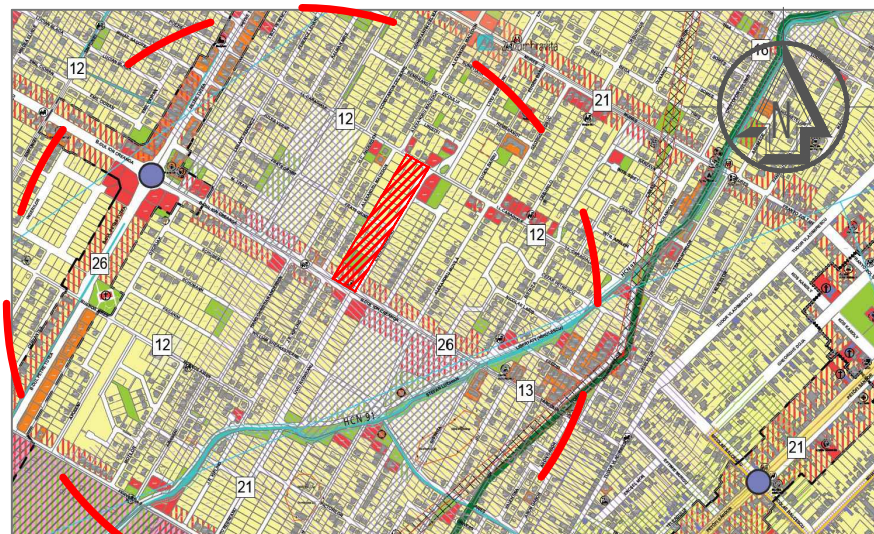




EXTRAS PUG COMUNA DUMBRAVITA, aprobat cu HCL nr. 140/25.10.2023

Zona studiata se afla in UTR LFC 4B_4 Lehart

Zone functionale existente, reglementate si sugerate: Lu, Lc, IS, ZCR, V

Funcțiunea predominanta: locuinte unifamiliale (izolate, cuplate sau insiruite) si dotari aferente

Restrictii impuse: nu este cazul

Suprafata de teren propusa pentru reglementare: 26025 mp

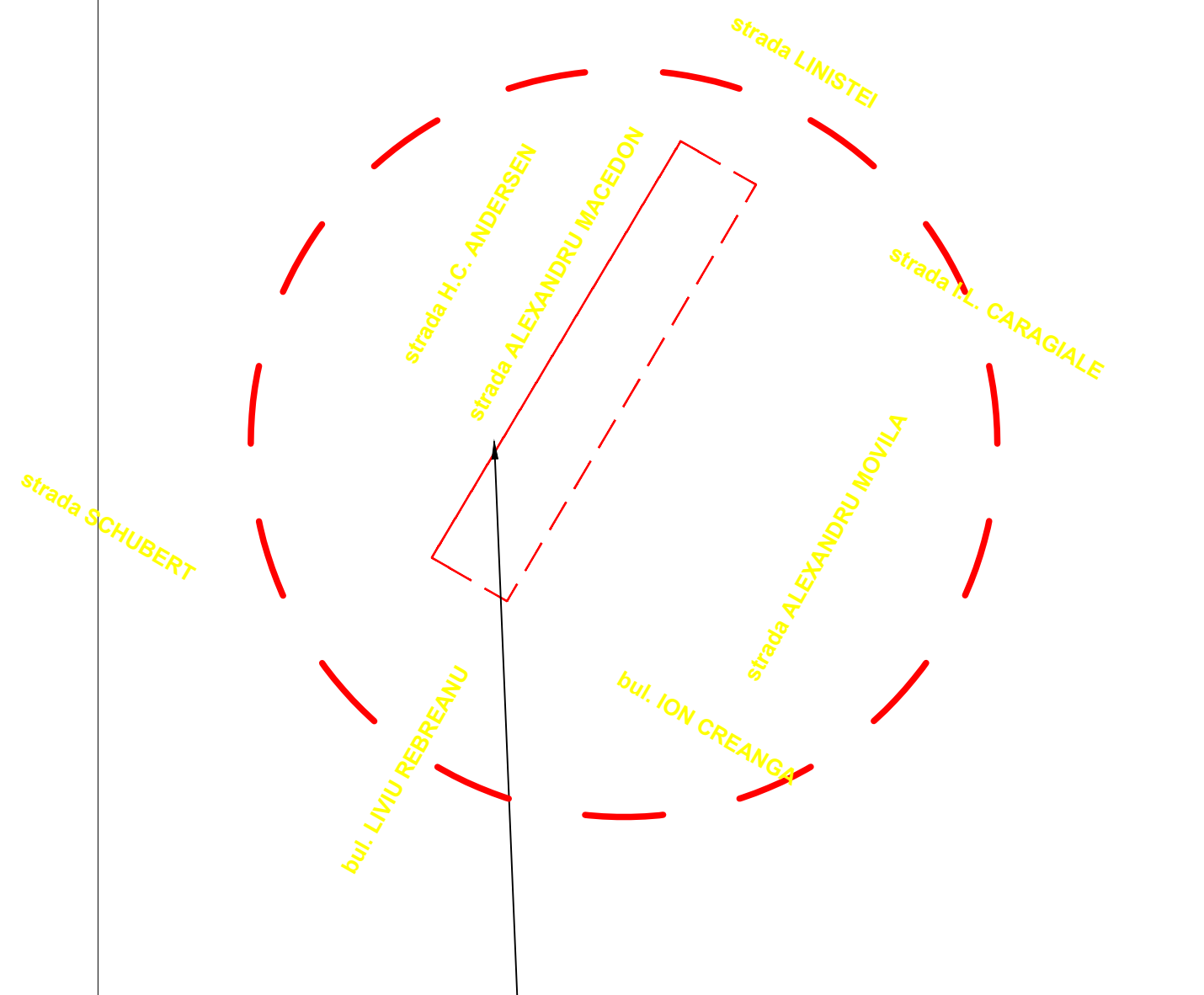
Categoria de folosinta: arabil intravilan

Distanta fata de vatra veche: aprox 400m

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

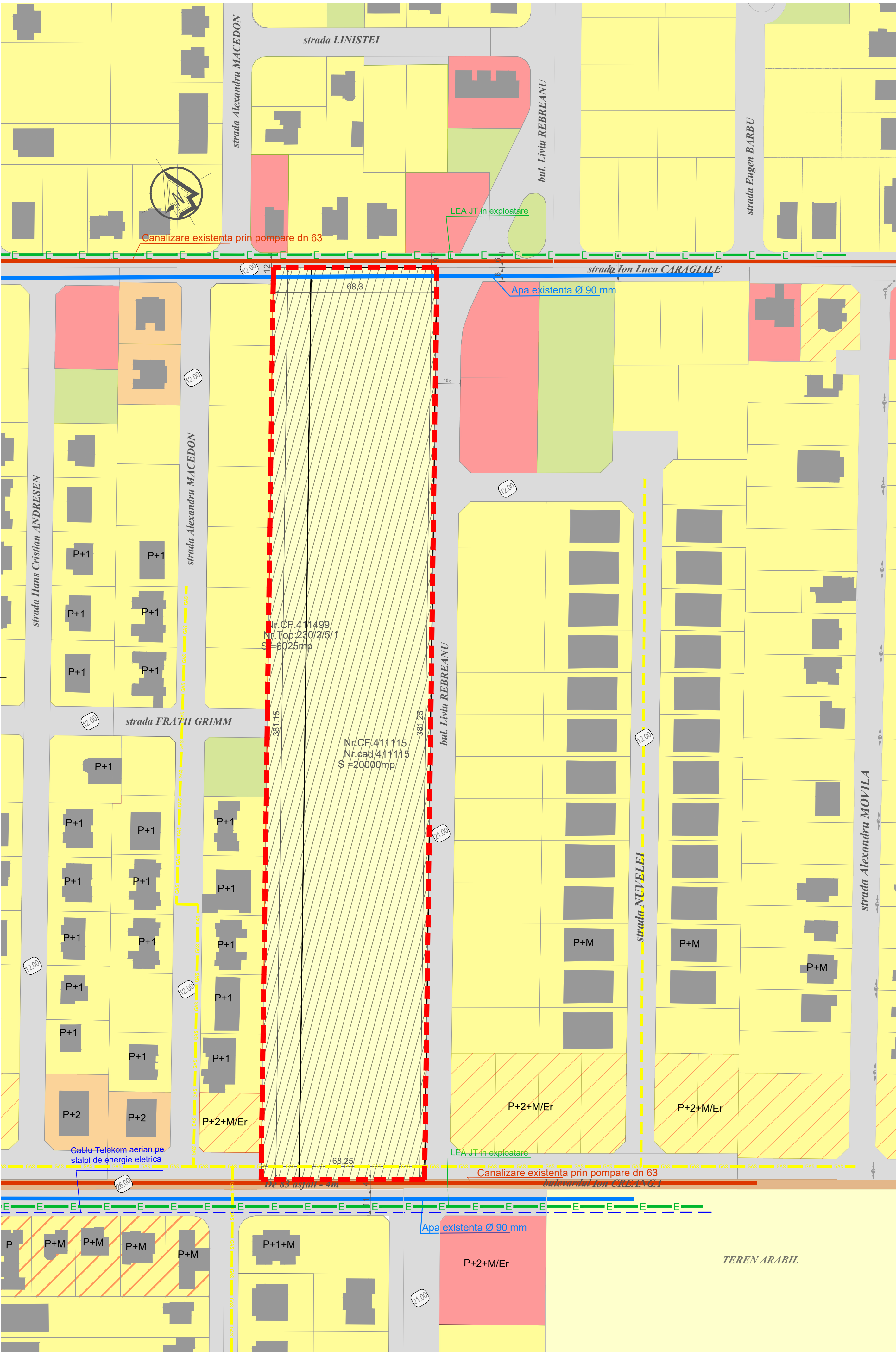
jud. Timis, Comuna DUMBRAVITA, localitatea DUMBRAVITA,
extravilan, nr. CF. 411115, nr. Cad. 411115, CF. 411499, nr. Cad. 411499



EXTRAS E-TERRA 2024

TEREN STUDIAT:
PARCELA PUZ: C.F. nr. 411115, nr. Cad 411115 (nr. top vechi A88/1/49),
C.F. nr. 411499, nr. Cad 411499 (nr. top 230/2/5/1),
AMPLASAMENT: comuna / sat DUMBRAVITA, intravilan extins
BENEFICIAR: * ROSU CAROLINA
* DRAPOS ELISABETA

		S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bul. Cetatii nr. 45 camera 3 300 358 RO - TIMISOARA tel./fax +40-744 690 772, e-mail: fisherarhitect@gmail.com		Proiect: ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din CU nr. 651/02.06.2020 Amplasament: intravilan, CF nr. 411115, nr. cad. 411115, CF nr. 411499, nr. cad 411499, localitatea/comuna DUMBRAVITA, jud. TIMIS	Nr. proiect: U 37/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Beneficiar: ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA	Faza: P.U.Z. ETAPA 2
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data:	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE	Pl.n.r.: U37.01
PROIECTAT	arh. Loredana PESCARU		14/03/2025		
DESENAT			420 X 297		



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
jud. Timis, Comuna DUMBRAVITA, localitatea DUMBRAVITA,
extravilan, nr. CF. 411115, nr. Cad. 411115, CF. 411499, nr. Cad. 411499

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita parcela supusa reglementarii
 - Limite cadastrale existente

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Teren arabil propus pentru reglementare si parcelare
- Teren arabil
- Zona de locuinte cu functiuni complementare reglementata
- Zona dotari si servicii publice reglementata
- Zona verde reglementata
- Canal ANIF existent (cu zona de protectie 2m)
- Constructii existente

CAI DE CIRCULATII

- De Drumuri de exploatare existente
- Cai de circulatii reglementate prin documentatii de urbanism aprobate anterior
- Acces parcela
- Profile stradale existente

