

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,  
 intravilan, 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

Loredana  
 -Marilena  
 Pescaru

Semnat digital  
 de Loredana-  
 Marilena Pescaru  
 Data: 2025.11.05  
 14:58:38 +02'00'

		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 preluare avize din CU nr. 651/02.06.2020 si CU nr. 403/20.05.2022 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:	
SPECIALIST RUR		arh. Loredana PESCARU				Data:	
PROIECTAT		arh. Loredana PESCARU				Noiembrie 2025	
DESENAT						420 X 297	
Beneficiar:						ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA	
Titlu plansa:						<b>INCADRARE IN TERITORIU</b>	
						Faza: P.U.Z. ETAPA 3	
						Pl.nr.: <b>3_1</b>	



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,  
 intravilan, 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 preluare avize din CU nr. 651/02.06.2020 si CU nr. 403/20.05.2022 Amplasament: intravilan, CF nr. 411115, nr. cad. 411115, CF nr. 411499, nr. cad 411499, localitatea/comuna DUMBRAVITA, jud. TIMIS		Nr. proiect: <b>U 37/2018</b>	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		Scara: <b>420 X 297</b>	
SPECIALIST RUR		arh. Loredana PESCARU		Data: Noiembrie 2025		Beneficiar: <b>ROSU CAROLINA          DRAPOS ELISABETA</b>	
PROIECTAT		arh. Loredana PESCARU		Titlu plansa: <b>INCADRARE IN TERITORIU</b>		Faza: <b>P.U.Z.          ETAPA 3</b>	
DESENAT						Pl.nr.: <b>3_1</b>	

**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita parcela supusa reglementarii
- Limite cadastrale parcele 411115, 411499
- Limite cadastrale existente

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

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

**CAI DE CIRCULATII**

- 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 aerian Telekom pe stalpi de energie electrica
- Retea de gaz presiune reduca existenta
- Retea de gaz presiune reduca in lucru
- LEA JT in exploatare

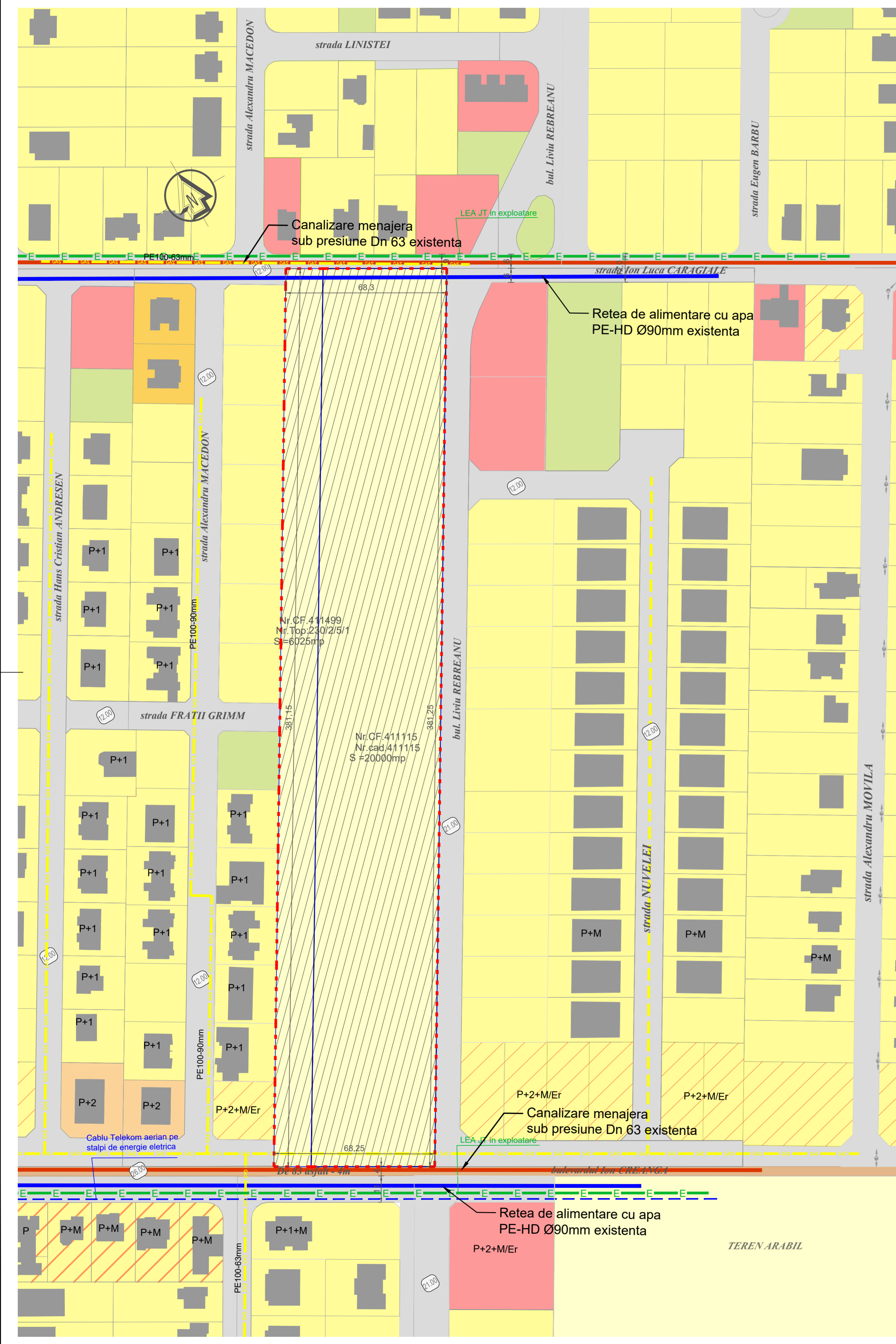
**DISFUNCTIONALITATI**

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

**COORDONATE IN SISTEM STEREO 70**

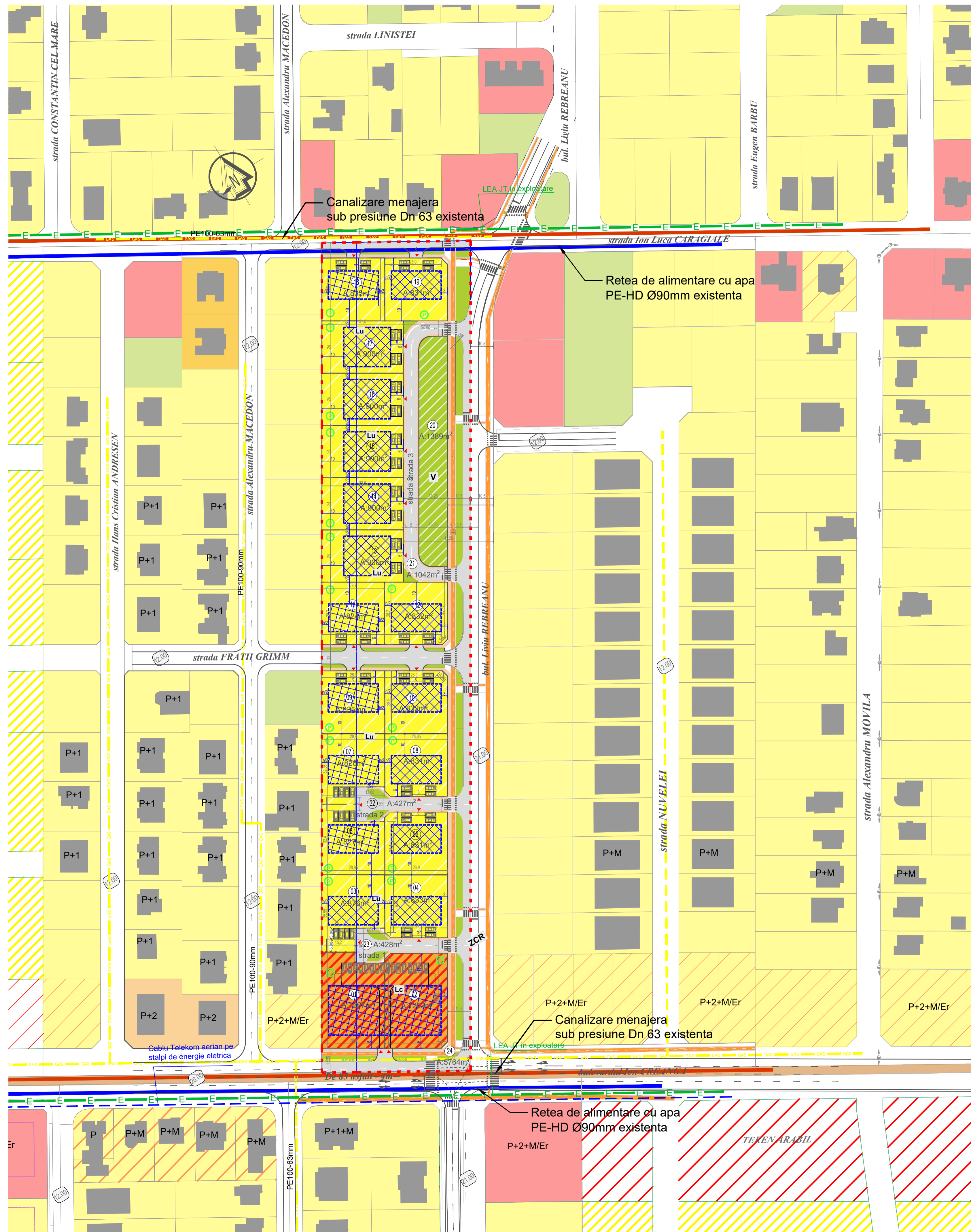
Parcela (411115)				Parcela (top230/2/5/1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
1	485327.492	207328.164	52.468	1	485335.414	207314.466	15.824
2	485301.225	207373.584	381.244	2	485327.492	207328.164	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	207150.928	24.770
				8	485081.686	207162.739	24.771
				9	485102.945	207175.453	24.770
				10	485124.204	207188.165	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							

