

LEGENDA :

LIMITE / ACESE

- Limita amplasament, conf. CF
- Limite cadastrale
- Acces auto si pietonal existent pe parcela studiata
- Acces auto si pietonal existent pe parcelele vecine

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- Zona verde existenta
- Zona pentru locuinte
- Zona pentru locuinte cu functiuni complementare, P-P+2
- Drumuri existente
- Locuinta existenta
- Imobile servicii, existente
- Case existente cu caracter specific arhitecturii din zona Banatului de campie
- Zona insuficient deservita de spatii verzi
- Zona insuficient deservita de dotari, servicii

CTS = 96.00

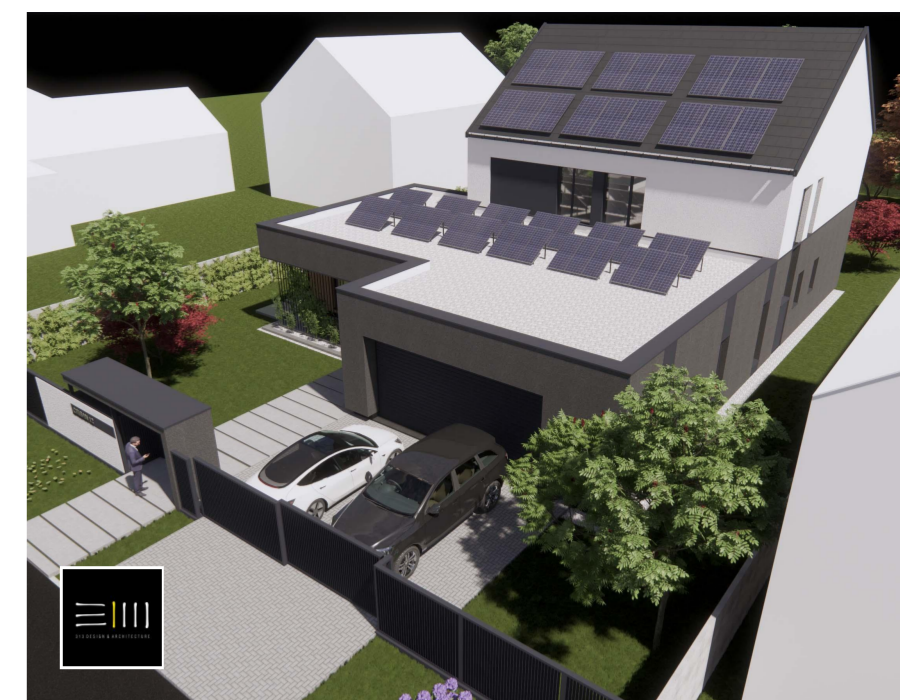
PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
URBANISM - Amplasament situat în zona centrală a localității - Încadrare în zonă funcțională Lu conform PUG aprobat - Acces direct la rețeaua de circulații majore - Parcelă cu suprafață generoasă și geometrie favorabilă - Reglementări urbanistice clare (POT, CUT, regim de înălțime)	- Tesut urban neuniform și lipsa coerenței morfologice - Lipsa unui aliniament construit constant - Retrageri variabile ale fondului construit existent - Necesitatea desființării construcțiilor existente - Limitări generate de indicatorii urbanistici	- Posibilitatea organizării funcționale optime a parcelei - Integritatea unei dezvoltări rezidențiale contemporane - Asigurarea parcajelor în incintă conform normativelor - Creșterea valorii imobiliare a amplasamentului - Valorificarea eficientă a terenului în corelare cu contextul	- Dezvoltare urbană necontrolată în vecinătate - Fragmentarea țesutului urban existent - Creșterea traficului rutier în zonă - Posibilă supraîncălzire a infrastructurii edilitare - Eventuale modificări ale reglementărilor urbanistice
ARHITECTURA - Posibilitatea integrării într-un context permisiv - Volumetrie adaptată contextului existent - Integritatea soluțiilor de eficiență energetică - Organizare funcțională clară și eficientă - Respectarea reglementărilor urbanistice	- Lipsa unui limbaj arhitectural coerent în zonă - Diversitate stilistică necontrolată - Absența unor repere arhitecturale dominante - Dificultăți de integrare în context eterogen - Constrângeri generate de vecinătăți	- Realizarea unui obiect arhitectural de referință - Îmbunătățirea imaginii urbane a frontului stradal - Optimizarea orientării și funcționalității construcției - Creșterea calității mediului de locuire - Implementarea tehnologiilor sustenabile	- Percepție vizuală neunitară a zonei - Vecinătăți cu impact estetic negativ - Posibile dezvoltări haotice ulterioare - Scăderea calității ambientale - Lipsa controlului urbanistic coerent pe termen lung

