

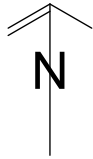


Extras harta Google



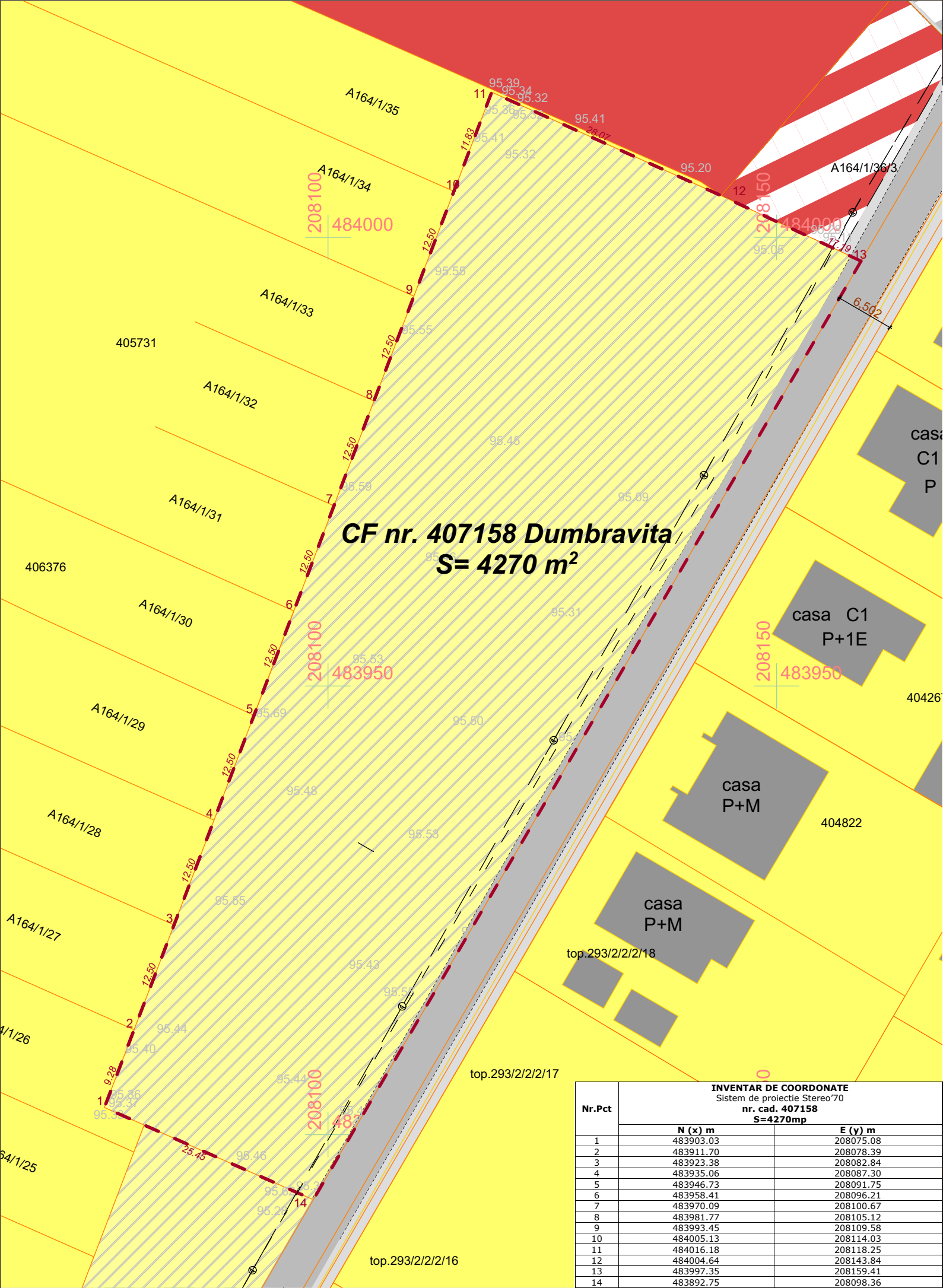
Extras Geoportal ANCP

PLAN URBANISTIC ZONAL
- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -



Extras PUG aprobat prin HCL 140/2023 - Reglementări urbanistice

Coordonator RUR	Nume	Semnătura				
	Arh. Eugenia Laura Marculescu					
5U STAMP proiectare complexă în construcții civile și industriale			S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, Str. Bucovinei Nr.63a Reg. Com. J35/2504/2011 C.I.F. 29340981 E-mail: 5ustamp1m@gmail.com		Beneficiar: SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL	Proiect nr.: 15-OLP-24
			Amplasament: Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158			
	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect: PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA	Faza: PUZ	
Șef proiect	Arh. Baia D.		Data: August 2025	Titlu planșă: INCADRARE IN ZONA	Planșa nr.: U01	
Proiectat	Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.					
Desenat	Arh. Baia D.					



PLAN URBANISTIC ZONAL
- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -

N

Principalele disfunctionalitati:

Domeniu	Disfunctionalitati	Prioritati
Circulatie	Str.Olimp – profil stradal incomplet din punct de vedere al circulatiei pietonale pe partea stanga	Preluarea profilului stradal existent al str. Olimp de la Sud – 9 m; Se va pune accentul pe mobilitate durabila, cu suprafete dedicate pietonilor.
	Str. Olimp – infundata	Prevederea continuarii str. Olimp pana la str. O. Goga.
Fond construit si utilizarea terenurilor	Terenul are categorie de folosinta arabil, fara fond construit si se gaseste in intravilanul comunei, in proximitatea zonei centrale.	Parcelare in vederea conformarii tesutului urban si schimbarea categoriei de folosinta in curti constructii prin emiterea autorizatiilor de construire.
Spatii plantate, agreement, sport	Zona insuficient deservita de spatii verzi	Alocarea procentului de 5% din suprafata terenului pentru zona verde compacta, respectiv de 30% din suprafata fiecarei parcele.
Probleme de mediu	Teren imprejmuit partial	Managementul deseurilor in perioada de executie a lucrarilor si ulterior in exploatare, colectare selective in recipiente speciale si preluare de catre societati autorizate
