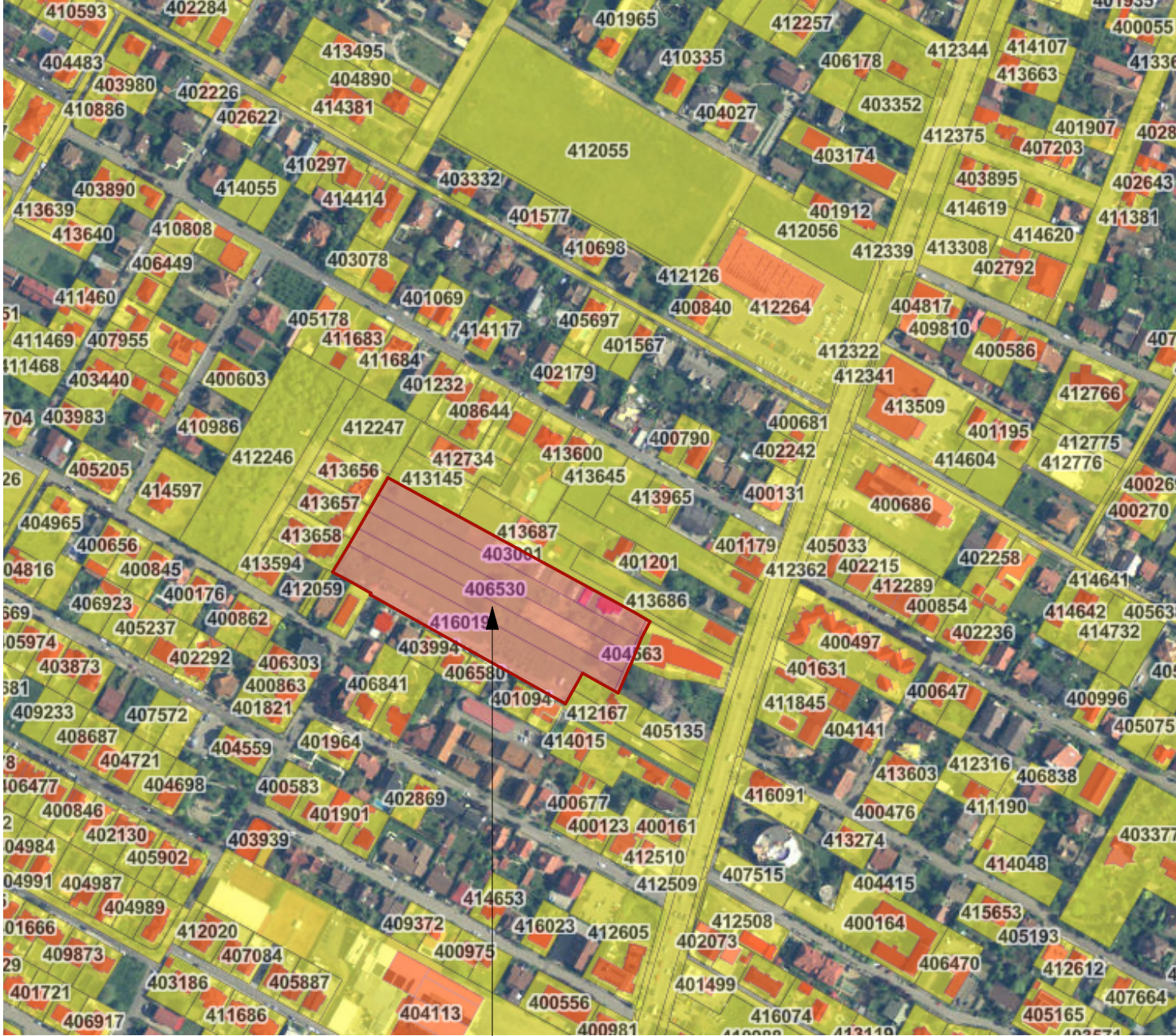
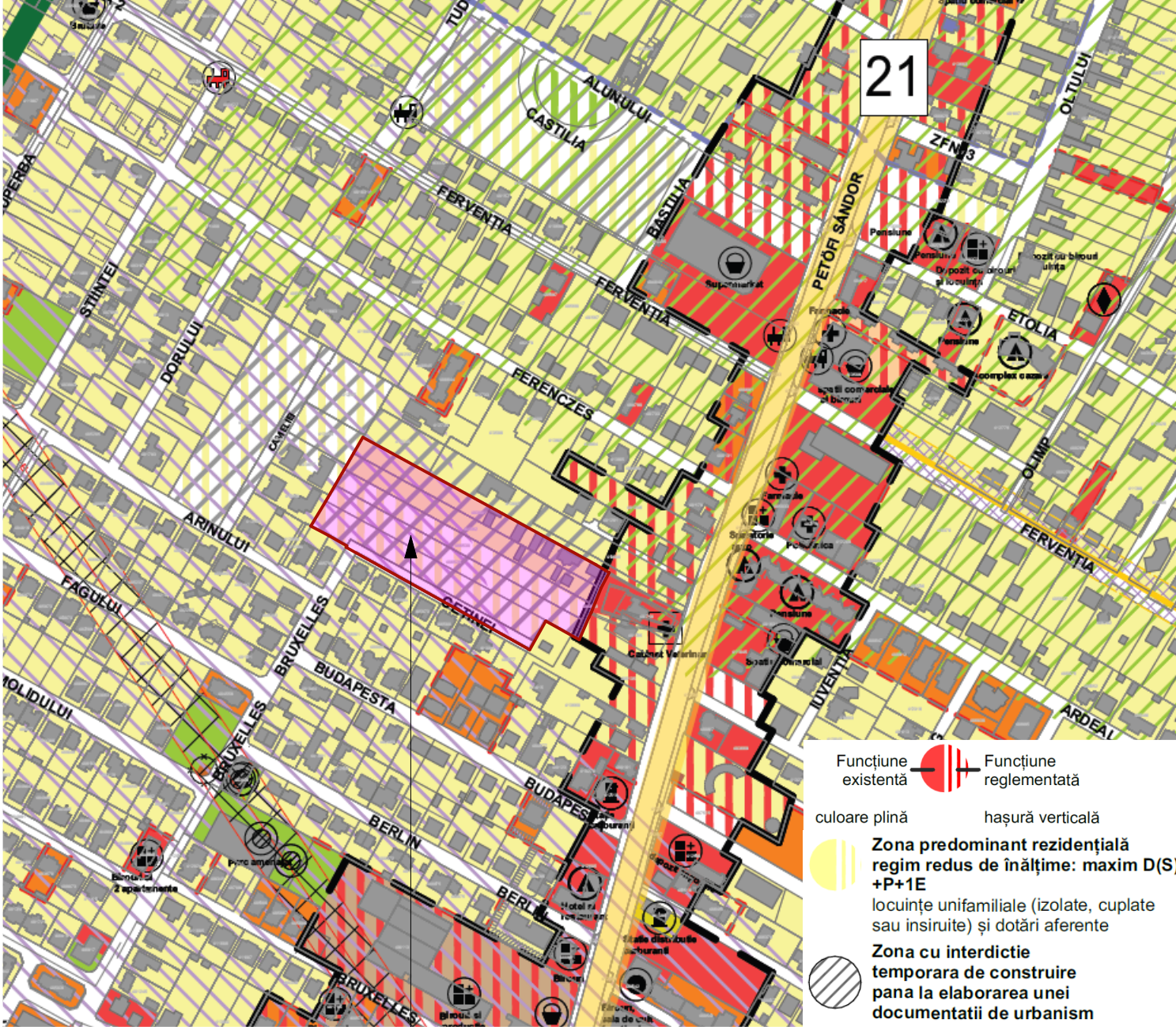


