PLAN URBANISTIC ZONAL
- *DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA* -



Extras harta Google



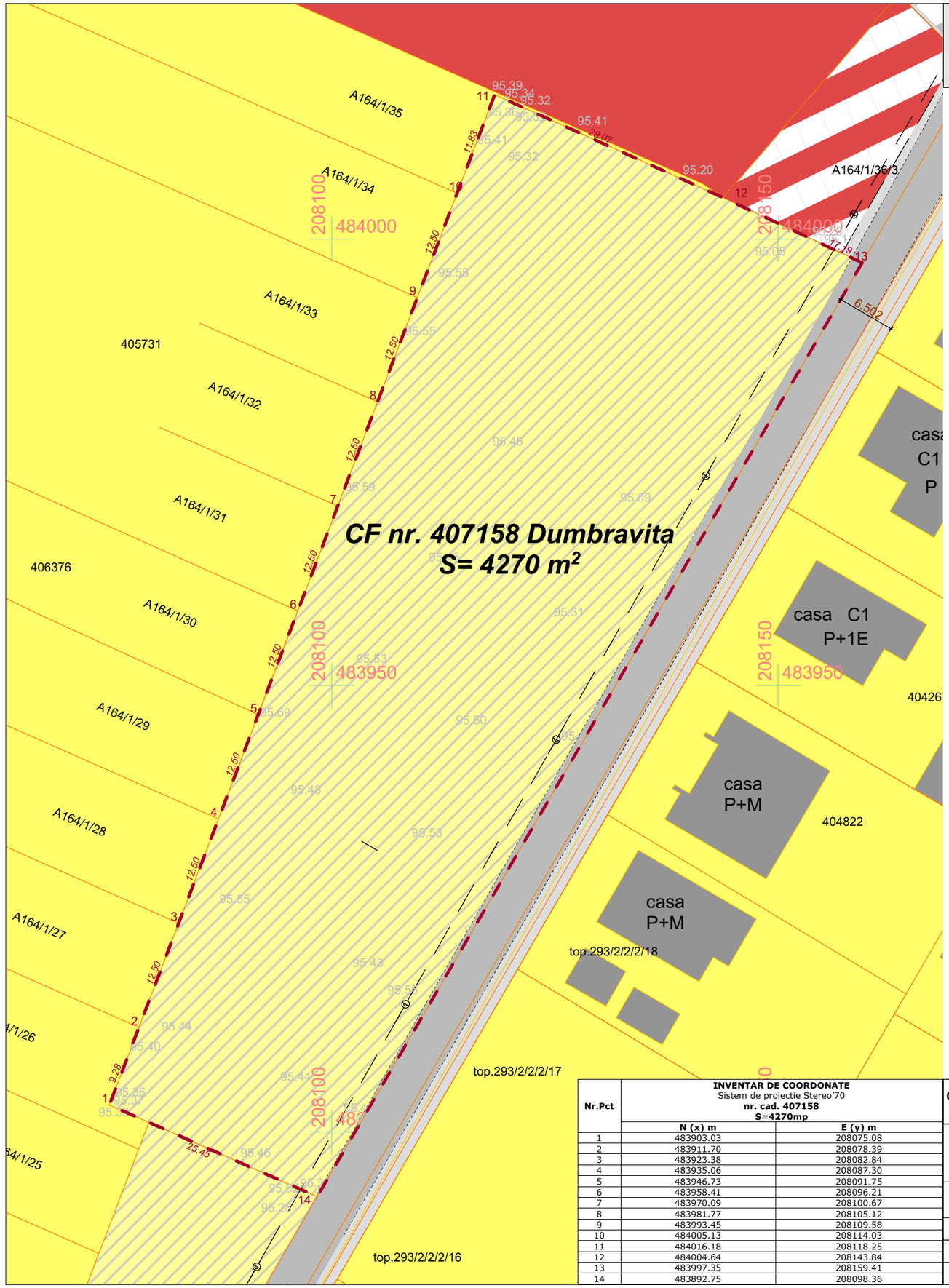
Extras Geoportal ANCPI

N



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: 5ustamptm@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* ***Titlu proiect:*** *PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA* ***Faza:*** *PUZ*
Șef proiect	*Arh. Baia D.*			
Proiectat	*Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.*		***Data:*** *Noiembrie 2025*	***Titlu planșă:*** ***INCADRARE IN ZONA*** ***Planșa nr:*** *U01*
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 catergoriei 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 suprafața terenului pentru zona verde compacta, respectiv de 30% din suprafața 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 insoririi spatiilor de locuit.*

