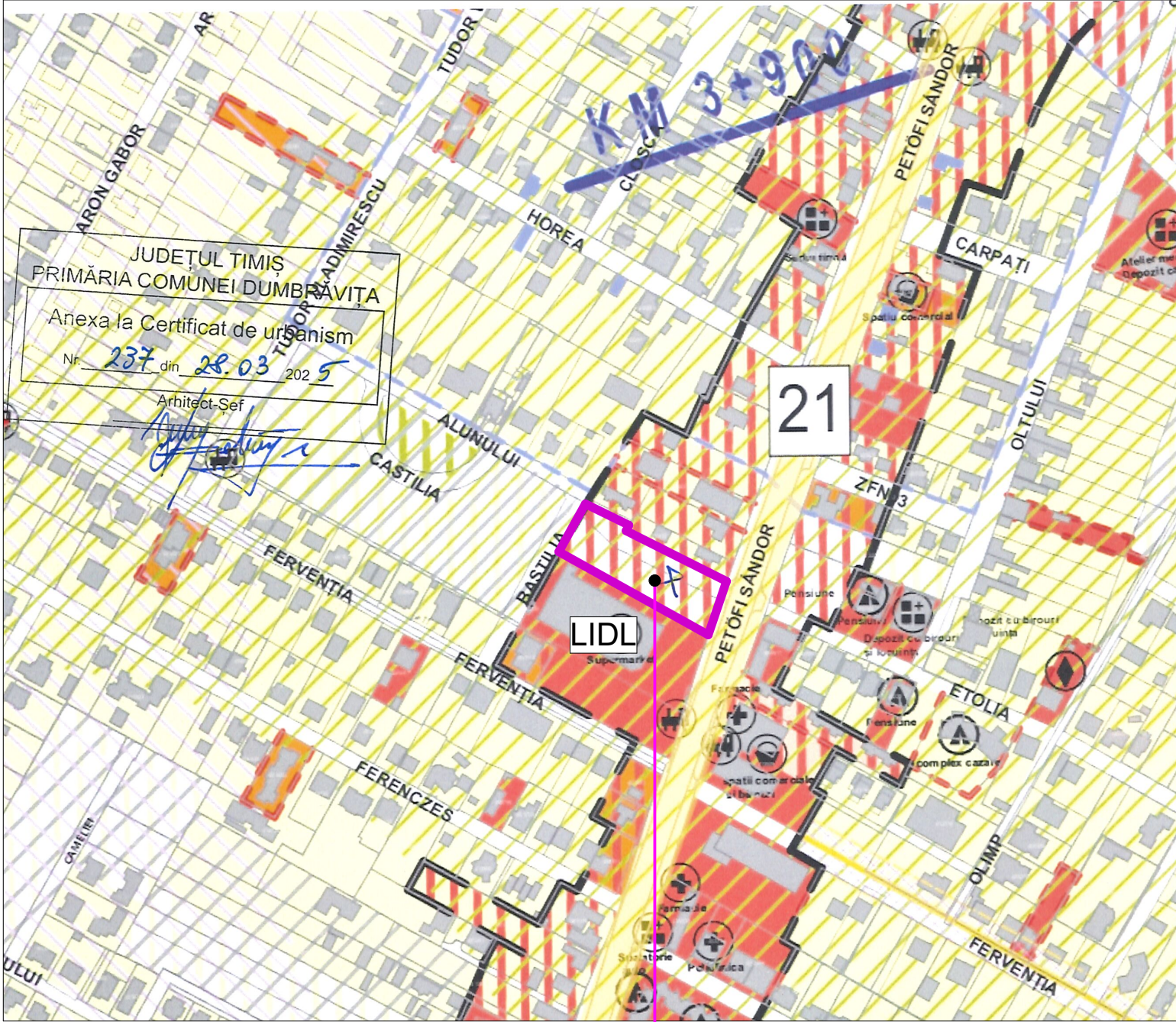




Executant: ing. MIRCEA-GABRIEL CIOBANU RO-TM-F nr. 0289/2019, categoria B SC GM-CAD SRL RO-B-J nr. 3044/2024		Beneficiar: VONICA EMANUEL	
SEF PROIECT	Ing. Ciobanu Mircea	Plan de incadrare in zona	
INTOCMIT	Ing. Ciobanu Mircea		
DESENAT	Ing. Ciobanu Mircea		
VERIFICAT			