Incadrare in zona - extras Geoportal ANCP



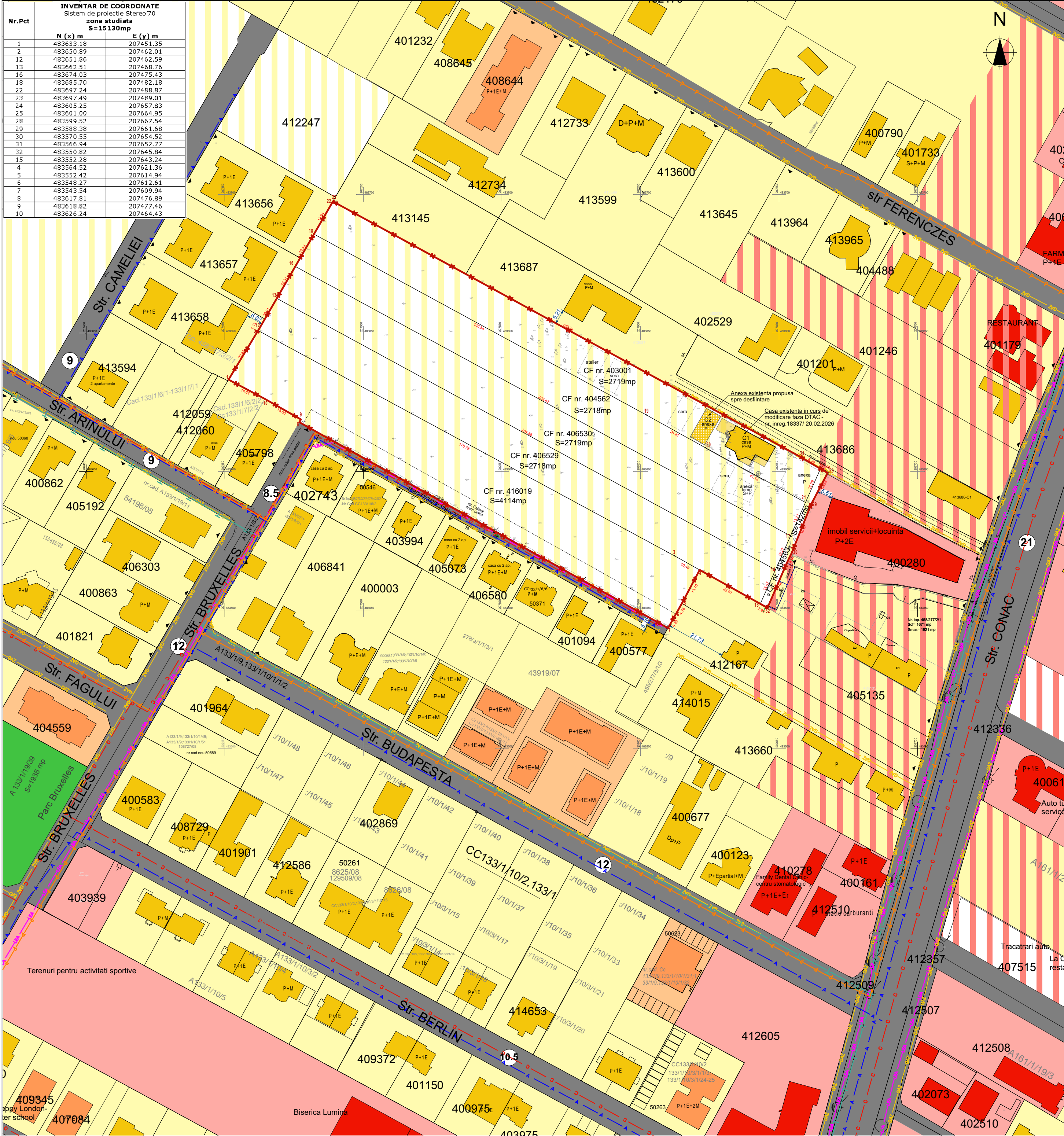
Incadrare in PUG Comuna Dumbravita aprobat prin HCL nr. 140 / 25.10.2023



C.F. nr. 416019, 406529, 406530,
404562, 404563, 403001 Dumbravita
STEREN = 15130 mp

Coordonator RUR	Nume		Semnătura			
	Arh. Marculeascu Laura Eugenia					
ALEXANDRA GABRIELA MOTOGNA  AMO TNA 9751 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA C.I.F. 29340981 E-mail: amo.arhitectura@gmail.com				Beneficiar: S.C. CETINEI Residence S.R.L.		Proiect nr.:
				Amplasament: str. Cetinei F.N., com. Dumbravita, jud. Timis C.F. nr. 416019, 406529, 404563, 406530 si 403001 Dumbravita		03-DCR-26
	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:	
				PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA	Etapa 1 PUZ	
Şef proiect	Arh. Motogna Alexandra		Data: Februarie 2026	Titlu planşă:	Planşa nr.:	
Proiectat	Arh. Motogna Alexandra			INCADRARE IN ZONA	U 01	
Desenat	Arh. Motogna Alexandra					