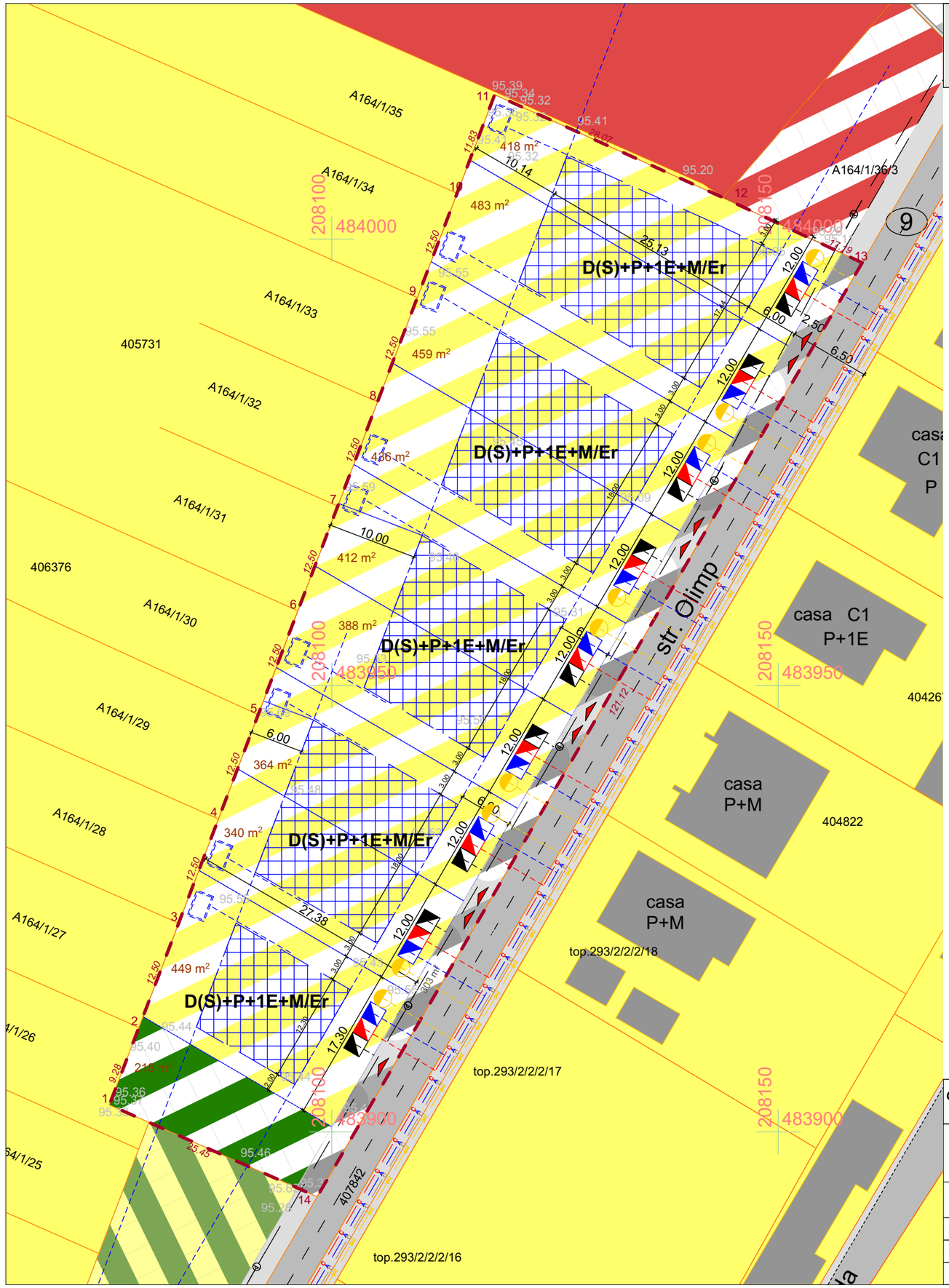
LEGENDA

- *Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;*
- *Limita cadastrala parcele;*
- *Constructie existenta - locuinte / dotari servici;*
- *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*

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	484016.18	208118.25
12	484004.64	208143.84
13	483997.35	208159.41
14	483892.75	208098.36

	Nume	Semnătura		
Coordonator RUR	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 **Amplasament:** Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158	**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./Arh. Marculescu E.		**Data:** Noiembrie 2025	**Titlu planșă:** SITUATIE EXISTENTA	**Planșa nr:** U02
Desenat	Arh. Baia D.				

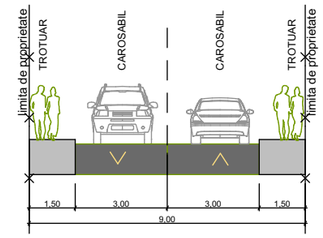
PLAN URBANISTIC ZONAL
- *DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA* -



LEGENDA

- *Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;*
- *Limita cadastrala parcele;*
- *Limita parcela propusa;*
- *Constructie existentă - locuinte / dotari servici;*
- *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*
- *Retea gaze naturale presiune redusa montaj subteran - existenta*
- *Conducta apa DN 90mm - existenta*
- *Conducta canalizare DN 250mm - existenta*
- *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*

