ROMÂNIA - JUDEŢUL TIMIŞ
**PRIMĂRIA COMUNEI GIARMATA**
**C.I.F.**6049470 RO-307210 Giarmata, str. Principală nr. 445
Tel.: (+40)256/369.101 Fax: (+40)256/369.102
www.primariagiarmata.ro e-mail: primaria.giarmata@yahoo.com

Nr. **8675/R** din **03.08.2026**

# CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. **252** din **03.08.2026**

în scopul:

**Elaborare PUZ : "ZONĂ MIXTĂ - ZONĂ INDUSTRIALĂ CU CARACTER NEPOLUANT, SERVICII, COMERŢ, PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE "**

Ca urmare a cererii adresate de **GRAND CALYPSO SRL,** prin **IONESCU CRISTIAN,** în calitate de administrator, cu domiciliul/**sediul** în judeţul **TIMIŞ,** ~~municipiul /, oraşul /~~, comuna **DUMBRĂVIŢA**, satul **DUMBRĂVIŢA**, str. **FLORENŢA,** nr. **6, SAD 2,** sc. **B,** et. **-**, ap.-, telefon/fax **0723527701**, e-mail **studiounu@gmail.ro**, înregistrată la nr. **327/U** din **13.07.2026**,

- pentru imobilul - teren şi/sau construcţii, situat în judeţul **TIMIŞ**, comuna **GIARMATA**, satul **GIARMATA**, cod poştal **307210**, str. **FS**, nr. **FN,** bl. -, sc. -, et. -, ap. -,sau identificat prin :

## CF 412230 GIARMATA; NR. CAD: 412230; S=25.000 mp

în temeiul reglementarilor Documentaţiei de urbanism nr. **42016/020/021** faza **PUG** aprobată prin hotărârea Consiliului Local Giarmata nr. **18/17.02.1998**, **HCL 46/31.07.2009** privind aprobarea indicatorilor urbanistici, **HCL 229/21.12.2015, HCL 42/15.12.2016, HCL 120/31.08.2017 şi HCL 161/19.12.2018; HCL 209/14.12.2023** privind aprobarea prelungirii valabilităţii PUG,

în conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991. privind autorizarea executării lucrărilor de construire, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

## SE CERTIFICĂ:

**1.REGIMUL JURIDIC :**

**Situare imobile:** teren situat în extravilan Comuna Giarmata.

**Proprietatea:** GRAND CALYPSO S.R.L, intabulare drept de proprietate A1, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform Act Notarial, nr. CVC 694 din 24/06/2026, cu înch. 192544/24/06/2026

**Servituți și sarcini:** nu sunt conform CF.

Imobil situat în **Zona I de servitute aeriana civilă** Aeroport Internațional Traian Vuia. **Zona servitute aeronautica militară radioelectronică-** Zonă critică de protecție. Imobilul este situat in zona de drumuri de exploatare propuse spre lărgire prin documentații de urbanism anterior aprobate.

**Imobilul nu este inclus** in listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori in zona de protecție a acestora.

**2. REGIMUL ECONOMIC :**

**Folosință actuală:** conform extras CF - teren extravilan, categoria de folosință: arabil, cu suprafața de 25.000 mp.

**Propus: « Elaborare PUZ : "ZONĂ MIXTĂ - ZONĂ INDUSTRIALĂ CU CARACTER NEPOLUANT, SERVICII, COMERŢ, PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE "»**

**Destinație: conform documentației PUG in vigoare teren extravilan / nereglementat .** În conformitate cu prevederile **HCL 120/24.08.2015 Giarmata** privind aprobarea soluţiei preliminare a documentaţiei „**Reactualizare PUG Giarmata**", imobilul se află situat într-o zonă propusa pentru mici unități industriale, depozitare, servicii.

**Obligaţii fiscale speciale: HCL** nr. **213/2025** privind stabilirea valorilor impozabile, impozitelor și taxelor speciale aplicabile în comuna Giarmata în anul **2026.**

**3. REGIMUL TEHNIC :**

În conformitate cu prevederile documentatiei **42016/020/021 - faza PUG** aprobată prin hotărârea Consiliului Local Giarmata nr. **18/17.02.1998, terenul nu este cuprins in intravilan Giarmata.**

Imobil afectat de zona de servitute civilă aeriana Aeroport Traian Vuia, zona de servitute militară radioelectonică.