PLAN URBANISTIC ZONAL



EXTRAS DIN PLAN URBANISTIC GENERAL
Reglementări urbanistice - Planșa U.03.01

ZONA STUDIATA,
C.F. nr. 412056

Plan 1:1000

- | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|--|
|  | Limită UAT-uri vecine |  | Teren agricol în intravilan |  | Zona predominant rezidențială regim redus de înălțime: maxim D(S) +P+1E locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau insiruite) și dotări aferente |  | Terenuri arabile în extravilan |
|  | Limită UAT existentă |  | Zona gospodărie comună |  | Zona predominant rezidențială regim redus de înălțime: maxim D(S) +P+2E+Er/M locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și dotări aferente |  | Zona protecție L.E.A. L.E.A. 220/400kV- 37,5 m stanga-dreapta fata de axul liniei L.E.A. 110- 18,5 m |
|  | Limită intravilan propusă |  | Tds- Teren cu destinație specială |  | Zona predominant rezidențială regim redus de înălțime: maxim D(S) +P+2E+Er/M, reglementată prin PUZ locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și dotări aferente |  | Zona protecție C.F.R.-100 m |
|  | Limită intravilan existent conform PUG 2002 |  | Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente |  | Zona pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public |  | Zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism |
|  | Limită UAT-uri vecine |  | Zona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente |  | Zona pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public Subzonă Agrement și sport |  | Zona interdicție temporară de construire (drum domeniu public) |
|  | Limită zona centrală |  | Ape |  | Zona unități industriale / depozitare |  | Propunere legatura drum dupa clarificarea litigului dintre parti |
|  | Limită zona mixtă |  | Păduri |  | Zona unități industriale Subzonă servicii aferente industriei |  | Intersecții de tip sens giratoriu- propuse reamenajare |
|  | Situri arheologice |  | Conducte de transport gaze naturale |  | Zona spații plantate, agrement, sport |  | Intersecții cu relație de dreapta |
|  | Padurea verde |  | Zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale și instalații aferente | | | | |
|  | Servituti aeronautice |  | Conflict funcțional | | | | |
|  | Zona inundabilă |  | Zonă insuficient deservită de dotări, servicii | | | | |
|  | HCn, râu, lac |  | Zonă insuficient deservită de spații verzi | | | | |
|  | Sit Natura 2000 | | | | | | |
- Legenda va fi interpretată conform explicației de mai jos:**

Funcțiune existentă  Funcțiune reglementată

culoare plină hasură verticală

PLAN DE INCADRARE



EXTRAS DIN HARTILE GOOGLE

ZONA STUDIATA
C.F. 412056

Plan 1:5000

SPECIALIST RUR: ARH. MIRCEA M. CRĂCULEAC

CLT

CJT

OAR



S.C. ATG Studio S.R.L.

Jud. TIMIS, Mun. TIMISOARA
Splaiul Nistrului, nr. 1, et. 1, ap.
J35/1696/20.07.20
CUI 288978
Mobil:07480139

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CLĂDIRI MIXTĂ CU S.A.D.-URI LA PARTER, UNITĂȚI DE CAZARE (SEMI) HOTELIERE LA ETAJELE 1,2 ȘI PARȚIAL LA ETAJ RETRAS, RESTAURANT LA ETAJ RETRAS, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2+e+r, AMENAJARE PARCARI, AMPLASARE STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ ȘI ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ

AMPLASAMENT: Str. Petofi Sandor, nr. FN, C.F. 412056, cr. CAD 412056 Dumbrăvița Timiș Romania