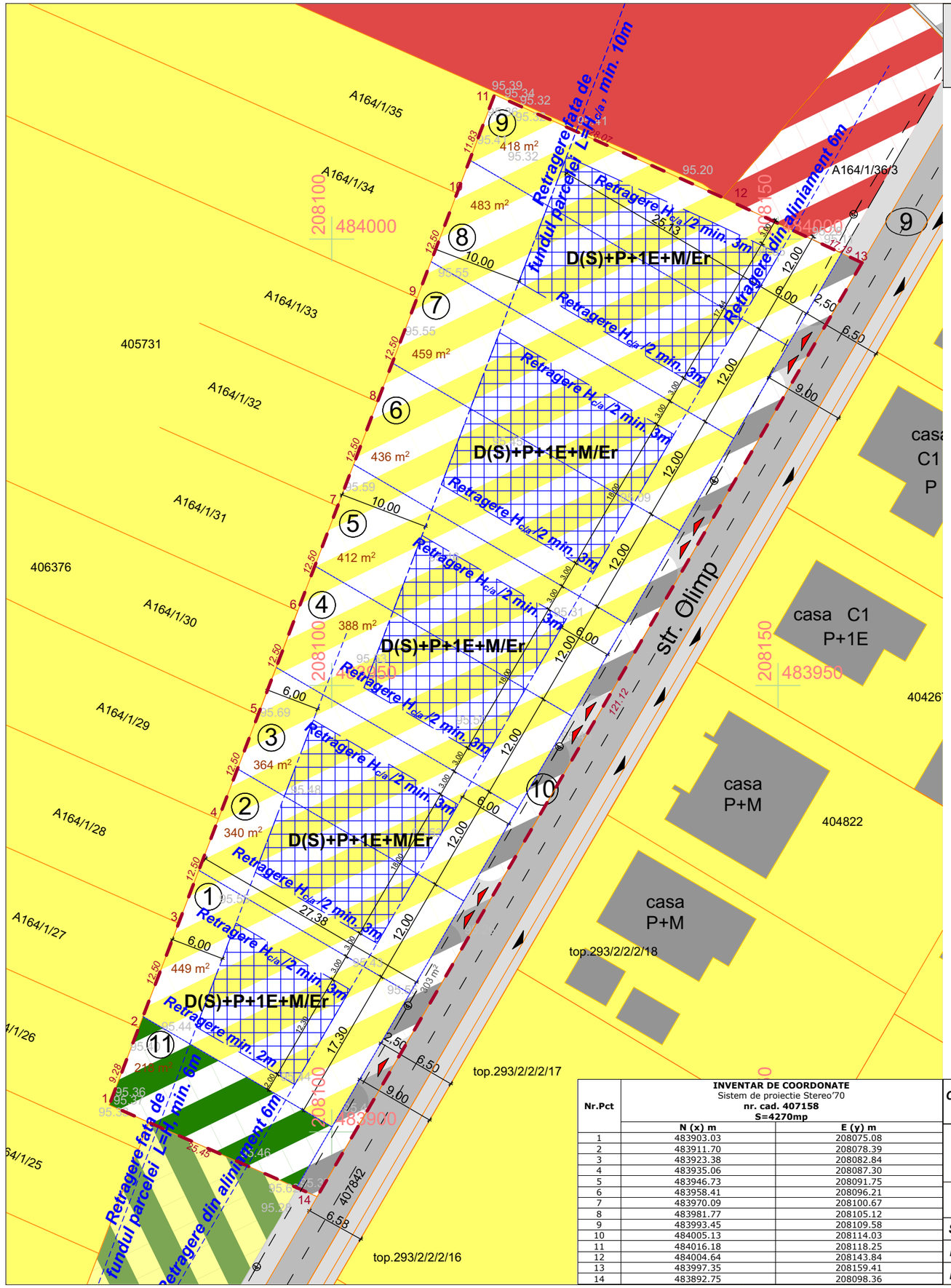
PT 1 - Profil stradal propus





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: 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:** *1:500*	**Titlu proiect:** *PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA*	**Faza:** *PUZ*
Șef proiect	*Arh. Baia D.*				
Proiectat	*Arh. Baia D. / Ing. Orlescu C..*		**Data:** *Noiembrie 2025*	**Titlu planșă:** ***RETELE EDILITARE***	**Planșa nr:** *E03*
Desenat	*Arh. Baia D.*				

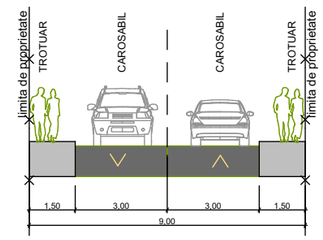
PLAN URBANISTIC ZONAL
- *DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA* -



LEGENDA

- *Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;*
- *Limita cadastrala parcele;*
- *Limita parcela propusa;*
- *Constructie existentă - locuinte / dotari servici;*
- *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