**Conform L350/2001, art. 47^1 alin. (1):** „Introducerea în intravilanul localităţilor a terenurilor agricole şi a celor amenajate cu îmbunătăţiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obţinut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale."



Întocmit: A.B.

**Pentru realizarea obiectivului de investiţie solicitat este necesară modificarea documentaţiilor de urbanism existente**. În conformitate cu prevederile **L.350/2001 art. 32 alin(1) lit.c)** iniţiatorul va elabora un PUZ **numai în baza unui avizului de oportunitate obţinut în prealabil.** În vederea obţinerii Avizului de oportunitate şi elaborarii PUZ se va întocmi studiul de oportunitate în conformitate cu Legea nr. 350/2001, Ord.233/2016 şi Ord.176/N/2000 după parcurgerea în prealabil a Etapei pregatitoare P.U.Z.şi R.L.U. aferent, conform Ord nr. 2701/2010.

**REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI/SAU A REGULAMENTELOR LOCALE EXISTENTE**

**Conform L350/2001, la faza Aviz de oportunitate se stabilesc: teritoriul reglementat, categoriile funcţionale şi eventualele servituţi, indicatorii urbanistici obligatorii, dotările de interes public şi capacităţile de transport. La elaborarea documentaţiei aferente Avizului de Oportunitate se vor avea in vedere:**

✓ **Corelarea propunerilor cu** PUG GIARMATA in curs de reactualizare si PAT Judetean Timis si alte documentatii de urbanism elaborate si avizate in zona. Corelarea cu documentaţiile de urbanism in curs de elaborare în zonă.

✓ **Teritoriul studiat va fi cuprins între:**

Strada Hella Corporate(CF 412222) **la nord**;
Drumul Ds 142(CF 412161) **–la sud**;
Drumul De252 ( CF419065)– **la est**.
Drumul De(CF412234)-**la vest**
**Se vor analiza accesibilitatea, zonificarea si posibilitatea de mobilare a intregului teritoriu studiat.**

✓ **Circulaţii şi accese:** Se va studia corelarea acceselor şi a circulaţiei prin completarea/continuarea/lărgirea tramelor stradale existente în zonă sau prevăzute în documentatiile de urbanism şi/sau a planurilor de amenajare a teritoriului aprobate sau in curs de elaborare. Se vor avea in vedere asigurarea accesului in zonă la DJ 691 din sensurile giratorii existente prin drumuri colectoare. Dacă este cazul se va analiza posibilitatea unei soluţii tranzitorii de asigurare a accesului până la realizarea drumurilor colectoare.

✓**Echiparea tehnico-edilitară:** Alimentarea cu apă şi canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Aceasta se va asigura prin extinderea/bransarea la reţeaua existentă. Se va analiza posibilitatea unei solutii tranzitorii până la finalizarea sistemului centralizat(dacă este cazul). Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea/bransarea la reţeaua de energie electrică existentă in zonă. Alimentare cu gaze naturale se va realiza prin extinderea/bransarea la reteaua de gaze exitentă.Toate extinderile de utilitati vor fi realizate prin pozare subterană. Investitorul va suporta toate cheltuielile privitoare la extinderea retelelor edilitare şi branşarea la utilităţi.

✓ **Lista obiectivelor de utilitate publică, etapele/perioada de implementare şi obligaţiile părţilor vor fi stabilite prin planul de acţiune** (preliminar la etapa de oportunitate, definitvat la etapa propunerii finale). După realizarea acceselor si extinderea utilităţilor, investitorul va preda cu titlu gratuit către UAT Giarmata proprietatea acestora. Nu se vor emite autorizaţii de construire pentru construcţii decât după preluarea drumurilor de acces şi după caz a utilitaţilor.

✓ **Amplasarea şi Ocuparea terenului:** Se vor respecta indicatorii maximi (POT 55%) stabiliţi prin HCL 46/2009 coroborat cu HCJT nr.115/2008 şi RGU aprobat prin HG 525/1996.

✓ **Spaţii verzi:** Se va rezerva un procent minim de 20% spaţii verzi publice conform HCL 46/2009 şi HCJT nr.115/2008, coroborate cu RGU aprobat prin HG 525/1996, L.24/2007 şi OUG 195/2005.

**La elaborarea documentaţiilor se vor respecta prevederile :** L.350/2001, Ordinului MDRAP nr.233/2016, Ordinului MDLAP nr.176/N/2000, R.G.U. aprobat prin HG 525/1996, Ordinului MLPAT nr.21/N/2000, Ordinului MDRT nr. 2701/2010, Ordinului MS 119/2014, OG 43/1997, Codului Civil actualizat, şi întreaga legislaţia în vigoare aplicabilă.

