.593 mp.

2. Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și ale Regulamentului local de urbanism:

- LFC 3A_1 Bruxelles: zonă de locuințe și funcțiuni complementare, destinată locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite) și funcțiunilor complementare aferente. Zona este insuficient deservită de spații verzi. Se urmărește păstrarea caracterului specific locuirii de câmpie, menținerea profilului stradal generos și a spațiilor verzi de aliniament, precum și prioritizarea mobilității pietonale și velo.
- Regim de construire: izolat, cuplat;

- Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare;
- Parcelă minimă / front minim: 300 mp / 12,00 m pentru locuințe cuplate; 600 mp / 16,00 m pentru locuințe izolate;
- P.O.T. maxim: 35%; C.U.T. maxim: 1,05;
- Regim maxim de înălțime: maximum 3 niveluri supraterane; H max. cornișă/atic = 7,50 m; H max. coamă/atic nivel retras = 12,00 m;
- Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei; plantări: minimum 1 arbore la fiecare 100 mp de teren.

3. Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.): „Parcelare teren pentru asigurarea condițiilor de construibilitate stabilite prin P.U.G. Dumbrăvița - zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare"

- UTR: se menține celula urbană LFC 3A_1 Bruxelles; nu se constituie o nouă unitate teritorială de referință.
- Parcelare propusă: 13 loturi - parcelele 1-10 pentru locuințe unifamiliale amplasate cuplat, parcelele 11-12 pentru locuințe unifamiliale amplasate izolat și **parcela 13 cu funcțiunea de zonă verde.**
- Bilanț teritorial: loturile 1-10 - 4.848,91 mp (73,54%); loturile 11-12 - 1.411,24 mp (21,42%); **zona verde, lot 13 - 332,85 mp (5,04%).**
- Sunt admise comasări pentru parcelele 3+4, 5+6, 7+8, 9+10 și 11+12, cu respectarea R.L.U. aferent P.U.Z.
- Regim de înălțime: D(S)+P+1E sau S+P+1E+M/Er, maximum 3 niveluri supraterane; H max. cornișă/atic = 7,50 m; H max. coamă/atic nivel retras = 12,00 m.
- P.O.T. maxim: 35%; C.U.T. maxim: 1,05.
- Retragere față de aliniament: 6,00 m sau conform vecinătăților, numai dacă o altă retragere constituie regulă locală;
- Retrageri laterale: clădirile izolate - minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 3,00 m; clădirile cuplate - pe calcan pe una dintre limite și minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă limită. Pentru parcela 12, retragerea față de limita laterală dreaptă va fi minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 4,00 m.
- Parcela 2 va respecta reglementarea specifică din R.L.U. privind amplasarea construcției principale pe limita laterală dreaptă, în relație cu spațiul verde.
- Retragere față de limita posterioară: minimum înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10,00 m pentru parcelele cu adâncimea ≥ 30 m (parcelele 3-12) și minimum 6,00 m pentru parcelele cu adâncimea < 30 m (parcelele 1-2).
- Spații verzi pe parcelele construibile: minimum 30% din suprafața fiecărei parcele; minimum 1 arbore/100 mp; se vor prevedea grădini de ploaie pentru disiparea apelor pluviale.
- Parcaje: minimum 2 locuri de parcare/unitate locativă; pentru funcțiunile complementare se vor asigura locuri de parcare conform P.U.G. Dumbrăvița.
- Circulații și accesuri: terenul este accesibil din str. Cameliei și str. Arinului. Str. Cameliei are profil de aproximativ 9,00 m și este configurată ca stradă înfundată; str. Arinului are profil de aproximativ 12,00 m în zona studiată. Fiecare parcelă va avea un singur acces auto, de maximum 3,50 m, și un singur acces pietonal; pentru locuințele cuplate se poate realiza acces auto cuplat, cu lățime maximă de 6,00 m.
- Echipare tehnico-edilitară: obiectivele propuse vor fi racordate la rețelele publice existente din str. Cameliei și str. Arinului. Branșamentele și racordurile vor fi suportate de investitori; rețelele stradale se vor realiza subteran. Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se vor asigura din sistemul centralizat administrat de

Aqua Dumbrăvița S.R.L., conform avizului nr. 10652/27.03.2026. Apele pluviale se vor gestiona prin descărcare/infiltrare în spațiile verzi, grădini de ploaie sau bazine mici de retenție. Racordarea la energie electrică și gaze naturale se va realiza conform soluțiilor avizate de operatorii de rețea.