Protejarea zonelor - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare in vigoare - fata de constructii si culoare tehnice - cu destinatie speciala - zone poluate	Nu este cazul Fara dotari edilitare Nu este cazul Nu este cazul	Bransare/racordare la retelele de utilitati in sistem centralizat existente in zona – apa, canal, electricitate, gaz. Asigurarea insoirii spatiilor de locuit.

LEGENDA

Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;

Limita cadastrala parcele;

Constructie existenta - locuinte / dotari servicii;

Zona rezidentiala - locuinte individuale existente;

Zona dotări si servicii publice existenta;

Zona predominant rezidentiala cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ;

Carosabil existent/reglementat;

GAZ Retea gaze naturale presiune redusa montaj subteran - existenta

A Conducta apa DN 90mm - existenta

C Conducta canalizare DN 250mm - existenta

Retea electrica aeriana si iluminat stradal - existenta

Coordonator RUR	Nume	Semnătura		
	Arh. Eugenia Laura Marculescu			
5U STAMP proiectare complexă în construcții civile și industriale	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, Str. Bucovinei Nr.63a Reg. Com. J35/2504/2011 C.I.F. 29340981 E-mail: 5ustampm@gmail.com		Beneficiar:	SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL
			Amplasament:	Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158
	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:
Şef proiect	Arh. Baia D.		1:500	PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
Proiectat	Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.		Data:	Titlu planşă:
Desenat	Arh. Baia D.		August 2025	SITUATIE EXISTENTA

Proiect nr.:

15-OLP-24

Faza:

PUZ

Planşa nr.:

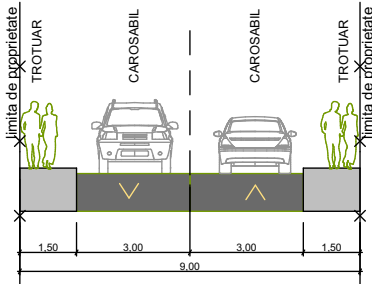
U02

PLAN URBANISTIC ZONAL
- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -

LEGENDA

- Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;
Limita cadastrala parcele;
Limita parcela propusa;
Constructie existentă - locuinte / dotari servicii;
Zona rezidentiala - locuinte individuale existente;
Zonă dotari si servicii publice existenta;
Circulatii auto/pietonale - existente;
Zona rezidentiala - locuinte individuale (maxim o unitate locativa) - propusa;
Zona de implantare constructii - propusa;
Zona verde compacta - propusa;
Zona pentru institutii publice, servicii si dotari de interes public - reglementata;
Circulatii auto / pietonale - propuse;
Acces pe parcela - propus;
Acces pe parcela invecinata - existent;
Profil stradal;
Numar parcela - propusa;
Zona verde de interes public - de perspectiva;
Retea electrica aeriana si iluminat stradal - existenta