Loredana Semnat digital  
 -Marilena de Loredana-  
 Pescaru Marilena Pescaru  
 Data: 2025.11.05  
 14:59:35 +02'00'



		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	Proiect: ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cu preluare avize din CU nr. 651/02.06.2020 si CU nr. 403/20.05.2022 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 DRAPOU ELISABETA
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data: Noiembrie 2025	Faza: P.U.Z. ETAPA 3
PROIECTAT	arh. Loredana PESCARU			Titlu planșă: ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTĂ
DESENAT			594 X 594	Pl.nr.: 3_2





**BILANT TERITORIAL**

SIMBOL	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
		suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
CF NR. 411115		20000			
CF NR. 411499		6025			
	<b>Total suprafata teren PUZ</b>	<b>26025</b>	<b>100.00%</b>		
Lu	Zona de locuinte cu maxim 2 U.L. / parcela			14515	55.774%
Lc	Funcțiuni complementare la parter și locuințe colective la parter			2460	9.454%
V	Zona verde			1389	5.337%
ZCR	Circulații și zone verzi de aliniament			7660	29.435%

**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						
	<b>Total suprafata teren PUZ</b>					
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	40%	1.20	P+2E	10m	14m
V	Zona verde	10%	0.05	P	3m	5,5m
ZCR	Circulații și zone verzi de aliniament					

**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 funcțiuni complementare: necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexa 5 din RLU aferent PUG Dumbravita
- Drept de servitute pentru acces auto și pietonal

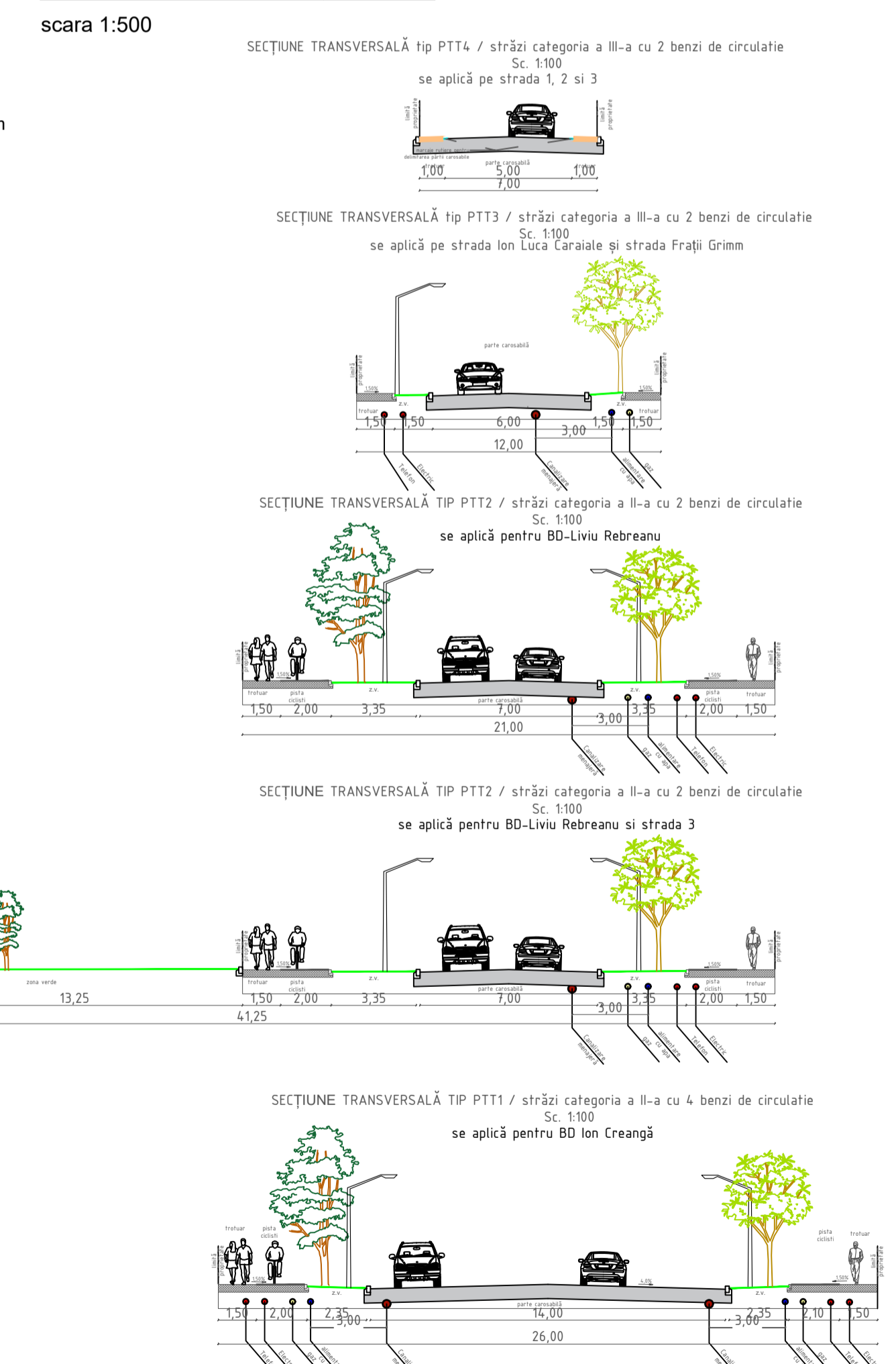
**ECHIPARE EDILITARA**

- Conducta apa existenta Ø90
- Conducta canalizare menajera prin pompare existenta Ø63
- Cablu subteran Telekom
- Cablu aerian Telekom pe stalpi de energie electrica
- Retea de gaz presiune redusa existenta
- Retea de gaz presiune redusa in lucru
- LEA JT in exploatare
- Bazin de retentie ape pluviale pe parcela

**LEGENDA**

- LIMITE**
- Limita parcela supusa reglementarii
  - Limite cadastrale parcele 411115, 411499
  - 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
  - Constructii existente
  - Constructii existente
- SITUATIA PROPUA**
- Lu Zona de locuire individuala (cu maxim 2 U.L./parcela) propusa TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE: izolat
  - Lc Zona de functiuni complementare la parter / locuire colectiva la etaj propusa TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE: izolat / cuplat pe o latura
  - ZV 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/parcela) de perspectiva
  - Zona de dotari si servicii publice de perspectiva
  - Zone verzi de perspectiva

**PROFIL TRANSVERSAL PROPUS**



Loredana Pescaru  
 Semnat digital de Loredana-Marilena Pescaru  
 Data: 2025.11.05 15:01:51 +02'00'

<b>FISHER</b> arhitect design S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bui. Catalin nr. 45 camera 3 300 360 RD - TIMISOARA tel. fax +40-744 690 772 e-mail: fisherarchitect@gmail.com		Proiect ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. cu preluare aviz de la CU nr. 65102/26.02.2025 si CU nr. 40320/05.2022 Anchetă: CF nr. 411115, nr. Cad. 411115, CF nr. 411499, nr. Cad. 411499, localitatea COMUNA DUMBRAVITA, jud. TIMIS	Nr. proiect: U 37/2018 Etapa: P.U.Z. ETAPA 3 Fișier: 3_6
SPECIFICATIE SPECIALIST RUR PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Loredana PESCARU arh. Loredana PESCARU	SEMNATURA Scara: 1:1000 Data: Noiembrie 2025 Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE Scara: 840 X 594	Beneficiar: ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE Fișier: 3_6

**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**

- [ ] Zona de locuire individuala (cu maxim 2 apartamente/parcels) propusa
- TIPOLOGIA DE CONSTRUIRE: izolat/cuipiat
- [ ] Zona de dotari si servicii la parter / locuinte colective la etaj propusa (maxim 6ap/parcels)
- 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 editilata in scris 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