4. Observații:

- Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea limitelor de implantare, a indicatorilor urbanistici și a tuturor reglementărilor stabilite prin R.L.U. și planșa „Reglementări urbanistice".
- Pe fiecare parcelă rezidențială se admite maximum o unitate locativă, cu respectarea condițiilor specifice de construire prevăzute în R.L.U.; funcțiunile complementare sunt admise numai în condițiile stabilite prin R.L.U. aferent P.U.Z.
- **Parcela 13 se va menține ca zonă verde compactă, plantată, destinată recreerii, odihnei și activităților compatibile cu reglementările P.U.G./R.L.U.**
- Parcările aferente construcțiilor și funcțiunilor complementare se vor realiza în incinta parcelelor.
- Cota ±0,00 a construcțiilor nu va depăși cu mai mult de +0,45 m cota finită a trotuarului de pe domeniul public.
- Nu sunt propuse suprafețe noi de teren pentru trecerea din domeniul privat în domeniul public; se păstrează drumul înfundat aflat în domeniul public.
- Propunerea de mobilare urbanistică are caracter orientativ; sunt admise alte soluții de mobilare cu respectarea reglementărilor și indicatorilor aprobați.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa „Reglementări urbanistice", anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, **în forma în vigoare la data inițierii procedurii de elaborare a documentației de urbanism**.

Prezentul Aviz al arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului local și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC/PAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

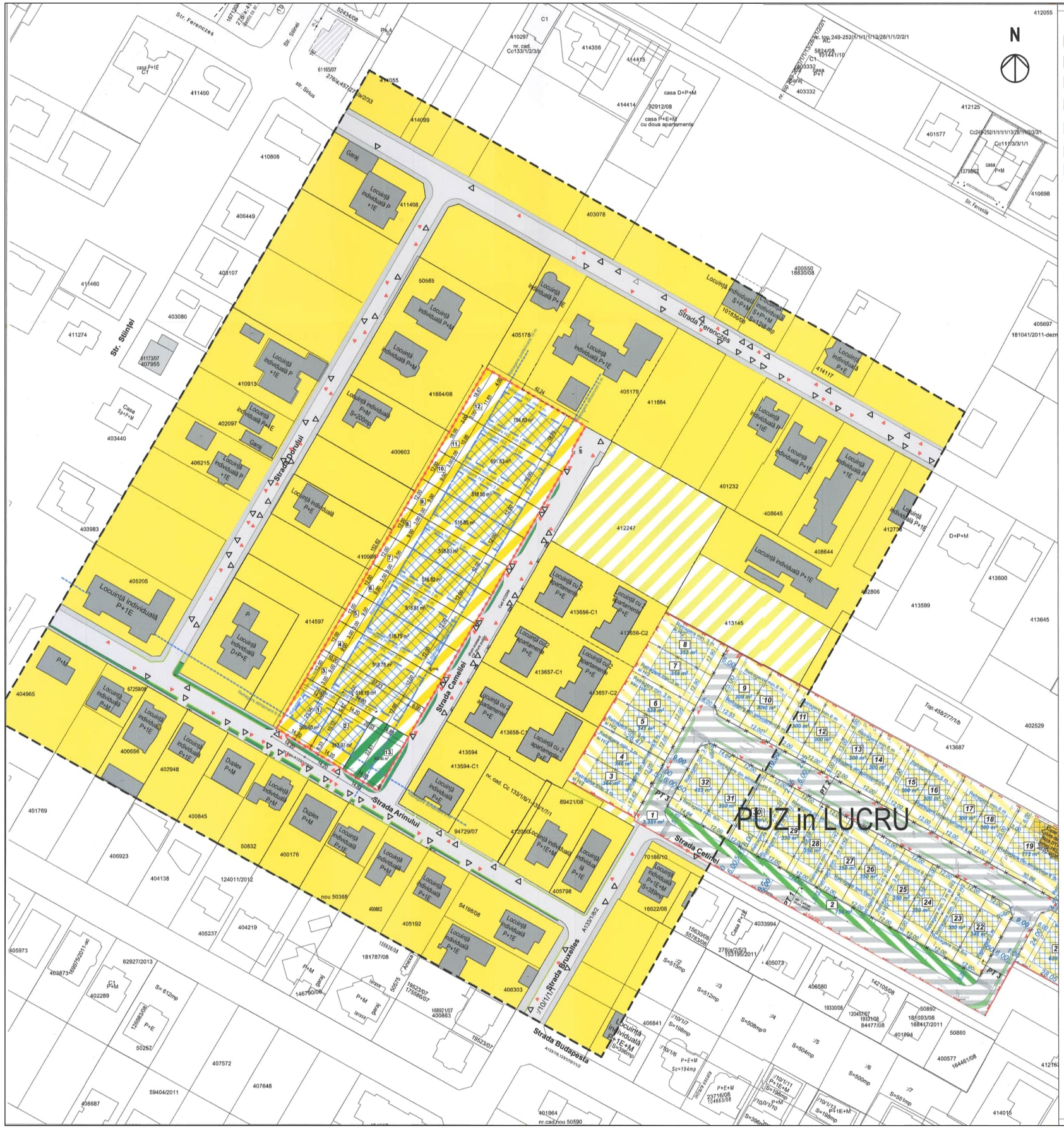
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 195/2026 emis de Primăria Comunei Dumbrăvița.