Concluzie:
 În urma analizei SWOT, se constată că amplasamentul prezintă condiții favorabile pentru dezvoltarea unei locuințe unifamiliale, conform reglementărilor urbanistice în vigoare. Principalele vulnerabilități sunt generate de caracterul necoerent al fondului construit existent, însă acestea pot fi gestionate printr-o intervenție arhitecturală controlată și corect integrată.

MIERSIG, nr.166, jud. BIHOR, CUI RO3673486, J05/1140/1993, tel. 0727 793237				BENEFICIAR: MUCICĂ PAUL		PR. NR.:
sc. horus S.R.L.				AMPLASAMENT: DUMBĂVȚA, STR. CRIȘAN, NR 12, jud. TIMIS		308/2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	DATA	TITLUL PROIECTULUI: PUD - DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ		FAZA: PUD
SEF PROIECT	arh. Silvia CRISAN		03.2026	TITLUL PLANSEI: PLAN SITUATIE EXISTENTA		PL. NR.:
PROIECTAT	arh. Silvia CRISAN		SCARA			U02
DESENAT	arh. Silvia CRISAN		1:1000			

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITATI	AMENINARI
URBANISM - Amplasament situat in zona centrala a localitatii - Incadrare in zona functionala Lu conform PUG aprobat - Acces direct la rețeaua de circulații majore - Parcela cu suprafață generoasă și geometrie favorabilă - Reglementări urbanistice clare (POT, CUT, regim de înălțime)	- Tezut urban neuniform și lipsa coerenței morfologice - Lipsa unui aliniament construit constant - Retrageri variabile ale fondului construit existent - Necesitatea delimitării construcțiilor existente - Limitări generate de indicatori urbanistici	- Posibilitatea organizării funcționale optime a parcelei - Integrarea unei dezvoltări rezidențiale contemporane - Asigurarea parcajelor în incintă conform normativelor - Creșterea valorii imobiliare a amplasamentului - Valorificarea eficientă a terenului în corelare cu contextul	- Dezvoltare urbană necontrolată în vecinătate - Fragmentarea tezutului urban existent - Creșterea traficului rutier în zonă - Posibilități supraîncărcare a infrastructurii edilitare - Eventuale modificări ale reglementărilor urbanistice
ARHITECTURA - Posibilitatea integrării într-un context permisiv - Volumetrie adaptată contextului existent - Integrarea soluțiilor de eficiență energetică - Organizare funcțională clară și eficientă - Respectarea reglementărilor urbanistice	- Lipsa unui limbaj arhitectural coerent în zonă - Diversitate stilistică necontrolată - Absența unor repere arhitecturale dominante clare și eficiente - Dificultăți de integrare în context eterogen - Constrângeri generate de vecinătăți	- Realizarea unui obiect arhitectural de referință urbană a frontului strădal - Optimizarea orientării și funcționalității construcției - Creșterea calității mediului de locuire - Implementarea tehnologiilor sustenabile	- Percepție vizuală neunitară a zonei - Vecinătăți cu impact estetic negativ - Posibile dezvoltări haotice ulterioare - Scăderea calității ambientale - Lipsa controlului urbanistic coerent pe termen lung

Concluzie:
 În urma analizei SWOT, se constată că amplasamentul prezintă condiții favorabile pentru dezvoltarea unei locuințe unifamiliale, conform reglementărilor urbanistice în vigoare. Principalele vulnerabilități sunt generate de caracterul necoerent al fondului construit existent, însă acestea pot fi gestionate printr-o intervenție arhitecturală controlată și corect integrată.