BENEFICIAR: Vonica Emanuel

PLANSA: Incadrare in localitate/zona

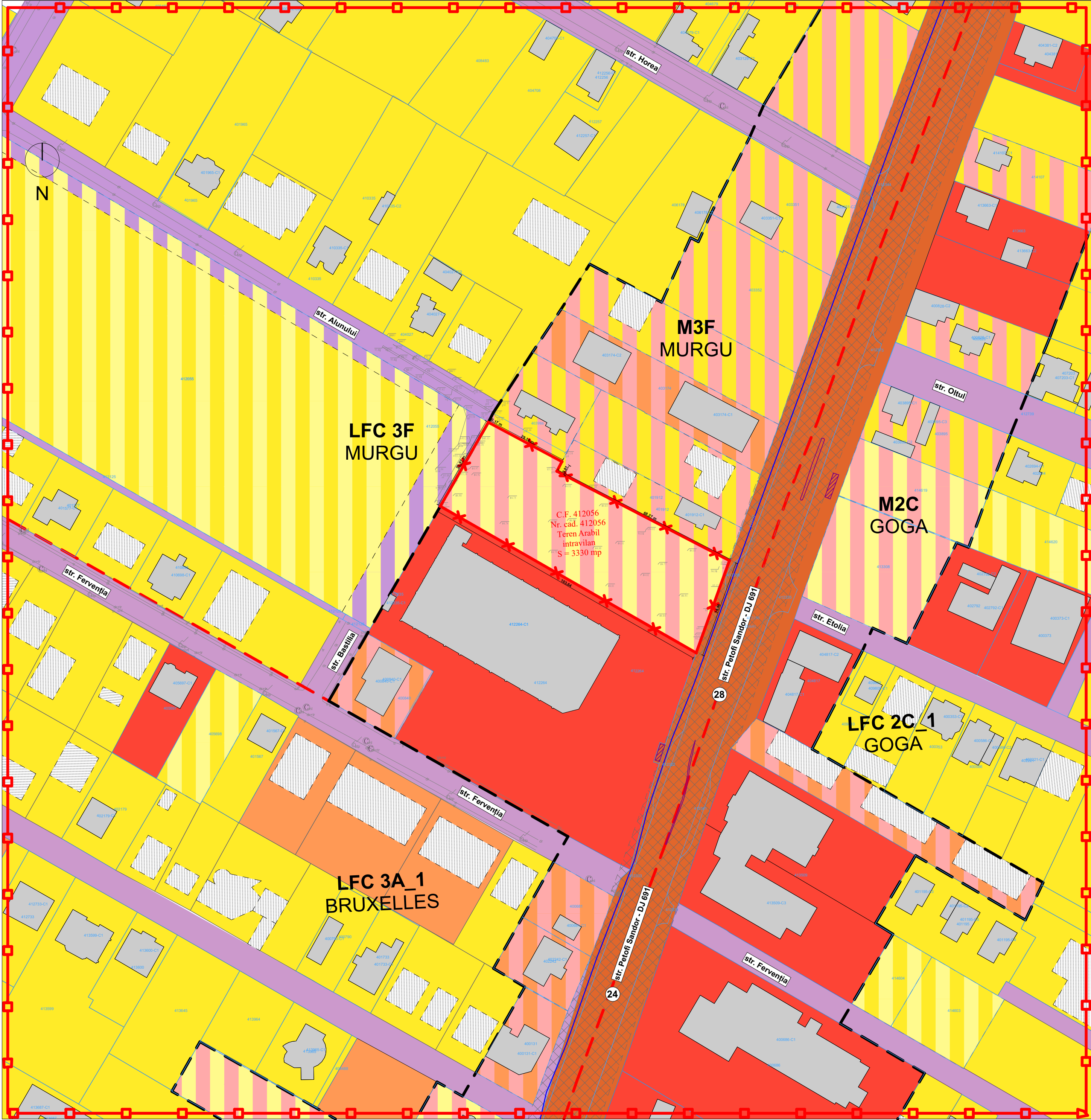
Project nr: 181/2025

za: PUD

ta: 19.01.2026

ansa nr: **U01**

PLAN URBANISTIC ZONAL



LEGENDĂ

LIMITE

FUNCTIUNI EXISTENTE

FUNCTIUNI PROPUSE IN CADRUL TERENULUI STUDIAT

FUNCTIUNI PROPUSE IN PERSPECTIVA CONFORM PUG

CAI DE COMUNICATIE

PROTECTII SI RESTRICTII

RETELE EXISTENTE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	483889.970	207765.870
2	483886.590	207764.120
3	483855.200	207824.750
4	483822.780	207813.070
5	483874.300	207723.140
6	483903.780	207740.020
7	483903.700	207740.170

SPECIALIST RUR: ARH. MIRCEA M. CRĂCULEAC



S.C. ATG Studio S.R.L.
Jud. TIMIS, Mun. TIMISOARA
Splaiul Nistrului, nr. 1, et. 1, ap. 5
J35/1696/20.07.2011
CUI 28897810
Mobil: 0748013978

SEF PROIECT / PROIECTANT:

arh. Marius Canceal

PROIECTAT:

arh. Glad Carpencu-Pop

DESENAT:

arh. Glad Carpencu-Pop

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU S.A.D.-URI LA PARTER, UNITATI DE CAZARE (SEMI) HOTELIERE LA ETAJELE 1-2 SI PARTIAL LA ETAJ RETRAS, RESTAURANT LA ETAJ RETRAS, IN REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E+R, AMENAJARE PARCARI, AMPLASARE STATIE INCARCARE ELECTRICA SI ELEMENTE DE SIGNALISTICA

AMPLASAMENT: Str. Petofi Sandor, nr. FN, C.F. 412056, cr. CAD 412056 Dumbrăvița Timiș Romania