PRIMAR,
Horia Grigore BUGARIN

SERVICIUL URBANISM
Comuna
* Dumbrăvița *
C.I.F. 4663480

Arhitect-șef,
dr. arh. Roxana CÂRJAN

Redactat,
arh. int. Adelina-Maria Batta



LEGENDĂ

- PROPUNERE limită zonă reglementată prin PUZ
- EXISTENT limite cadastrale
- PROPUS limite cadastrale
- EXISTENT Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- PROPUNERE (documentație PUZ actuală) ZONE VERDE COMPACTA - Spații verzi aferente locuirii unifamiliale amplasate cuplat/înșiruit
- PROPUNERE Zona rezidențială cu clădiri D(S)+P+1E+M/Er
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCȚIE
- ACCES carosabil
- ACCES pietonal

INDICATORI URBANISTICI

Parcelele 1-10. Funcțiune: Locuințe unifamiliale amplasate cuplat
- Front stradal minim: 12,00 m
- Suprafața minimă a lotului: 300 mp, conform PUG Dumbrăvița
- Regim de înălțime: D(S)+P+1E+M/Er (maximum 3 niveluri supraterane)
- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 1,05
- Înălțime maximă la cornișă/atic: 7,50 m
- Înălțime maximă la coamă/aticul nivelului retras: 12,00 m
- Retragerea față de cealaltă limită laterală:: minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei

Plantări: minimum 1 arbore la fiecare 100 mp de teren

Parcelele 11-12. Funcțiune: Locuințe unifamiliale amplasate izolat
- Front stradal minim: 16,00 m
- Suprafața minimă a lotului: 600 mp, conform PUG Dumbrăvița
- Regim de înălțime: D(S)+P+1E+M/Er (maximum 3 niveluri supraterane)
- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 1,05
- Înălțime maximă la cornișă/atic: 7,50 m
- Înălțime maximă la coamă/aticul nivelului retras: 12,00 m
- Retrageri laterale: minimum 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- Pentru parcela nr. 12, retragerea față de limita laterală dreaptă va fi de minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 4,00 m
- Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei
- Plantări: minimum 1 arbore la fiecare 100 mp de teren

Parcelele rezultate din alipirea parcelelor 1+2 și 11+12, după alipire. Funcțiune: Locuințe unifamiliale amplasate izolat
- Front stradal minim: 16,00 m
- Suprafața minimă a lotului: 600 mp, conform PUG Dumbrăvița
- Regim de înălțime: D(S)+P+1E+M/Er (maximum 3 niveluri supraterane)
- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 1,05
- Înălțime maximă la cornișă/atic: 7,50 m
- Înălțime maximă la coamă/aticul nivelului retras: 12,00 m
- Retrageri laterale: minimum 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- Pentru parcela rezultată din alipirea parcelelor 11+12, retragerea față de limita laterală dreaptă va fi de minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 4,00 m
- Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei

Parcelela 13. Funcțiune: ZONA VERDE
spatii verzi plantate,alei si echip edilitare
- Regim de înălțime: -
- POT maxim:10%
- CUT maxim: 0,1
- Plantări: minimum 1 arbore la fiecare 100 mp de teren

SERVICIUL URBANISM Comuna Dumbrăvița C.I.F. 4663[illegible]

Reglementări urbanistice propuse

BILANȚ TERITORIAL	Situație existentă	Situație propusă	
	mp	mp	%
Suprafață totală teren reglementat	6593	6593	100
Locuințe unifamiliale amplasate cuplat (loturile 1,-10)	-	4848,91	73.54
Locuințe unifamiliale amplasate Izolat-11 si 12	-	1411.24	21.42
Locuința unifamiliale **dupa alipire,** amplasate izolat (loturile 1+2 si 11+12)	-	950.4+1486.6=2437	36.96
Zona verde lot 13	-	332.85	5.04

RUR Cristian N.T. MĂRĂCINEANU arhitect

Revizia					
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	SEMNĂTURA	DATA