LEGENDA :

- LIMITE / ACCESE**
- Limita zona reglementata
 - Limite cadastrale
 - Limita de constructibilitate/ retrageri
 - Acces auto si pietonal propus
 - Acces auto si pietonal existent pe parcelele vecine
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- Zona verde existenta
 - Zona pentru locuinte cu functiuni complementare, P-P+2
 - Drumuri existente
 - Cladiri existente
 - Lu - Zona locuire unifamiliala si dotari aferente, maxim D(S)+P+1E+MEr
 - Zona de implantare cladiri, propusa
 - Case existente cu caracter specific arhitecturii din zona Banatului de campie

CF 410454

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren studiat	1224,0	100%	1224,0	100%
Zona ocupata de cladiri	99,90	8,16%	max. 428,4	max. 35%
Zona ocupata cu alei, terase, locuri de parcare (in interiorul parcelei)	48,60	3,97%	cca. 428,4	cca. 35%
Spatiu verde, amenajari peisagere (in interiorul parcelei)	1075,50	87,87%	min. 367,2	min. 30%

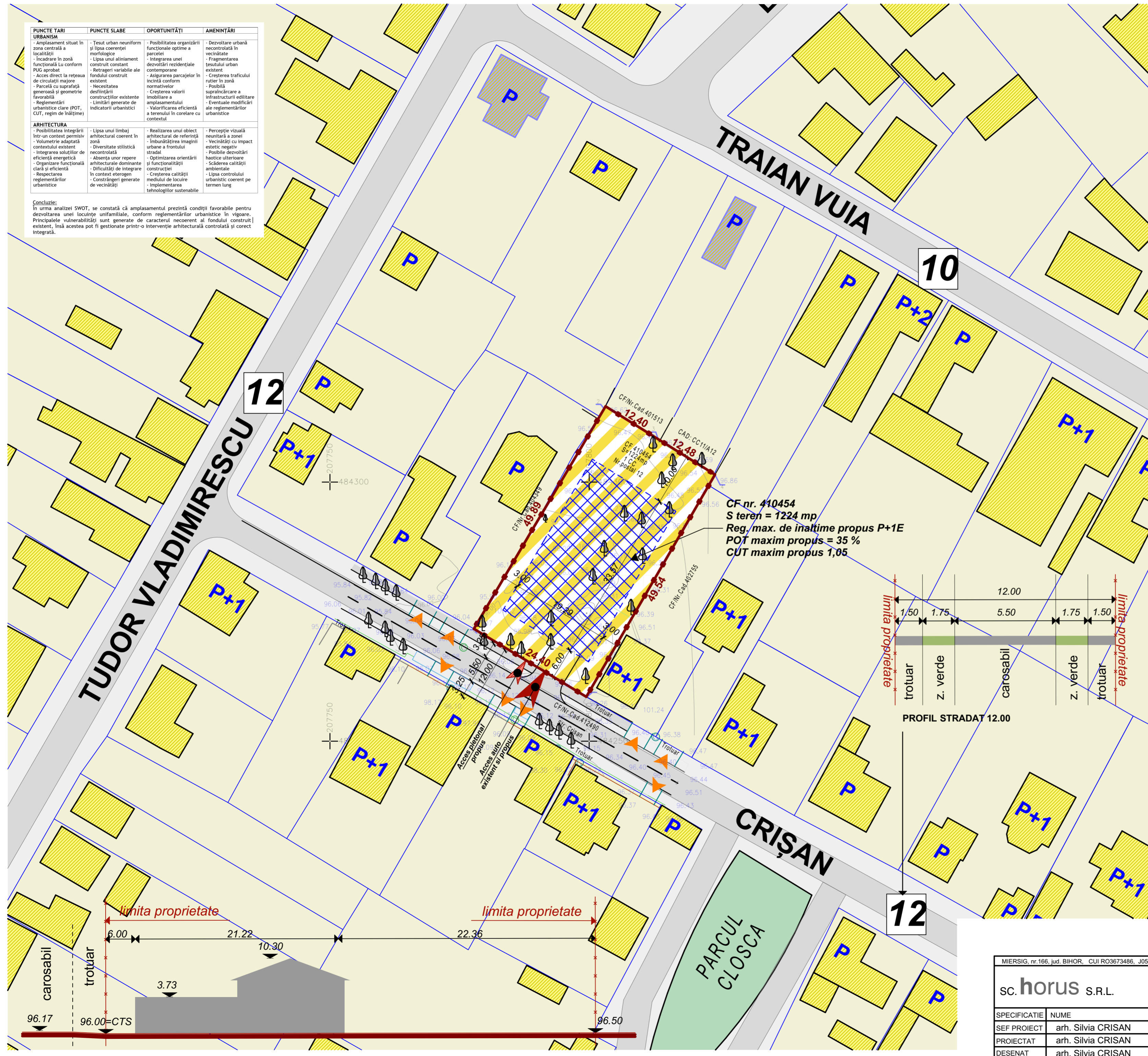
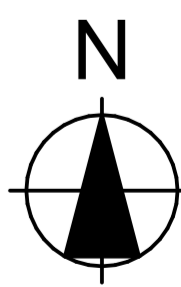
INDICI URBANISTICI EXISTENTI, conf. PUG, aprobat prin HCL 140/25.10.2023