BENEFICIAR: **Vonica Emanuel**

Proiect nr: 181/2025

Faza: PUD

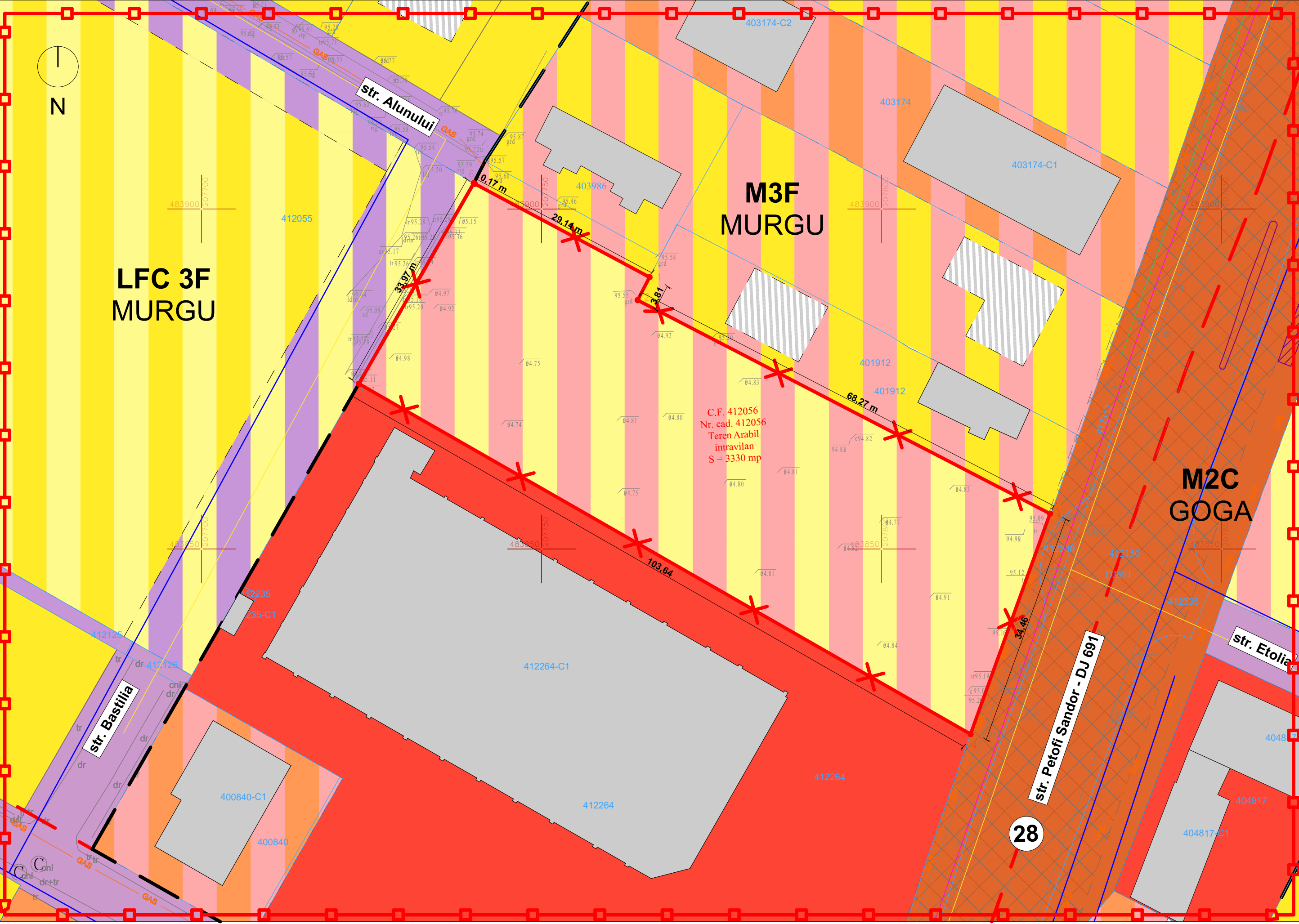
Data: 09.03.2026

Scara:

Planșa nr: U02

PLAN URBANISTIC ZONAL

SITUATIA EXISTENTA



LEGENDĂ

LIMITE

Limită teren studiat în PUD conform certificat de urbanism

Limită zonă de studiu

Limită zonă mixtă conf. PUG

Limită zone UTR conf. PUG

Limite cadastrale parcele existente

Limite parcele neactualizate în baza de date ANCP

Limite drumuri

FUNCȚIUNI EXISTENTE

Zonă rezidențială - locuințe unifamiliale - regim de înălțime redus

Zonă rezidențială - locuințe colective - regim de înălțime redus

Zona pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public

Construcții existente (intabulate)

Construcții existente (neactualizate în baza de date ANCP)

FUNCȚIUNI PROPUSE ÎN PERSPECTIVĂ CONFORM PUG

Zonă propusă predominant rezidențială, locuințe unifamiliale

Zona propusă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public

Zonă reglementată din zonă rezidențială locuințe unifamiliale pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public

Zonă reglementată din zonă rezidențială locuințe colective pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public

CĂI DE COMUNICAȚIE

Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente existente/prevazute în alte documentații de urbanism aprobate, de importanță județeană

Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente existente/prevazute în alte documentații de urbanism aprobate, de importanță locală

Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente propuse în perspectivă conf. PUG Dumbrăvița

12 Profil stradal existent

PROTECȚII ȘI RESTRICȚII

Limită zonă de protecție drum județean DJ 691 - 12 m din ax

REȚELE EXISTENTE

Conductă rețea de apă

Conductă rețea de canalizare gravitațională

Conducta rețea de gaz

Linie rețea electrică de distribuție LEA în exploatare

Linie de telecomunicație Combridge

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	483889.970	207765.870
2	483886.590	207764.120
3	483855.200	207824.750
4	483822.780	207813.070
5	483874.300	207723.140
6	483903.780	207740.020
7	483903.700	207740.170

SPECIALIST RUR: ARH. MIRCEA M. CRĂCULEAC

CLT

CJT

OAR

S.C. ATG Studio S.R.L.

Jud. TIMIȘ, Mun. TIMISOARA
Splaiul Nistrului, nr. 1, et. 1, ap. 5
J35/1696/20.07.2011
CUI 28697810
Mobil: 0748013978

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CLĂDIRI MIXTĂ CU S.A.D.-URI LA PARTER, UNITĂȚI DE CAZARE (SEMI) HOTELIERE LA ETAJELE 1,2 ȘI PARȚIAL LA ETAJ RETRAS, RESTAURANT LA ETAJ RETRAS, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E+E, AMENAJARE PARCARI, AMPLASARE STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ ȘI ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ

Proiect nr: 181/2025

SEF PROIECT /PROIECTANT: arh. Marius Canceal

PROIECTAT: arh. Glad Carpencu-Pop

DESENAT: arh. Glad Carpencu-Pop

BENEFICIAR: Vonica Emanuel

AMPLASAMENT: Str. Petofi Sandor, nr. FN, C.F. 412056, cr. CAD 412056 Dumbrăvița Timiș Romania

Data: 09.03.2026

Scara:

Plansa nr: U03

Mircea M. CRĂCULEAC

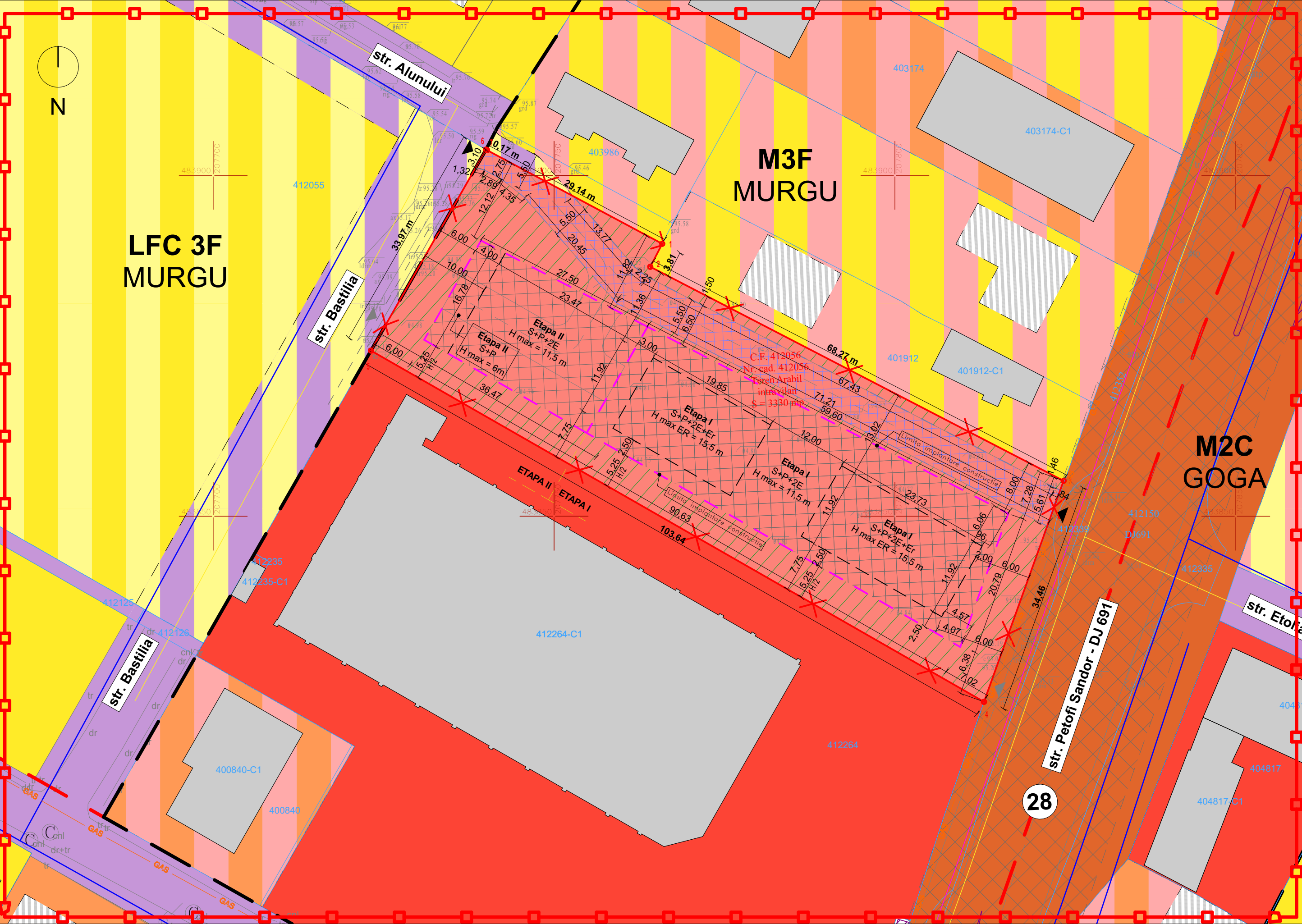
arhitect

DEȘTEINĂ

CRĂCULEAC

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren studiat în PUD conform certificat de urbanism
- Limită zonă de studiu
- Limită zonă mixtă conf. PUG
- Limită zone UTR conf. PUG
- Limite cadastrale parcele existente
- Limite parcele neactualizate în baza de date ANCPI
- Limite drumuri

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Zonă rezidențială - locuințe unifamiliale - regim de înălțime redus
- Zonă rezidențială - locuințe colective - regim de înălțime redus
- Zona pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public
- Construcții existente (intabulate)
- Construcții existente (neactualizate în baza de date ANCPI)

FUNCTIUNI PROPUSE ÎN CADRUL TERENULUI STUDIAT

- Zonă propusă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public
- Zonă implantare a construcțiilor
- Zonă propusă pentru: circulații pietonale și auto, parcuri, spații minerale amenajate, spații verzi plantate - vegetație înaltă, medie și joasă

FUNCTIUNI PROPUSE ÎN PERSPECTIVA CONFORM PUG

- Zonă propusă predominant rezidențială, locuințe unifamiliale
- Zona propusă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public
- Zonă reglementată din zonă rezidențială locuințe unifamiliale pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public
- Zonă reglementată din zonă rezidențială locuințe colective pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public