ECHIPARE EDILITARA

- Conducta apa existenta Ø90
- Conducta canalizare menajera prin pompare existenta Ø63
- Cablu subteran Telekom
- Cablu aerianTelekom pe stalpi de energie electrica
- GAZ Retea de gaz presiune reduisa existenta
- Retea de gaz presiune reduisa in lucru
- LEA JT in exploatare

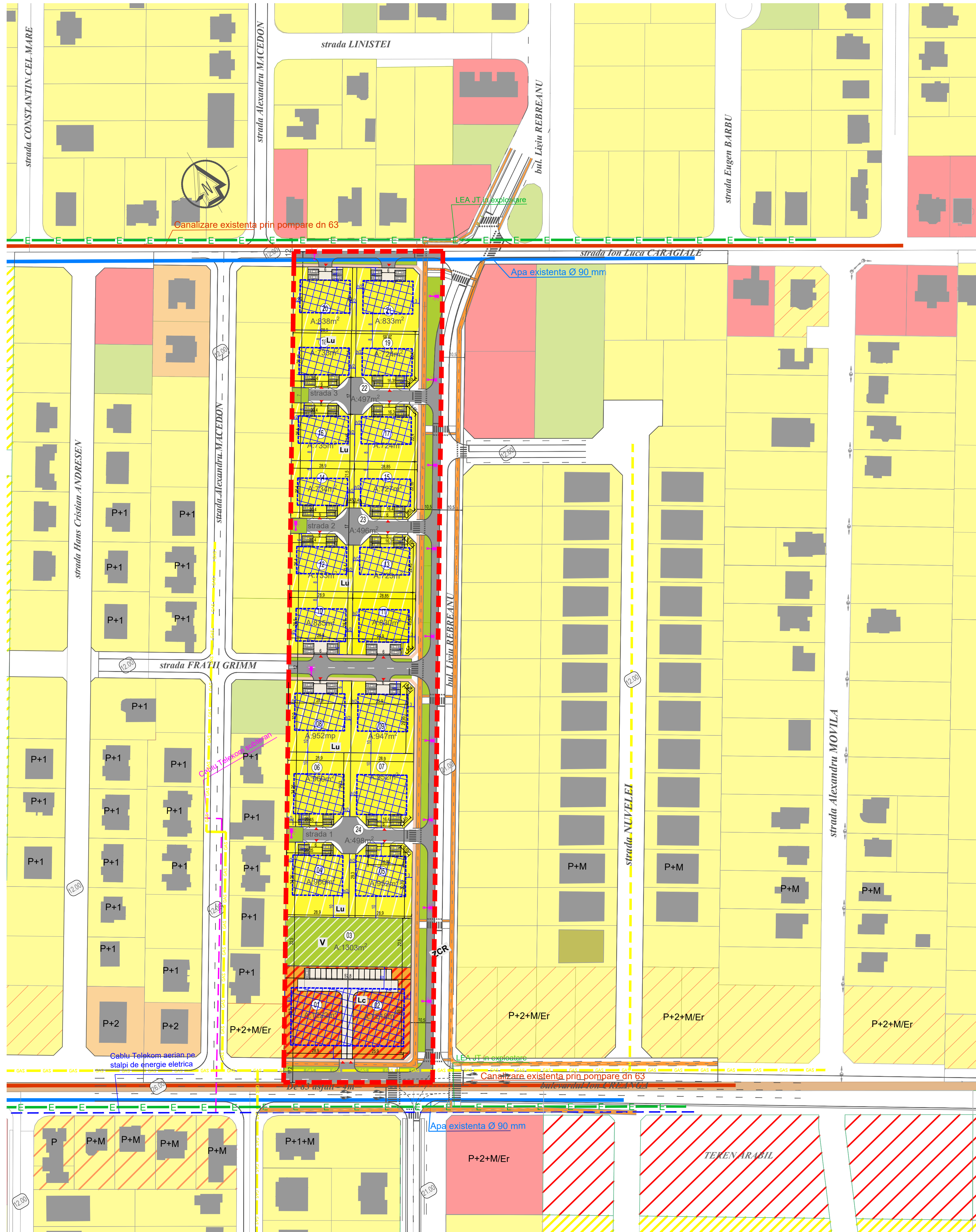
DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII		
Drum de acces din De 83 aflat la S	Profil necorespunzator traficului.	Preluarea profilelor de drum din PUG. Modernizare bul. Liviu Rebreanu la profil de 21m.
	Drum modernizat partial cu îmbrăcăminte de asphalt	Largire profil la 26m pentru bul. Ion Creangă
		Continuarea drumului existent strada Fratii Grimm cu profil de 12m
FOND CONSTRUIT		
	Fond construit în curs de definire	Alocare unui procent minim de 7% din total suprafața pentru dotări și servicii publice.
		Diversificarea funcțiunilor prin servicii complementare locuirii.
PROBLEME DE MEDIU		
	Zona este insuficient deservită de spații verzi	Alocare unui procent minim de 5% din total suprafața pentru spatiu verde .
		Se va pune accentul pe mobilitate durabilă, cu suprafețe dedicate pietonilor și biciclistilor.

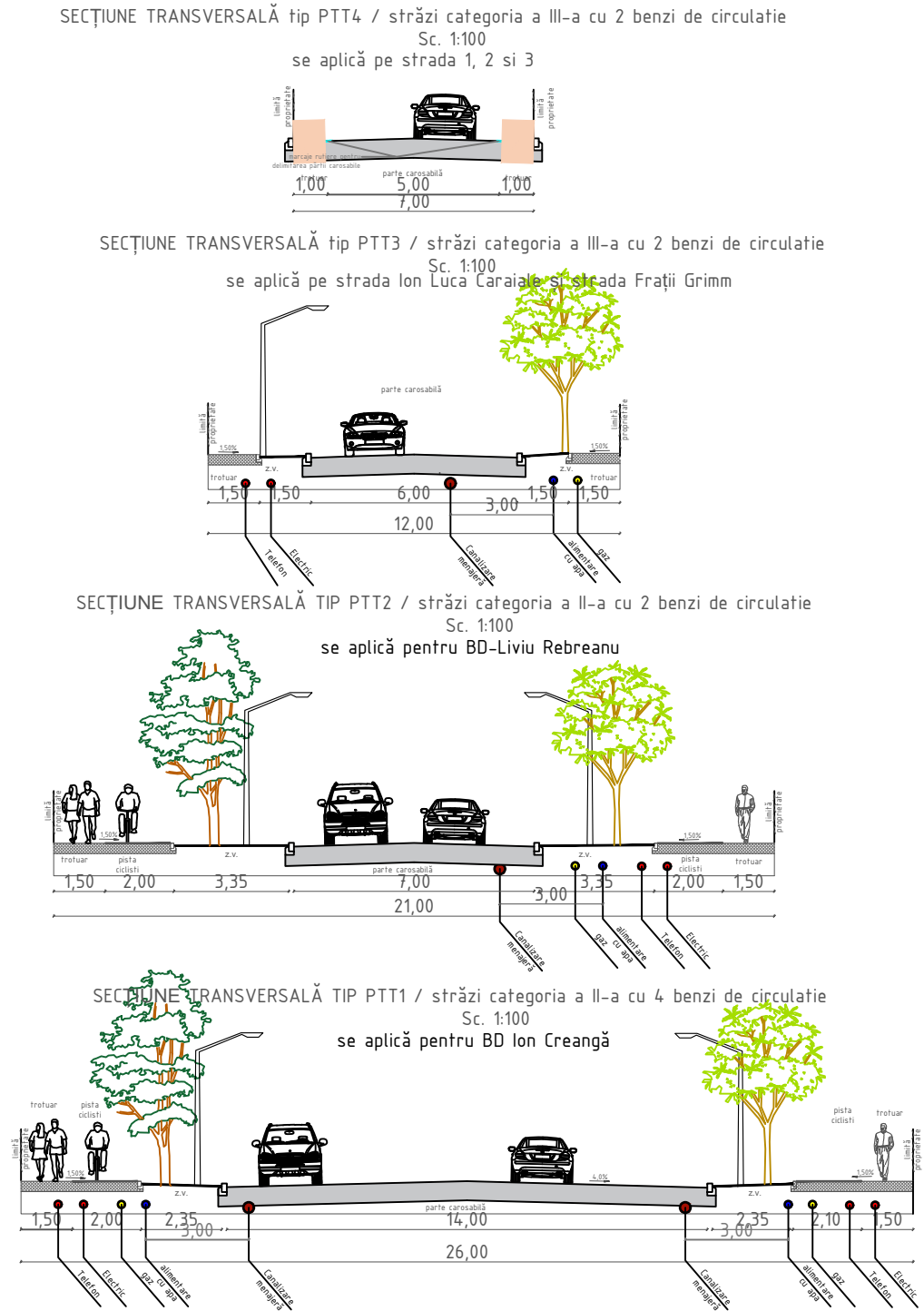
COORDONATE IN SISTEM STEREO 70

Parcela (411115)				Parcela (top230/2/5/1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
1	485327.492	207328.164	52.468	1	485335.414	207314.466	15.824
2	485301.225	207373.584	381.244	2	485327.492	207328.164	381.175
3	484974.031	207177.903	52.470	3	485000.359	207132.516	15.803
4	485000.359	207132.516	381.175	4	485008.288	207118.846	11.210
S(411115)=19999.86mp P=867.357m				5	485017.910	207124.597	24.771
				6	485039.169	207137.311	24.771
				7	485060.428	207150.025	24.770
				8	485081.686	207162.739	24.771
				9	485102.945	207175.453	24.770
				10	485124.204	207188.166	24.754
				11	485145.448	207200.872	24.754
				12	485166.693	207213.577	11.999
				13	485176.991	207219.736	25.308
				14	485198.711	207232.726	25.306
				15	485220.429	207245.715	25.308
				16	485242.149	207258.705	25.308
				17	485263.869	207271.694	25.306
				18	485285.587	207284.683	25.308
				19	485307.307	207297.673	25.797
				20	485329.447	207310.914	5.999
				21	485334.596	207313.993	0.945
				S(top230/2/5/1)=6024.84mp P=793.956m			

 FISHER arhitect design arhitectură, urbanism, management de proiect si consultări		S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bul. Cetatii nr. 45 camera 3 300 358 RO - TIMISOARA tel./fax +40-744 690 772 e-mail: fisherarhitect@gmail.com		Proiect: ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. cu preluarea avizelor: din CU nr. 65/02.06.2020 Amplasament: intravilan, CF nr. 411115, nr. cad. 411115, CF nr. 411499, nr. cad. 411499, localitatea/comuna DUMBRAVITA, jud. TIMIS		Nr. proiect: U 37/2018	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Beneficiar:	ROSU CAROLINA DRAPOSU ELISABETA		Faza: P.U.Z. <i>ETAPA 2</i>
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data: 14/03/2025	Titlu plansa:	SITUATIA EXISTENTĂ		Pl.nr.: U37.02
PROIECTAT	arh. Loredana PESCARU						
DESENAT			<i>594 X 594</i>				