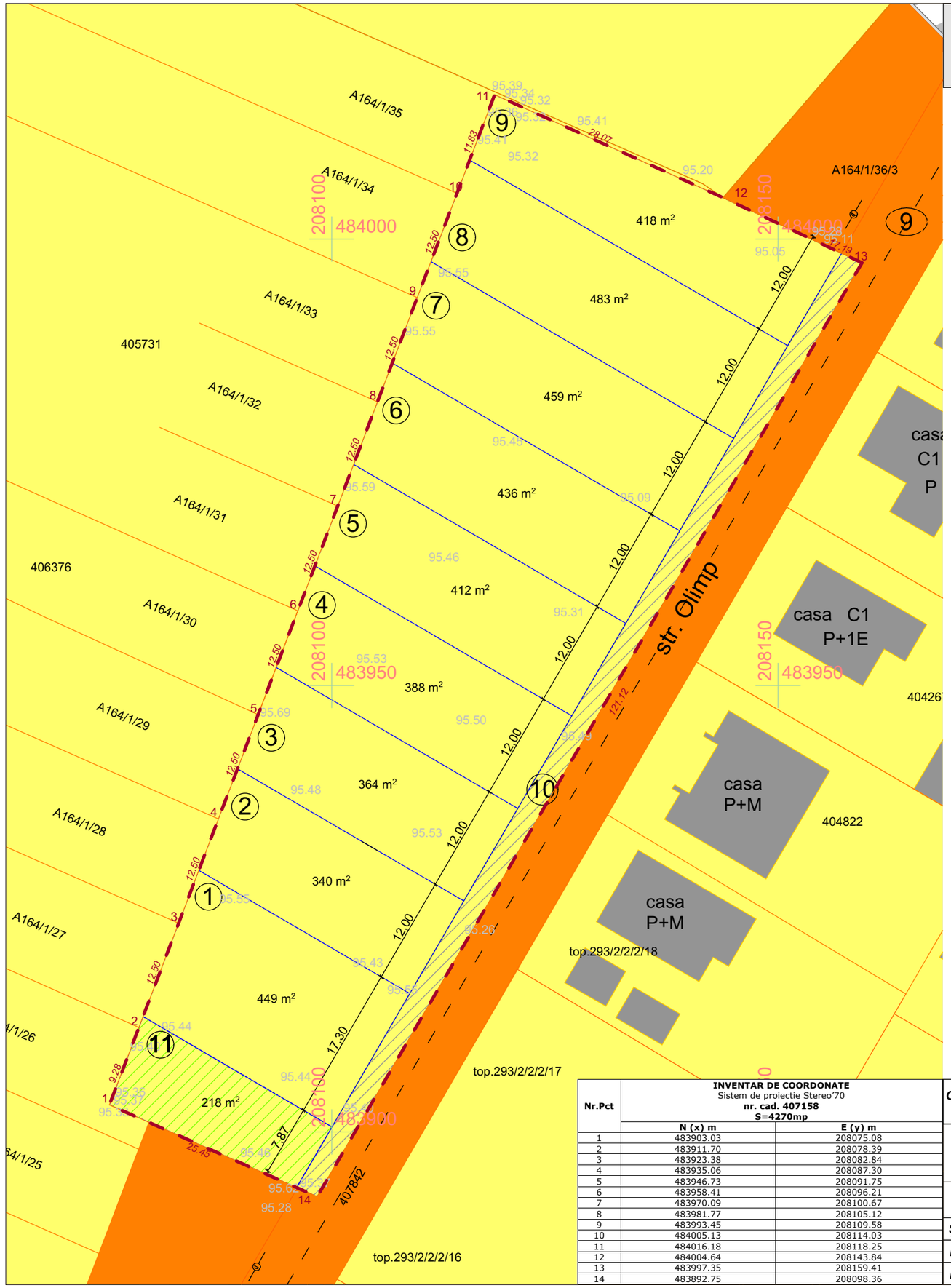
P.O.T MIN = 5% *P.O.T MAX = 35%*
C.U.T MIN = 0.05 *C.U.T MAX = 1.05*
Spatiu verde /parcela MIN. = 30%
Regim de inaltime MAX. D(S)+P+1E+Er/M
$H_{MAX.\ cornisa/aticului\ neretras}$ = 7.5 m, $H_{MAX.}$ = 11.5 m

	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)

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereo'70
nr. cad. 407158
S=4270mp

Nr.Pct	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	484016.18	208118.25
12	484004.64	208143.84
13	483997.35	208159.41
14	483892.75	208098.36

	Nume	Semnătura		
Coordonator RUR	*Arh. Eugenia Laura Marculescu*			
5U STAMP proiectare complexă în construcţii civile şi 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* ***Amplasament:*** *Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158*	***Proiect nr.:*** *15-OLP-24*
	Nume	***Semnătura***	***Scara:*** *1:500*	***Titlu proiect:*** *PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA* — ***Faza:*** *PUZ*
Şef proiect	*Arh. Baia D.*			
Proiectat	*Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.*		***Data:*** *Noiembrie 2025*	***Titlu planşă:*** ***REGLEMENTARI URBANISTICE*** — ***Planşa nr:*** *U03*
Desenat	*Arh. Baia D.*			