P.O.T.maxim = 35%
 C.U.T.maxim = 1,05
 Regim maxim de inaltime: D(S)+P+1E+M/Er
 Inaltime maxima la cornisa - 7,50 m
 Inaltime maxima a cladirilor - 11,50 m
 Zona verde in interiorul parcelei - min. 30%
 Gradina de fatada - min. 60% din zona de retragere fata de aliniamentul stradal.

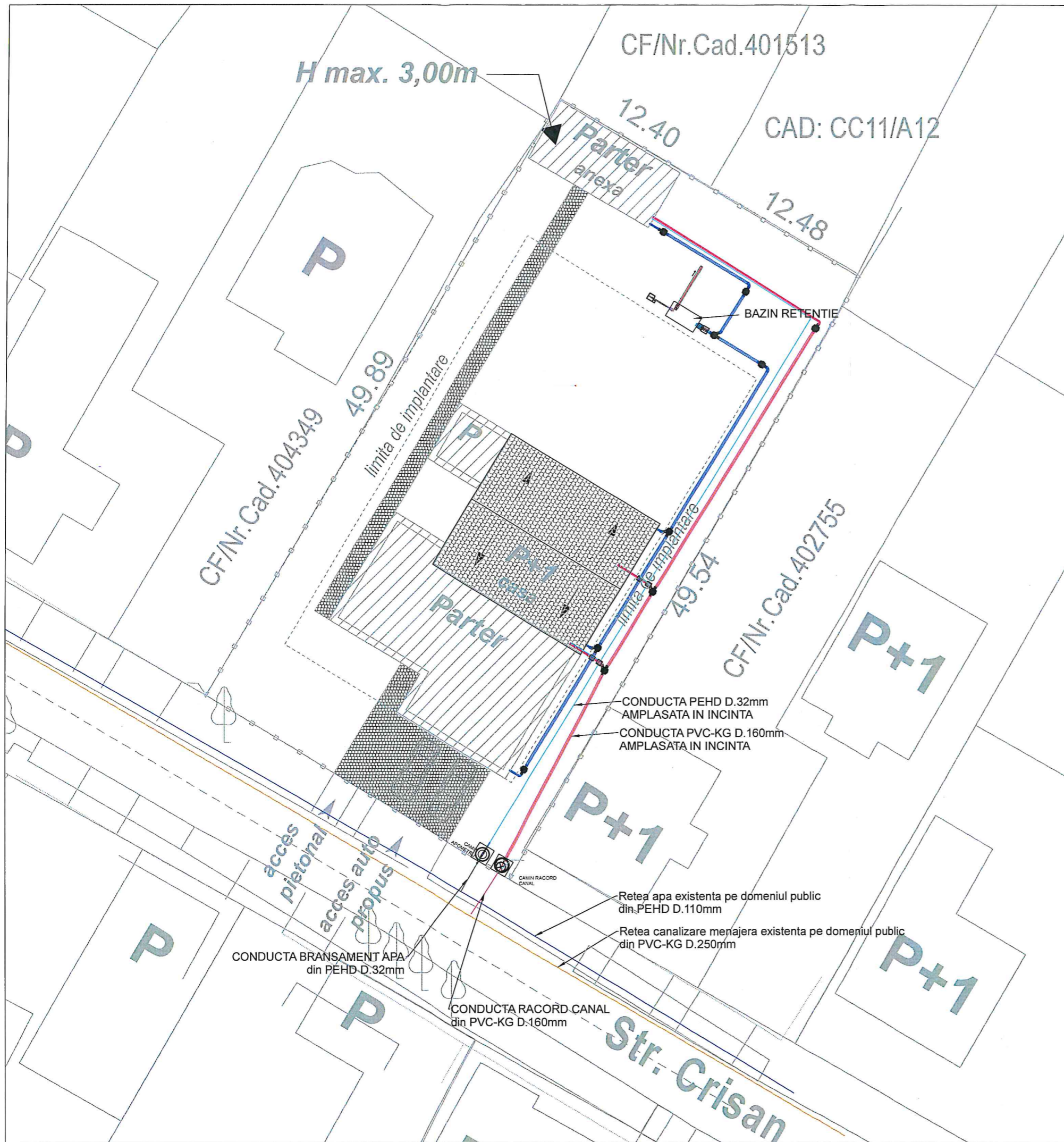
In faza de autorizare a constructiilor, DTAC, se va stabili care din copacii existenti trebuie taiati, in functie de amplasarea constructiilor propuse.