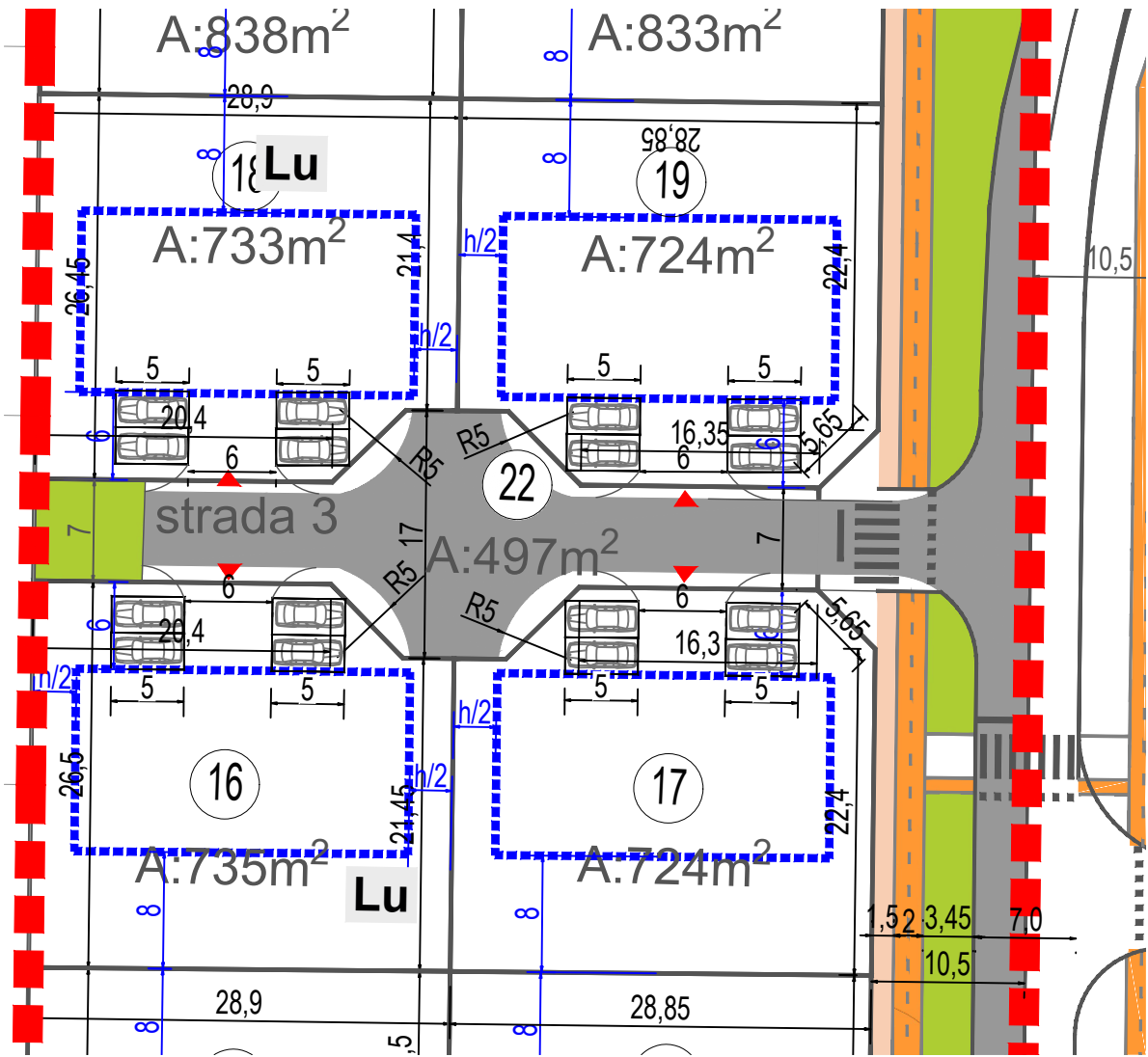


PROFIL TRANSVERSAL PROPUS



DETALIU ACCES DRUM INFUNDAT

scara 1:500



BILANT TERITORIAL

SIMBOL	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
		suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
	CF NR. 411115	20000			
	CF NR. 411499	6025			
	Total suprafata teren PUZ	26025	100.00%		
Lu	Zona de locuinte cu maxim 2 U.L. / parcela			14894	57.23%
Lc	Funcțiuni complementare la parter și locuințe colective la			2440	9.38%
V	Zona verde			1303	5.01%
ZCR	Circulații și zone verzi de aliniament			7388	28.39%

INDICI URBANISTICI

SIMBOL	ZONA FUNCTIONALA	INDICI URBANISTICI					
		POT	CUT	Regim inaltime	H max cornisa	H max coama / atic retras	
	CF NR. 411115						
	CF NR. 411499						
	Total suprafata teren PUZ						
Lu	Zona de locuinte cu maxim 2 U.L. / parcela	35%	1.05	P+1E+M/Er	7.5m	10m	
Lc	Funcțiuni complementare la parter și locuințe colective la	40%	1.20	P+2E	10m	14m	
V	Zona verde	10%	0.05	P	3m	5,5m	
ZCR	Circulații și zone verzi de aliniament						

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita parcela supusa reglementarii
 - Limite cadastrale existente
 - Limita parcele propuse
 - Limita zona de implantare propusa

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- SITUATIA EXISTENTA**
- Zona de locuinte cu functiuni complementare reglementata regim de inaltime maxim P+1E+M
 - Zona dotari si servicii publice la parter cu locuire la etaj reglementata regim de inaltime maxim P+2E+Er/M
 - Zona de locuire colectiva reglementata regim de inaltime maxim P+2E+Er/M
 - Zona dotari si servicii publice reglementata regim de inaltime maxim P+2E+Er/M
 - Zona verde reglementata
 - Construcții existente
 - Construcții existente
- SITUATIA PROPUASA**
- Zona de locuire individuala (cu maxim 2 U.L./parcels) propusa TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE: izolat
 - Zona de functiuni complementare la parter / locuire colectiva la etaj propusa TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE: izolat /cuplat pe o latura
 - Zona verde propusa (se va intabula in CF ca si spatiu verde)
 - Zona de implantare a constructiilor

STUDIUL DE CVARTAL

- Zona de locuire (cu maxim 2 apartamente/parcels) de perspectiva
- Zona de dotari si servicii publice de perspectiva
- Zone verzi de perspectiva

CAI DE CIRCULATII

- Drumuri de exploatare existente
- Cai de circulatii reglementate prin documentatii de urbanism aprobate anterior
- Cai de circulatii propuse
- Profil stradal existente / reglementat
- Acces auto pe parcela
- Locuri de parcare pe parcela
 - pentru locuințe: 2 locuri / unitate locativă
 - pentru functiuni complementare: necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexa 5 din RLU aferent PUG Dumbravita

ECHIPARE EDILITARA

- Conducta apa existenta Ø90
- Conducta canalizare menajera prin pompare existenta Ø63
- Cablu subteran Telekom
- Cablu aerianTelekom pe stalpi de energie electrica
- Rețea de gaz presiune redusa existenta
- Rețea de gaz presiune redusa in lucru
- LEA JT in exploatare

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
jud. Timis, Comuna DUMBRAVITA, localitatea DUMBRAVITA,
extravilan, nr. CF. 411115, nr. Cad. 411115, CF. 411499, nr. Cad. 411499

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcela supusa reglementarii
- Limite cadastrale existente
- Limita de implantare a constructiilor existent / reglementat
- Limita parcele propuse

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- EXISTENT**
- Zona de locuinte cu functiuni complementare reglementata regim de inaltime maxim P+1E+M
 - Zona dotari si servicii publice la parter cu locuire la etaj reglementata regim de inaltime maxim P+2E+Er/M
 - Zona de locuire colectiva reglementata regim de inaltime maxim P+2E+Er/M
 - Zona dotari si servicii publice reglementata regim de inaltime maxim P+2E+Er/M
 - Zona verde reglementata
 - Constructii existente
- PROPOS**
- Lu** Zona de locuire individuala propusa
TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE: izolat
regim de inaltime: P+1E+M/Er
H maxim cornisa: 7.5m
H maxim coama: 10m
P.O.T.= 35%
C.U.T. = 1.05
 - Lc** Zona de functiuni complementare la parter / locuinte la etaj propusa
TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE: izolat / cuplat pe o latura
regim de inaltime: maxim P+2E
H maxim cornisa : 10m
H maxim coama: 14m
P.O.T.= 40%
C.U.T.= 1.20
 - ZV** Zona verde public amenajat propus
regim de inaltime: P
P.O.T.= 10%
C.U.T.= 0,05
 - Spatiu verde amenajat in cadrul parcelelor din zona Lu(min 30%)

CAI DE CIRCULATII

- De** Drumuri de exploatare existente
- Cai de circulatii reglementate prin documentatii de urbanism aprobate anterior
- Cai de circulatii propuse
- Locuri de parcare in incinta propuse
- pentru locuinte: 2 locuri / unitate locativa
 - pentru functiuni complementare: necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P122/1993
- Acces auto pe parcela
- Profile stradale existente / propuse
- Numar parcela

INDICI URBANISTICI

SIMBOL	ZONA FUNCTIONALA	INDICI URBANISTICI				
		POT	CUT	Regim Inaltime	H max cornisa	H max
Lu	Zona de locuinte cu maxim 2 U.L. / parcela	35%	1.05	P+1E+M/Er	7.5m	10m
Lc	Functiuni complementare la parter si locuinte colective la	40%	1.20	P+2E	10m	14m
V	Zona verde	10%	0.05	P	3m	5,5m
ZCR	Circulatii si zone verzi de aliniament					

NOTA:
Propunerea de mobulare reprezintă o POSIBILĂ variantă de mobulare.
Este o planșă cu CARACTER ORIENTATIV, INFORMATIV ȘI NELIMITATIV.
Pentru faza de DTAC, zonificarea și suprafețele aferente se pot modifica în limitele maxime/minime reglementate prin prezentul P.U.Z. și R.L.U.

FISHER arhitect design		S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bul. Cetatii nr. 45 camera 3 300 358 RO - TIMISOARA tel./fax +40-744 690 772, e-mail: fisherarhitect@gmail.com		Proiect: ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din CU nr. 651/02.06.2020 Amplasament: Intravilan, CF nr. 411115, nr. cad. 411115, CF nr. 411499, nr. cad 411499, localitatea/comuna DUMBRAVITA, jud. TIMIS		Nr. proiect: U 37/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Beneficiar:	ROȘU CAROLINA DRAPOȘ ELISABETA	Faza: P.U.Z. ETAPA 2
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data: 14/03/2025	Titlu planșă:	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	Pl.nr.: U37.06
PROIECTAT	arh. Loredana PESCARU					
DESENAT			594 X 594			

LEGENDA

LIMITE

Limita parcela supusa reglementarii

Limite cadastrale existente

Limita parcele propuse

ZONIFICARE FUNCTIONALA

SITUATIA EXISTENTA

Zona de locuinte cu functiuni complementare reglementata

Zona dotari si servicii publice reglementata

Zona verde reglementata

Canal ANIF existent (zona de protectie 2m)

Constructii existente

SITUATIA PROPUASA

L

Zona de locuire individuala (cu maxim 2 apartamente/parcела) propusa

D

TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE: izolat/cuplat

ZV

Zona de dotari si servicii la parter / locuinte colective la etaj propusa (maxim 6ap/parcela)

TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE: izolat

Zona verde propusa (se va intabula in CF ca si spatiu verde)

Terenuri cu servitute de acces auto, pietonal si echipare editlitară inscris in CF

CAI DE CIRCULATII EXISTENTE

De

Drumuri de exploatare existente

Cai de circulatii reglementate prin documentatii de urbanism aprobate anterior

Cai de circulatii propuse

Acces auto pe parcela

Profile stradale existente / propuse

Locuri de parcare pe parcela

ECHIPARE EDILITARA

EXISTENT

Conducta apa existenta

Conducta canalizare menajera ex.