PLAN URBANISTIC ZONAL
- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -

N

LEGENDA

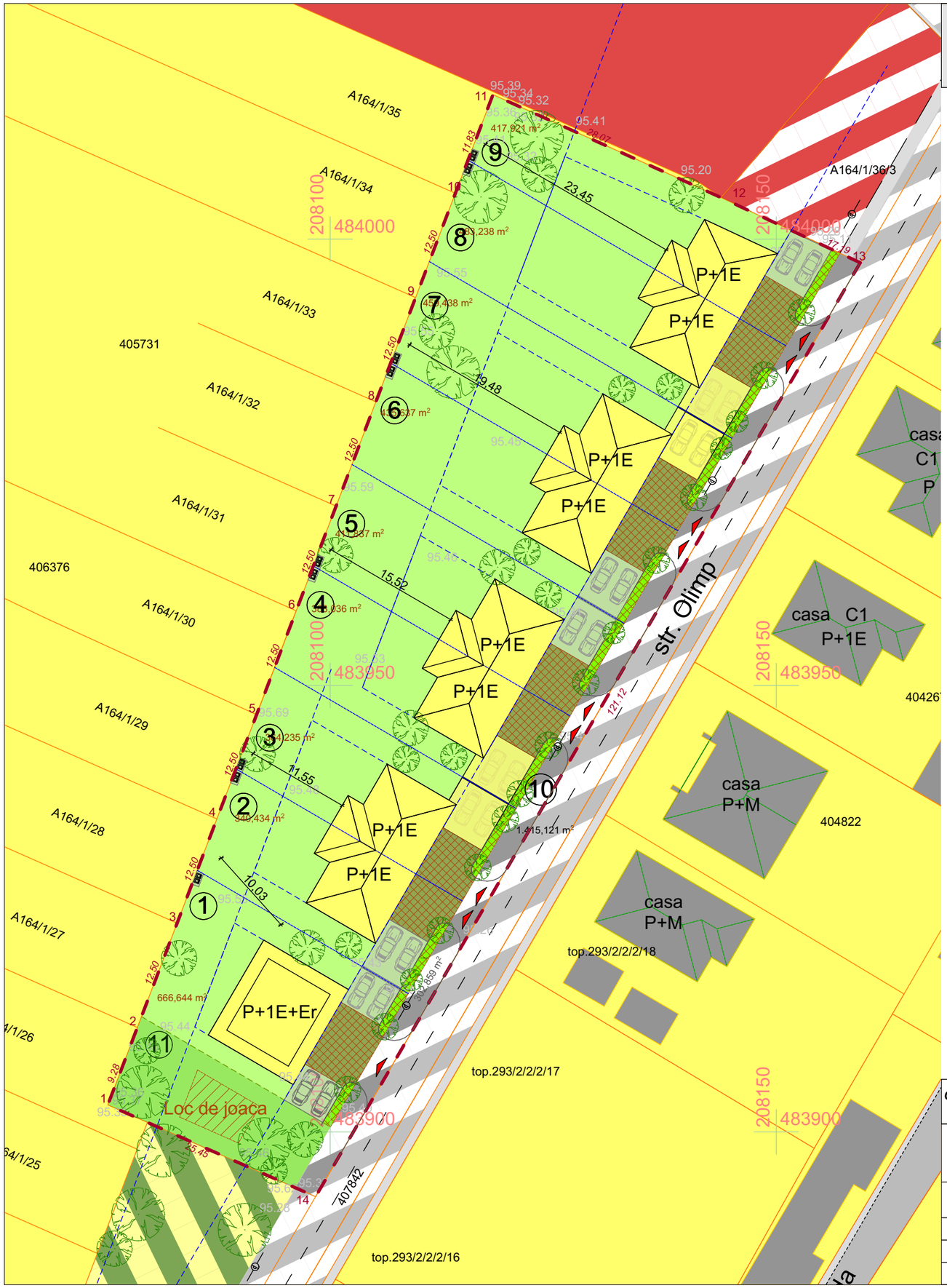
- *Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;*
- *Limita cadastrala parcele;*
- *Limita parcela propusa;*
- *Constructie existentă - locuinte / dotari servici;*
- *Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;*
- *Teren proprietate publica de interes local;*
- *Teren proprietate privata ce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