Autorizarea cladirilor va fi conditionata de plantarea de arbori/ copaci mari la strada si in interiorul parcelei astfel incat, copacii existenti pastrati, impreuna cu cei propusi, sa indeplineasca conditia de minim un copac la fiecare 100 mp de teren si minim un copac la fiecare 5 ml de aliniament stradal.

CTS = 96,00



MIERSIG, nr.166, jud. BIHOR, CUI RO3673486, J05/1140/1993, tel. 0727 793237				BENEFICIAR: MUCICĂ PAUL		PR. NR.: 308/2026	
sc. horus S.R.L.				AMPLASAMENT: DUMBRĂVȚA, STR. CRIȘAN, NR 12, jud. TIMIS			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	DATA	TITLUL PROIECTULUI:		FAZA:	
SEF PROIECT	arh. Silvia CRISAN		03.2026	PUD - DEMOLARE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ		PUD	
PROIECTAT	arh. Silvia CRISAN			TITLUL PLANȘEI:		PL. NR.:	
DESENAT	arh. Silvia CRISAN			REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE		U03	



CF/Nr.Cad.401513

CAD: CC11/A12

H max. 3,00m

12.40
Parter anexa

12.48

CF/Nr.Cad.402755

CF/Nr.Cad.404349

49.89
limita de implantare

49.54
limita de implantare

Parter

P+1

P+1

P+1

Str. Crisan

BAZIN RETENTIE

CONDUCTA PEHD D.32mm
AMPLASATA IN INCINTA

CONDUCTA PVC-KG D.160mm
AMPLASATA IN INCINTA

Retea apa existenta pe domeniul public
din PEHD D.110mm

Retea canalizare menajera existenta pe domeniul public
din PVC-KG D.250mm

CONDUCTA BRANSAMENT APA
din PEHD D.32mm

CONDUCTA RACORD CANAL
din PVC-KG D.160mm

acces pietonal

acces auto

propus

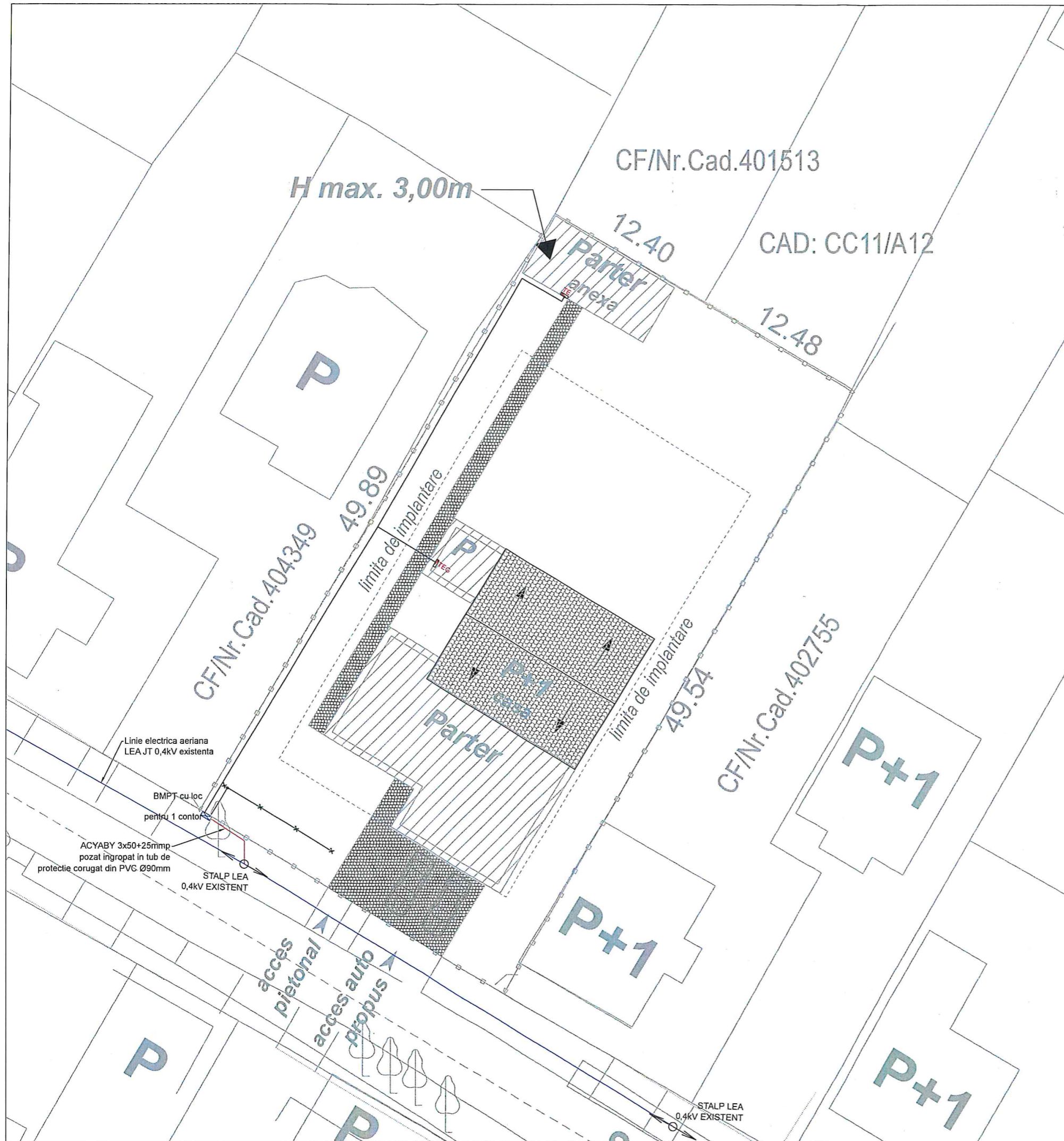
Legendă:

- conductă alimentare apă rece de consum menajer din PE-HD
- conductă apă rece de consum menajer interior
- conductă apă caldă de consum menajer
- conductă canalizare menajeră
- conductă canalizare pluvială
- M+S - coloanele instalației de canalizare menajeră și apă rece
- PE-HD - țevă de polipropilenă de înaltă densitate- alimentare cu apă
- PP - țevă de polipropilenă canalizare menajeră



NOTĂ:
Această planșă se va consulta împreună cu celelalte piese scrise și desenate din această documentație.