PROPOS

Conducta apa

Conducta canalizare menajera

Rigole canalizare pluviala

Conducta preaplin descarcare in Hcn

SP

Statie de pompare

DSH

Decantor Separator de hidrocarburi

BR

Bazin de retentie (V=40m³)

CV

Camin de vizitare

GV

Gura de varsare

HI

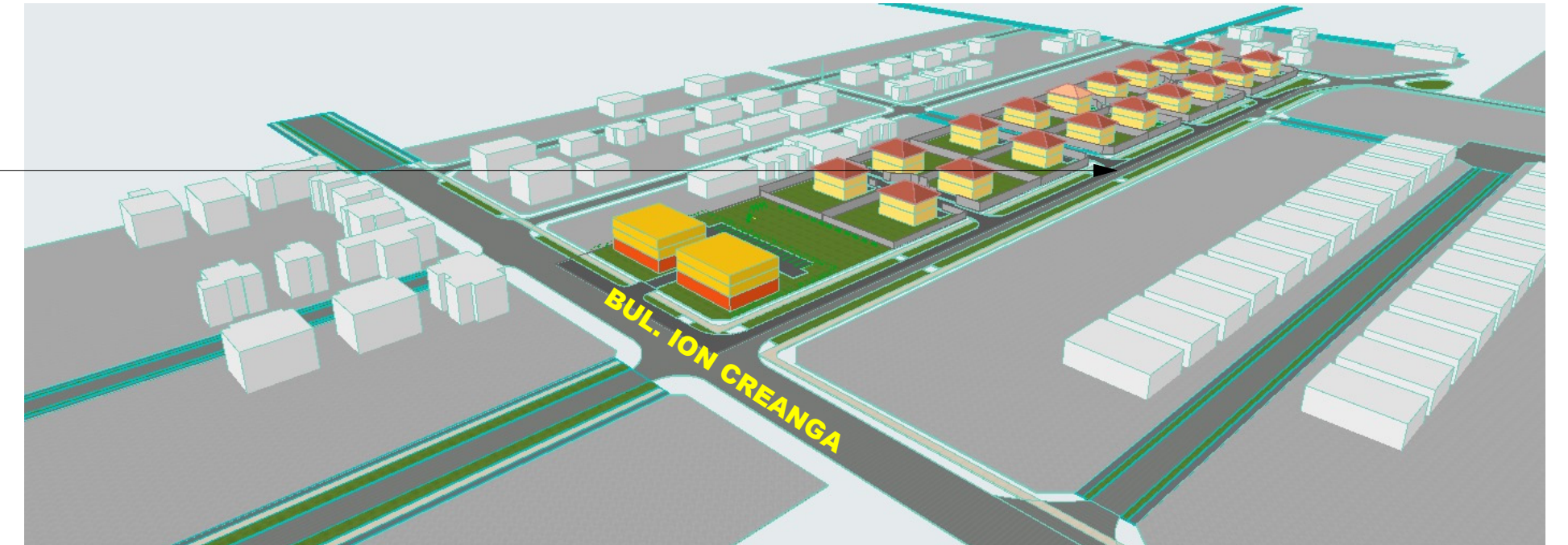
Hidranti supralaterani de incendiu

Bazin ape pluviale pe fiecare parcela



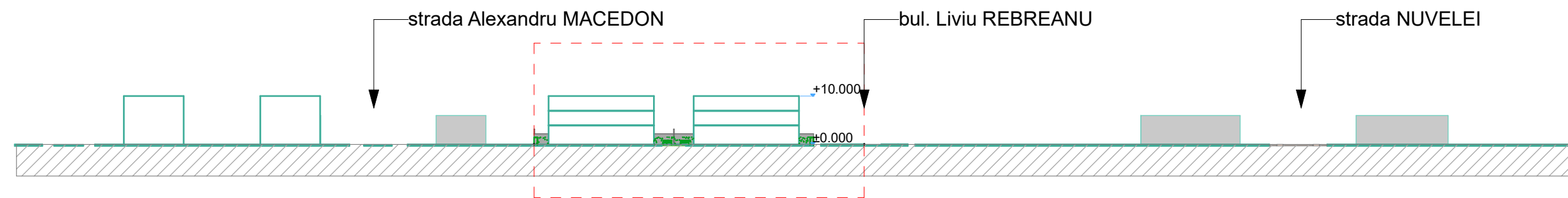
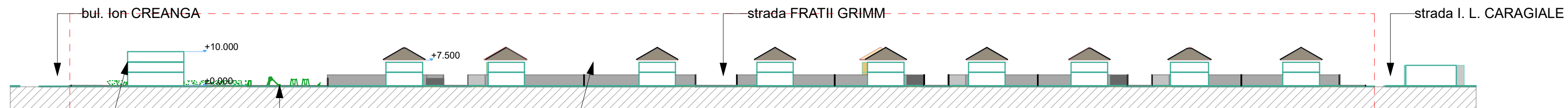
PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC MELVIN SRL Timisoara, strada Calea Aradului nr. 23 ap. 25				Nr. proiect: U 37/2018	
FISHER arhitect design		S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bul. Cetatii nr. 45 camera 3 300 358 RO - TIMISOARA tel/fax +40-744 690 772 e-mail: fischerarhitect@gmail.com		Proiect: ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. cu preluare avize: din CU nr. 65102/26.2020 si CU nr. 49329.05.2022 Amplasament: intravilan, CF nr. 411115, nr. cad. 411115, CF nr. 411499, nr. cad. 411499, localitatea/comuna DUMBRAVITA, jud. TIMIS	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Beneficiar: ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA	Faza: P.U.Z. ETAPA 2
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data: Martie 2025	Titu plansa:	Pl.nr.: U37.04.1
PROIECTAT	ing. Daniel PESCARU			ECHIPARE EDILITARA	
DESENAT			840 X 594		

bul. Liviu REBREANU



Volumetrie PUZ

:200

[illegible]

S-02	Sețiune longitudinală
------	-----------------------

**ZONA FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LA
PARTER / LOCUIRE
COLECTIVA LA ETAJ (Lc)**
regim de inaltime: P+2E
P.O.T. = 40%
C.U.T. = 1,2
zona verde minim 30%
fara imprejmuire
tipologie de construire:
izolat/cuplat

ZONA VERDE (ZV)
regim de inaltime: Parter
P.O.T. = 10%
C.U.T. = 0,05
zona verde minim 90%

ZONA LOCUIRE
INDIVIDUALA/DUPLEX(Lu)
regim de inaltime: P+1E+M/Er
P.O.T. = 35%
C.U.T. = 1,05
zona verde minim 30%
imprejmuire
tipologie de construire: izolat

		1:1000		
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./ DATA
 FISHER arhitect design arhitectura, urbanism, management de proiect si consulting		S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bui. Cetatii nr. 45, camera 3 300 358 RO - TIMISOARA tel./fax +40-256-441 102, fisherarhitect@gmail.com		Pl. nr.: U37/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SEF PROIECT	arh. Loredana PESCARU			
PROIECTAT				
DESENAT	arh. Loredana PESCARU		Data: ianuarie 2025	Pr. nr. U37.10



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

jud. Timis, Comuna DUMBRAVITA, localitatea DUMBRAVITA, extravilan, nr. CF. 411115, nr. Cad. 411115, CF. 411499, nr. Cad. 411499

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcela supusa reglementarii
- Limite cadastrale existente
- Limita parcele propuse

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona de locuinte cu functiuni complementare
- Constructii existente
- Zona de locuire individuala / duplex propusa
- Zona de dotari si servicii la parter / locuinte colective la etaj propusa
- Zona verde propusa (se va intabula in CF ca si spatiu verde)
- Terenuri cu servitute de acces auto, pietonal si echipare edilitara inscris in CF

CAI DE CIRCULATII EXISTENTE

- Drumuri de exploatare existente
- Cai de circulatii reglementate prin documentatii de urbanism aprobate anterior
- Cai de circulatii propuse
- Acces auto pe parcela
- Profilul stradal existente

ECHIPARE ELECTRICA

- EXISTENT
 - Linie electrica JT in exploatare (LEA) joasa tensiune 0,4 kV existenta
 - Retea comunicatii subterana existenta
 - Retea comunicatii aerian existenta
- PROPOS
 - Linie electrica subterana (LES) joasa tensiune 0,4 kV
 - Canalizatie telecomunicatii - 2 x PVC-M D90mm
 - Traseu cablu subteran pentru iluminatul public
 - Stalp de iluminat public, metalic, h=11m, echipat cu un corp de iluminat cu sursa LED 60W / halogenuri metalice 125W
 - Camin de tragere pentru telecomunicatii

NOTA :
Proprietarii parcelelor vor incheia contract cu operatorul de distributie al energiei electrice din zona.
Operatorul de distributie va intocmi fise de solutie pentru racordarea fiecarui consumator in parte.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC MELVIN SRL Timisoara, strada Calea Aradului nr. 23 ap. 25 ing. inst. Daniel PESCARU, ATESTAT ANRE 202312489/2023				Proiect: ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din CU nr. 651/02.06.2020		Nr. proiect:
S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bui. Cetatii nr. 45 camera 3 300 358 RO - TIMISOARA tel. fax +40-744 690 772, e-mail: fisherarchitect@gmail.com				Amplasament: Intravilan, CF nr. 411115, nr. cad. 411115, nr. cad. 411499, localitatea/comuna DUMBRAVITA, jud. TIMIS		U 37/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Beneficiar: ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA		Faza: P.U.Z. ETAPA 2
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data: 14/03/2025	Titlu planşa:		Pl.nr.: U37.04.2
PROIECTAT	ing. Daniel PESCARU			REGLEMENTARI URBANISTICE. ECHIPARE ELECTRICA		
DESENAT			594 X 594			



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

jud. Timis, Comuna DUMBRAVITA, localitatea DUMBRAVITA, extravilan, nr. CF. 411115, nr. Cad. 411115, CF. 411499, nr. Cad. 411499

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcela supusa reglementarii
- Limite cadastrale existente
- Limita parcele propuse

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona de locuinte cu functiuni complementare
- Constructii existente
- Lu Zona de locuire individuala (cu maxim 2 apartamente/parcels) propusa
- Lc Zona de dotari si servicii la parter / locuinte colective la etaj propusa
- ZV Zona verde propusa (se va intabula in CF ca si spatiu verde)
- Terenuri cu servitute de acces auto, pietonal si echipare edilitara inscris in CF

CAI DE CIRCULATII EXISTENTE

- De Drumuri de exploatare existente
- Cai de circulatii reglementate prin documentatii de urbanism aprobate anterior
- Cai de circulatii propuse
- Acces auto pe parcela
- Profile stradale existente

ECHIPARE CU GAZ

- EXISTENT
- Retea de gaz presiune medie existenta
- Retea de gaz presiune redusa existenta
- Retea de gaz presiune redusa in lucru
- PROPUS
- Conducta gaze naturale propusa PE 90mm, L = 550m
- Post reglare propus

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC MELVIN SRL Timisoara, strada Calea Aradului nr. 23 ap. 25 ing. inst. Daniel PESCARU, AUT. GRAD PGD 204240097			Proiect: ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cu preluarea avizelor din CU nr. 651/02.06.2020 Amplasament: Intravilan, CF nr. cad. 411115, nr. cad. 411115, nr. cad. 411499, nr. cad. 411499, localitatea/comuna DUMBRAVITA, jud. TIMIS		Nr. proiect: U 37/2018
FISHER architect design architecte, urbanisti, management de proiect si consulting S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bui. Cetatii nr. 45 camera 3 300 359 RO - TIMISOARA tel.041 404-744 690 772 e-mail: fisherarchitect@gmail.com			Scara: 1:1000	Beneficiar: ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA	Faza: P.U.Z. ETAPA 2
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data: 14/03/2025	Titlu planşa:	Pl.nr.: U37.04.3
PROIECTAT	ing. Daniel PESCARU			REGLEMENTARI URBANISTICE. ECHIPARE CU GAZ	
DESENAT			594 X 594		

LEGENDA

LIMITE

- Limita parcela supusa reglementarii
- Limite cadastrale existente
- Limita parcele propuse

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PROPRIETATE PRIVATA

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

PROPRIETATE PUBLICA

- Teren proprietate publica de interes local

CIRCULATIA TERENURILOR

- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public

BILANT TERITORIAL	Existent	Propus
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	26,025	100.00%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public		8,691
Total teren PUZ	26,025	100.00%

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	DIMENSIUNI	CATEGORIA DE INTERES
Cai de circulatii propuse pentru bulevard si strazi principale	7388	mp
Spatii verzi propuse	1303	mp
Retea de alimentare cu apa propusa	600	ml
Retea de canalizare propusa	600	ml
Retea de alimentare cu electrica subterana propusa	695	ml
Retea de iluminat public propusa	695	ml