Solartech Solutions
ATELIER DE PROIECTARE J35/1785/2012
Giroc, Cornetel, Nr.40, CP 307220,Timis, Romania
M: 0040.740.962.156, e-mail: cristi.maracineanu@gmail.com

SOLARTECH SOLUTIONS SRL
SEGEDU-NICOLICEA-PAIDOLA RADU-CIPRIAN si SOTIA DIANA-ADRIANA
Amplasament: | CF 412240- DUMBRAVITA, TIMIȘ

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect: Plan urbanistic zonal	Proiect nr. 362/ 2026
SEF PROIECT	dr.arh.Cristian Maracineanu		1:1000	**Elaborare PUZ- Parcelare teren pentru asigurarea conditilor de construibilitate conform PUG Dumbravita-zona de locuinte unifamiliale si functiuni complementare/**	Faza Documentatie PUZ
PROIECTAT	dr.arh.Cristian Maracineanu				
DESENAT	dr.arh.Cristian Maracineanu		Data 2026.08	Titlu plansa: **Reglementări urbanistice propuse**	Plansa nr. U04
VERIFICAT					

Proiect redactat sub licenta Archicad 20 SN: 3-3573416

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIŢIEI ROMÂNE
INSPECTORATUL DE POLIŢIE JUDEŢEAN TIMIŞ

SERVICIUL RUTIER

NESECRET
Timişoara
Nr. 551867 din 01.10.2026
Ex. __

Către,

SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA RADU CIPRIAN

Mun. Timişoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 1, ap. 5, jud. Timiş

La solicitarea dumneavoastră privind obiectivul *„Elaborare PUZ - Parcelare teren pentru asigurarea condiţiilor de construibilitate stabilite prin PUG Dumbrăviţa - zonă locuinţe cu maximum două unităţi locative şi funcţiuni complementare”*, vă comunicăm ***avizul de principiu***, valabil numai cu respectarea următoarelor condiţii:

Amplasament: *jud. Timiş, com. Dumbrăviţa, CF 412246;*

Denumirea obiectivului: *Elaborare PUZ - Parcelare teren pentru asigurarea condiţiilor de construibilitate stabilite prin PUG Dumbrăviţa - zonă locuinţe cu maximum două unităţi locative şi funcţiuni complementare;*

Proiectant: *S.C. PATH'S ROUT S.R.L.;*

Beneficiar: *SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA RADU CIPRIAN;*

Responsabil: *SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA RADU CIPRIAN, tel.: 0722147376.*

În conformitate cu prevederile Ordonanţei Guvernului nr.128/2000 Actualizată cu modificările şi completările ulterioare, beneficiarul solicită eliberarea în regim de urgenţă a prezentului aviz, anexând o fotocopie a OP nr. 8609468 din 27.09.2026 (în valoare de 200 lei).

CONDIŢII :

1. ***Mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplasate trebuie realizate cu respectarea SR 1848-1,2,3/2024 şi SR 1848-7/2015;***
2. ***Prezentul acord de principiu este valabil numai împreună cu acordul eliberat de administratorul drumului public;***
3. ***Prezentul acord de principiu poate fi folosit pentru elaborare P.U.Z.*** *şi are valabilitatea Certificatului de Urbanism nr. 195 din 20.03.2026 eliberat de Primăria Comunei Dumbrăviţa;*
4. ***Beneficiarul are obligaţia de a solicita avizul poliţiei rutiere la faza D.T.A.C.****, în conformitate cu legislaţia în vigoare, iar la documentaţia respectivă se va*

depune şi Hotărârea de Consiliu Local prin care s-a aprobat proiectul la faza P.U.Z.;

5. ***Semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului se va reanaliza la faza D.T.A.C. şi se va obţine avizul poliţiei rutiere, conform normelor legale în vigoare;***
6. *În conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, trebuie asigurat un număr suficient de locuri de parcare;*
7. *Proiectantul, verificatorul de proiect, executantul şi beneficiarul obiectivului de investiţie, sunt direct răspunzători, după caz, de producerea oricărui accident de circulaţie în zona lucrărilor la drumul public, datorat nerespectării prevederilor / condiţiilor prezentului aviz sau a eventualelor erori de proiectare, verificare sau execuţie, în conformitate cu legislaţia în vigoare;*
8. *Pentru eventualele necorelări între planul de situaţie şi teren, răspunde proiectantul lucrării;*
9. *Nerespectarea uneia sau, după caz, a mai multor condiţii dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia, situaţie în care responsabilii pot fi traşi la răspundere contravenţională sau penală.*