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie Stereo 70		
Zona studiata		
S=15130mp		
Nr.Pct	N (x) m	E (y) m
1	483633.18	207451.35
2	483650.89	207462.01
12	483651.86	207462.59
13	483662.51	207468.76
16	483674.03	207475.43
18	483685.70	207482.18
22	483697.24	207488.87
23	483697.49	207489.01
24	483605.25	207657.83
25	483601.00	207664.95
28	483599.52	207667.54
29	483588.38	207661.68
30	483570.55	207654.42
31	483566.94	207652.77
32	483550.82	207645.84
15	483552.28	207643.24
4	483564.52	207621.36
5	483552.42	207614.94
6	483548.27	207612.61
7	483543.54	207609.94
8	483617.81	207476.89
9	483618.92	207477.46
10	483626.24	207464.43



LEGENDA

- Limita de proprietate teren aferent PUZ (15.130mp)
- Limita cadastrala imobile
- Zona rezidentiala propusa prin PUG Dumbravita
- Zona locuinte / Locuinte pt maxim 2 familii - reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona locuinte colective/ Locuinte colective si functiuni complementare - reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona de dotari si servicii publice/ Constructii dotari si servicii publice - reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona de institutii publice, servicii si dotari de interes public - propusa prin PUG Dumbravita
- Constructie existenta propusa spre desfiintare
- Constructii extratabulare existente, propuse spre desfiintare
- Zona spatii verzi existente/ reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Circulatii auto / pietonale existente /reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Profil stradal
- Acces pe parcela- existent
- Linie electrica aeriana joasa - existenta
- Retea de telecomunicatii - existenta
- Retea alimentara cu apa - existenta
- Retea canalizare menajera - existenta
- Retea canalizare pluviala - existenta
- Retea de gaze naturale - existenta

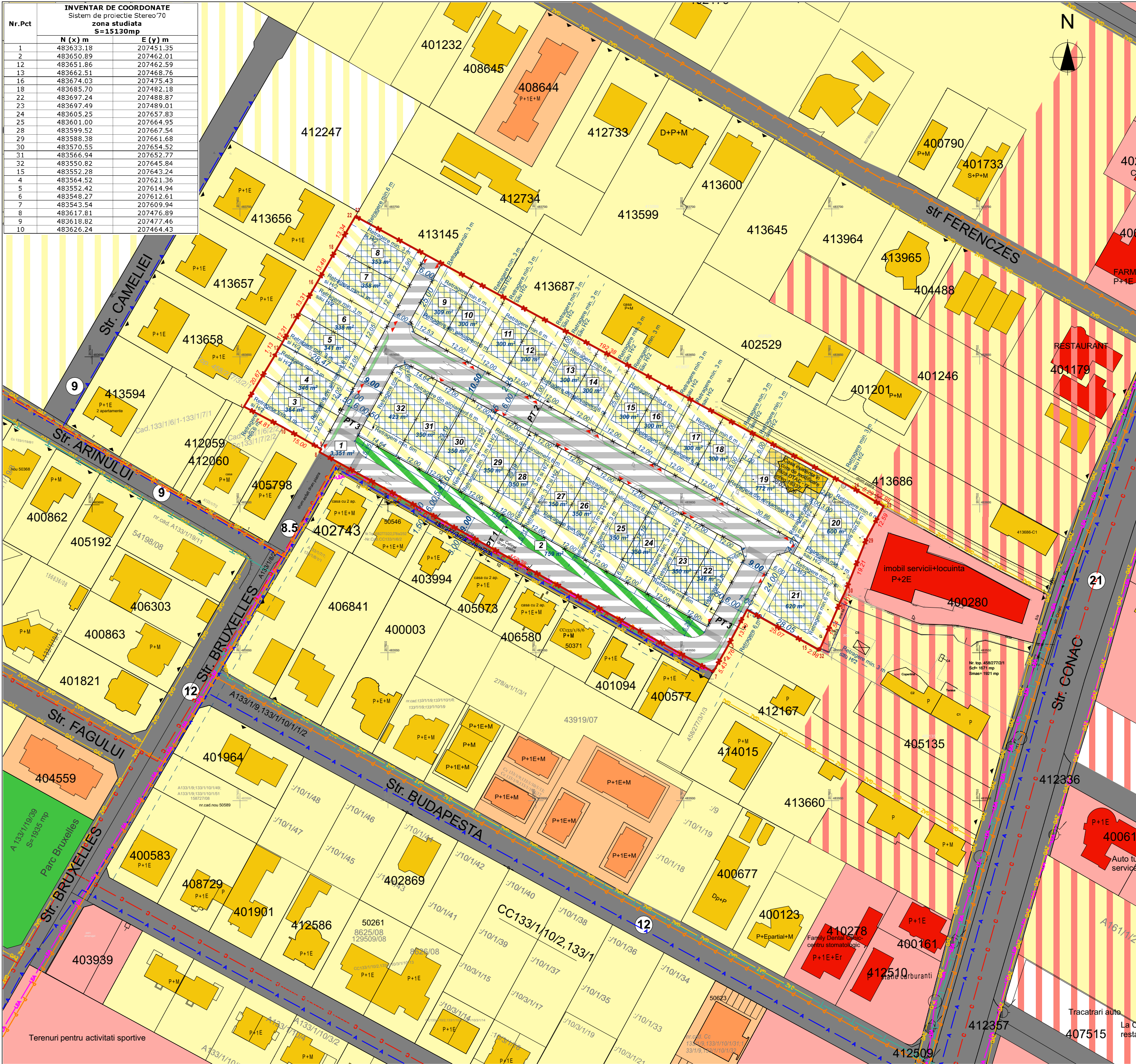
PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -

Principalele disfunctionalitati		
Domeniul	Disfunctionalitati	Prioritati
Accesibilitate si Circulatie	Accesul se face din strada Bruxelles prin str. Cetinei, domeniu public constituit insuficient.	Intregirea profilului strazii Cetinei si asigurarea unei retele stradale secundare pentru deservirea obiectivelor propuse.
Fond construit si utilizarea terenurilor	Teren cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism. Terenul are in cea mai mare parte categorie de folosinta arabil fara fond construit, in intravilan. Constructia existenta cu nr. cad. 403001-C1 (locuinta P+M - in curs de extindere si modificare).	Constituirea si continuarea tramei stradale in vederea conformarii tesutului urban. Parcelarea terenului si ridicarea interdictiei de construire.
Spatii plantate, agrement, conectivitate sociala si sport	Zona insuficient deservita de spatii verzi. Teren neamenajat cu vegetatie spontana joasa si medie.	Alocarea unui procent de min. 5% din suprafata terenului pentru zona verde compacta, asigurand astfel un culoar verde pentru coeziune sociala. Alocarea unui procent de min. 30% din suprafata fiecarai parcele rezultate, pentru spatii verzi Pastrarea vegetatiei mature cu exceptia situatiilor in care impiedica realizarea constructiilor. Pentru fiecare arbore matur taiat se vor planta in lotul 2 (zona Ve - zona verde amenajata) minim trei arbori.
Probleme de mediu	Teren neimprejmuit	Managementul deseurilor in perioada de executie a lucrarilor si ulterior in exploatare, vor fi colectate selectiv in recipiente speciale si preluate de catre societati autorizate.
Protejarea zonelor:	- Nu este cazul - Terenul dispune de retele edilitare in imediata vecinatate - Nu este cazul - Nu este cazul - Poluarea fonica cauzata de traficul ridicat pe str. Conac / Petofi Sandor.	- Extinderea retelelor de utilitati in sistem centralizat. - Asigurarea unei zone verzi cu arbori inalti pentru a imbunatati calitatea aerului.

C.F. nr. 416019, 406529, 406530, 404562, 404563, 403001 Dumbravita	Situatia existenta	
	mp	%
Suprafata totala teren reglementat	15130	100
Suprafata construita	199	1.32%
Suprafata teren neamenajat	14931	98.68%

Coordonator RUR	Nume Arh. Marculeascu Laura Eugenia	Semnatura			
AMO BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	ALEXANDRA GABRIELA MOTOGNA TINA 9751		Beneficiar: S.C. CETINEI Residence S.R.L. Amplasament: str. Cetinei F.N., com. Dumbravita, jud. Timis C.F. nr. 416019, 406529, 404562, 404563, 406530 si 403001 Dumbravita		
	C.I.F. 29340981 E-mail: amo.arhitectura@gmail.com		Proiect nr.: 03-DCR-26		
	Nume	Semnatura	Scara: 1:1000	Titlu proiect: PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA	
Sef proiect	Arh. Motogna Alexandra			Faza: Etapa 1 PUZ	
Proiectat	Arh. Motogna Alexandra		Data: Februarie 2026	Titlu planşa: SITUATIA EXISTENTA	Planşa nr: U 02
Desenat	Arh. Motogna Alexandra				

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectare Stereo 70		
Zona studiata		
S=15130mp		
Nr.Pct	N (x) m	E (y) m
1	483633.18	207451.35
2	483650.89	207462.01
12	483651.86	207462.59
13	483652.51	207468.76
16	483674.03	207475.43
18	483685.70	207482.18
22	483697.24	207488.87
23	483697.49	207489.01
24	483605.25	207657.83
25	483601.00	207664.95
28	483599.52	207667.54
29	483588.38	207661.68
30	483570.55	207654.89
31	483566.94	207652.77
32	483550.82	207645.84
15	483552.28	207643.24
4	483564.52	207621.36
5	483552.42	207614.94
6	483548.27	207612.61
7	483543.54	207609.94
8	483617.81	207476.89
9	483618.92	207477.46
10	483626.24	207464.43



LEGENDA

- Limita de proprietate teren aferent PUZ (15.130mp)
- Limita cadastrala imobile
- Zona locuinte / Locuinte pt maxim 2 familii - reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona locuinte colective/ Locuinte colective si functiuni complementare - reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona de dotari si servicii publice/ Constructii dotari si servicii publice - reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona de institutii publice, servicii si dotari de interes public - propusa prin PUG Dumbravita
- Zona spatii verzi existente/ reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Circulatii auto / pietonale existente /reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Profil stradal
- Acces pe parcela - existent
- Linie electrica aeriana joasa - existenta
- Retea de telecomunicatii - existenta
- Retea alimentare cu apa - existenta
- Retea canalizare menajera - existenta
- Retea canalizare pluviala - existenta
- Retea de gaze naturale - existenta

FUNCTIUNI PROPUSE PE PARCELELE REGLEMENTATE

- Limita de proprietate parcele propuse
- Zona rezidentiala - locuinte pentru maxim 2 familii - propusa
- Zona verde compacta amenajata - propusa
- Circulatii auto / pietonale propuse pe teren aferent PUZ
- Zona de implantare constructii - propusa
- Acces pe parcela - propus
- Numar parcela - propus

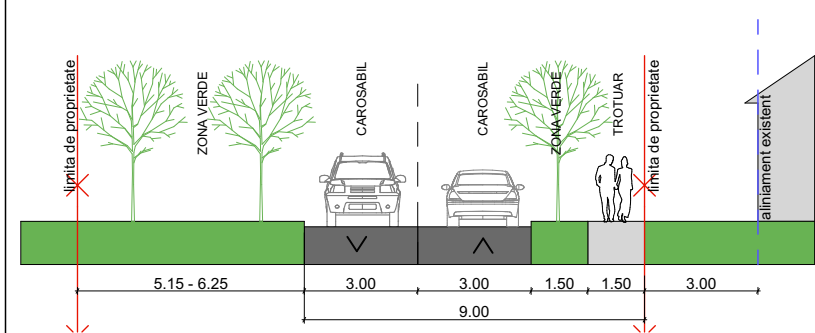
PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp		mp	%
Suprafata totala teren reglementat	15.130		15.130	100
Lu - Zona locuinte unifamiliale / pt. max. 2 familii - loturile 3-32	-		11.020	72,83%
ZCR - Zona circulatii publice -ce va trece in domeniul public - lotul 1	-		3.351	22,15%
Ve - Zona verde compacta - ce va trece in domeniul public - lotul 2	-		759	5,02%

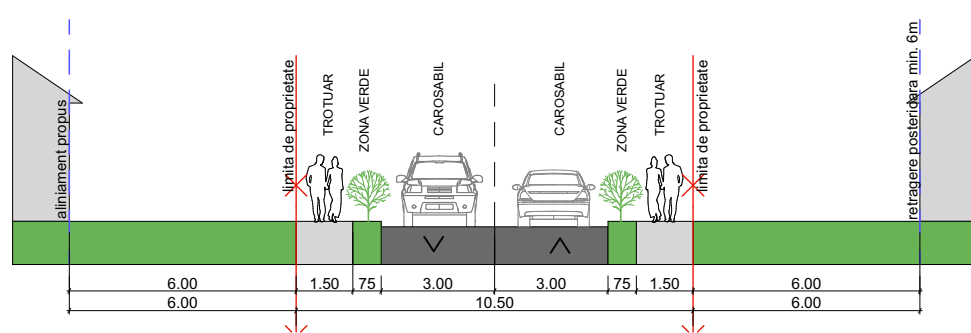
Indici urbanistici propusi pentru parcele rezultate	POT max.	CUT max.	Regim de inaltime max.	H _{max} cornisa/ et. neretras	H _{max} coama/ atic et. retras	Sp. verde min.
Lu - Zona locuinte unifamiliale / pt. max. 2 familii - loturile 3-17	35%	1.05	S+P+1E+M/Er sau D+P+1E	7.5m	11.5m	30%