NOTA: Obiectivele de utilitate publica se vor realiza conform planului de actiune

- Terenuri cu destinatia de spatiu verde



TEREN ARABIL

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Jud. Timis, Comuna DUMBRAVITA, localitatea DUMBRAVITA,
extravilan, nr. CF. 411115, nr. Cad. 411115, CF. 411499, nr. Cad. 411499

LIMITE

- Limita parcela supusa reglementarii
- Limite cadastrale existente
- Limita parcele propuse

ZONIFICARE FUNCTIONALA

SITUATIA EXISTENTA

- Zona de locuinte cu functiuni complementare reglementata regim de inaltime maxim P+1E+M
- Zona dotari si servicii publice la parter cu locuire la etaj reglementata regim de inaltime maxim P+2E+Er/M
- Zona de locuire colectiva reglementata regim de inaltime maxim P+2E+Er/M
- Zona dotari si servicii publice reglementata regim de inaltime maxim P+2E+Er/M
- Zona verde reglementata
- Constructii existente

SITUATIA PROPUISA

- Zona de locuire individuala (cu maxim 2 U.L./parcela) propusa
- TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE: izolat
- Zona de functiuni complementare la parter / locuire colectiva la etaj propusa
- TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE: izolat /cuplat pe o latura
- Zona verde propusa (se va intabula in CF ca si spatiu verde)
- Zona de implantare a constructiilor

STUDIU DE CVARTAL

- Zona de locuire (cu maxim 2 apartamente/parcela) de perspectiva
- Zona de dotari si servicii publice de perspectiva
- Zona verzi de perspectiva

CAI DE CIRCULATII

De

- Drumuri de exploatare existente
- Cai de circulatii reglementate prin documentatii de urbanism aprobate anterior
- Cai de circulatii propuse

Profil stradal existente / reglementat

Acces auto pe parcela

Locuri de parcare pe parcelă

- pentru locuințe: 2 locuri / unitate locativă
- pentru functiuni complementare: numarul parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei conform anexa 5 din RLU aferent PUG Dumbravita

ECHIPARE EDILITARA

- Conductia apa existenta Ø90
- Conducta canalizare menajera prin pompare existenta Ø63
- Cablu subteran Telekom
- Cablu aerianTelekom pe stalpi de energie electrica
- GAS
- Retea de gaz presiune reduisa existenta
- Retea de gaz presiune reduisa in lucru
- LEA JT in exploatare

FISHER arhitect design S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bui. Cetatii nr. 45 camera 3 300 350 RD - TIMISOARA tel.fax +40-744 690 772, e-mail: fisherarhitect@gmail.com		Proiect: ELABORARE P.U.Z. -DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cu preluarea anterior din CUI nr. 451/02.06.2020 Amplasament: extravilan, CF nr. 411115, nr. cad. 411115, CF nr. 411499, nr. cad. 411499, localitatea/comuna DUMBRAVITA, jud. TIMIS		Nr. proiect:	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	Beneficiar: ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA	Faza: P.U.Z. ETAPA 2
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data: 14/03/2025	Titlu planșă: STUDIU DE CVARTAL	Pl.nr.: U37.07
PROIECTAT	arh. Loredana PESCARU				
DESENAT			840 X 594		

STUDIU DE INSORIRE

Denumire: **ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI**

COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din C.U. nr. 651/02.06.2020,

Amplasament: comuna Dumbravita, sat Dumbravita, extravilan, Extras CF nr. 411499, 411115, Suprafata teren: 26025 m²

Beneficiar: ROSU CAROLINA

DRAPOS ELISABETA

Proiectant general: S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L.

Proiectant studiu de insorire: S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L.

Numar proiect: U37/2018

Faza de proiectare: P.U.Z.

1. Date generale

Documentația de față este întocmită ca fiind solicitat de catre Primaria Comunei Dumbravita la prezentarea publicului in Etapa 2 de informare.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, potrivit art.17 si a Anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare .

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu respectarea normelor sanitare si tehnice in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire

Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina, pe baza calculului astronomic, partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiei noi asupra imobilelor invecinate .

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe .

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice .

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu se impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor .

Prin prevederile Regulamentului de urbanism aferent prezentului P.U.Z. se urmareste si respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie .

Durata minima de insorire, potrivit normelor sanitare este, fie de 1 ½ ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud) .

Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se realizeaza prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor. Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H,L,I) in zilele de referinta pentru latitudinea 45 grade nord.

2. Baza legala

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica , privind mediul de viata al populatiei
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, Indicativ- GM – 007- 2000 aprobat prin O.M.D.R.L. nr. 21/N/2000

3. Destinatie si amplasament

Imobilele care urmează a fi realizate sunt destinate funcţiunii de locuire şi se află situate în extravilanul comunei Dumbravita, într-o zona cu dezvoltare de locuinte, fiind proprietatea dnei Rosu Carolina si dnei Drapos Elisabeta, Extras CF 411499 si Extras CF 411115.

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 26.025 mp , intr-un numar de 24 de parcele, din care:

- 20 parcele pentru locuinte individuale / duplex;
- 2 parcele pentru dotari si servicii la parter si locuinte colective la etaj (maxim 3 UL/parcela);
- 1 parcela pentru zona verde;
- 1 parcela pentru cai de circulatii.

Pentru realizarea investiţiei a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 403 din 20.05.2022, prelungit pana la data de 20.05.2024 si avizul de oportunitate nr. 12/23.08.2023 .

Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt următoarele:

- latitudine 45°80' Nord

- longitudine 21°22' Est.

Pentru calculul studiului de însorire s-au folosit aceste valori de pornire a poziției geografice.

Caracteristicile mișcării soarelui pe amplasamentul studiat sunt următoarele:

La solstițiul de vară (în data de 21 iunie) soarele răsare la ora 5:45 (ora locală astrologică - nemodificată conform sistemului timpului de vară), la 54°16' azimut, la amiază, ora 13:36 atinge înălțimea maximă de 67°64' (aceasta fiind cea mai mare înălțime deasupra orizontului, pe care atinge soarele pe parcursul anului), și apune la ora 21:29, la 307°17' (aproximativ către NV).

Pe data de 21 decembrie (la solstițiul de iarnă) soarele răsare la ora 8:13, la 123°73' azimut, și apune la ora 16:53 la 236°23' azimut. La ora 12:32 atinge înălțimea de 20°80' deasupra orizontului, (asta fiind cea mai mică înălțime a maximelor zilnice).

Teritoriul luat în studiu este situat în extravilan, fiind delimitat astfel:

- la NORD - teren urbanizat pentru zona rezidentiala si strada I. L. Caragiale cu profil de 12,00m;

- la SUD - De 83-4m (bul Ion Creanga - 26m) ;

- la VEST - A88/1/50 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala;

- la EST - A88/1/48 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala.

4. Caracteristicile generale ale viitoarelor construcțiilor

Clădirile propuse a se realiza pe parcelele din zona de locuinte (L) vor fi în regim de înălțime de maxim P+1E+M/Er (H maxim = 10m), clădirile propuse în zona de funcțiuni complementare (D) de la bulevardul Ion Creanga vor fi în regim de înălțime de maxim P+2E (H maxim = 14m).

Suprafața maxim construită este de 5528 m² și suprafața construită desfășurată maximă de 16584 m².

5. Cerințe minime admise

Conform ordinului 994/2018, pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, "amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1h și 30 min. zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit".

Pentru a nu se umbri reciproc, distanța dintre clădiri trebuie să fie cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

În cazul de față distanța dintre construcțiile propuse și locuințele situate în vecinătate este de cel puțin H/2.

6. Determinarea luminării naturale și a însoririi

Prezentul studiu de însorire are scopul de prezentare a variației umbrelor lăsate de clădirile ce urmează a se construi pe toate clădirile afectate, astfel:

- Clădirile cu regim de înălțime parter, un etaj și mansardă / etaj retras;

- Clădirile cu regim de înălțime parter si 2 etaje la bulevardul Ion Creangă.

Studiul a fost făcut pentru cele două date caracteristice a mișcării aparente a soarelui: 21 iunie si 21 decembrie (solstițiile de vara si de iarna).

Pe 21 iunie (în data solstițiului de vară), discul solar parcurge drumul cel mai lung pe bolta cerească, rezultând cea mai lungă zi din an. Asta înseamnă, că punctul de răsărit pe orizont este deplasat la limită către N (față de Estul geografic - la 90° azimut), cel de apus este aproximativ către NV, cel mai apropiat de direcția nordului (pe parcursul anului). În urma acestei situații unele părți a fațadelor pot primi soare într-un mod mai favorabil în această perioadă (la începutul verii), decât în general pe parcursul anului. Înălțimea aparentă a soarelui pe această dată (pe 21 iunie) este cel mai mare pe parcursul unui an (atinsă la ora prânzului), rezultând astfel cele mai scurte umbre.

Cealaltă dată caracteristică a mișcării aparente a soarelui este 21 decembrie, ziua solstițiului de iarnă. În această zi soarele se află cel mai scurt timp pe bolta cerească (deasupra unui anume loc), deci ziua (lumina zilei) este cea mai scurtă din an. O bună parte din suprafețele fațadelor pot fi defavorizate din această cauză, în ceea ce privește accesul lor la radiația solară. Pe această dată (21 decembrie) înălțimea maximă atinsă de soare deasupra orizontului este cea mai mică pe parcursul anului. Asta rezultă umbre lungi, și poate cauza obturarea luminii directe solare de către obstacole, care în alte perioade a anului nu deranjează.

Astfel, analiza umbrelor capătă cea mai mare importanță pe data de 21 decembrie, fiind vorba de situația cea mai nefavorabilă din punct de vedere al însoririi. Din această cauză este firesc, că fațadele (respectiv ferestrele), care pe această dată primesc lumină, vor beneficia în mod sigur de razele solare și în alte zile a anului (situația putând fi deranjată eventual de arbore foioase).

O analiză mai exactă și mai detaliată (cu procentaje calculate, unghi de cădere a razelor solare, cu includerea datelor meteorologice referitoare la procentul de înnorare - eventual pentru perioadele de tranziție - primăvara și toamna) s-ar putea face pentru o analiză precisă a folosirii radiației solare directe în mod activ (sau pasiv), respectiv indirecte, stând la baza proiectării unor instalații, sau pentru calcule energetice.

Planul de situație, înălțimile spațiilor și modelul 3D, care stau la baza studiului de însorire, au fost preluate din proiect.

Mențiune: Pozițiile de referință exacte ale soarelui (de răsărit, apus, miazăzi) depind de poziția geografică a amplasamentului studiat, și au fost stabilite cu exactitate pe baza coordonatelor acestui loc. Astfel rezultatele studiului de însorire pot fi valabile strict numai pentru locul geografic studiat, și pentru clădirile cu orientările și mărimile definite.

În urma studiului s-au constatat următoarele:

Apartamentele din imobilele propuse au încăperile de locuit dispuse pe fațadele de est, sud și vest, acestea beneficiind de lumina solară directă pe o perioadă de minim 1, 5> ore la solstițiu de iarnă pentru cel puțin o cameră.

Astfel, încăperile de locuit beneficiază alternativ de lumina solară directă în intervalul orar 09:30 - 16:15, după care intră alternativ în umbra proprie.

Referitor la clădirile învecinate a căror iluminare naturală ar putea fi afectată de imobilul propus se observă următoarele:

Locuințele cu regim de înălțime parter, 1 etaj și masardă, amplasate pe latura vestică a amplasamentului: se observă faptul că ferestrele locuinței de pe această fațadă beneficiază de lumina solară directă pe o perioadă de minim 2,0 ore la solstițiu de iarnă, în intervalul orar 11,00 – 13,00 fără a fi afectat de imobilul propus, apoi intră treptat în umbra proprie.