Cu stimă,

ŞEFUL INSPECTORATULUI
Chestor de poliţie
PETECEL AURELIAN ALIN

ŞEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar şef de poliţie
CĂTUNA CLAUDIU SORIN

ÎNTOCMIT
Agent şef adjunct de poliţie
NICOARĂ DANIEL

Municipiul Timişoara, bd. Take Ionescu nr. 44-46
Tel./Fax: 0256.402.054 e-mail: rutiera@tm.politiaromana.ro

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

Nr. 74820/24.09.2026

Către,

Domnul Sfediu Nicolicea Paidola Radu-Ciprian
raluraluuca@gmail.com

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată la nivelul Primăriei comunei Dumbrăvița cu numărul 74820 din data de 18.09.2026, în legătură cu obținerea avizului pentru obiectivul **„Elaborare *P.U.Z. – parcelare teren pentru asigurarea condițiilor de construibilitate prin PUG Dumbrăvița – zonă locuințe cu maximum două unități locative și funcțiuni complementare”,*** str. Cameliei, CF 412246, comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, vă aducem la cunoștință următoarele:

Soluția adoptată de Comisia de Circulație a fost avizarea favorabilă a documentației depuse cu condiția obținerii avizului eliberat de către Inspectoratul de Poliție Județean Timiș – Serviciul Rutier.

Primar,
Horia Grigore Bugarin

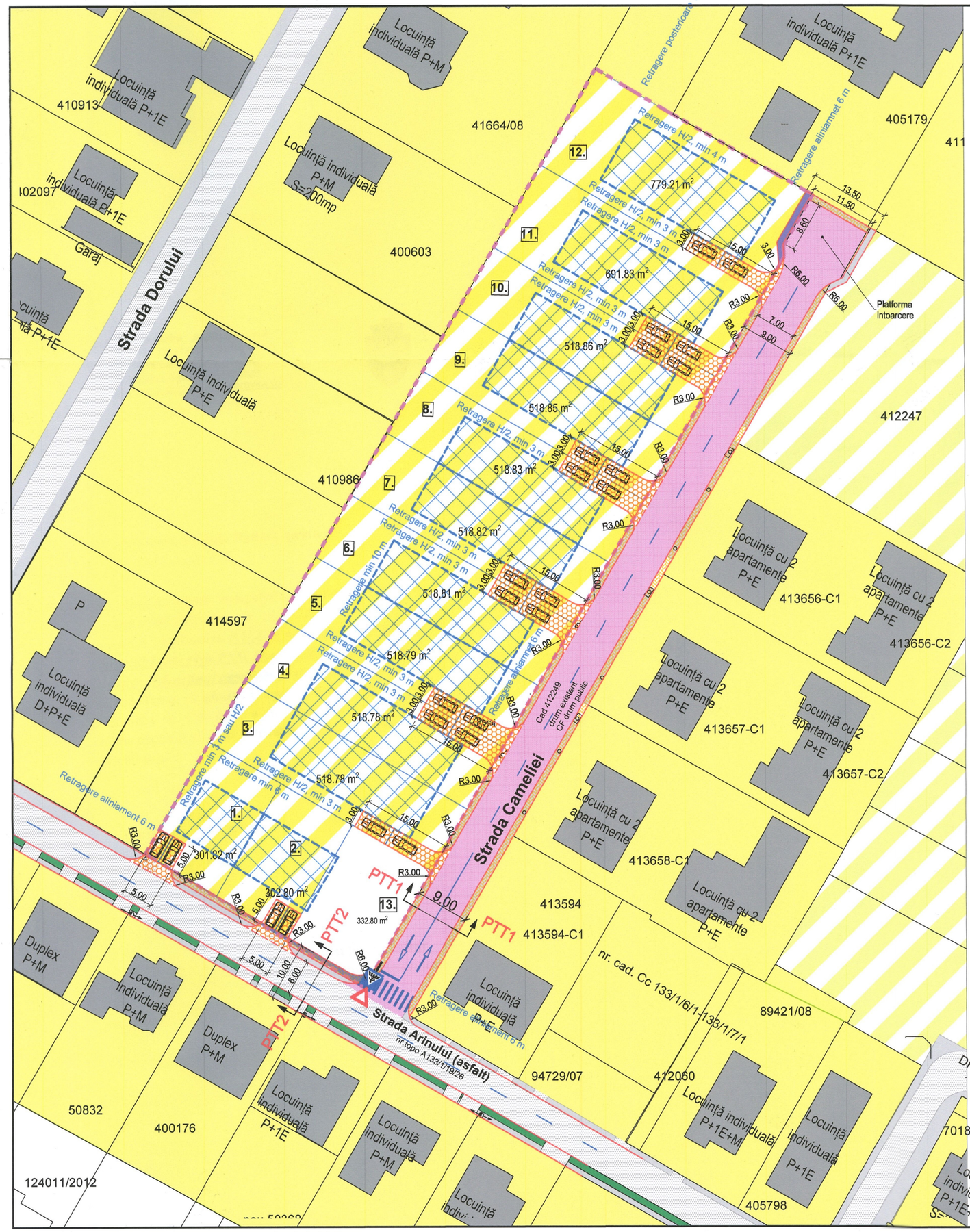
Serviciul Poliția Locală Dumbrăvița,
Șef Serviciu
Ljajic Sead