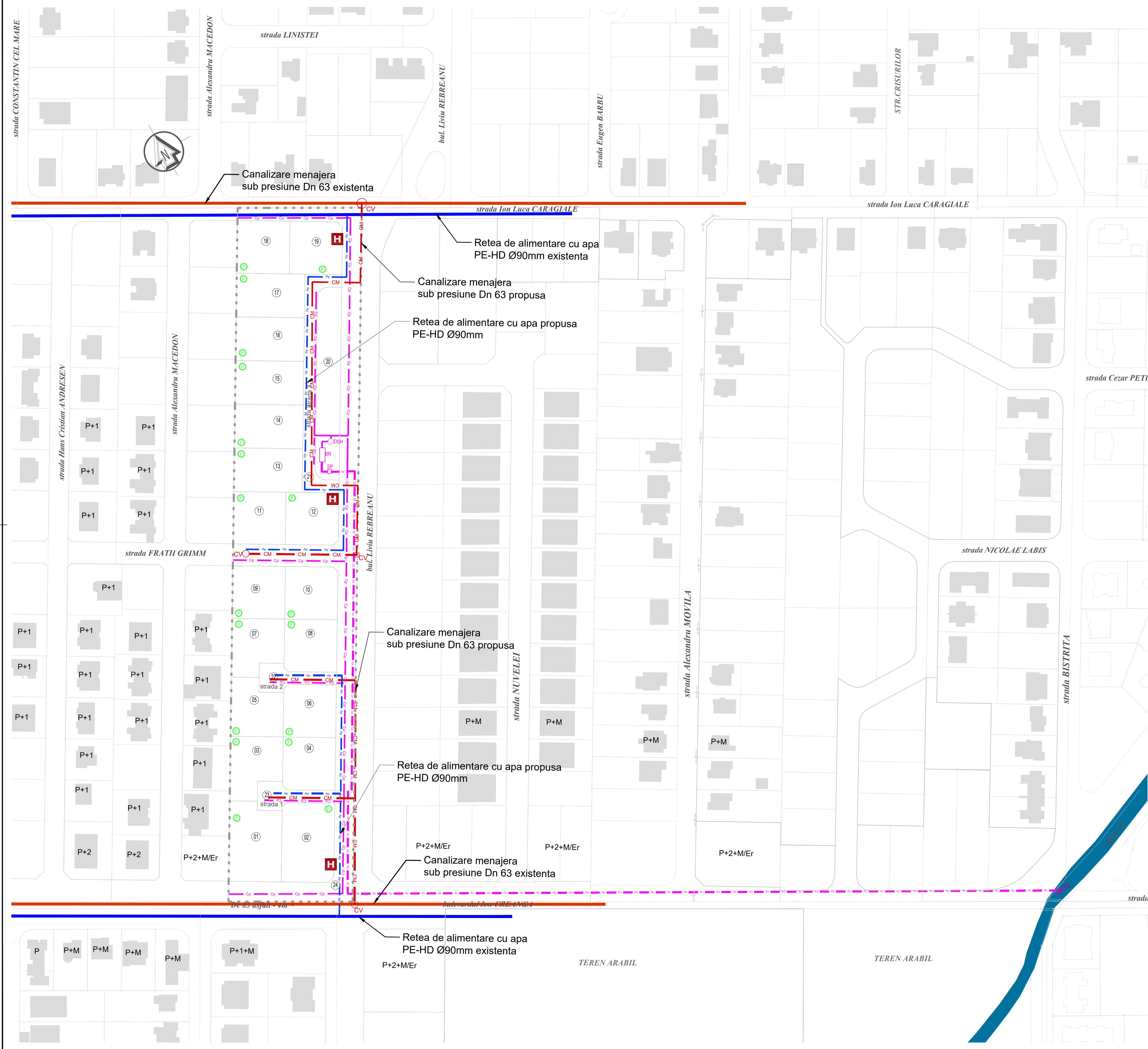
**ECHIPARE EDILITARA**

**EXISTENT**

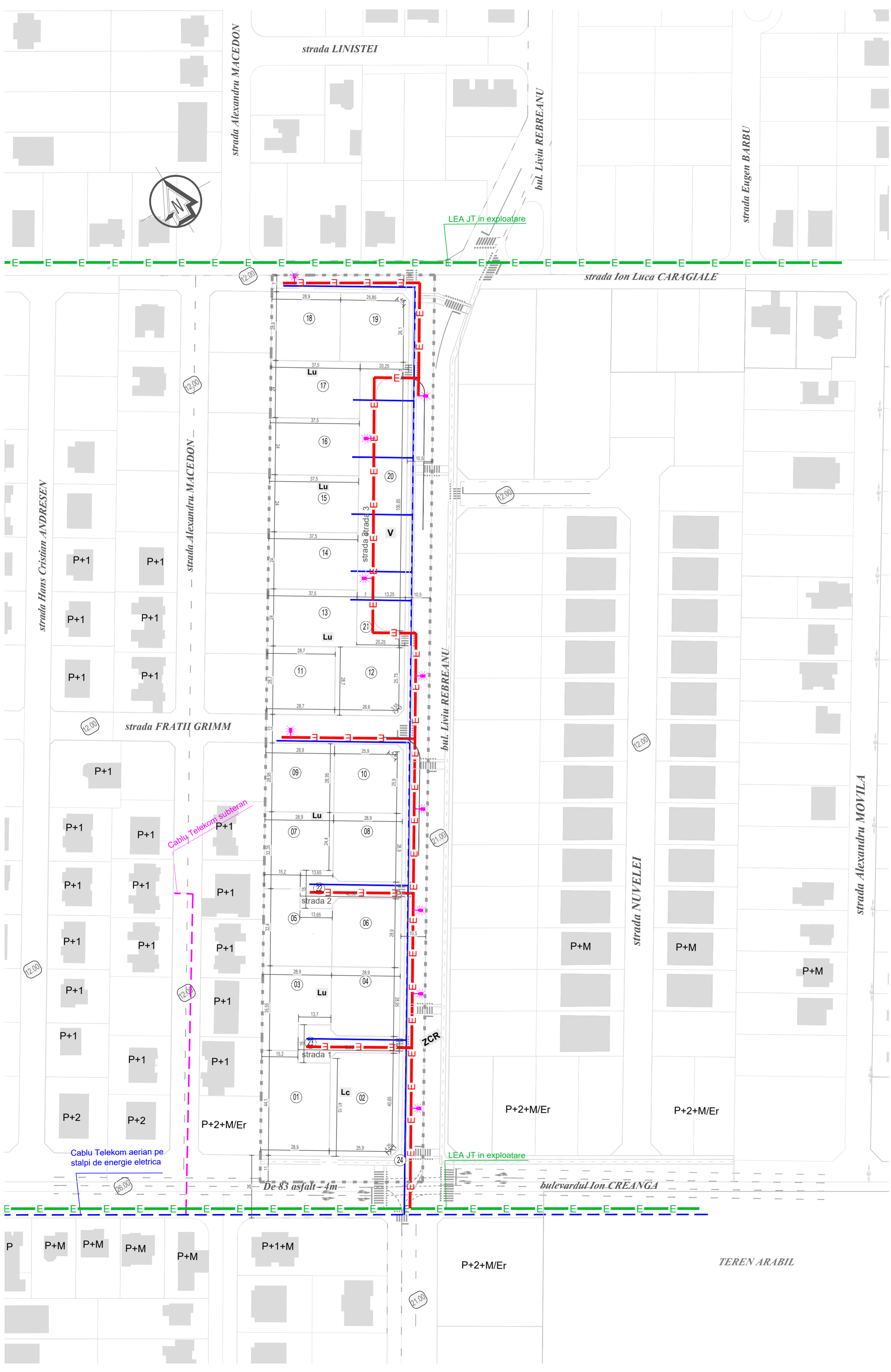
- [ ] Conducta apa existenta
- [ ] Conducta canalizare menajera ex.