PT 1 - Profil stradal propus



INDICATORI URBANISTICI

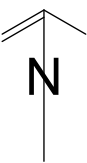
P.O.T MIN = 5% P.O.T MAX = 35%
C.U.T MIN = 0.05 C.U.T MAX = 1.05
Spatiu verde /parcela MIN. = 30%
Regim de inaltime MAX. D(S)+P+1E+Er/M
H MAX. cornisa/atacului neretras = 7.5 m, H MAX. = 11.5 m

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	mp	%	
Suprafata totala teren reglementat	4270	4270	100	
Zona circulatii publice - parcela 10	-	303	7% (7,10)	
Zona locuinte unifamiliale (o unitate locativa) - parcele 1,2,3,4,5,6,7,8 si 9	-	3749	88% (87,79)	
Zona verde compacta publica - parcela 11	-	218	5% (5,11)	

Nr.Pct	INVENTAR DE COORDONATE	
	Sistem de proiectie Stereo'70 nr. cad. 407158 S=4270mp	
	N (x) m	E (y) m
1	483903.03	208075.08
2	483911.70	208078.39
3	483923.38	208082.84
4	483935.06	208087.30
5	483946.73	208091.75
6	483958.41	208096.21
7	483970.09	208100.67
8	483981.77	208105.12
9	483993.45	208109.58
10	484005.13	208114.03
11	484016.81	208118.25
12	484004.64	208143.84
13	483997.35	208159.41
14	483892.75	208098.36

Coordonator RUR	Nume		Semnătura			
	Arh. Eugenia Laura Marculescu					
5U STAMP proiectare complexă în construcții civile și industriale			S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, Str. Bucovinei Nr.63a Reg. Com. J35/2504/2011 C.I.F. 29340981 E-mail: 5ustamp@gmail.com		Beneficiar: SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL	
					Proiect nr.: 15-OLP-24	
			Amplasament: Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158			
	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:		Faza:
Șef proiect	Arh. Baia D.		1:500	PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA		PUZ
Proiectat	Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.		Data:	Titlu planșă:		Planșa nr:
Desenat	Arh. Baia D.		August 2025	REGLEMENTARI URBANISTICE		U03

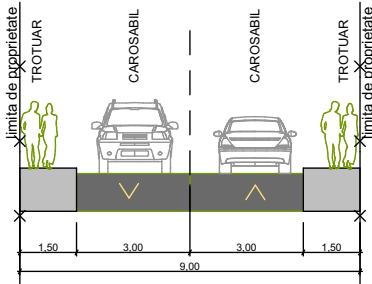
PLAN URBANISTIC ZONAL
- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -



LEGENDA

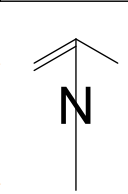
- Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;
--- Limita cadastrala parcele;
--- Limita parcela propusa;
--- Constructie existentă - locuinte / dotari servicii;
--- Zona rezidentiala - locuinte individuale existente;
--- Zonă dotari si servicii publice existenta;
--- Circulatii auto/pietonale - existente;
--- Zona rezidentiala - locuinte individuale (maxim o unitate locativa) - propusa;
--- Zona de implantare constructii - propusa;
--- Zona verde compacta - propusa;
--- Zona pentru institutii publice, servicii si dotari de interes public - reglementata;
--- Circulatii auto / pietonale - propuse;
--- Acces pe parcela - propus;
--- Acces pe parcela invecinata - existent;
--- Profil stradal;
--- (1..11) Numar parcela - propusa;
--- Zona verde de interes public - de perspectiva;
--- Retea electrica aeriana si iluminat stradal - existenta
--- GAZ --- Retea gaze naturale presiune redusa montaj subteran - existenta
--- A --- Conducta apa DN 90mm - existenta
--- C --- Conducta canalizare DN 250mm - existenta
--- C --- Conducta canalizare pluviala stradala - existenta
--- Post de reglare masurare gaze naturale - propus
--- Bransament de alimentare cu apa potabila - propus
--- Bransament canalizare menajera - propus
--- Firida de distributie si contorizare - propusa
--- Bazin retentie