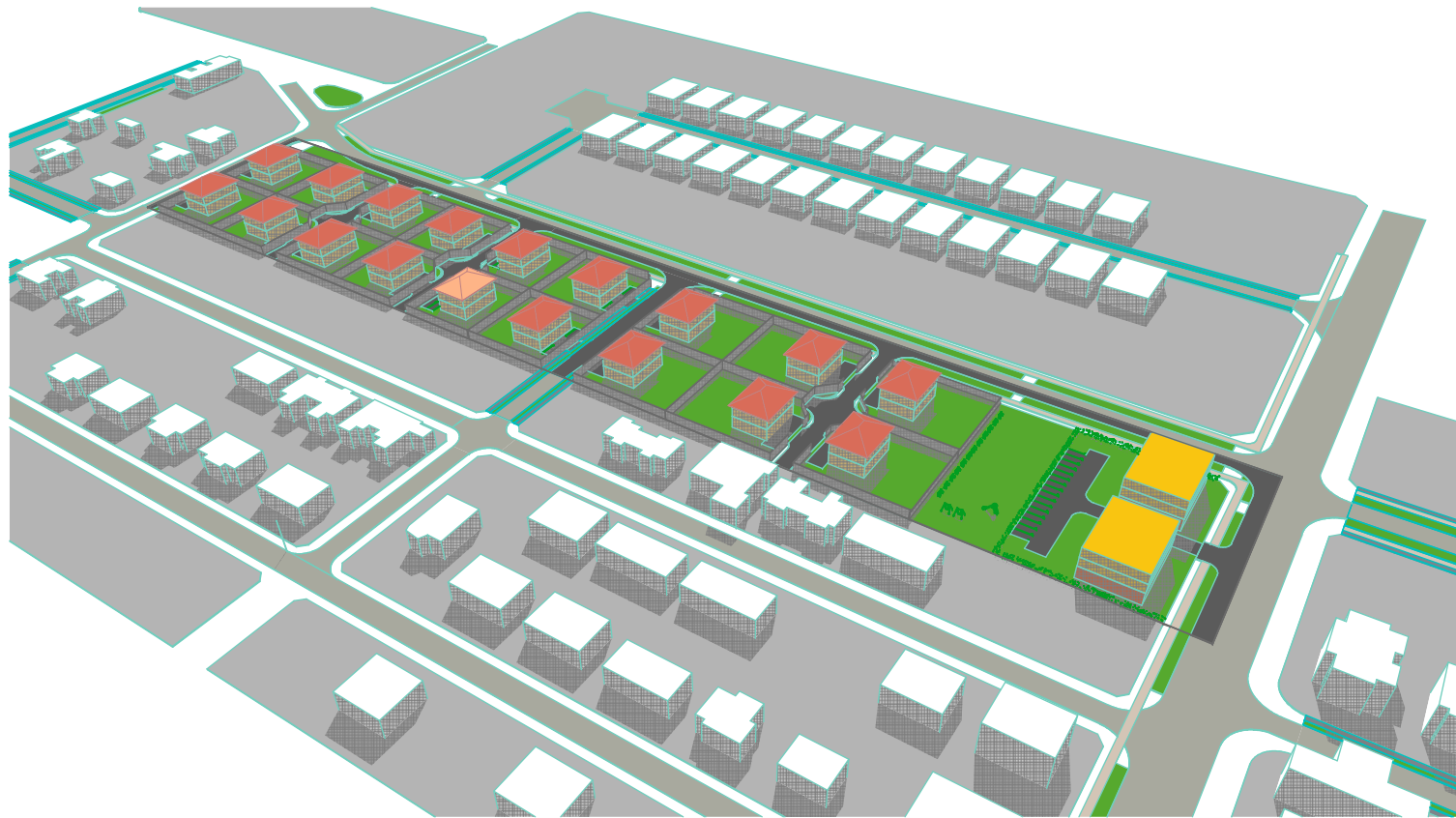
Pentru toate celelalte imobile cu regim de înălțime parter și mansardă, aflate pe laturile sudică și nordică a amplasamentului, imobilele propuse nu modifică gradul de însorire al acestora, de asemenea ele nu afectează imobilul propus.

CONCLUZIA STUDIULUI DE ÎNSORIRE

Prin amplasarea construcțiilor propuse (clădiri de locuințe de maxim P+2E) se respecta art. 3 din Ordin 119/2014 modificat ulterior cu Ordinul nr. 994/2018 privind durata minimă de însorire de 1,5 ore pentru toate încăperile de locuit a viitoarelor locuințe într-o zi de referință la data solstițiului de iarnă (21 decembrie).

Pentru toate celelalte imobile cu regim de înălțime parter, 1 etaj și mansardă, aflate pe laturile vestică, nordică și sudică a amplasamentului, imobilul propus nu modifică gradul de însorire al acestora, de asemenea ele nu afectează imobilul propus.