**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=50m<sup>3</sup>)
- CV Camin de vizitare
- GV Gura de varsare
- [H] Hidrant supratran de incendiu Dn80
- [ ] Bazin ape pluviale pe fiecare parcela



PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC MELVIN SRL Timisoara, strada Calea Aradului nr. 23 ap. 25		S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bul. Cealari nr. 45 camera 3 300 258 RD - TIMISOARA tel. fax +40-744 690 772 e-mail: fisherarchitect@gmail.com		Proiect ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. cu preluare aviz: din CU nr. 651/02.06.2020 si CU nr. 493/20.05.2022 incheierea CF nr. 411115, nr. cad. 411115, CF nr. 411499, nr. cad. 411499, localitatea comuna DUMBRAVITA, jud. TIMIS		Nr. proiect: U 37/2018	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara	Beneficiar:	ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA	Faza: P.U.Z. ETAPA 3	
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data:	Titlu plansa:		REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARA PROPUSA	
PROIECTAT	ing. Daniel PESCARU		2025			Pr. nr.: 3_7.1	
DESENAT			840 X 594				



**LEGENDA**

**LIMITE**

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

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- Zona de locuinte cu functiuni complementare
- Constructii existente
- Lu Zona de locuire individuala / duplex propusa
- Lc Zona de dotari si servicii la parter / locuinte colective la etaj propusa
- V Zona verde propusa

**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
- 12.00 Profile stradale 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
- Tc 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		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: fisherarhitect@gmail.com		Proiect: ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluare avize din CU nr. 65102.06.2020 si CU nr. 403/20.05.2022 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	SEMNTURA	Scara: 1:1000	Beneficiar:	ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA	Faza: P.U.Z. ETAPA 3
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data: Noiembrie 2025	Titlu planşa:	REGLEMENTARI ECHIPARE ELECTRICA PROPUSA	Pl.nr.: 3_7.2
PROIECTAT	ing. Daniel PESCARU					
DESENAT			594 X 594			

**LEGENDA**

**LIMITE**

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

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

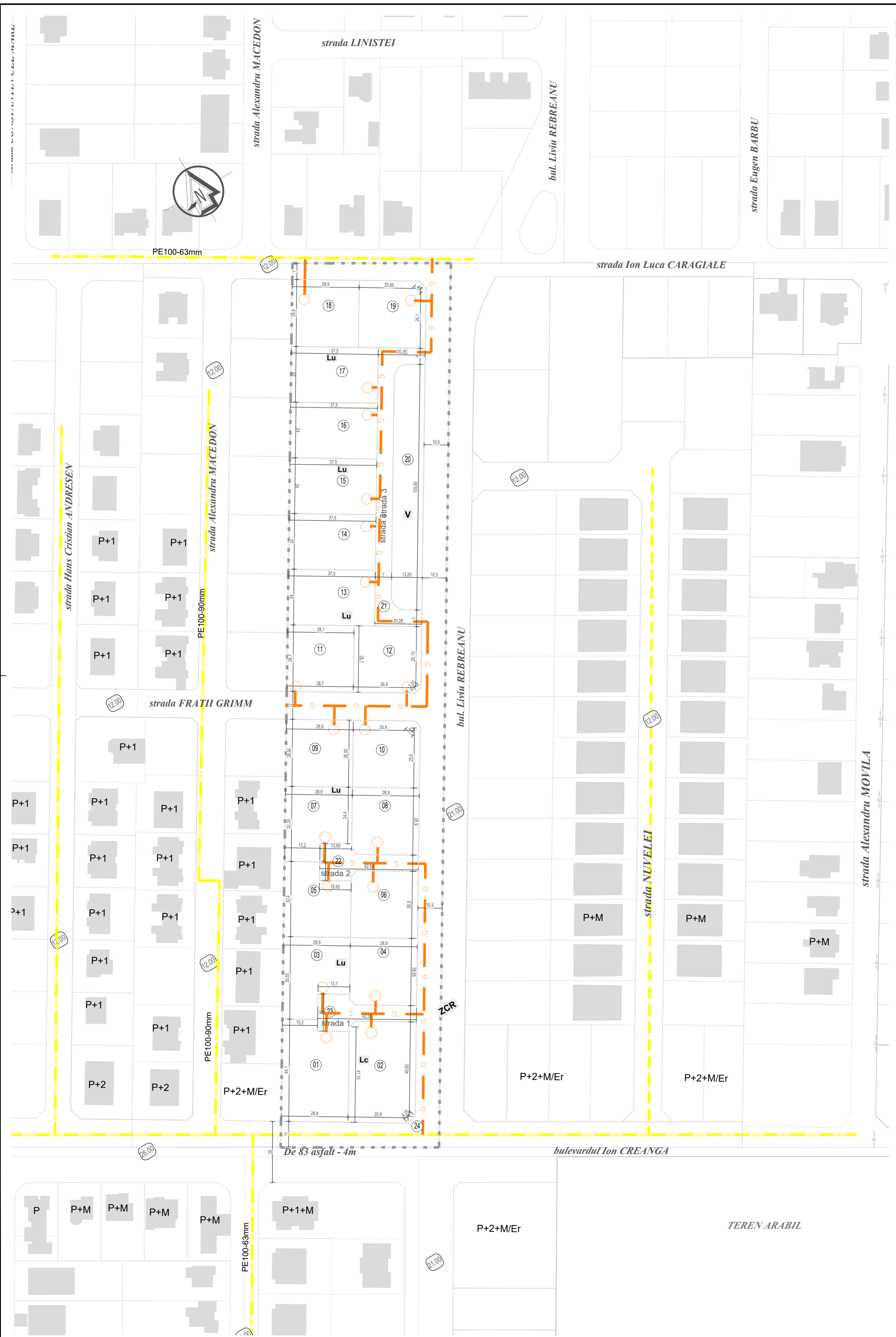
- Zona de locuinte cu functii complementare
- Constructii existente
- Zona de locuire individuala (cu maxim 2 apartamente/parcela) propusa
- Zona de dotari si servicii la parter / locuinte colective la etaj propusa
- Zona verde propusa (se va intabula in CF ca si spatiu verde)

**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
- Profile stradale existente

**ECHIPARE CU GAZ**

- EXISTENT**
- Retea de gaz presiune redusa existenta PE100-90 mm / PE100-63mm
  - Retea de gaz presiune redusa in lucru
- PROPOS**
- Conducta gaze naturale propusa PE100- 90mm, L = 500m
  - 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

		S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. bui. Cetali nr. 45 camera 3 300 358 RO - TIMISOARA tel./fax +40-744 690 772 e-mail: fisherarchitect@gmail.com	Proiect: ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. cu preluare avize din CU nr. 651/02.06.2020 si CU nr. 403/20.05.2022 Intravilan, CF nr. 411115, nr. cad. 411115, CF nr. 411499, nr. cad. 411499, localitatea/comuna DUMBRAVITA, jud. TIMIS	Nr. proiect: U 37/2018
SPECIFICATIE SPECIALIST RUR PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Loredana PESCARU ing. Daniel PESCARU	SEMNATURA Scara: 1:1000 Data: Noiembrie 2025 594 X 594	Beneficiar: ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA Titlu planşa: REGLEMENTARI ECHIPARE CU GAZE NATURALE PROPUSA	Faza: P.U.Z. ETAPA 3 Pl.nr.: 3_7.3

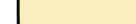
**LEGENDA**

**LIMITE**

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

**TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

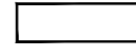
**PROPRIETATE PRIVATA**

-  Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice


**PROPRIETATE PUBLICA**

-  Teren proprietate publica de interes local

**DREPT DE SERVITUTE PENTRU ACCES AUTO SI PIETONAL**

- 

**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%	16,975	65.23%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public			9,049	34.77%
<b>Total teren PUZ</b>	<b>26,025</b>	<b>100.00%</b>	<b>26,025</b>	<b>100.00%</b>

**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

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

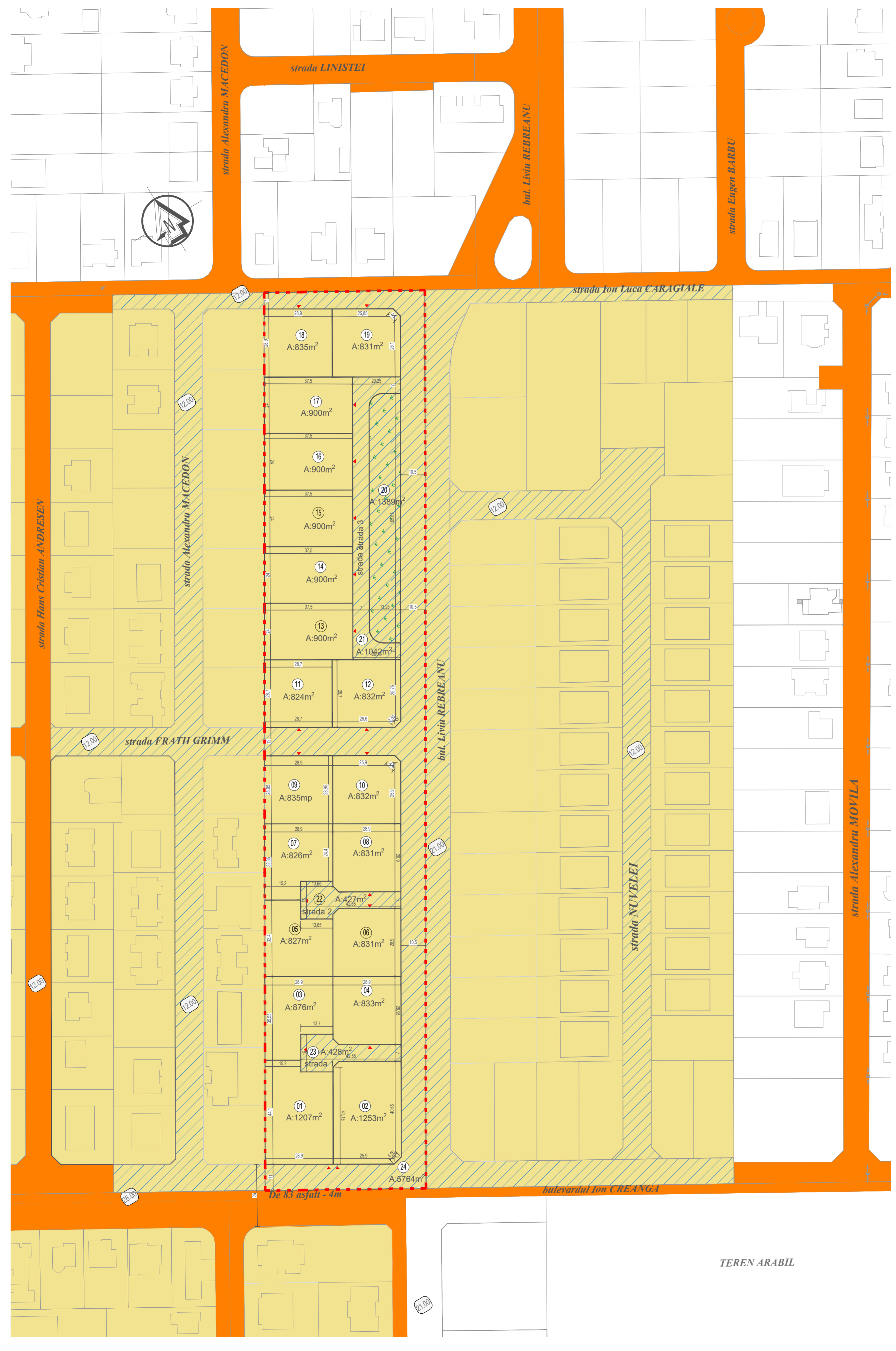
DOMENII	DIMENSIUNI		CATEGORIA DE INTERES
Cai de circulatii propuse pentru bulevard si strazi principale	7660	mp	locala
Spatii verzi propuse	1389	mp	locala
Retea de alimentare cu apa propusa	500	ml	locala
Retea de canalizare propusa	550	ml	locala
Retea de alimentare cu electrica subterana propusa	695	ml	locala
Retea de alimentare cu gaze naturale propusa	645	ml	locala
Retea de iluminat public propusa	695	ml	locala