Prezentul Certificat de Urbanism **poate**/nu poate **fi utilizat pentru**/întrucât :

**Obţinere aviz de oportunitate şi Elaborare PUZ în baza Avizului de oportunitate obţinut în prealabil**
**<< Elaborare PUZ : "ZONĂ MIXTĂ - ZONĂ INDUSTRIALĂ CU CARACTER NEPOLUANT, SERVICII, COMERŢ, PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE " >>**

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

**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 **ANAPM Direcţia Judeţeană Timiş, Bv.Liviu Rebreanu nr. 18-18A**. 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, centralizăm opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:



Întocmit: A.B.

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 mediuluişi/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 urbànism 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:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau după caz: extrasul de PLAN CADASTRAL avizat de O.C.P.I. şi extrasul de CARTE FUNCIARĂ de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel

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

[ ] D.T.A.C. [ ]D.T.O.E. [ ]D.T.A.D

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

**[X] PLAN DE SITUAŢIE VIZAT DE O.C.P.I.**

d.1. *Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura*

[X] alimentare cu apă (**AQUATIM SA** ) [X] telefonizare (**Orange/RDS RCS**) [] salubritate

[X] canalizare ( **AQUATIM SA**) [X] gaze naturale (**GAZ VEST SA ARAD**) [] transport urban

[X ] alimentare en.electrică (**REŢELE ELECTRICE ROMÂNIA S.A.**) [ ] alimentare cu energie termică

d.1 * Alte avize si acorduri

**Avize tehnice** (apa-canal, gaz, curent după caz)

**Aviz Comisie de Circulaţie UAT Giarmata**

**Aviz de oportunitate UAT Giarmata** cu pdv CTATU CJ Timis

**Aviz Arhitect Şef UATGiarmata**

d.2. Avize şi acorduri privind:

[] securitatea la incendiu(după caz) [ ] protecţia civilă [] sănătatea populaţiei

d.3. Avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

**A.N.A.P.M. DJ Timiş, M.A.D.R., ABA Banat, D.S.P.Timis, ISU Timiş**(după caz)**; Ministerul Culturii-DJCT; A.A.C.R.-Aeroportul Internaţional « Traian Vuia » Timişoara; Aviz M.Ap.N. Statul Major General, Statul Major al forţelor aeriene; Aviz Transelectrica**(după caz)**; Aviz IPJ Rutier; Aviz drumuri CJ Timiş; Aviz CJ Timiş.**

d.4. Studii de specialitate:

**Pentru Aviz Oportunitate**

- **studii de fundamentare cu caracter analitic:** Planse intocmite pe suport topografic actualizat vizat OCPI Timiș, Studiu condiții geotehnice și hidrogeologice, Studiu OSPA(după caz), Evaluare impact Mediu(după caz), zone de risc natural și antropic(după caz), Organizarea Circulatiei, Analiza disfuncționalități situație existentă;

-**studii de fundamentare cu caracter consultativ**(după caz-conform Ordin 2701/2010) ;

-**studii de fundamentare cu caracter prospectiv**(evoluția activităților și impact economic preconizat-după caz); Propuneri preliminare conform L350/2001, Ordin 233/2016 și GM-010-2000.

e) actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului ;

f) dovada privind achitarea taxelor legale Taxa Aviz Oportunitate, Taxa consultare populației, Taxa RUR.

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

**PRIMAR,**
Claudiu Mihălceanu

**ARHITECT ŞEF,**
arh.Adrian Botici

**SECRETAR U.A.T.,**
jur. Sorina - Ana Gherman

Achitat taxa de: **251,00 lei** conform chitantei seria **OP** nr. **983** din **14.07.2026.**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____



Întocmit: A.B.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, republicata,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA**
**CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
Claudiu Mihălceanu

SECRETAR U.A.T.,
jur. Sorina - Ana Gherman

ARHITECT ȘEF,
arh.Adrian Botici

Dupa aceasta dată, o noua prelungire a valabilitătii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, in condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilităţii: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin postă.

_____
(*1) Numele si prenumele solicitantului
(*2) Adresa solicitantului
(*3) Date de identificare a imobilului
(*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere
*) Se va semna de arhitectul sef sau de persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, dupa caz.



Întocmit: A.B.