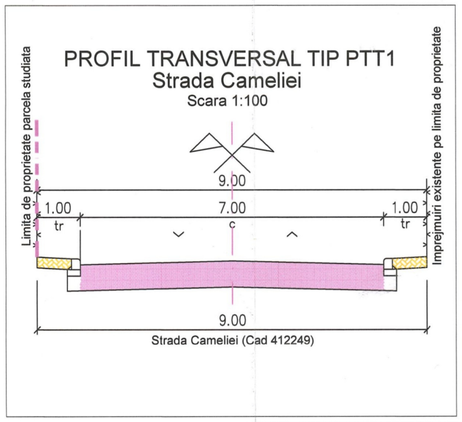
COMUNA DUMBRĂVIȚA POLIȚIA LOCALĂ

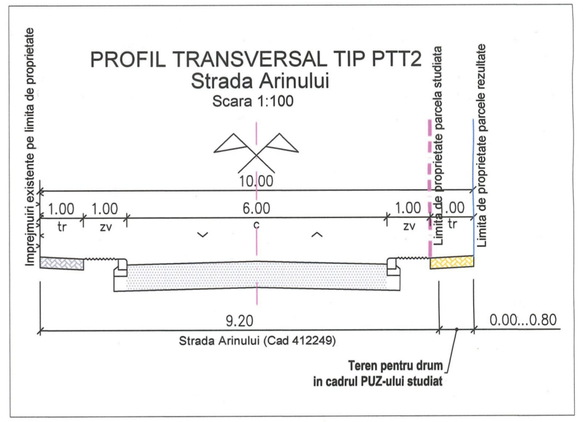
Întocmit,
Polițist local asistent
Budea Iasmina Alexandra

PLAN DE INCADRARE IN ZONA









LEGENDA

- limita de proprietate parcela PUZ studiat
- Zona rezidentiala existenta
- Zona rezidentiala cu dotari propusa
- limita de implantare constructii
- limita parcele rezultate in PUZ studiat
- carosabil strazi existente domeniu public
- carosabil drumuri propuse in PUZ studiat
- carosabil drumuri propuse in perspectiva
- carosabil amenajare acces rutier si platforma parcare in incinta
- acces carosabil propus
- acces pietonal propus

PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz Comisia de circulație
Nr. 74820 din 24.09.2026

* NOTA:
Pentru fiecare unitate locativa se vor asigura cate doua locuri de parcare in incinta.

VERIFICATOR/EXPERT:	NUME:	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

SC PATH'S ROUT SRL
Tel/fax: 0256-216933, 291052
300430 TIMISOARA, Str. E.Zola 92
E-mail: secretariat@pathsrout.ro
ORC J 35/230/1995, CUI: RO7267049
Capital social: 640.000 lei

ISOROMCERT SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT ISO 9001 ISO 14001 ISO 45001 ZS C745 - 16744 - RSMC45 - 730949

SEF PROIECT	ing. PERCEC DAN		SCARA 1:500	Obiect: LUCRARI RUTIERE	Nr.plan 01D
PROIECTANT	ing. PERCEC DAN			Plansa: PLAN DE SITUATIE	
VERIFICAT	ing. TAMAS SERGIU		Data: SEPT.2026		

Proiect: ELABORARE PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU ASIGURAREA CONDITIILOR DE CONSTRUIBILITATE CONFORM PUG DUMBRAVITA - ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Nr.proiect: 42/2026
Loc constr: DUMBRAVITA, CF 412246, Judetul TIMIS
Beneficiar: SFEDU-NICOLICEA-PAICOLA RADU-CIPRIAN SI SOTIA DIANA-SORINA
Faza: Doc.Av.