-  Terenuri cu destinatia de spatiu verde

Loredana-  
Marilena  
Pescaru

Semnat digital de  
Loredana-  
Marilena Pescaru  
Data: 2025.11.05  
15:05:39 +02'00'




		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		Proiect: ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluare avize din CU nr. 651/02.06.2020 si CU nr. 403/20.05.2022 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	SEMNTURA	Scara: 1:1000	Beneficiar:	ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA		Faza: P.U.Z. ETAPA 3
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data: Noiembrie 2025	Titlu planşa:			Pl.nr.:
PROIECTAT	arh. Loredana PESCARU			<b>PROPRIETATEA TERENURILOR.</b>			
DESENAT				<b>OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA</b>			<b>3_8</b>
			594 X 594				



TEREN ARABIL

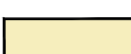
**LEGENDA**

**LIMITE**

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

**TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

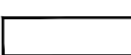
**PROPRIETATE PRIVATA**

-  Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

**PROPRIETATE PUBLICA**

-  Teren proprietate publica de interes local

**DREPT DE SERVITUTE PENTRU ACCES AUTO SI PIETONAL**

- 

**CIRCULATIA TERENURILOR**


-  Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public

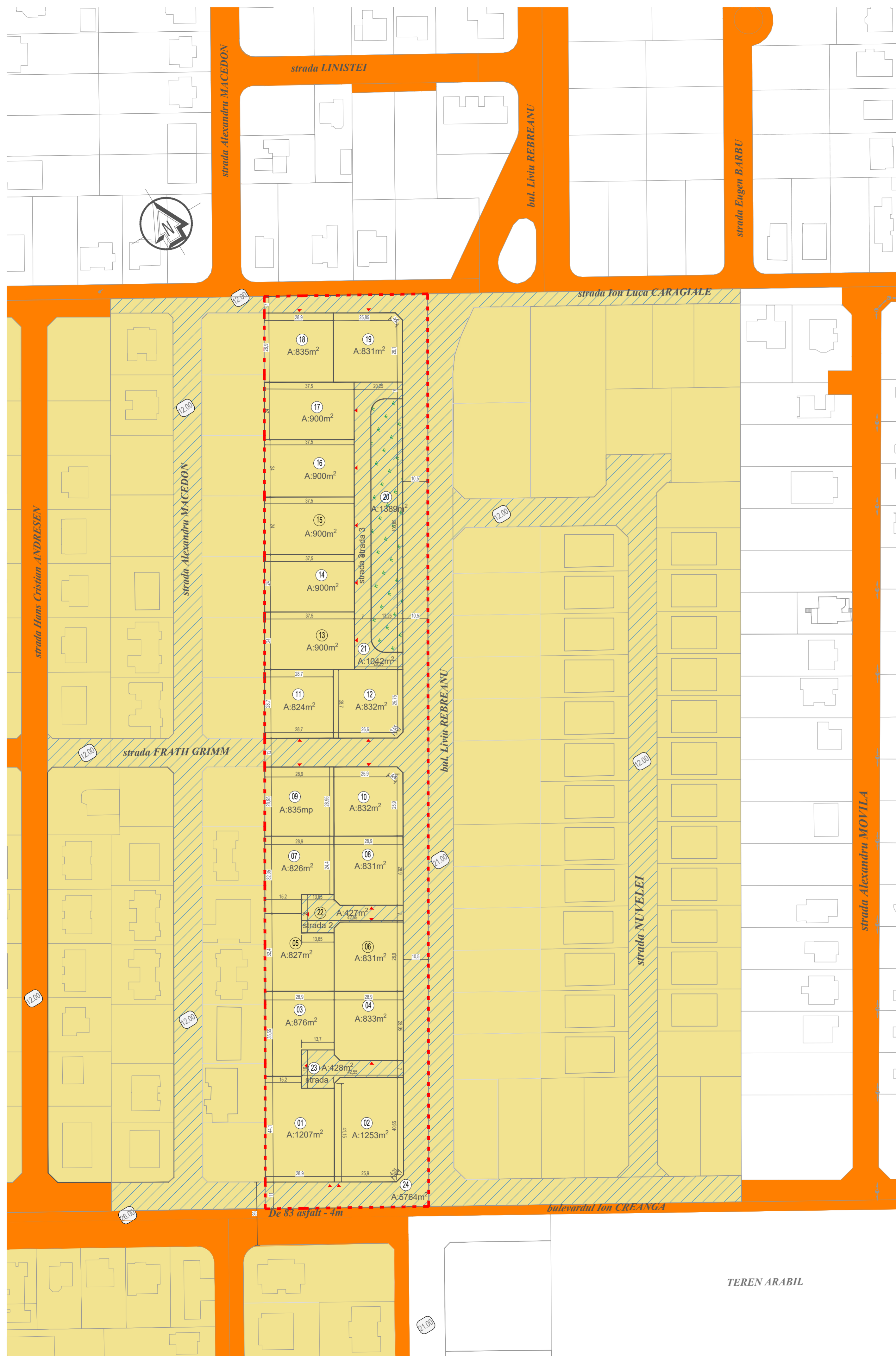
BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	26,025	100.00%	16,975	65.23%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public			9,049	34.77%
<b>Total teren PUZ</b>	<b>26,025</b>	<b>100.00%</b>	<b>26,025</b>	<b>100.00%</b>