- Note : 1.Regimul de inaltime maxim admis este de 3 niveluri supraterrane.
2.Subsolul poate coincide cu limita de proprietate cu acord vecini sau restras conform cod civil.
3.Balcoanele / consolele pot depasi limita de implantare a constructiilor cu max. 2.5m.
4.Locurile de parcare se vor asigura conform functiunilor propuse pe proprietatea privata, asiguranduse minim 2 locuri de parcare / unitate individuala (apartament).
5. Retragerea zonelor de implantare constructii vor respecta cerintele din RLU aferent PUG aprobat prin HCL Dumbravita nr.140/2023.

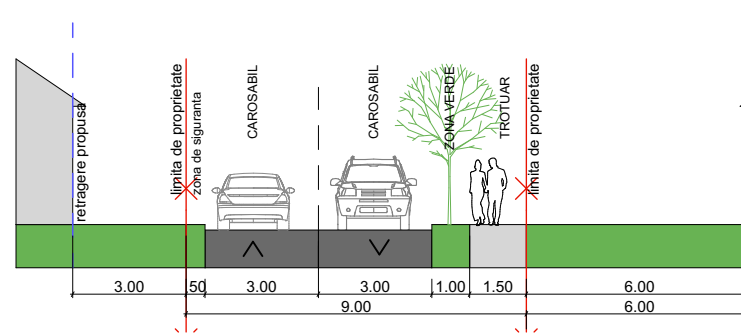
PT 1 - Profil transversal propus - str. Cetinei



PT 2 - Profil transversal propus -10.5 m



PT 3 - Profil transversal propus -9m



Coordonator RUR	Nume Arh. Marculeascu Laura Eugenia		Semnătura			
 ALEXANDRA GABRIELA MOTOGNA TINA 9751 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	C.I.F. 29340981 E-mail: amo.arhitectura@gmail.com		Beneficiar: S.C. CETINEI Residence S.R.L.		Proiect nr.: 03-DCR-26	
			Amplasament: str. Cetinei F.N., com. Dumbravita, jud. Timis C.F. nr. 416019, 406529, 404562, 404563, 406530 si 403001 Dumbravita			
		Nume	Semnătura	Scara: 1:1000	Titlu proiect: PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA	Faza: Etapa 1 PUZ
	Şef proiect	Arh. Motogna Alexandra				
Proiectat	Arh. Motogna Alexandra		Data: Februarie 2026	Titlu planşă: CONCEPT PROPUS	Planşa nr.: U 03	
Desenat	Arh. Motogna Alexandra					

Nr.Pct	INVENTAR DE COORDONATE	
	Sistem de proiectie Stereo 70	
	zona studiata S=15130mp	
	N (x) m	E (y) m
1	483633.18	207451.35
2	483650.89	207462.01
12	483651.86	207462.59
13	483662.51	207468.76
16	483674.03	207475.43
18	483685.70	207482.18
22	483697.24	207488.87
23	483697.49	207489.01
24	483605.25	207657.83
25	483601.00	207664.95
28	483599.52	207667.54
29	483588.38	207661.68
30	483570.55	207654.52
31	483566.94	207652.77
32	483550.82	207645.84
15	483552.28	207643.24
4	483564.52	207621.36
5	483552.42	207614.94
6	483548.27	207612.61
7	483543.54	207609.94
8	483617.81	207476.89
9	483618.92	207477.46
10	483626.24	207464.43



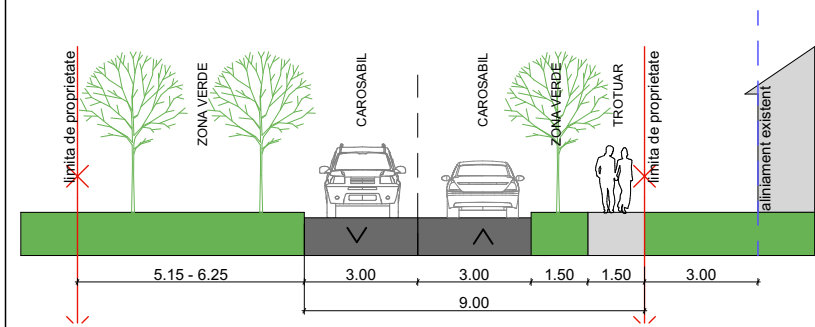
LEGENDA

- Limita de proprietate teren aferent PUZ (15.130mp)
- Limita cadastrala imobile
- Limita de proprietate parcele propuse
- Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Teren proprietate privata care va trece in domeniul public
- Teren proprietate privata care va trece in domeniul public cu destinatia de spatiu verde
- Teren proprietate publica de interes local
- Numar parcela - propus

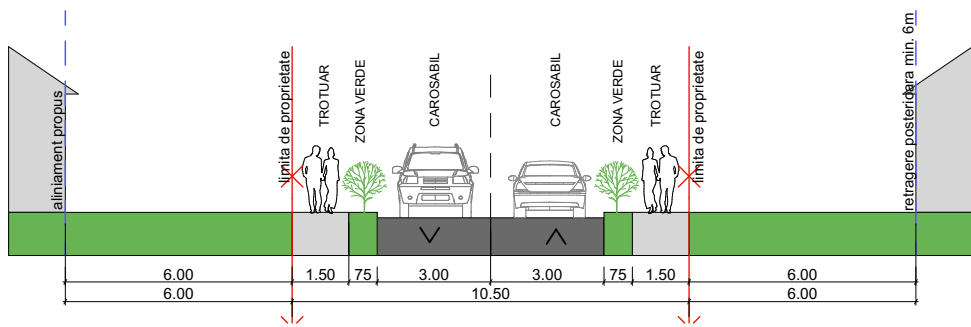
PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	mp	%	
Terenul reglementat	15130	15130	100	
Teren proprietate privata ce va ramane in proprietate privata - loturile : 3 - 32	-	11.020	73% (72,83%)	
Teren proprietate privata ce va trece in domeniul public - loturile :1 si 2	-	4110	27% (27,16%)	