PT 1 - Profil stradal propus



Coordonator RUR	Nume	Semnătura			
	Arh. Eugenia Laura Marculescu				
5U STAMP proiectare complexă în construcții civile și industriale			S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, Str. Bucovinei Nr.63a Reg. Com. J35/2504/2011 C.I.F. 29340981 E-mail: 5ustampm@gmail.com		Beneficiar: SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL Proiect nr.: 15-OLP-24
	Nume	Semnătura	Scara: 1:500	Titlu proiect: PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA	Faza: PUZ
Șef proiect	Arh. Baia D.				
Proiectat	Arh. Baia D. / Ing. Orlescu C..		Data: August 2025	Titlu planșă: RETELE EDILITARE	Planșa nr.: E03
Desenat	Arh. Baia D.				

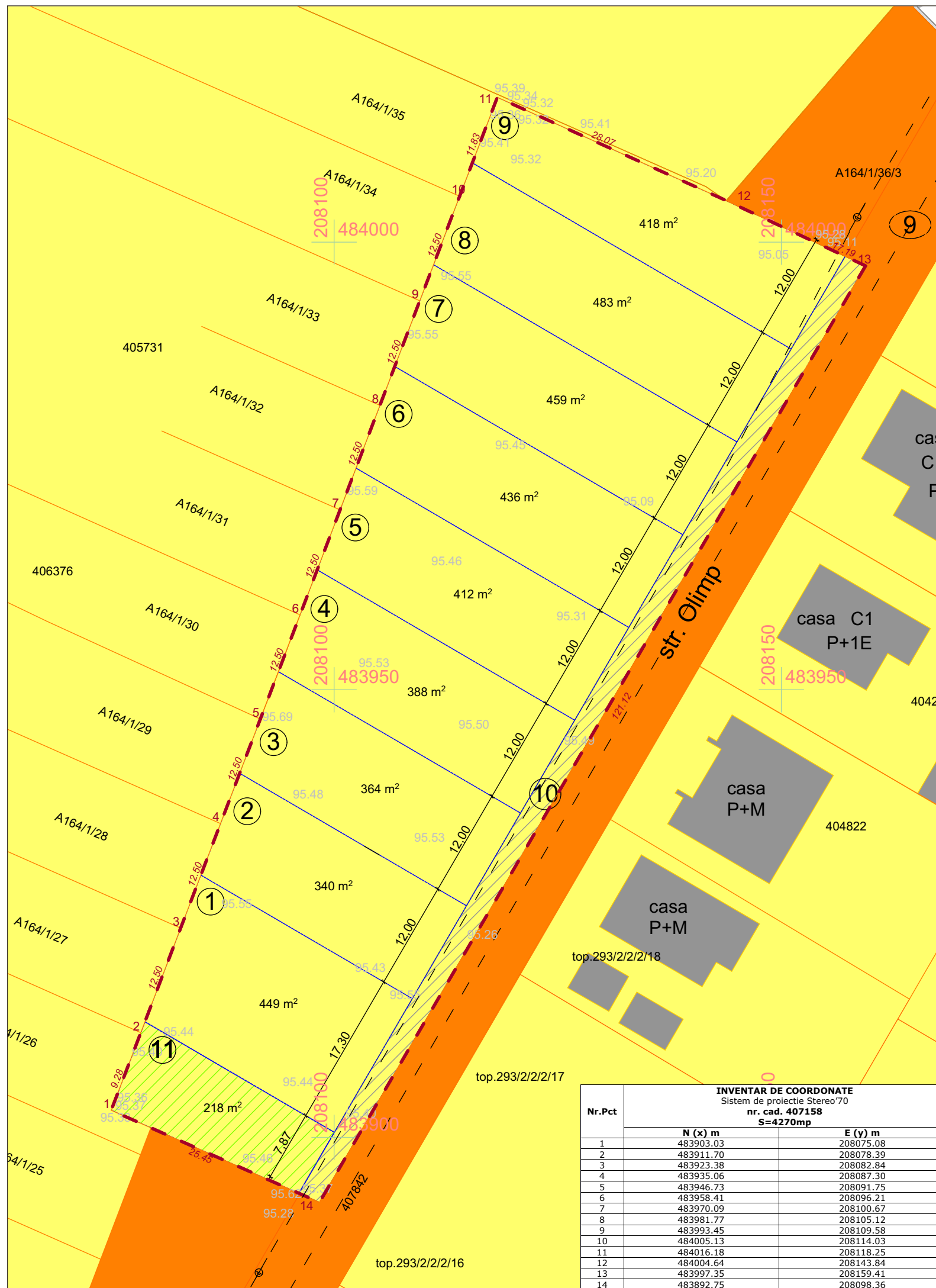
PLAN URBANISTIC ZONAL
- *DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA* -