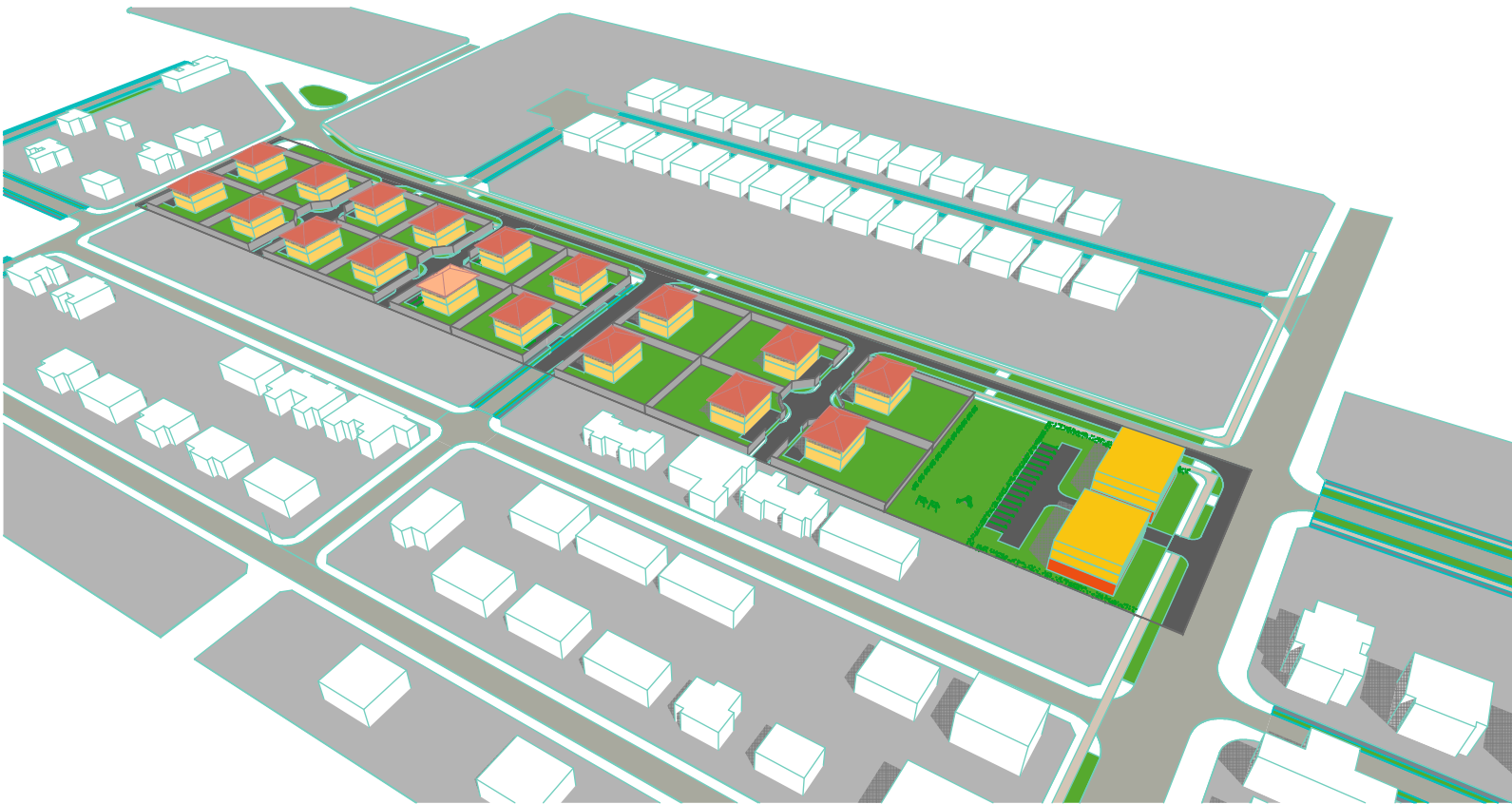
Intocmit,
Arh. Loredana PESCARU



1

ORA 9.00 - 21 iunie

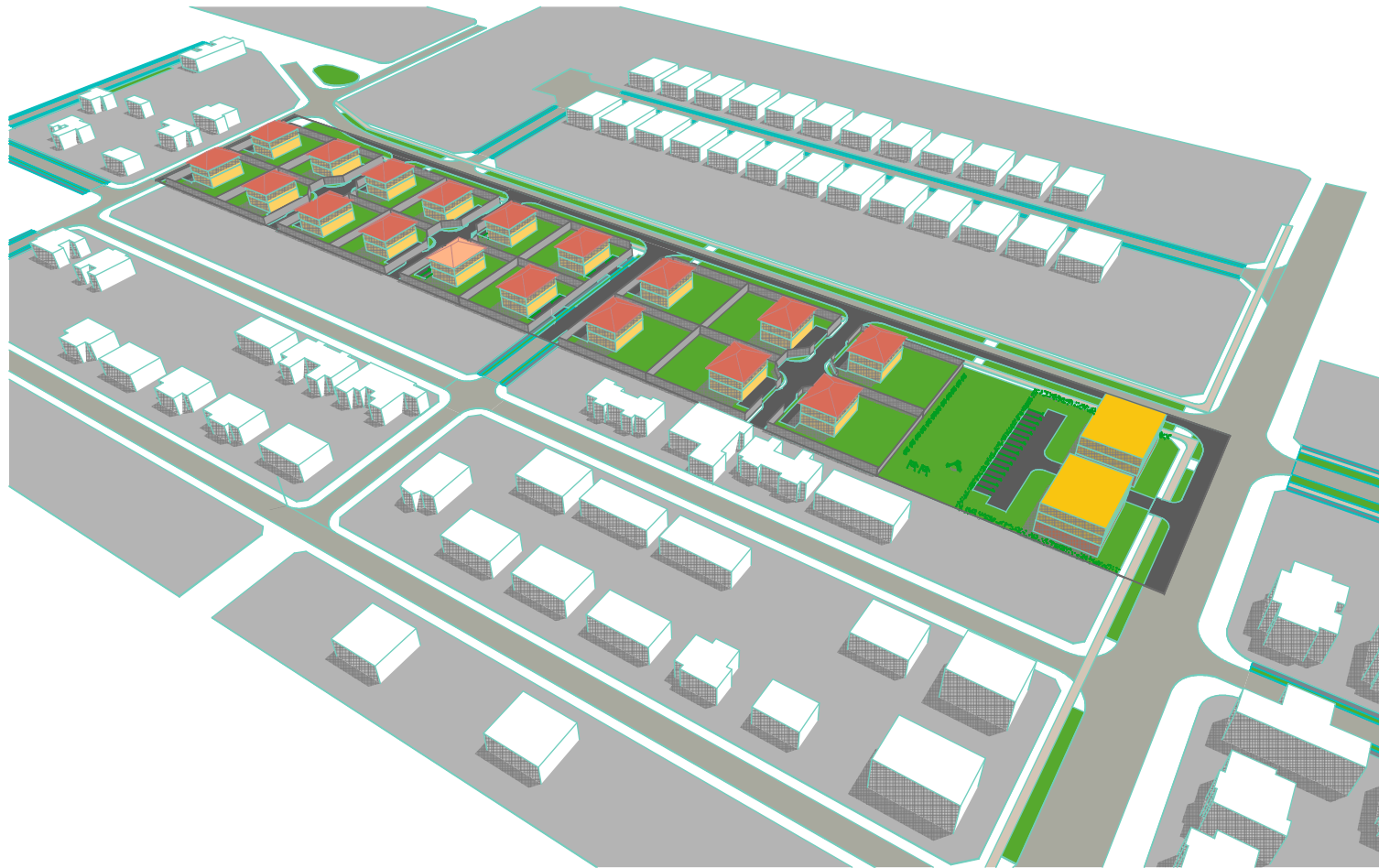
1:200



3

ORA 15.00 - iunie

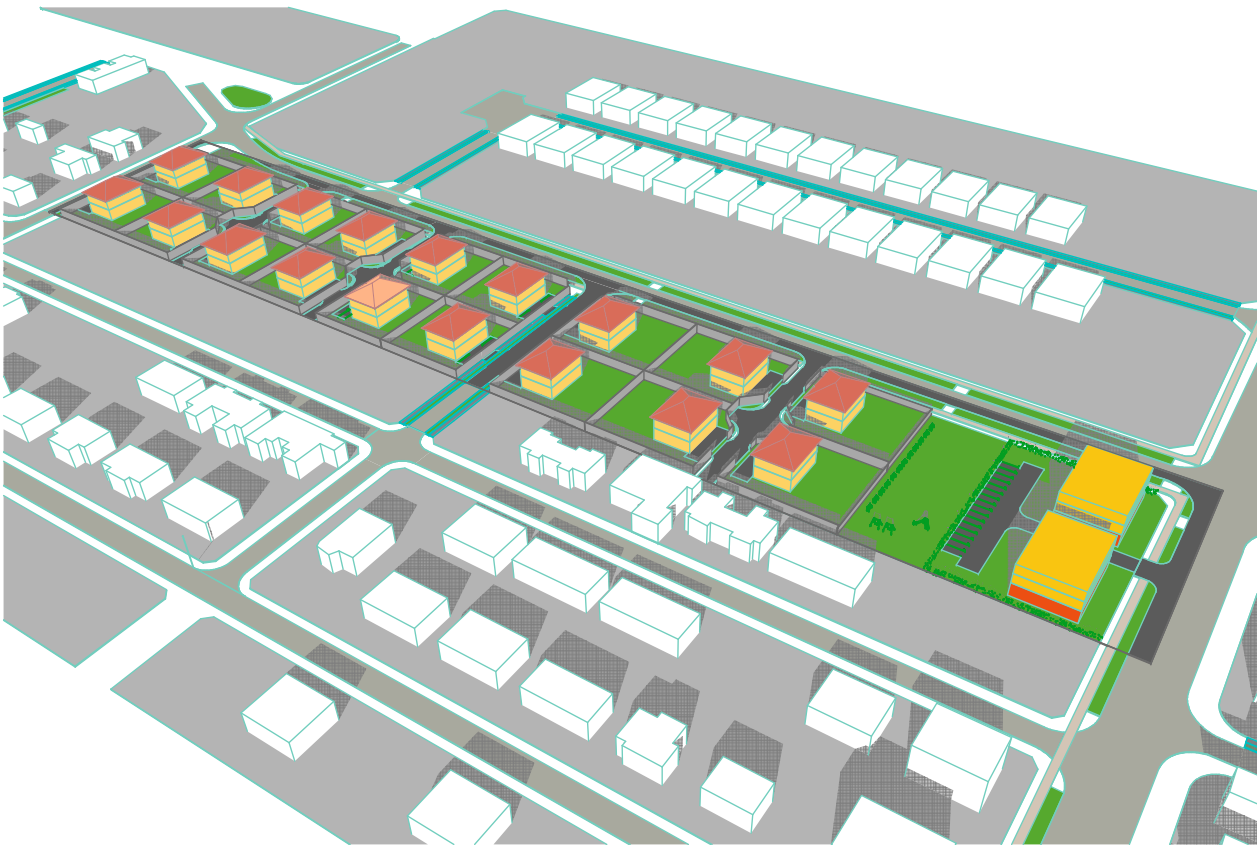
1:200



2

ORA 12.00 - iunie

1:200



4

ORA 18.00 - iunie

1:200

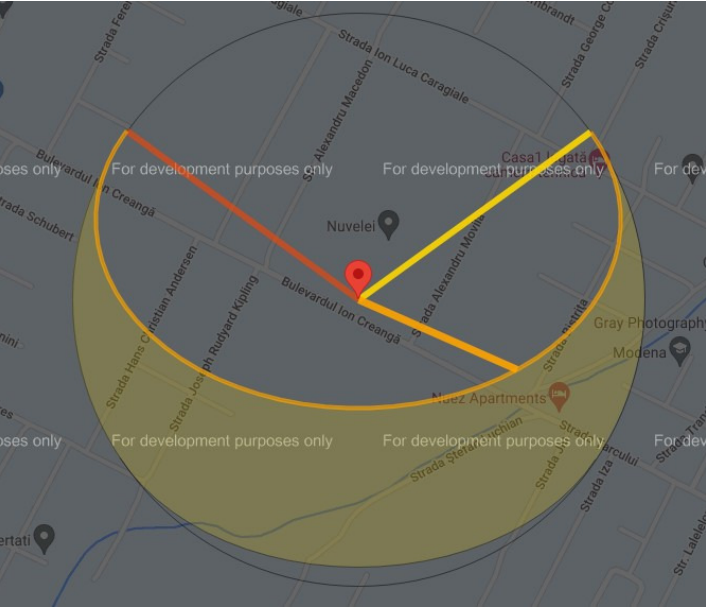


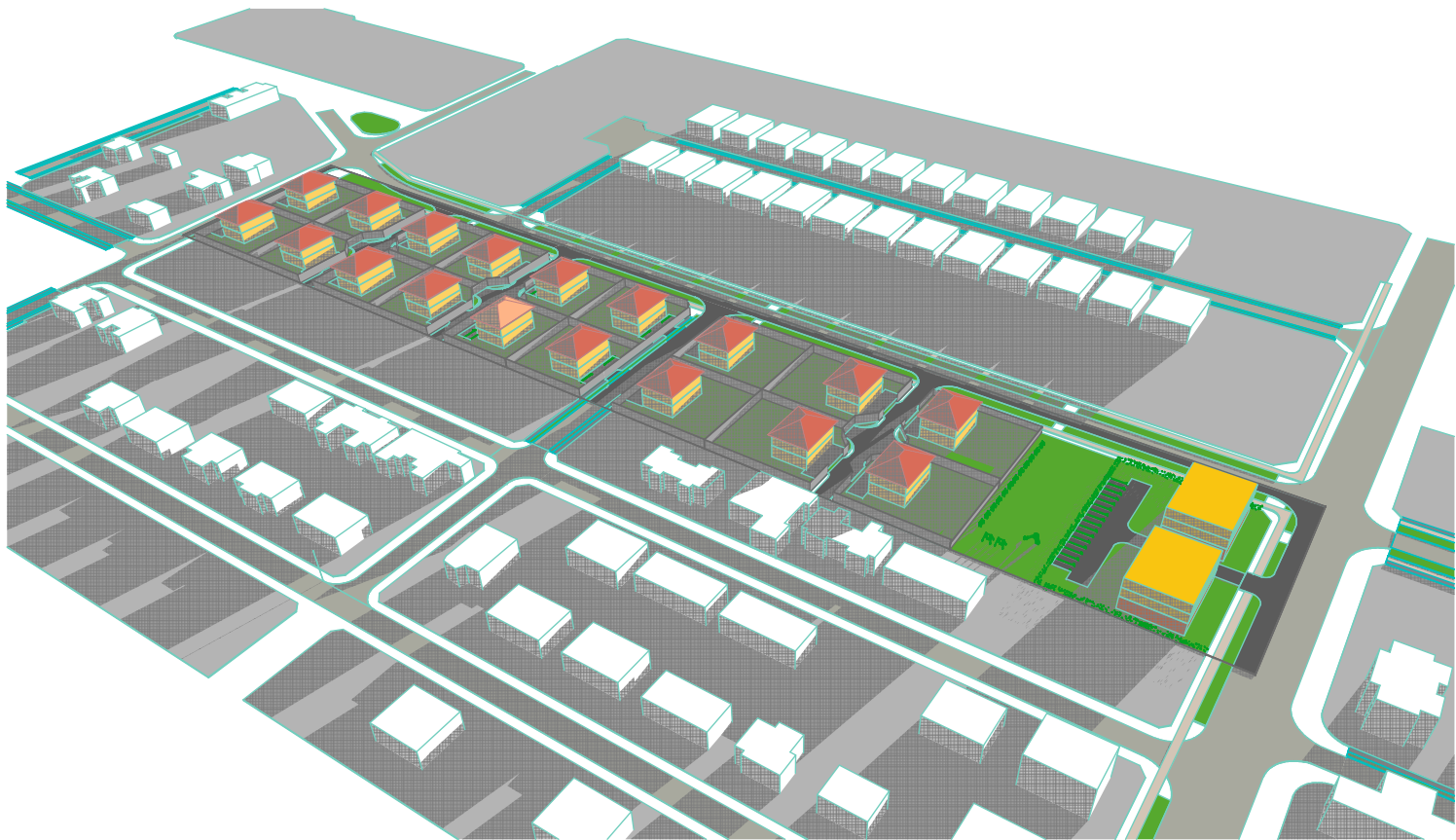
DIAGRAMA SOLARA

soarele rasare la ora 5:45 AZIMUT 54°16'

amizaza la ora 13:36 AZIMUT 67°64'

soarele apune la ora 21:29 AZIMUT 307°17'

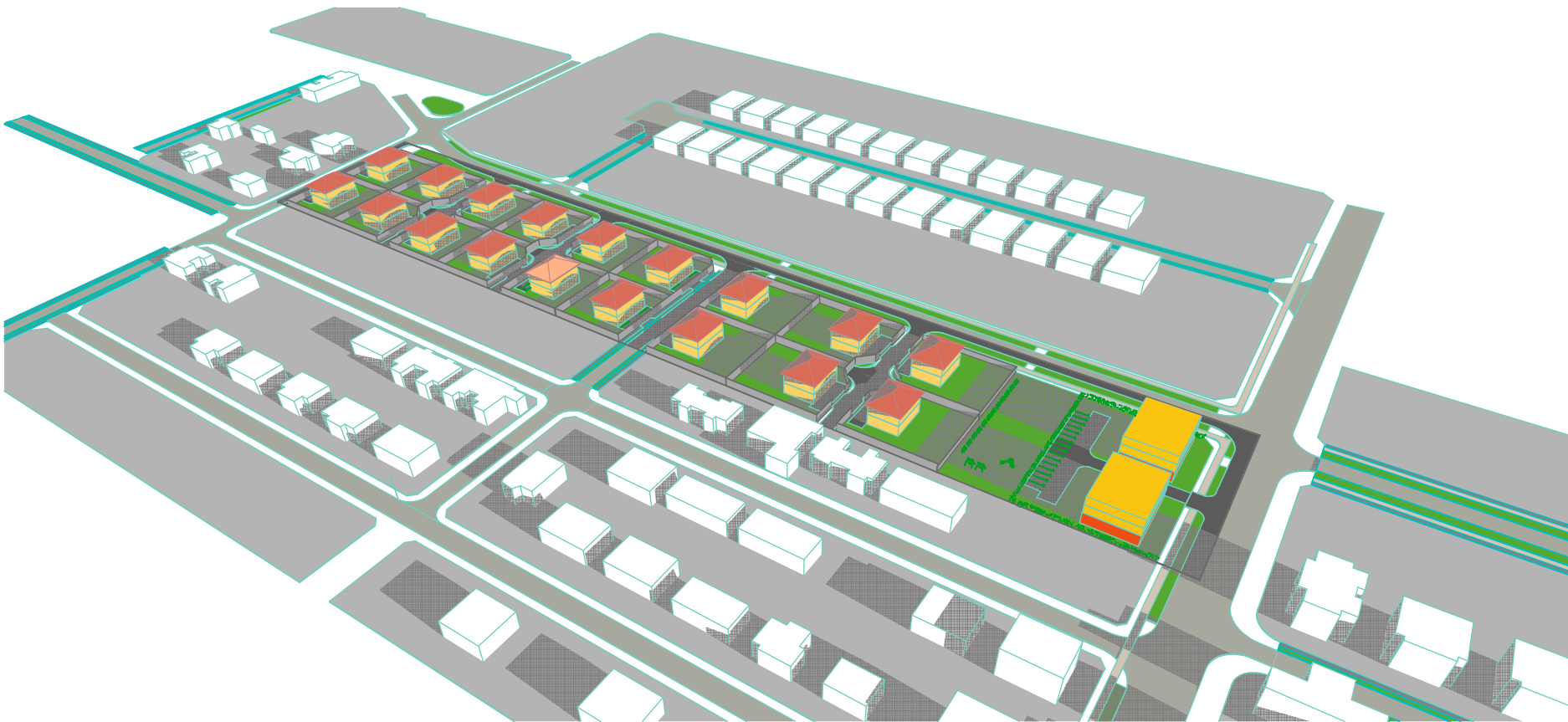
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./ DATA
 FISHER arhitect design arhitectura, urbanism, management de proiect si consulting	S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bul. Cetatii nr. 45, camera 3 300 358 RO - TIMISOARA tel./fax +40-256-441 102, fisherarhitect@gmail.com		Beneficiar: ROSU Carolina, DRAPOS Elisabeta Amplasament: strada intravilan extins, CF nr. 411499, 411115, sat / comuna DUMBRAVITA, judetul TIMIS Titlul proiectului: ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Titlul plansei: Solstitiu de vara	Pl. nr.: U37/2018
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
	SEF PROIECT	arh. Loredana PESCARU		Data:
	PROIECTAT	arh. Loredana PESCARU		ianuarie 2025
DESENAT				
				Faza: PUZ/Etapa 2
				Pr. nr. U37.08