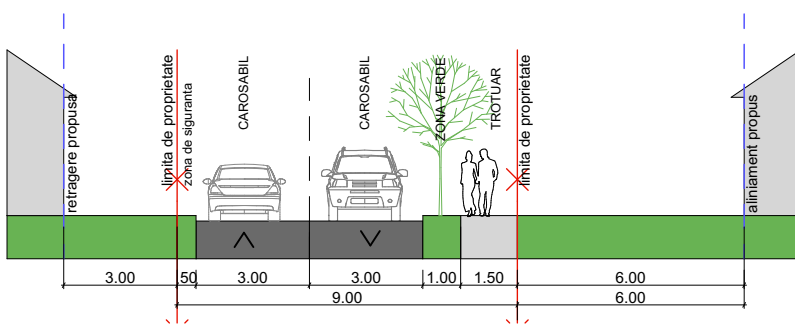
PT 1 - Profil transversal propus - str. Cetinei



PT 2 - Profil transversal propus -10.5 m

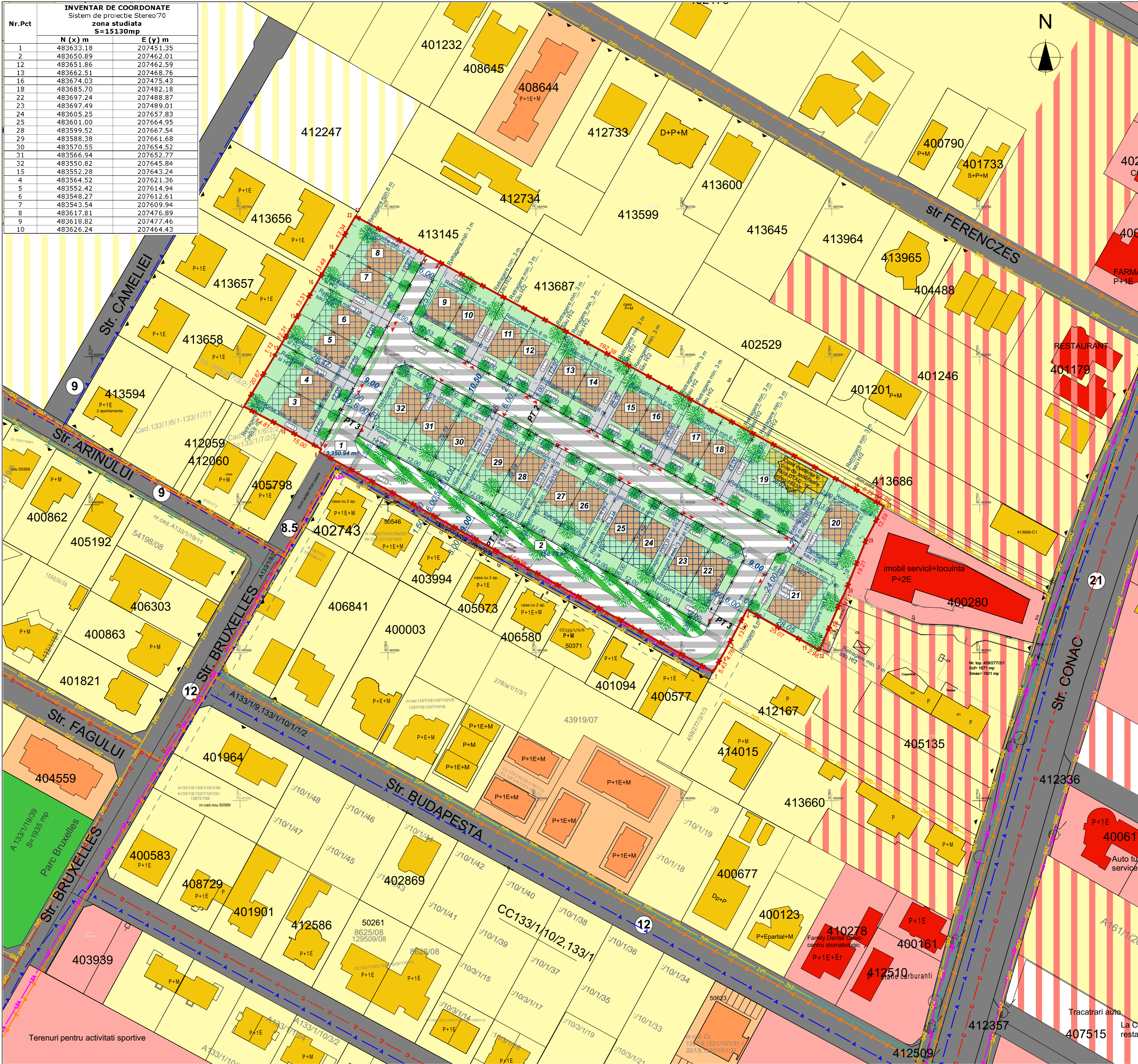


PT 3 - Profil transversal propus -9m



Coordonator	Nume		Semnătura			
RUR	Arh. Marculeascu Laura Eugenia					
	ALEXANDRA, GABRIELA MOTOGNA		C.I.F. 29340981 E-mail: amo.arhitectura@gmail.com	Beneficiar:	S.C. CETINEI Residence S.R.L.	Proiect nr.:
	TNA 9751			Amplasament:	str. Cetinei F.N., com. Dumbravita, jud. Timis C.F. nr. 416019, 406529, 404562, 404563, 406530 si 403001 Dumbravita	03-DCR-26
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA				Titlu proiect:		
	Nume	Semnătura	Scara:	PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA		Faza:
Şef proiect	Arh. Motogna Alexandra		1:1000			Etapa 1 PUZ
Proiectat	Arh. Motogna Alexandra		Data:	Titlu planşă:		Planşa nr.:
Desenat	Arh. Motogna Alexandra		Februarie 2026	PROPRIETATEAASUPRA TERENURILOR		U 04