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  | <i>Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;</i> |
|  | <i>Limita cadastrala parcele;</i> |
|  | <i>Limita parcela propusa;</i> |
|  | <i>Constructie existentă - locuinte / dotari servicii;</i> |
|  | <i>Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;</i> |
|  | <i>Teren proprietate publica de interes local;</i> |
|  | <i>Teren proprietate privata ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public pentru constituirea zonei verzi compacte;</i> |
|  | <i>Teren proprietate privata ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public pentru constituirea tramei stradale;</i> |
|  | <i>Profil stradal;</i> |
|  | <i>Numar parcela - propusa;</i> |

	Situatia propusa	
	mp	%
Terenul reglementat	4270	100
Teren proprietate privata ce va ramane proprietate privata - loturile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	3749	88% (87,80)
Teren proprietate privata ce va trece in domeniul public - loturile 10 si 11	521	12% (12,20)



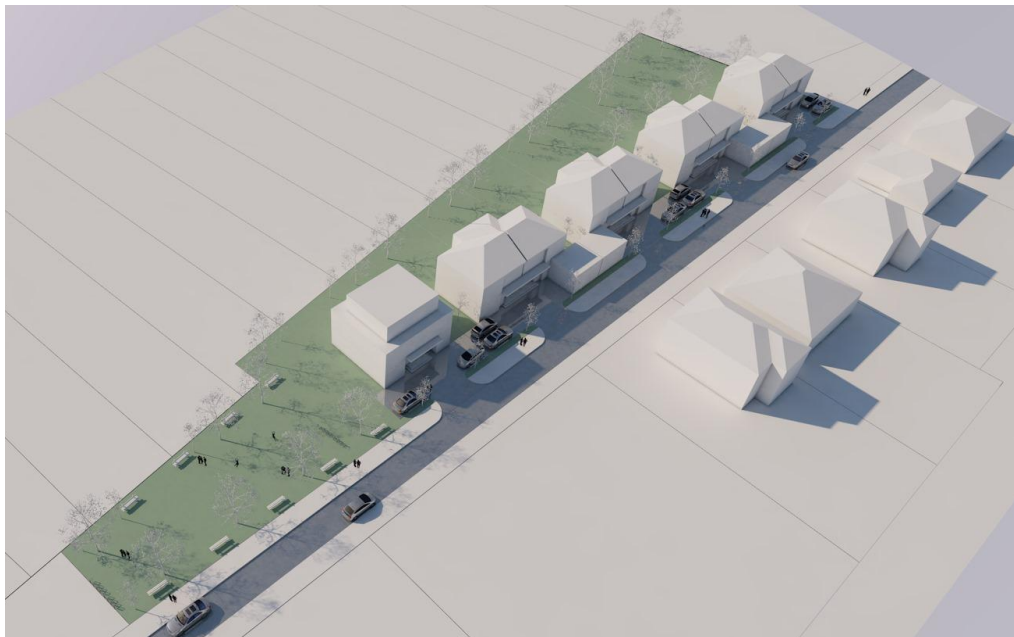
Nr.Pct	INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie Stere070 nr. cad. 407158 S=4270mp	
	N (x) m	E (y) m
1	483903.03	208075.08
2	483911.70	208078.39
3	483923.38	208082.84
4	483935.06	208087.30
5	483946.73	208091.75
6	483958.41	208096.21
7	483970.09	208100.67
8	483981.77	208105.12
9	483993.45	208109.58
10	484005.13	208114.03
11	484016.81	208118.25
12	484004.64	208143.84
13	483997.35	208159.41
14	483892.75	208098.36