5

ORA 9.00 - decembrie

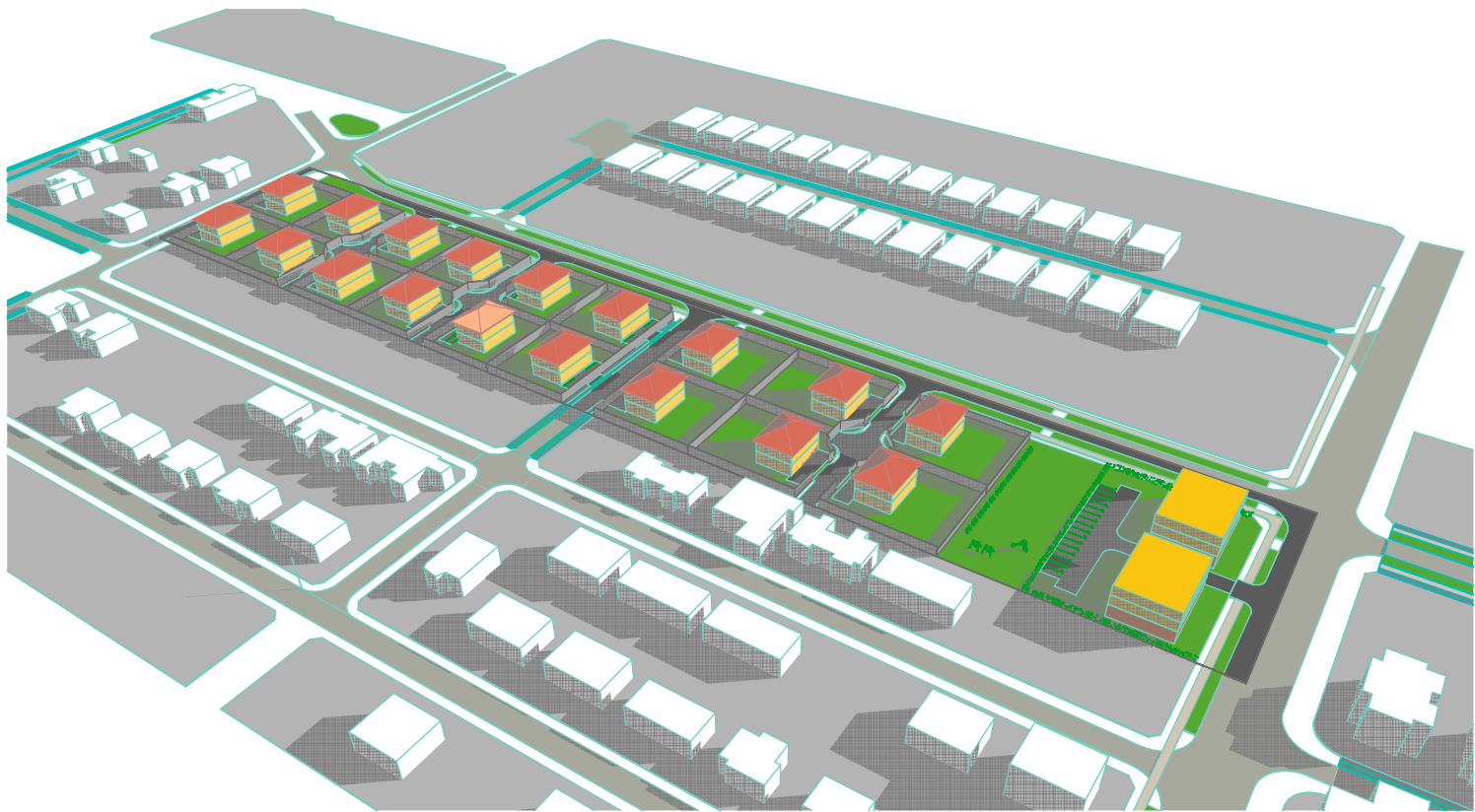
1:200



7

ORA 15.00 - decembrie

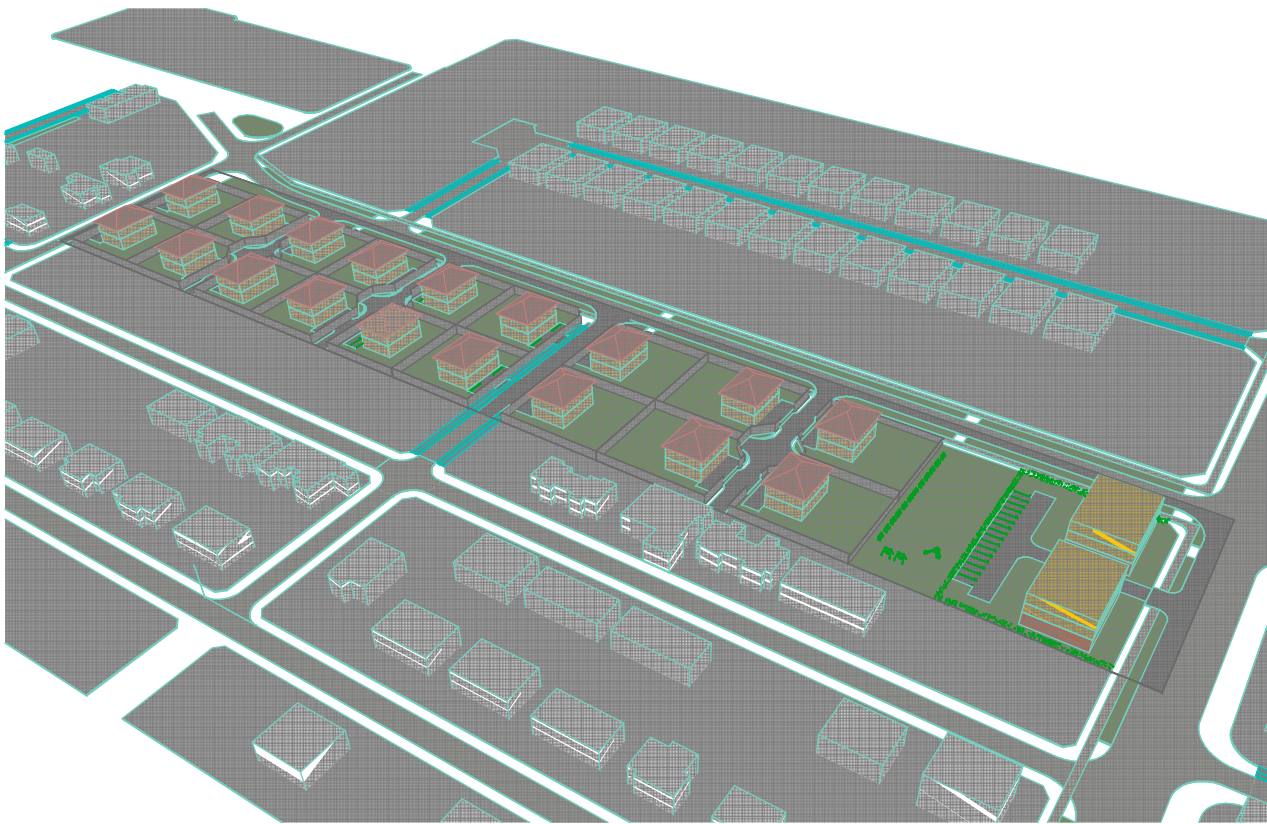
1:200



6

ORA 12.00 - decembrie

1:200



8

ORA 18.00 - decembrie

1:200

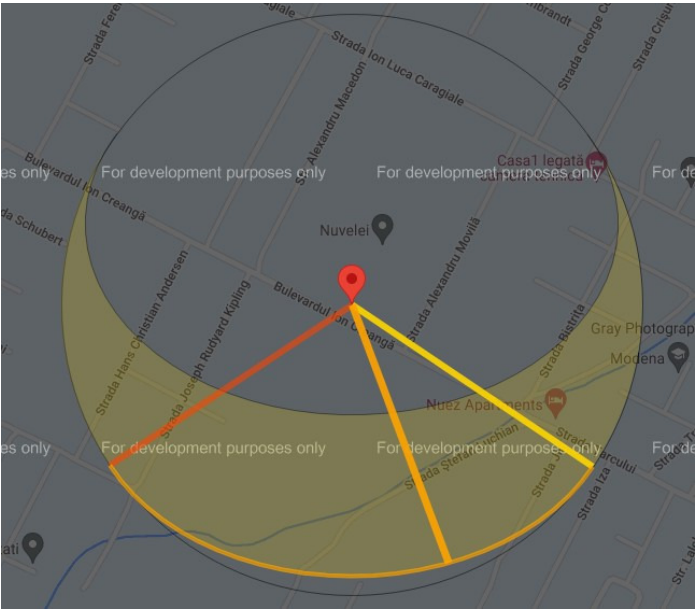


DIAGRAMA SOLARA

soarele rasare la ora 8:13

amizaza la ora 12:32

soarele apune la ora 16:53

AZIMUT 123°73'

AZIMUT 20°80'

AZIMUT 236°23'

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./ DATA
 FISHER arhitect design arhitectura, urbanism, management de proiect si consulting	S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bul. Cetatii nr. 45, camera 3 300 358 RO - TIMISOARA tel./fax +40-256-441 102, fisherarhitect@gmail.com		Beneficiar: ROSU Carolina, DRAPOS Elisabeta Amplasament: strada intravilan extins, CF nr. 411499, 411115, sat / comuna DUMBRAVITA, judetul TIMIS Titlul proiectului: ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	Pl. nr.: U37/2018
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
	SEF PROIECT	arh. Loredana PESCARU		
	PROIECTAT	arh. Loredana PESCARU		Data: ianuarie 2025
DESENAT				Titlul plansei: <i>Solstitiu de iarna</i>
				Faza: PUZ/Etapa 2
				Pr. nr. U37.09