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie Stereo 70		
Zona studiata		
S=15130mp		
Nr.Pct	N (x) m	E (y) m
1	483633.18	207451.35
2	483650.89	207462.01
12	483651.86	207462.59
13	483652.51	207468.76
16	483674.03	207475.43
18	483685.70	207482.18
22	483697.24	207488.87
23	483697.49	207489.01
24	483605.25	207657.83
25	483601.00	207664.95
28	483599.52	207667.54
29	483588.38	207661.68
30	483570.55	207654.52
31	483566.94	207652.77
32	483550.82	207645.84
15	483552.28	207643.24
4	483564.52	207621.36
5	483552.42	207614.94
6	483548.27	207612.61
7	483543.54	207609.94
8	483617.81	207476.89
9	483618.92	207477.46
10	483626.24	207464.43



LEGENDA

- Limita de proprietate teren aferent PUZ (15.130mp)
- Limita cadastrala imobile
- Zona locuinte / Locuinte pt maxim 2 familii - reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona locuinte colective/ Locuinte colective si functiuni complementare - reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona de dotari si servicii publice/ Constructii dotari si servicii publice - reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Zona de institutii publice, servicii si dotari de interes public - propusa prin PUG Dumbravita
- Zona spatii verzi existente/ reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Circulatii auto / pietonale existente /reglementate prin documentatii de urbanism aprobate
- Profil stradal
- Acces pe parcela- existent

FUNCTIUNI PROPUSE PE PARCELELE REGLEMENTATE

- Limita de proprietate parcele propuse
- Zona verde compacta amenajata - propusa
- Circulatii auto / pietonale propuse pe teren aferent PUZ
- Zona de implantare constructii - propusa
- Constructii pentru locuinte propuse
- Spatii verzi in interiorul parcelelor propuse
- Circulatii auto / pietonale si platforme in interiorul parcelelor propuse
- Acces pe parcela- propus
- Numar parcela- propus

PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -

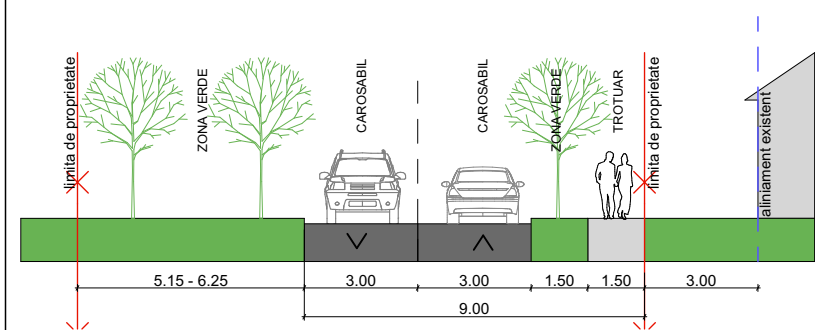
Indici urbanistici propusi pentru parcelele rezultate

Lu - Zona locuinte unifamiliale / pt. max. 2 familii - loturile 3-17

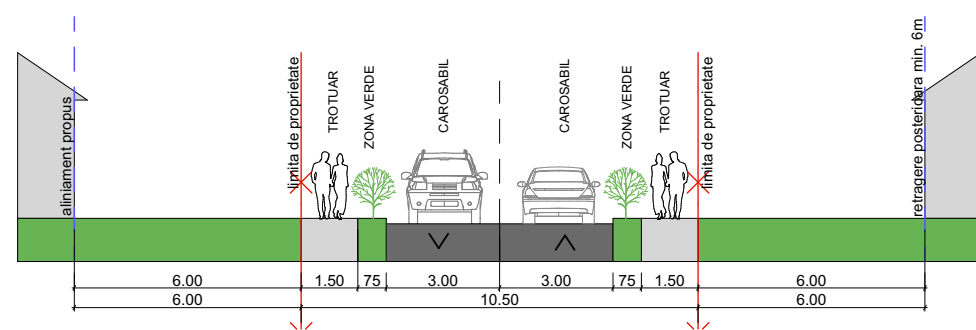
POT max.	CUT max.	Regim de inaltime max.	H _{max.comisla/ et. nertras}	H _{max.coama/ atic et. retras}	Sp. verde min.
35%	1.05	S+P+1E+M/Er sau D+P+1E	7.5m	11.5m	30%

- Note : 1.Regimul de inaltime maxim admis este de 3 niveluri supraterrane.
2.Subsolul poate coincide cu limita de proprietate cu acord vecini sau restras conform cod civil.
3.Balcoanele / consolele pot depasi limita de implantare a constructiilor cu max. 2.5m.
4.Locurile de parcare se vor asigura conform functiunilor propuse pe proprietatea privata, asiguranduse minim 2 locuri de parcare / unitate individuala (apartament).
5. Retragerea zonelor de implantare constructii vor respecta cerintele din RLU aferent PUG aprobat prin HCL Dumbravita nr.140/2023.

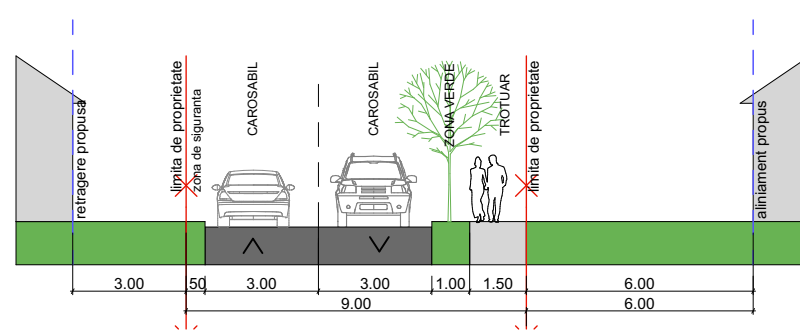
PT 1 - Profil transversal propus - str. Cetinei