Coordonator RUR	Nume	Semnătura			
	Arh. Eugenia Laura Marculescu				
5U STAMP S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, Str. Bucovinei Nr.63a Reg. Com. J35/2504/2011 C.I.F. 29340981 E-mail: 5ustampm@gmail.com proiectare complexă în construcții civile și industriale			Beneficiar:	SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL	Proiect nr.:
			Amplasament:	Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158	15-OLP-24
	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
Șef proiect	Arh. Baia D.		1:500	PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA	PUZ
Proiectat	Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.		Data:	Titlu planșă:	Planșa nr:
Desenat	Arh. Baia D.		August 2025	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	U04

PLAN URBANISTIC ZONAL
- *DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA* -



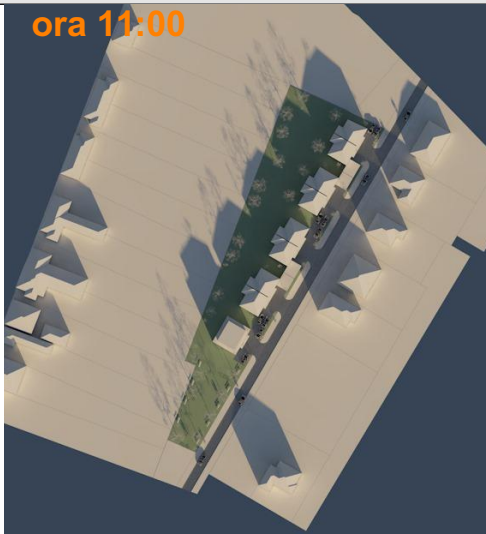
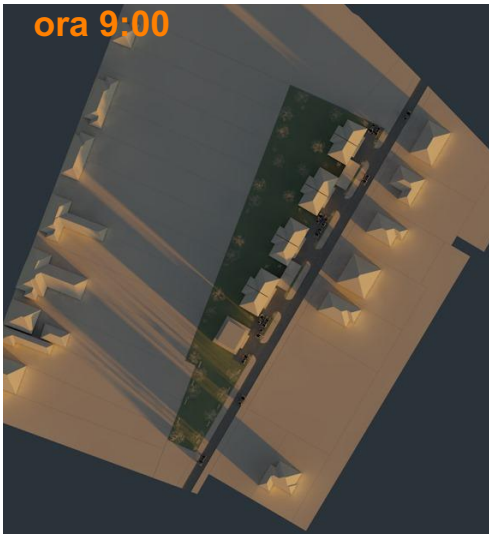
Coordonator RUR	Nume	Semnătura				
	Arh. Eugenia Laura Marculescu					
5U STAMP proiectare complexă în construcții civile și industriale			S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, Str. Bucovinei Nr.63a Reg. Com. J35/2504/2011 C.I.F. 29340981 E-mail: 5ustamptm@gmail.com		Beneficiar: SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL	Proiect nr.: 15-OLP-24
			Amplasament: Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158			
	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:	
Șef proiect	Arh. Baia D.		1:500	PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA	PUZ	
Proiectat	Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.		Data:	Titlu planșă:	Planșa nr:	
Desenat	Arh. Baia D.		August 2025	PROPUNERE MOBILARE	U05	



PLAN URBANISTIC ZONAL
- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -



Coordonator RUR	Nume	Semnătura			
	Arh. Eugenia Laura Marculescu				
5U STAMP proiectare complexă în construcții civile și industriale		S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, Str. Bucovinei Nr.63a Reg. Com. J35/2504/2011 C.I.F. 29340981 E-mail: 5ustampm@gmail.com		Beneficiar: SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL	Proiect nr.: 15-OLP-24
	Nume	Semnătura	Scara: -	Amplasament: Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158	Faza: PUZ
Șef proiect	Arh. Baia D.			Titlu proiect: PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA	
Proiectat	Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.		Data: August 2025	Titlu planșă: PROPUNERE VOLUMETRICA	Planșa nr: U07
Desenat	Arh. Baia D.				