	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)*

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereo'70
nr. cad. 407158
S=4270mp

Nr.Pct	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	484016.18	208118.25
12	484004.64	208143.84
13	483997.35	208159.41
14	483892.75	208098.36

	Nume	***Semnătura***		
Coordonator RUR	*Arh. Eugenia Laura Marculescu*			
5U STAMP proiectare complexă în construcţii civile şi 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* ***Amplasament:*** *Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158*	***Proiect nr.:*** *15-OLP-24*
	Nume	***Semnătura***	***Scara:*** *1:500*	***Titlu proiect:*** *PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA* ***Faza:*** *PUZ*
Şef proiect	*Arh. Baia D.*			
Proiectat	*Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.*		***Data:*** *Noiembrie 2025*	***Titlu planşă:*** ***PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR*** ***Planşa nr:*** *U04*
Desenat	*Arh. Baia D.*			



PLAN URBANISTIC ZONAL
- *DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA* -

N

LEGENDA

- *Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;*
- *Limita cadastrala parcele;*
- *Limita parcela propusa;*
- *Constructie existentă - locuinte / dotari servici;*
- *Zona rezidentiala - locuinte individuale existente;*
- *Zonă dotari si servicii publice existenta;*
- *Circulatii auto/pietonale - existente;*
- *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;*
- (9) *Profil stradal;*
- (1..11) *Numar parcela - propusa;*
- *Zona verde de interes public - de perspectiva;*
- *Locuinte individuale - propuse;*
- *Platforma deseuri menajere*
- *Loc de joaca*
- *Suprafete permeabile (spatiu verde, dale inierbate, beton drenant - min. 60% in cadrul gradinilor de fatada)*
- *Circulatii auto si pietonale permeabile / Spatii verzi in cadrul gradinilor de fatada (min. 10 % spatiu verde din suprafata gradinilor de fatada, acomodat in aliniament cu latime de cca 1.00m)*
- *Garaj / Carport / Parcaj (max. 40 % din suprafata gradinilor de fatada)*

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* **Amplasament:** *Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158*	**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./Arh. Marculescu E.*		**Data:** *Noiembrie 2025*	**Titlu planșă:** ***PROPUNERE MOBILARE***	**Planșa nr:** *U05*
Desenat	*Arh. Baia D.*				