**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**


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

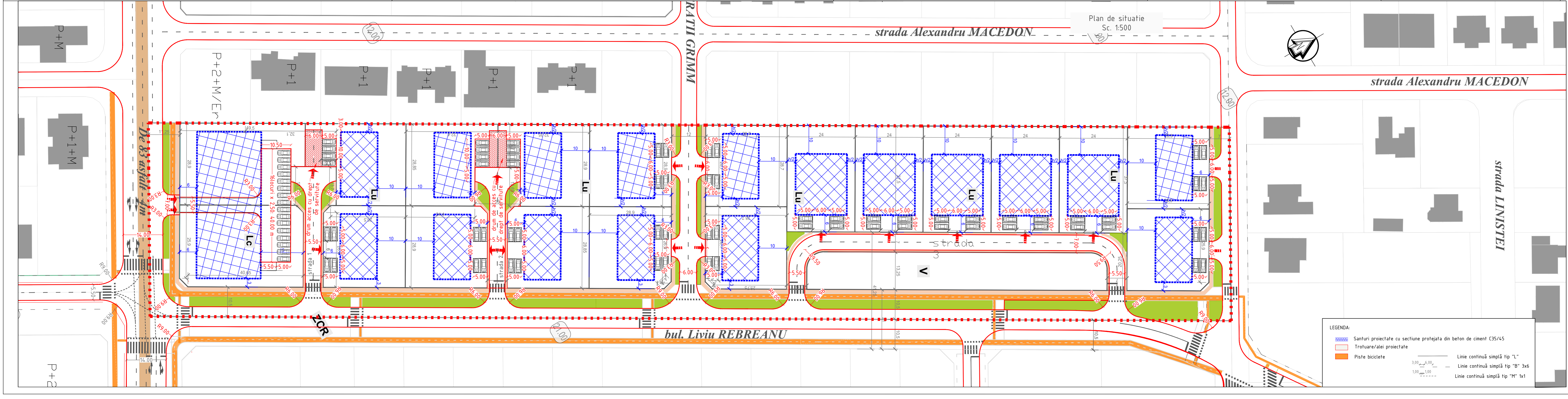
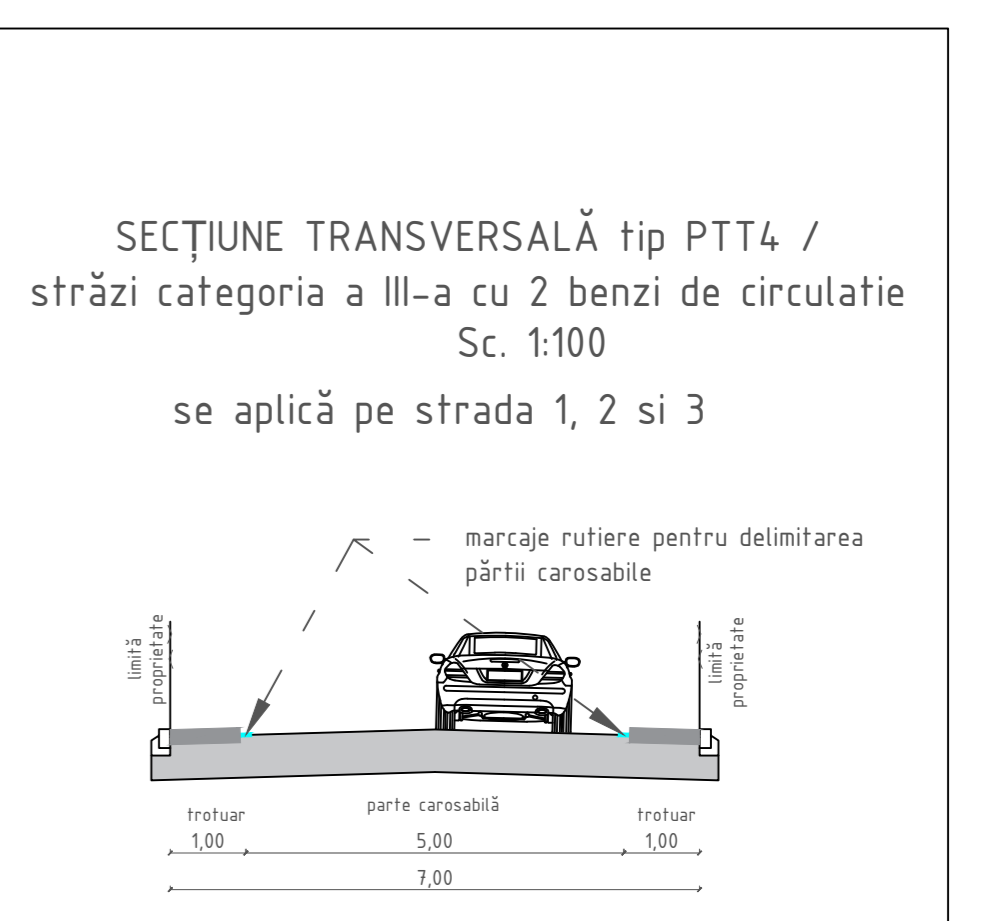
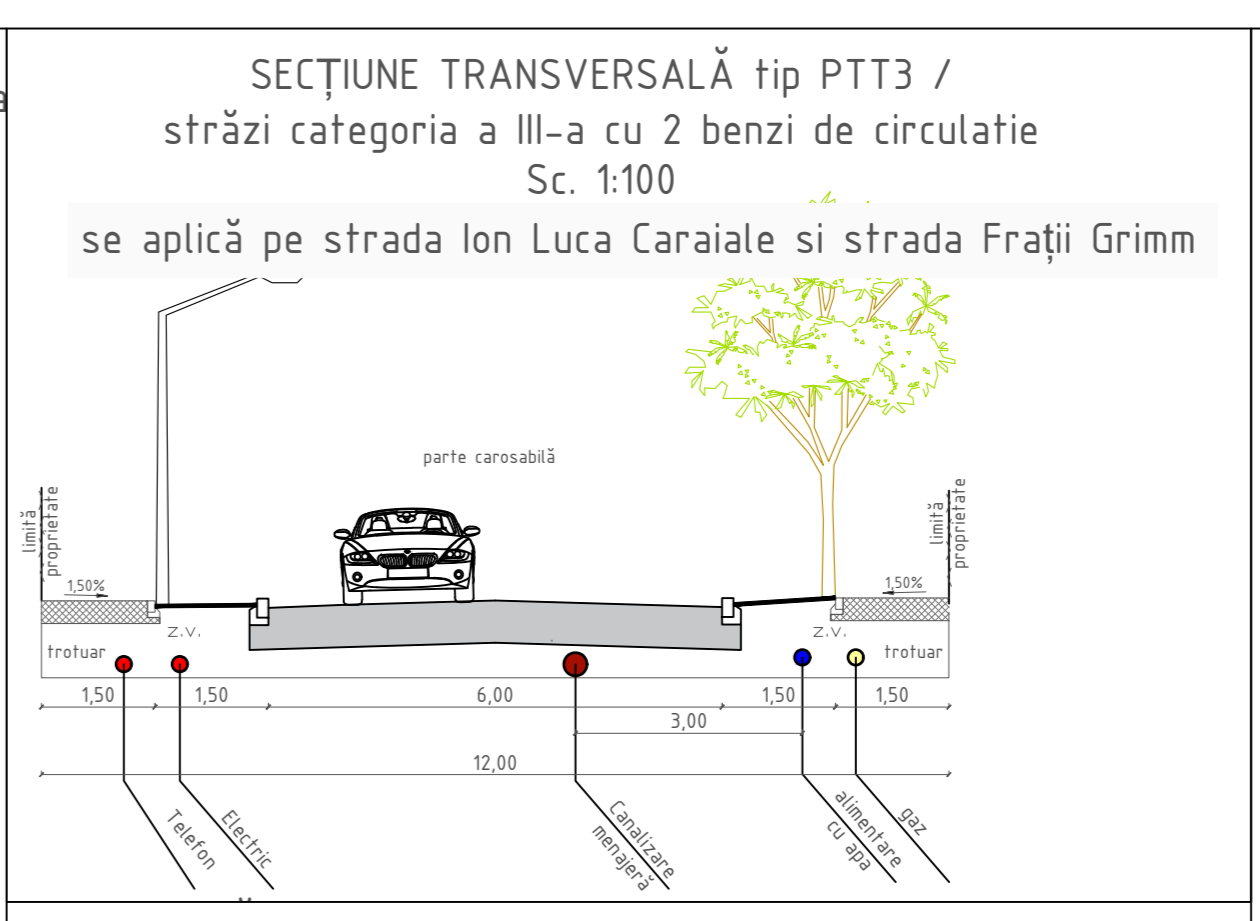
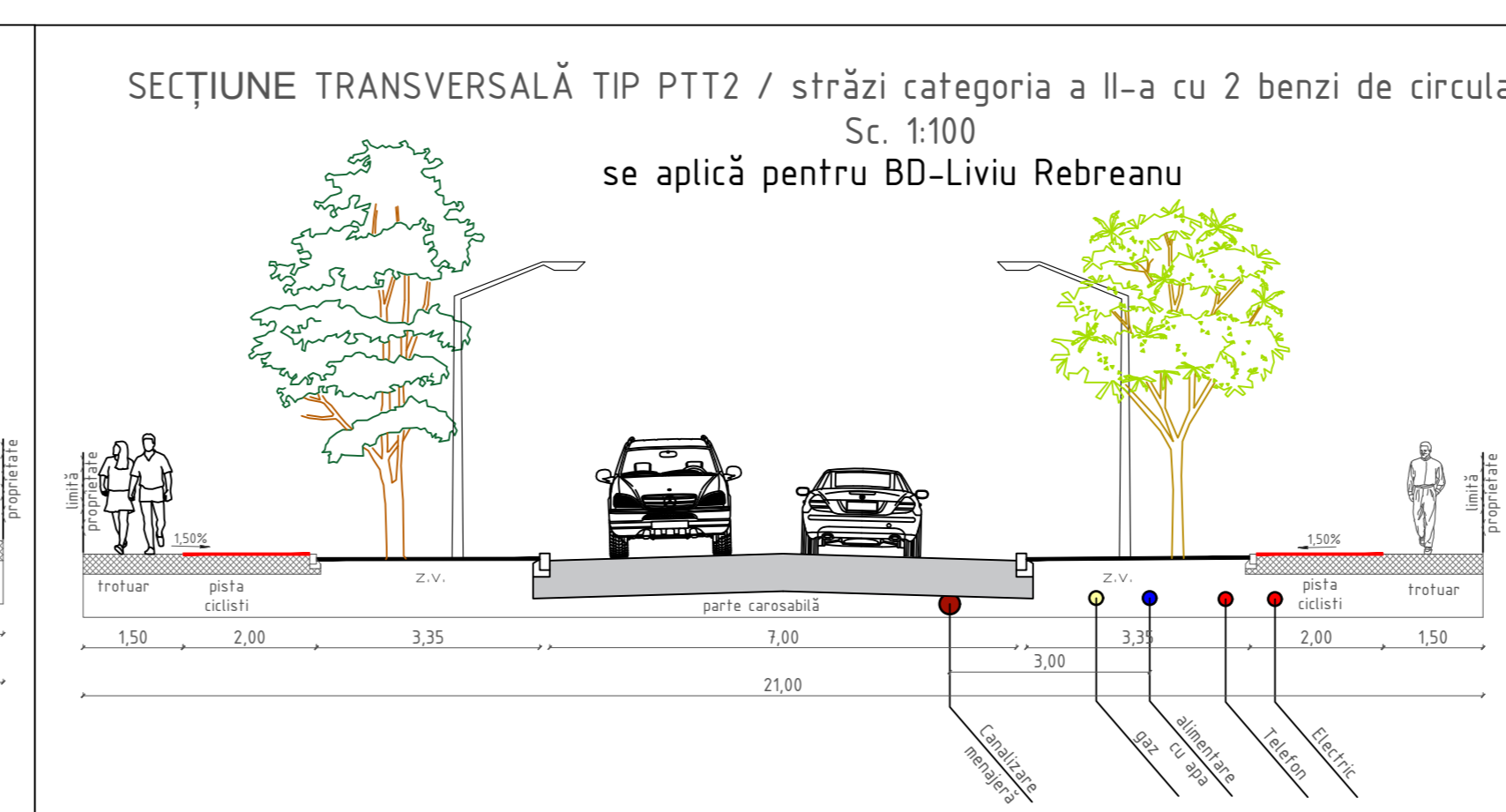
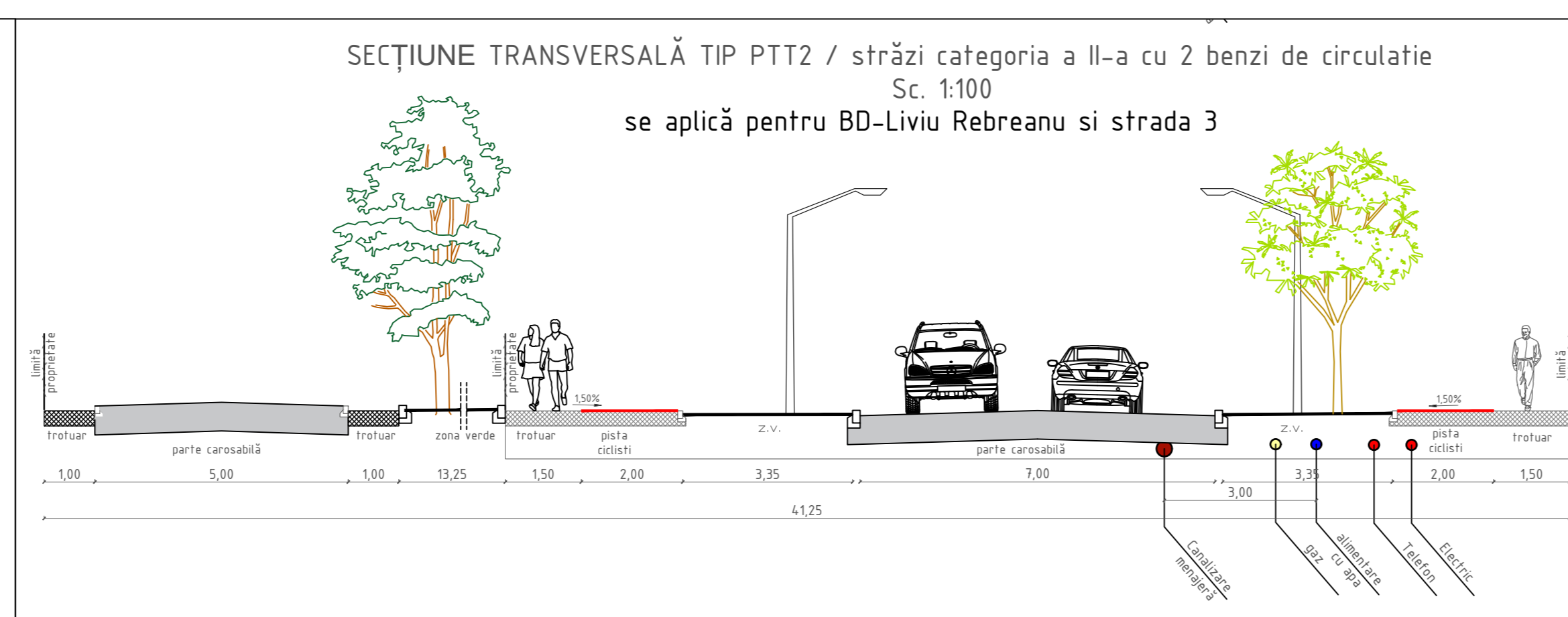
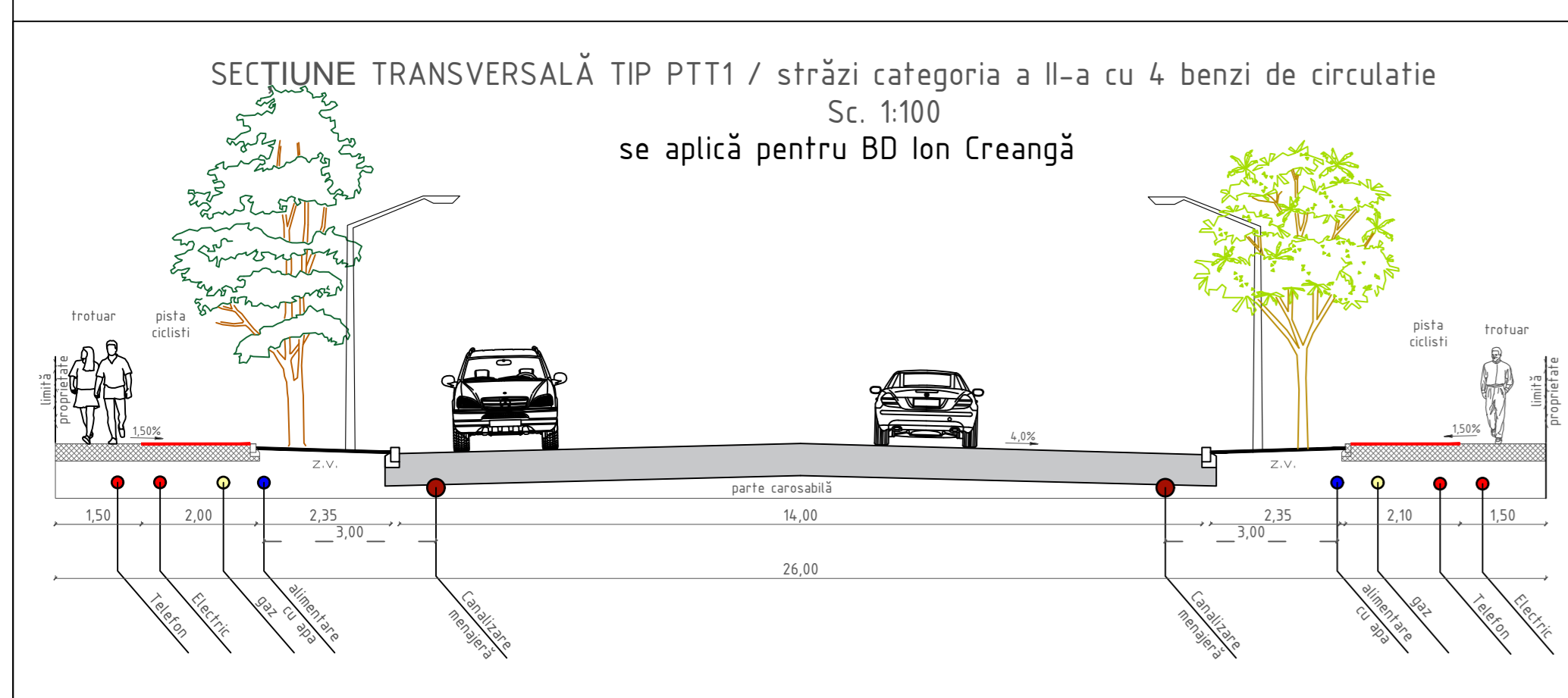
DOMENII	DIMENSIUNI		CATEGORIA DE INTERES
Cai de circulatii propuse pentru bulevard si strazi principale	7660	mp	locala
Spatii verzi propuse	1389	mp	locala
Retea de alimentare cu apa propusa	500	ml	locala
Retea de canalizare propusa	550	ml	locala
Retea de alimentare cu electrica subterana propusa	695	ml	locala
Retea de alimentare cu gaze naturale propusa	645	ml	locala
Retea de iluminat public propusa	695	ml	locala