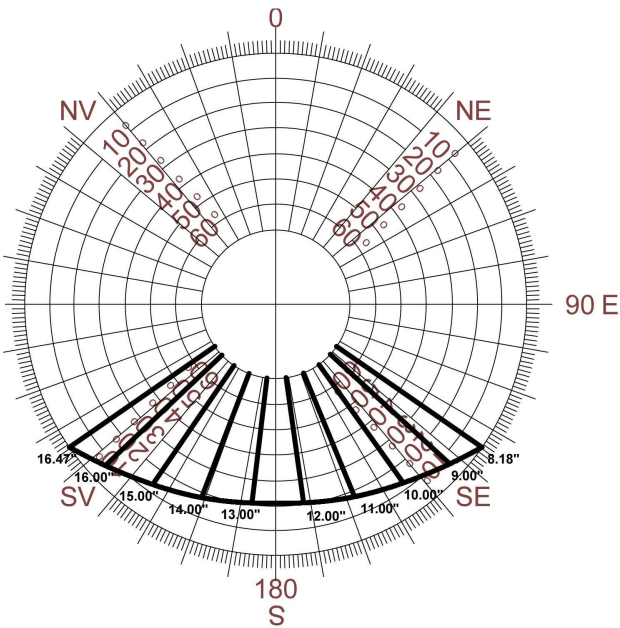


Amprenta umbrelor calculata in raport cu ora de iarna +60"

Diagrama pozitiei soarelui cu orele de iluminare
21 Decembrie (maxima de iarna)

Baza legislativa : OMS 119/2014 art.3 - modificat prin ordinul 994/2018;
HG 525/1996 art.17

Referinte latitudine: 45°45'49.9" Nord
Referinte longitudinte: 21°16'49.6"Est
Decalaj fus orar GMT + 2.00 ore Bucuresti / Romania



22 Decembrie - Solstitiul de iarna

nr.	ora	azimut grade	altitudine grade
rasarit	8.18"	124.72°	-0.05°
1	9.00"	132.47°	5.68°
2	10.00"	144.49°	12.63°
3	11.00"	167.74°	17.70°
4	12.00"	172.00°	20.44°
5	13.00"	186.69°	20.56°
6	14.00"	201.08°	18.04°
7	15.00"	214.37°	13.17°
8	16.00"	226.51°	6.37°
apus	16.47"	235.21°	0.00°

Prin studiul de insorire s-a urmarit evidentierea modului de insorire / umbrire a cladirilor propuse, in contextul amplasamentului. Ipoteza de lucru a fost simularea insoririi / umbririi, in data de 21 decembrie , cand soarele rasare la ora 8.18" si apune la ora 16.47". Verificarile au fost facute din ora in ora, incepand cu ora 8.18 si terminand la apusul soarelui la ora 16.47. Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, 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 . Configuratia amplasamentului a conditionat mobilara acestuia. In urma studiului s-a constatat ca fatadele sudica, vestica si estica au asigurate o insorire de 1 h 1/2 in fiecare zi, iar fatadele nordice se afla in proprie umbra, datorita configuratiei amplasamentului. In acest sens, se va evita, pe cat posibil, amplasarea exclusiv spre nord a incaperilor de locuit, optandu-se pentru dubla orientare a acestor spatii.

Coordonator RUR	Nume	Semnătura		
	Arh. Eugenia Laura Marculescu			
5U STAMP proiectare complexă în construcții civile și industriale			S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, Str. Bucovinei Nr.63a Reg. Com. J35/2504/2011 C.I.F. 29340981 E-mail: 5ustamp@5u.ro	Beneficiar: SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL Amplasament: Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158
	Nume	Semnătura	Scara: -	Proiect nr.: 15-OLP-24
Şef proiect	Arh. Baia D.			Faza: PUZ
Proiectat	Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.		Data: August 2025	Titlu planşă: STUDIU DE INSORIRE
Desenat	Arh. Baia D.			Planşa nr: U08