PLAN URBANISTIC ZONAL
- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -

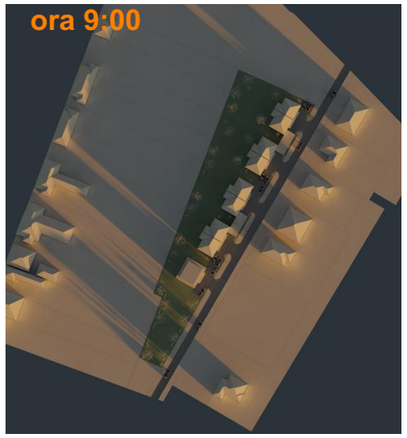
LEGENDA

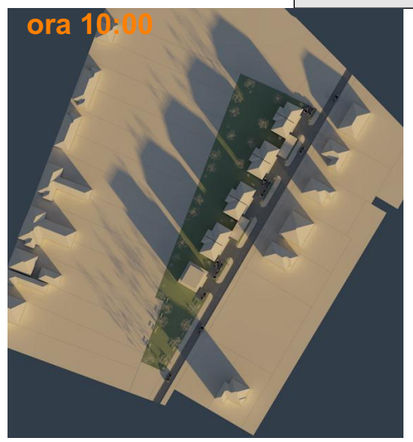
- *Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;*
- *Limita cadastrala parcele;*
- *Limita parcela propusa;*
- *Constructie existentă - locuinte / dotari servici;*
- *Zona rezidentiala - locuinte individuale existente;*
- *Zonă dotari si servicii publice existenta;*
- *Circulatii auto/pietonale - existente;*
- *Zona rezidentiala - locuinte individuale (maxim o unitate locativa) - propusa;*
- *Zona rezidentiala - locuinte individuale cu functiuni complementare - 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;*
- *Zona rezidentiala - locuinte colective cu functiuni complementare - existenta;*
- *Zona pentru unitati industriale. Subzona servicii aferente industriei;*
- *Zona rezidentiala - locuinte colective existente;*
- *Zona constructii aferente lucrarilor edilitare;*
- *Retea electrica aeriana si iluminat stradal - existenta*

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Laura Eugenia E. MĂRCULESCU

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. J35/2054/2011 C.I.F. 29340981 E-mail: 5ustampstm@gmail.com		**Beneficiar:** *SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL* **Proiect nr.:** *15-OLP-24*
	Nume	**Semnătura**	**Scara:** *1:1000* **Titlu proiect:** *PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA* **Faza:** *PUZ*
Şef proiect	*Arh. Baia D.*		
Proiectat	*Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.*		**Data:** *Noiembrie 2025* **Titlu planșa:** ***STUDIU CVARTAL*** **Planșa nr:** *U06*
Desenat	*Arh. Baia D.*		





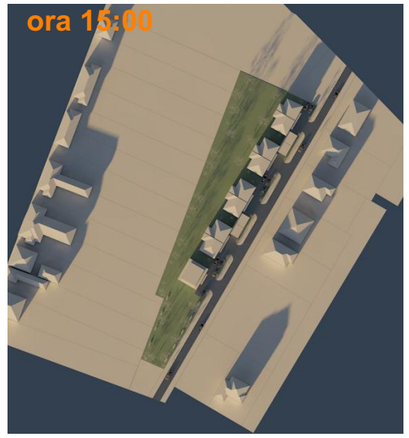








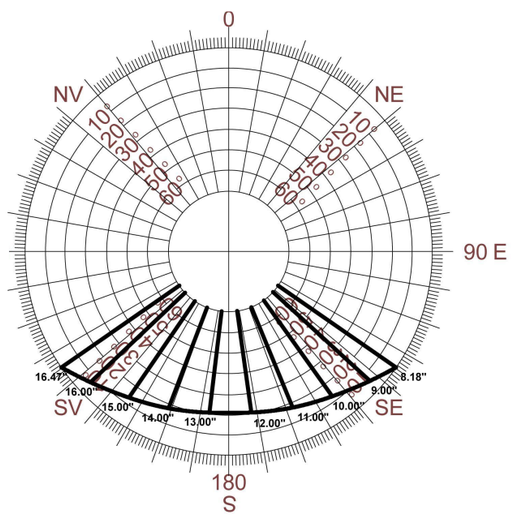








Amprenta umbrelor calculata in raport cu ora de iarna +60"



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 mobilarea 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 incaperitor de locuit, optandu-se pentru dubla orientare a acestor spatii.

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

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*
	Nume	***Semnătura***	***Scara:***	***Amplasament:*** *Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158*	
Șef proiect	*Arh. Baia D.*		-	***Titlu proiect:*** *PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA*	***Faza:*** *PUZ*
Proiectat	*Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.*		***Data:*** *Noiembrie 2025*	***Titlu planșă:*** ***STUDIU DE INSORIRE***	***Planșa nr:*** *U08*
Desenat	*Arh. Baia D.*				