-  Terenuri cu destinatia de spatiu verde



TEREN ARABIL

		S.C. FISHER ARCHITECT 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		Proiect: ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluare avize din CU nr. 651/02.06.2020 si CU nr. 403/20.05.2022 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	SEMNTURA	Scara: 1:1000	Beneficiar: ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA	Faza: P.U.Z. ETAPA 3	
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data: Noiembrie 2025	Titlu planşa: PROPRIETATEA TERENURILOR OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		
PROIECTAT	arh. Loredana PESCARU					Pl.nr.: 3_8
DESENAT			594 X 594			



**LEGENDA:**

- Santuri proiectate cu secțiune protejată din beton de ciment C35/45
- Trotuare/alei proiectate
- Piste biciclete
- Linie continuă simplă tip "L"
- Linie continuă simplă tip "B" 3x6
- Linie continuă simplă tip "M" 1x1

REVIZIA NR.	DATA	SF. PROIECT
1	MARTIE 2024	
2	OCTOMBRIE 2024	
3	MAI 2025	

<b>FISHER</b> arhitect design	
S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. str. Nui Costei nr. 45 etajera 3 300 358 RO - TIMISOARA tel: +40754-600772 e-mail: fisherarchitect@gmail.com	
PROIECTANT DE SPECIALITATE:	
<b>alpha</b> ING. ARHITECTURA	
S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L. Adresa Str. Pârului nr. 7 Chisoda jud. Timis Tel: 0162-488019 Nr.Reg.Com: 202/06/2019/2019 CUI: RO 16489196	
BENEFICIAR:	
Rosu Carolina Drapos Elisabeta	
PROIECT NR.	685/2021
DENUMIRE PROIECT:	
"Elaborare PUZ - Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu preluarea avizelor din CUI nr. 651/02.06.2020 și CUI nr. 403/20.05.2022"	
AMPLASAMENT:	
comuna Dumbrăvița, jud. Timis nr. C.F. 411499, 411115	
FAZA DE PROIECTARE	P.U.Z.
SF. PROIECT	ing. Loredana PESCARU
PROIECTAT	ing. Albert DRDODI
DESEINAT	ing. Albert DRDODI
VERIF. INTERN	ing. Adrian ZBIRCEA
Plan de situație	PLANSĂ NR. PS-01
SCALA	1:500 / 1:100
DATA	IANUARIE 2024

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA RESIDENTIALA  
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

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

## LEGENDA

### LIMITE

- Limita parcela supusa reglementarii
- Limite cadastrale parcele 411115, 411499
- 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**
- 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
  - 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
  - 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

- 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
- Drept de servitute pentru acces auto si pietonal
- Numar parcela
- Profile stradale existente / propuse

### INDICI URBANISTICI

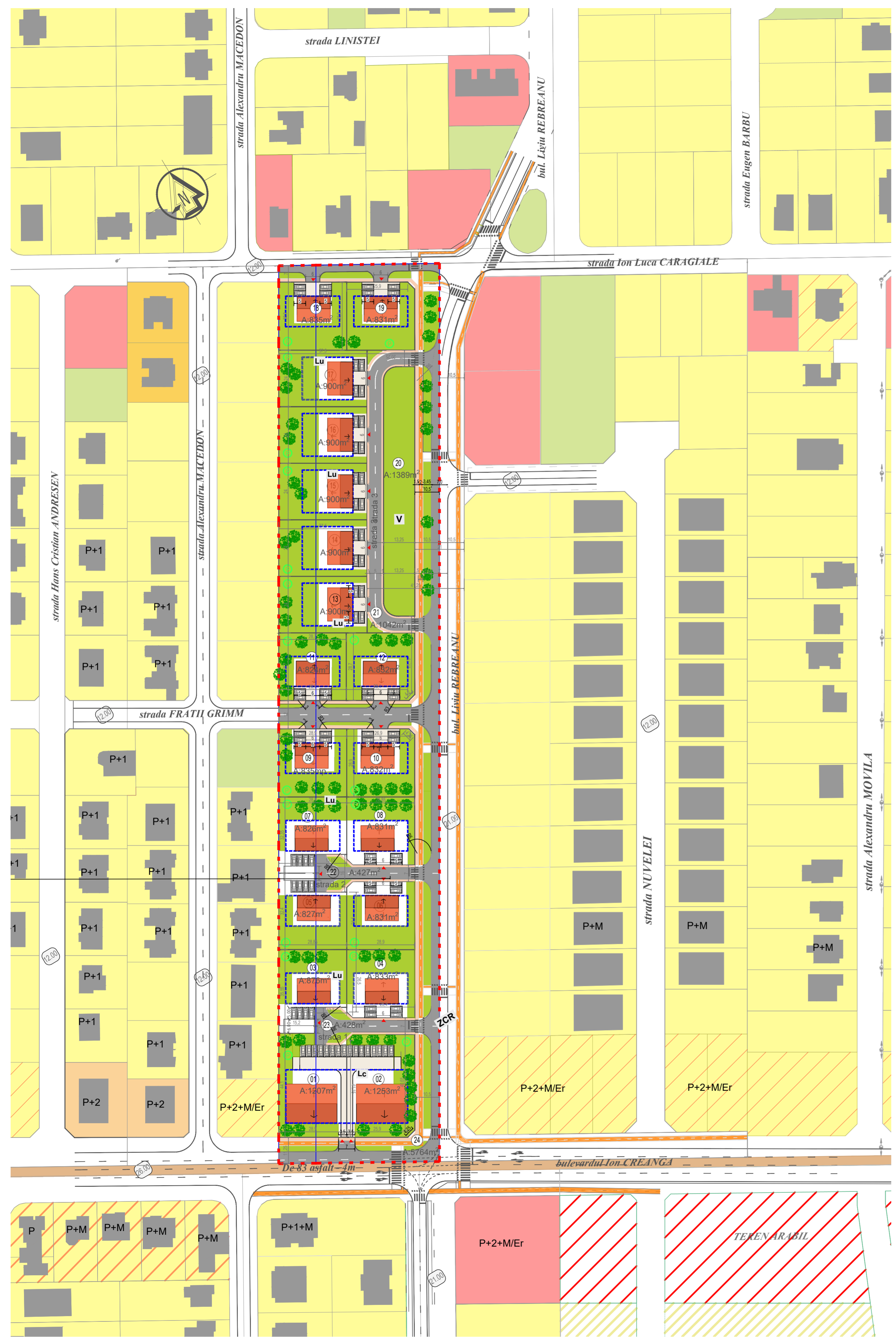
SIMBOL	ZONA FUNCTIONALA	INDICI URBANISTICI				
		POT	CUT	Regim Inaltime	H max cornisa	H max
Lu	Zona de locuinte cu maxim 2 U.L. / parcela	35%	1.05	P+1E+M/Er	7.5m	10m
Lc	Functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj	40%	1.20	P+2E	10m	14m
V	Zona verde	10%	0.05	P	3m	5,5m
ZCR	Circulatii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

Loredana-  
Marilena  
Pescaru

Semnat digital de  
Loredana-  
Marilena Pescaru  
Data: 2025.11.05  
15:06:37 +02'00'

**NOTA:**  
Propunerea de mobulare reprezinta o POSIBILA varianta de mobulare.  
Este o planşa cu CARACTER ORIENTATIV, INFORMATIV SI NELIMITATIV.  
Pentru faza de DTAC, zonificarea si suprafeţele aferente se pot modifica în limitele maxime/minime reglementate prin prezentul P.U.Z. si R.L.U.

		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: fisherarchitect@gmail.com		Proiect: ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluare avize din CU nr. 651/02.06.2020 si CU nr. 403/20.05.2022 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 DRAPOS ELISABETA	Faza: P.U.Z. ETAPA 3
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data: Noiembrie 2025	Titlu planşa:	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	Pl.nr.: 3_11
PROIECTAT	arh. Loredana PESCARU					
DESENAT			594 X 594			



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA RESIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

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

## LEGENDA

### LIMITE

- Limita parcele supusa reglementarii
- Limite cadastrale parcele 411115, 411499
- 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

- 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
- 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
- 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

- 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
- Drept de servitute pentru acces auto si pietonal
- Numar parcela
- Profile stradale existente / propuse

### 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 etaj	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 mobilare reprezintă o POSIBILĂ variantă de mobilare.  
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.

		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: fisherarchitect@gmail.com		Proiect: ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluare avize din CU nr. 651/02.06.2020 si CU nr. 403/20.05.2022 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	SEMNTURA	Scara: 1:1000	Beneficiar:	ROȘU CAROLINA DRAPOȘ ELISABETA	Faza: P.U.Z. ETAPA 3
SPECIALIST RUR	arh. Loredana PESCARU		Data: Noiembrie 2025	Titlu planșă: <b>POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA</b>		Pl.nr.: 3_11
PROIECTAT	arh. Loredana PESCARU					
DESENAT			594 X 594			