CAI DE COMUNICAȚIE

- Zonă cai de comunicație rutieră și amenajări aferente existente/prevazute în alte documentații de urbanism aprobate, de importanță județeană
- Zonă cai de comunicație rutieră și amenajări aferente existente/prevazute în alte documentații de urbanism aprobate, de importanță locală
- Zonă cai de comunicație rutieră și amenajări aferente propuse în perspectivă conf. PUG Dumbrăvița
- Zonă rezervată pentru circulație publică auto
- Acces pietonal propus
- Acces auto propus
- Profil stradal existent

PROTECȚII ȘI RESTRICȚII

- Limită zonă de protecție drum județean DJ 691 - 12 m din ax

REȚELE EXISTENTE

- Conductă rețea de apă
- Conductă rețea de canalizare gravitațională
- Conducta rețea de gaz
- Linie rețea electrică de distribuție LEA în exploatare
- Linie de telecomunicație Combridge

Bilanț Teritorial								
Teren Studiat CF Nr. 412056			Existent		Propus			
			mp	%	mp	%		
Teren conform CF			3330	100	3330	100		
Teren conform ridicare topografica			3330	100	3330	100		
Zonă propusă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public	Construcții (POT)		0	0	3330	1665,00	50	
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje, piste velo					1165,50	100,00	35
	Spațiu Verde					499,50	15	
INDICI URBANISTICI PROPUȘI								
Funcțiunea			CUT	POT (%)	Regim înălțime	H max cornișă	H max coamnă	
Zonă propusă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public			2	50	S+P+2E+M/Er	11,5 m	15,5 m	
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]						
1	483889.970	207765.870						
2	483886.590	207764.120						
3	483855.200	207824.750						
4	483822.780	207813.070						
5	483874.300	207723.140						
6	483903.780	207740.020						
7	483903.700	207740.170						

SPECIALIST RUR: ARH. MIRCEA M. CRĂCULEAC



S.C. ATG Studio S.R.L.
Jud. TIMIS, Mun. TIMISOARA
Splaiul Nistrului, nr. 1, et. 1, ap. 5
J35/1656/20.07.2011
CUI 28697810
Mobil: 0748013978

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ CU S.A.D.-URI LA PARTER, UNITĂȚI DE CAZARE (SEMI) HOTELIERE LA ETAJELE 1,2 ȘI PARȚIAL LA ETAJ REȚRAS, RESTAURANT LA ETAJ REȚRAS, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E+Er, AMENAJARE PARCARI, AMPLASARE STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ ȘI ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ

AMPLASAMENT: Str. Petofi Sandor, nr. FN, C.F. 412056, cr. CAD 412056 Dumbrăvița Timiș Romania

BENEFICIAR: **Vonica Emanuel**

Proiect nr: 181/2025

Faza: **PUD**

Data: **09.03.2026**

Scara:

Plansa nr: **U04**

SEF PROIECT /PROIECTANT: arh. Marius Canceal

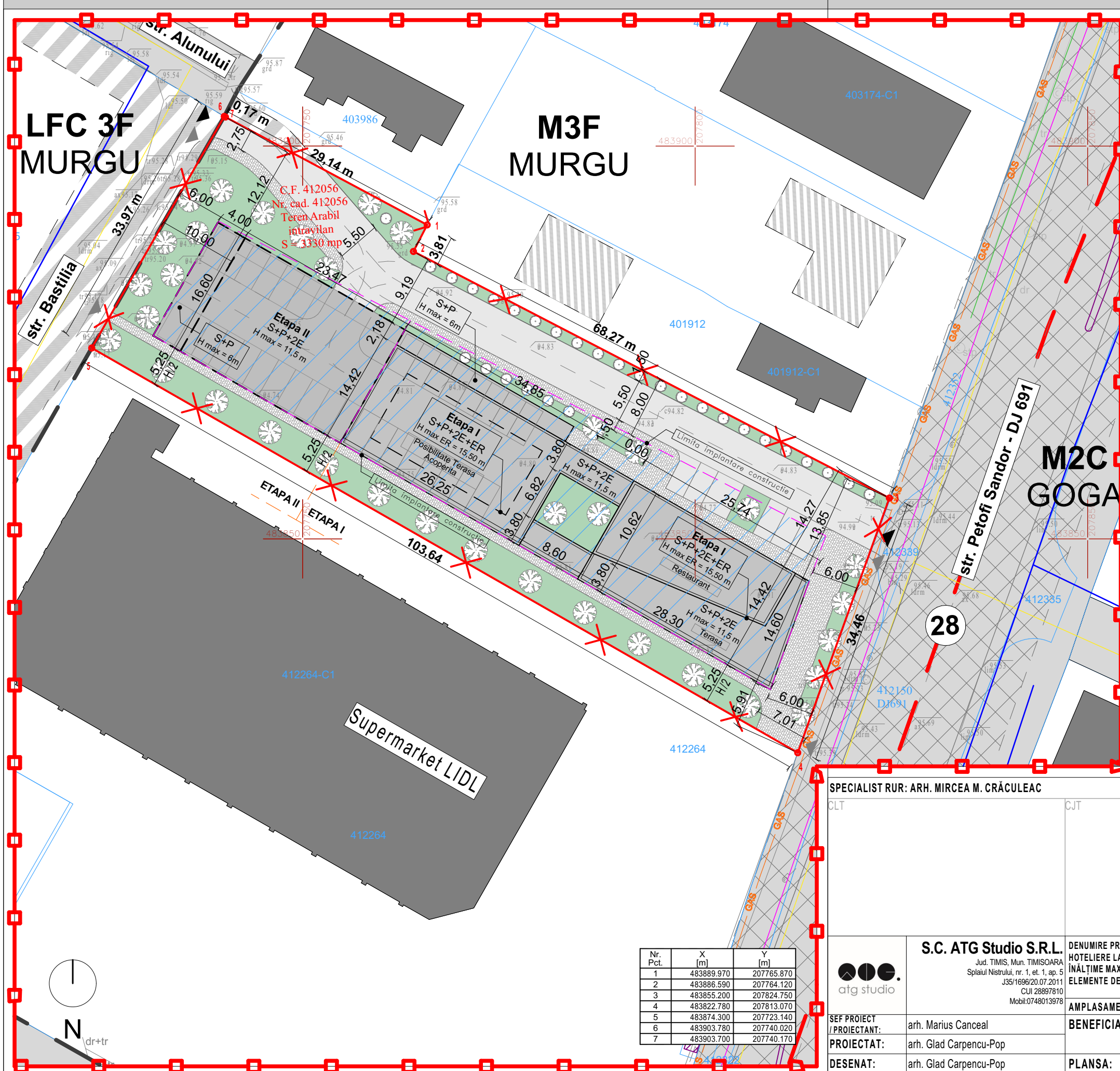
PROIECTAT: arh. Glad Carpencu-Pop

DESENAT: arh. Glad Carpencu-Pop

PLANSA: **Reglementari urbanistice propuse**

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN MOBILARE PROPUȘ



LEGENDA

LIMITE

- Limita teren studiat in PUD conform certificat de urbanism
- Limita zona de studiu
- Limită zonă mixtă conf. PUG
- Limită zone UTR conf. PUG
- Retragere minima zona de implantare
- Limite cadastrale parcele existente
- Limite parcele propuse in cadrul altor documentatii urbanistice
- Limita drumuri propuse prin PUD

FUNCTIUNI

- Cladiri existente (intabulate)
- Cladiri propuse
- Cladiri propuse - extinderi ulterioare
- Cladiri existente (neactualizate in baza de date digitala ANCP)
- Spatiu verde propus
- Zona implantare a constructiilor

CĂI DE COMUNICAȚIE

- Drumuri domeniul public
- Drumuri pe proprietate privata
- Circulații pietonale aflate pe proprietate privată
- Drumuri propuse in perspectiva

SIMBOLURI

- Simbol copaci
- Acces pietonal propus
- Acces auto propus

PROTECȚII ȘI RESTRICȚII

- Limită zonă de protecție drum județean DJ 691 - 12 m din ax

REȚELE EXISTENTE

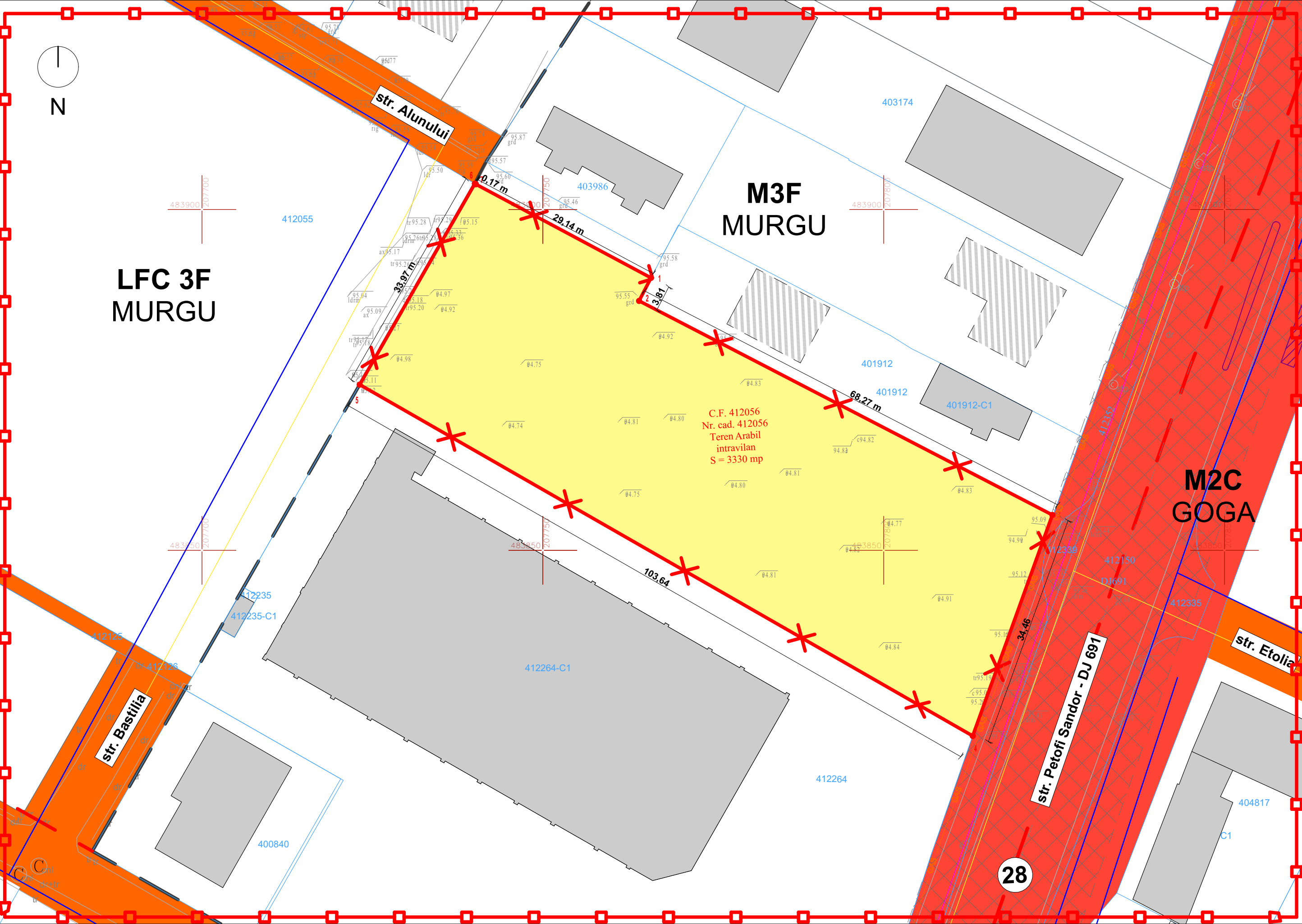
- Conductă rețea de apă
- Conductă rețea de canalizare gravitațională
- Conducta rețea de gaz
- Linie rețea electrică de distribuție LEA în exploatare
- Linie de telecomunicație Combridge