\\192.168.0.107\Date_ PROIECTE_2026_PDI_comisii_circulatie\42_2026_PUZ_str. camelei_dumbravita\plan_situatie_20260924.dwg, Canon TM-240A0 pc3

Direcţia Judeţeană de Mediu Timiş

Nr.4760 /R/ 01.10.2026

SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA RADU CIPRIAN, SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA DIANA SORINA
radusfediu@gmail.com

Ca urmare a notificării adresate de **SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA RADU CIPRIAN, SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA DIANA SORINA,** înregistrată la ANMAP cu nr. 2568RP/31.03.2026, cu ultimele completari inregistrate cu nr.6931RP/23.09.2026, privind obţinerea avizului de mediu, în baza H.G. 311/2025 privind organizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Mediu şi Arii Protejate, a OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 265/2006 şi a H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe, ca urmare a consultărilor desfăşurate în cadrul şedinţei Comitetului Special constituit la nivelul jud. Timiş, din data de 30.09.2026 - etapa de încadrare, ANMAP decide ca:
" PUZ- Parcelare teren pentru asigurarea conditiilor de construibilitate stabilite prin PUG Dumbravita-Zona locuinte cu maximum doua unitati locative si functiuni complementare, Dumbravita , CF.nr.412246, jud. Timis ", se va supune procedurii de ***adoptare fără aviz de mediu.***
Motivele care au stat la baza luării acestei decizii au fost următoarele:

- Zona studiată în cadrul planului menţionat nu intră sub incidenţa art. 28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;
- În conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 şi luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecţiei mediului şi nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

Până la luarea prezenţei decizii, publicul nu a depus comentarii.

Informarea şi participarea publicului în procedura s-a realizat astfel:

- Anunţurile privind depunerea solicitării de obţinere a avizului de mediu şi de declanşare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut în datele de 28.08.2026 şi 30.08.2026 ;

Conform H.G. nr.1076/2004, art. 29(4), în calitate de titular **SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA RADU CIPRIAN, SFEDIU NICLICEA PAIDOLA DIANA SORINA,** are obligaţia de a aduce decizia de încadrare la cunoştinţa publicului.
Anexăm conţinutul anunţului public.

Conţinutul anunţului public:
„ SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA RADU CIPRIAN, SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA DIANA SORINA, titulara planului **PUZ- Parcelare teren pentru asigurarea conditiilor de construibilitate stabilite prin PUG Dumbravita-Zona locuinte cu maximum doua unitati locative si functiuni complementare , Dumbravita , CF.nr.412246, jud. Timis**, aduce la cunoştinţa publicului că decizia etapei de încadrare, din procedura de reglementare conform H.G. nr. 1076/2004, este cea de adoptare a planului fără aviz de mediu. Propunerile de reconsiderare ale deciziei se vor transmite în scris, în termen de 10 zile calendaristice, la sediul ANMAP-DJM Timis, B-dul Liviu Rebreanu, nr. 18-18A, Timişoara."

Direcţia Judeţeană de Mediu Timiş
Adresa B-dul. Liviu Rebreanu, nr.18-18A, Timişoara, Cod Poştal 300210
Tel.: +4 0256 491 795 e-mail: office@djmtm.anmap.gov.ro website: http://djmtm.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Depunerea completărilor se va face în termenul maxim de 60 de zile prevăzut la art.I pct.4 alin (13), (14) din OUG 31/2025 *Privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor.*

În cazul în care titularul planului/programului nu pune în termenul prevăzut mai sus, la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului *toate informațiile solicitate* sau clarificările nu corespund prevederilor legale și regulamentelor tehnice în vigoare, documentația SE RESPINGE conform art. I pct.4 alin (14) din OUG 31/2025 *Privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor.*

Director
Cosmina Daniela POPESCU

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Simona Pusa ROMAN	Șef Serviciu Reglementari	01.10.2026	
Întocmit: Gabriela MARIN	Consilier superior	01.10.2026	

Direcția Județeană de Mediu Timiș
Adresa B-dul. Liviu Rebreanu, nr.18-18A, Timișoara, Cod Poștal 300210
Tel.: +4 0256 491 795 e-mail: office@djmtm.anmap.gov.ro website: http://djmtm.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Către: **SFEDIU NICOLICEA PAIDOLA RADU CIPRIAN şi soţia DIANA SORINA**
Sediul social: Municipiul Timişoara, Str. Spl. T. Vladimirescu, nr. 1, jud. Timiş
Punct lucru: Localitatea Dumbrăviţa, C.F. Nr. 412246, jud. Timiş
E-mail: raluraluuca@gmail.com