PT 2 - Profil transversal propus -10.5 m



PT 3 - Profil transversal propus -9m

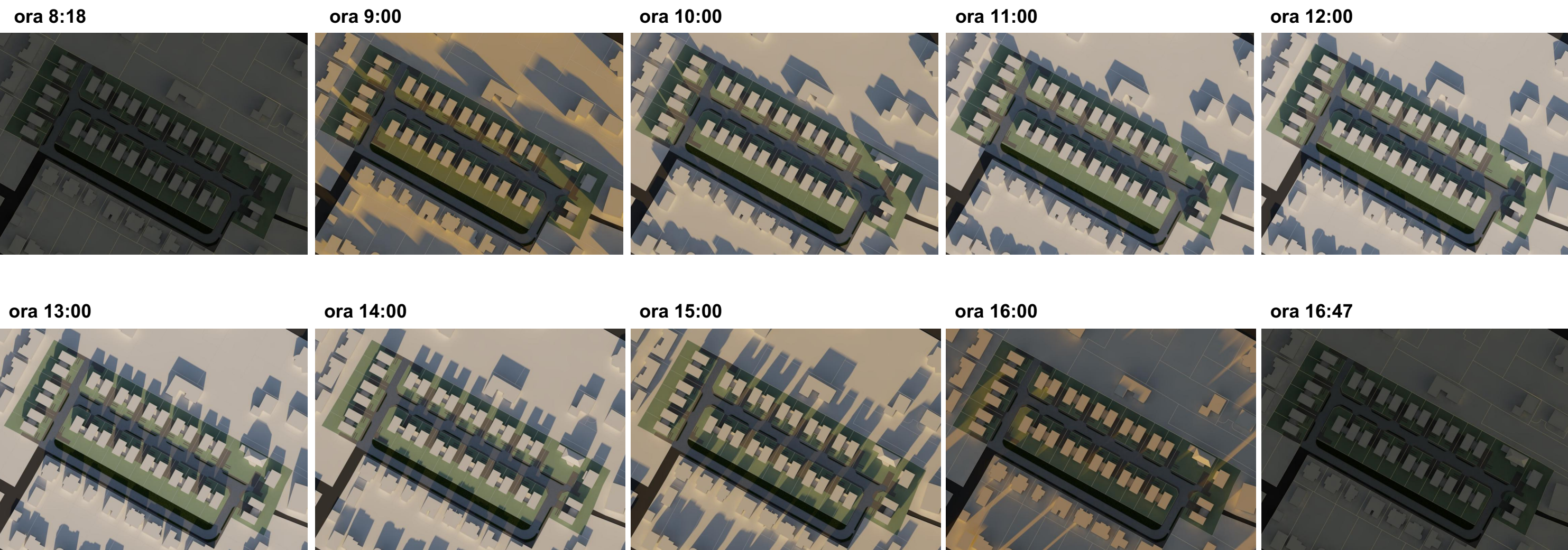


Coordonator	Nume	Semnatura		
RUR	Arh. Marculeascul Laura Eugenia			
AMOTINA 9751 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA			C.I.F. 29340981 E-mail: amo.arhitectura@gmail.com	
			Beneficiar: S.C. CETINEI Residence S.R.L.	Proiect nr.: 03-DCR-26
			Amplasament: str. Cetinei F.N., com. Dumbravita, jud. Timis	Faza: Etapa 1 PUZ
			C.F.nr. 416019, 406529, 404562, 404563, 406530 si 403001 Dumbravita	
			Titlu proiect: PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA	
Şef proiect	Arh. Motogna Alexandra	Scara: 1:1000		
Proiectat	Arh. Motogna Alexandra	Data: Februarie 2026		
Desenat	Arh. Motogna Alexandra		Titlu planşa: PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA	Planşa nr: U 05

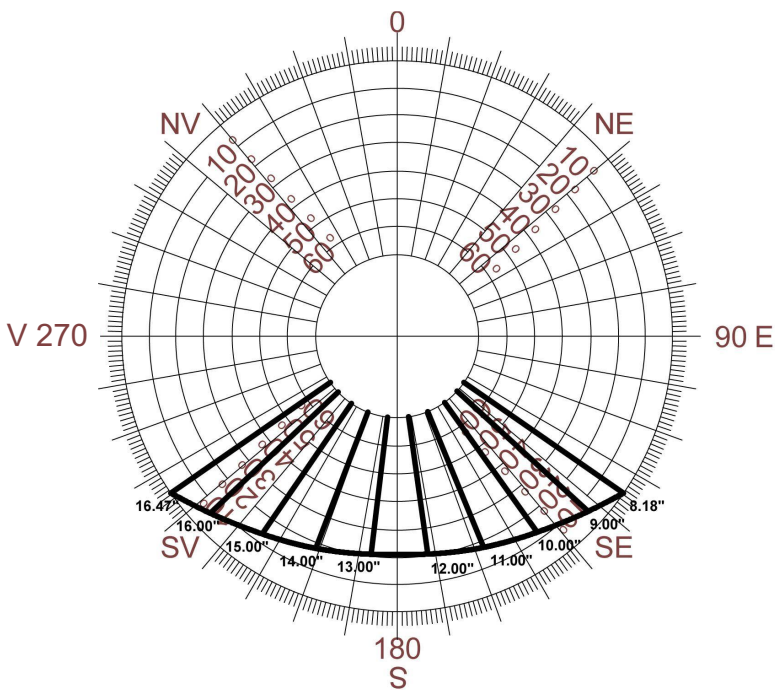
PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -



Coordonator RUR	Nume		Semnătura			
	Arh. Marculeascu Laura Eugenia					
ALEXANDRA GABRIELA MOTOGNA AMO TNA 9751 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA C.I.F. 29340981 E-mail: amo.arhitectura@gmail.com				Beneficiar: S.C. CETINEI Residence S.R.L.		Proiect nr.: 03-DCR-26
				Amplasament: str. Cetinei F.N., com. Dumbravita, jud. Timis C.F. nr. 416019, 406529, 404562, 404563, 406530 si 403001 Dumbravita		
	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect: PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA		Faza: Etapa 1 PUZ
Şef proiect	Arh. Motogna Alexandra					
Proiectat	Arh. Motogna Alexandra		Data: Februarie 2026	Titlu planşă: PROPUNERI VOLUMETRICE		Planşa nr: U 07
Desenat	Arh. Motogna Alexandra					



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°

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°47'24.9"Nord
Referinte longitudinte: 21°14'7.2"Est
Decalaj fus orar GMT + 2.00 ore Bucuresti / Romania

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 sudice, vestice si estice 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. Marculeascu Laura Eugenia				
ALEXANDRA GABRIELA MOTOGNA AMO TNA 9751 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA C.I.F. 29340981 E-mail: amo.arhitectura@gmail.com			Beneficiar: S.C. CETINEI Residence S.R.L.		Proiect nr.:
			Amplasament: str. Cetinei F.N., com. Dumbravita, jud. Timis C.F. nr. 416019, 406529, 404562, 404563, 406530 si 403001 Dumbravita		03-DCR-26
	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
Şef proiect	Arh. Motogna Alexandra			PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA	Etapa 1 PUZ
Proiectat	Arh. Motogna Alexandra		Data: Februarie 2026	Titlu planşă:	Planşa nr.:
Desenat	Arh. Motogna Alexandra			STUDIU DE INSORIRE	U 08