SPECIALIST RUR: ARH. MIRCEA M. CRĂCULEAC

	S.C. ATG Studio S.R.L. Jud. TIMIS, Mun. TIMISOARA Splaiul Nistrului, nr. 1, et. 1, ap. 5 J35/1696/20.07.2011 CUI 28897810 Mobil: 0748013978	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CLĂDIRI MIXTĂ CU S.A.D.-URI LA PARTER, UNITĂȚI DE CAZARE (SEMI) HOTELIERE LA ETAJELE 1,2 ȘI PARȚIAL LA ETAJ RETRAS, RESTAURANT LA ETAJ RETRAS, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E+Er, AMENAJARE PARCARI, AMPLASARE STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ ȘI ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ	Proiect nr: 181/2025	
	SEF PROIECT / PROIECTANT: arh. Marius Canceal	AMPLASAMENT: Str. Petofi Sandor, nr. FN, C.F. 412056, cr. CAD 412056 Dumbrăvița Timiș Romania	BENEFICIAR: Vonica Emanuel	Faza: PUD
	PROIECTAT: arh. Glad Carpeniu-Pop	PLANSA: Plan Mobilare		Data: 09.03.2026 Scara: 1:500
DESENAT: arh. Glad Carpeniu-Pop			Plansa nr: U05	

PLAN URBANISTIC ZONAL

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren studiat în PUD conform certificat de urbanism
- Limită zonă de studiu
- Limită zonă mixtă conf. PUG
- Limită zone UTR conf. PUG
- Limite cadastrale parcele existente
- Limite parcele neactualizate in baza de date ANCPi
- Limite drumuri

PROPRIETATE PUBLICĂ

- Terenuri proprietate publica de interes local
- Terenuri proprietate publica de interes județean

PROPRIETATE PRIVATĂ

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

CĂI DE COMUNICAȚIE

- 12 Profil stradal existent

PROTECȚII ȘI RESTRICȚII

- Limită zonă de protecție drum județean DJ 691 - 12 m din ax

REȚELE EXISTENTE

- Conductă rețea de apă
- Conductă rețea de canalizare gravitațională
- Conducta rețea de gaz
- Linie rețea electrică de distribuție LEA în exploatare
- Linie de telecomunicație Combridge

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	483889.970	207765.870
2	483886.590	207764.120
3	483855.200	207824.750
4	483822.780	207813.070
5	483874.300	207723.140
6	483903.780	207740.020
7	483903.700	207740.170

SPECIALIST RUR: ARH. MIRCEA M. CRĂCULEAC



	S.C. ATG Studio S.R.L. Jud. TIMIS, Mun. TIMISOARA Splaiul Nistrului, nr. 1, et. 1, ap. 5 J351696/20.07.2011 CUI 28697810 Mobil: 0748013978	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ CU S.A.D.-URI LA PARTER, UNITĂȚI DE CAZARE (SEMI) HOTELIERE LA ETAJELE 1,2 ȘI PARȚIAL LA ETAJ RETRAS, RESTAURANT LA ETAJ RETRAS, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E+Et, AMENAJARE PARCARI, AMPLASARE STAȚIE ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ ȘI ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ	Proiect nr: 181/2025
	SEF PROIECT /PROIECTANT: arh. Marius Canceal	AMPLASAMENT: Str. Petofi Sandor, nr. FN, C.F. 412056, cr. CAD 412056 Dumbrăvița Timiș Romania	Faza: PUD
	PROIECTAT: arh. Glad Carpencu-Pop	BENEFICIAR: Vonica Emanuel	Data: 09.03.2026 Scara: 1/500
	DESENAT: arh. Glad Carpencu-Pop	PLANSĂ: Proprietate asupra terenurilor	Planșa nr: U06