Decizia etapei de încadrare nr. 144 din 22.10.2026

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arii Protejate (A.N.M.A.P.) - Direcţia Judeţeană de Mediu Timiş (D.J.M. Timiş) cu nr. 2391RP/25.03.2026, cu ultimele completări înregistrate cu nr. 7193RP/06.10.2026 (anunţ public privind etapa de încadrare), cu privire la obţinerea avizului de mediu pentru ***„Elaborare PUZ - parcelare teren pentru asigurarea condiţiilor de construibilitate stabilite prin PUG Dumbrăviţa - Zonă de locuinţe cu maximum 2 unităţi locative şi funcţiuni complementare, şi obţinere acorduri şi avize"***, propus a fi amplasat în Localitatea Dumbrăviţa, C.F. Nr. 412246, jud. Timiş, vă comunicăm:
În cadrul etapei de încadrare, conform *H.G. nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe, cu modificările şi completările ulterioare*, în şedinţa Comitetului Special SEA la nivelul jud. Timiş, întrunit în data de **30.09.2026**, s-a luat decizia că planul nu necesită evaluare de mediu şi **se adoptă fără aviz de mediu.**

Condiţii impuse:
Planul Urbanistic Zonal prevede soluţionarea şi reglementarea din punct de vedere urbanistic a suprafeţei de 6593 mp, Localitatea Dumbrăviţa, C.F. Nr. 412246, jud. Timiş, conform Certificatului de Urbanism nr. 195/20.03.2026 (valabilitate 24 luni), emis de Primăria Comunei Dumbrăviţa.
Zonificare funcţională - reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici:
Obiectivul PUZ-ului îl constituie reglementarea unui teren din intravilan Localitatea Dumbrăviţa, C.F. Nr. 412246, jud. Timiş, în vederea parcelării unui teren destinat funcţiunii rezidenţiale, care se va realiza cu respectarea tuturor condiţiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituţiile competente, conform legii.

Utilizare teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafaţa totală teren	**6 593**	**100**	**6 593**	**100**
Zonă locuinţe unifamiliale amplasate cuplat	-	-	4 848,91	73,55
Zonă locuinţe unifamiliale amplasate înşiruit	-	-	1411,24	21,40
Spaţii verzi	-	-	332,85	5,05

Indici urbanistici: - Zonă locuinţe unifamiliale amplasate cuplat
POT max = 35 %; CUT max = 1,05;
Regim de înălţime maxim: D/S+P+1E+M/Er;
Hmax cornişă = 8 m
Hmax coamă = 11,5 m

Indici urbanistici: - Zonă locuinţe unifamiliale amplasate înşiruit
POT max = 35 %; CUT max = 1,05;
Regim de înălţime maxim: D/S+P+1E+M/Er;
Hmax cornişă = 8 m
Hmax coamă = 11,5 m

Decizia a fost emisă prin consultarea următoarelor documente anexate la planul depus spre avizare:

Direcţia Judeţeană de Mediu Timiş
Adresa B-dul. Liviu Rebreanu, nr.18-18A, Timişoara, Cod Poştal 300210
Tel.: +4 0256 491 795 e-mail: office@djmtm.anmap.gov.ro website: http://djmtm.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- certificatul de Urbanism nr. 195/20.03.2026 (valabilitate 24 luni), emis de Primăria Comunei Dumbrăvița;
- adresa nr. 57461/26.06.2026 emisă de Primăria Comunei Dumbrăvița privind faptul că documentația planului nu necesită solicitarea și obținerea avizului de oportunitate;
- C.F. Nr. 412246 6593 mp intravilan arabil, Dumbrăvița, jud. Timiș;

Suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ minim 5,05 % (332,85 mp) va fi amenajată și întreținută.
Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 7, alin. (1) din *O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare*.

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă a Comunei Dumbrăvița.
Canalizarea se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare a Comunei Dumbrăvița.
Ape pluviale vor fi liber sistematizate.

Titularul PUZ-ului este obligat prin contractul de vânzare-cumpărare să stipuleze obligativitatea racordării la rețelele edilitare, de către titularul acestuia înaintea punerii în funcțiune a obiectivului.

După aprobarea PUZ, titularul are obligaţia solicitării şi obţinerii acordului de mediu conform *Legii nr. 292/2018*, pentru realizarea obiectivelor de investiţie prevăzute în PUZ.

Având în vedere faptul că, în urma anunțului public de încadrare, **nu** au fost sesizări ale populației, **decizia devine finală.**

Prezentul act este valabil pe toată perioada punerii în aplicare a planului, în condițiile în care nu intervin modificări ale datelor care au stat la baza emiterii acestuia.

Director,
Cosmina Daniela POPESCU

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Simona Puşa ROMAN	Șef Serviciu Reglementări	22.10.2026	
Întocmit: Gabriela MARIN	Consilier superior Reglementări	22.10.2026	