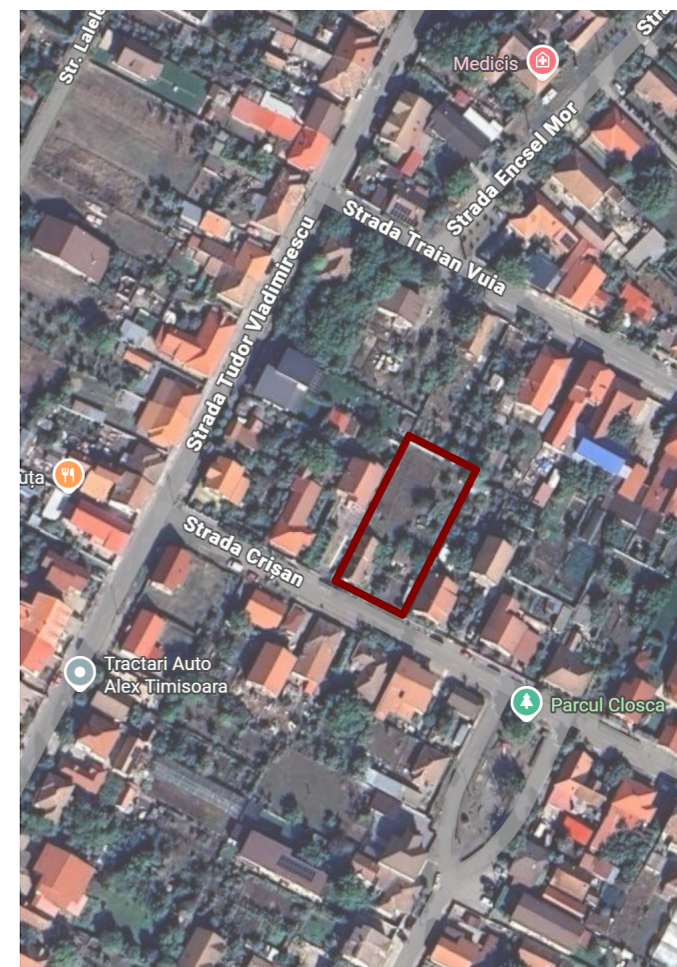
VERIFICATOR	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Proiectant general: SC HORUS SRL				DENUMIRE PROIECT: PUD - DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
Proiectant specialitate: FIRST BUSINESS PROTECT S.R.L.				AMPLASAMENT: DUMBRĂVȚA, STR. CRIȘAN, NR 12, jud. TIMIȘ
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:200	OBIECT : INSTALATII SANITARE
SEF PROIECT:	arh. SILVIA CRISAN			BENEFICIAR : MUCICĂ PAUL
PROIECTAT:	ing. dipl. EMANUEL CRĂSMĂREANU		Data: 03.2026	PLANSĂ : PLAN DE SITUAȚIE INSTALATII DE ALIMENTARE CU ARCM ȘI CANALIZARE MENAJERA
DESENAT:				Nr.proiect: 076/03.2026
				Faza: P.U.D.
				Nr.plansa: PL.01.IS



LEGENDĂ INSTALAȚII ELECTRICE :	
	- Traseu de pentru alimentarea BMPT propusa, format din cablu ACYABY 3x50+25mm (sau conform ATR) pozat în tub PVC de protecție 90mm, montat îngropat în pământ;
	- Traseu de pentru alimentarea tabloului electric general, format din cablu cu întârziere mărita la propagarea focului, CYY-F, NYY-J, FROR, FG70R pozat în tub PVC de protecție, montat îngropat în pământ;
	BMP - Bloc de măsura și protecție
	- Platbandă de oțel zincat 40x4mm, montată îngropat în pământ, la cota de -0.8m față de cota finită a terenului sistematizat, care alcătuiește priza de pământ artificială a construcției, la care se sudează elementele metalice ale structurii;
	- Electrode de împământare de oțel zincat, L=2m, bătut în pământ la cota de montare a platbenzii, echipat cu elemente de conexiune platbandă cu suruburi;
	- Punct de conexiune conductor de oțel zincat Ø10mm și armăturile metalice ale paharelor fundației prefabricate, pentru legăturile de echipotențializare;




NOTĂ :
-Solutia proiectata este una de principiu, proiectul tehnic si lucrarile de executie se vor realiza in conformitate cu solutia de racordare stabilita prin Avizul Tehnic de Racordare (ATR).

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Proiectant general: SC HORUS SRL				DENUMIRE PROIECT: PUD - DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
Proiectant specialitate: FIRST BUSINESS PROTECT S.R.L.				AMPLASAMENT: DUMBRĂVȚA, STR. CRIȘAN, NR 12, jud. TIMIȘ
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:200	OBIECT : INSTALATII ELECTRICE
SEF PROIECT:	arh. SILVIA CRISAN			BENEFICIAR : MUCIĂ PAUL
PROIECTAT:	ing. dipl. EMANUEL CRĂSMĂREANU		Data: 03.2026	PLANSĂ : PLAN DE SITUATIE INSTALATII ELECTRICE
DESENAT:				
				Nr.proiect: 076/03.2026
				Faza: P.U.D.
				Nr.plansa: PL.01.IE





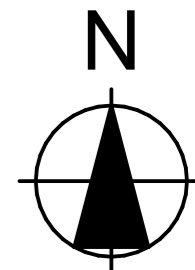
LEGENDA :

LIMITE / ACESE

-  Limita amplasament, conf. CF
-  Limite cadastrale
-  Acces auto si pietonal existent

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

-  Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
-  Teren proprietate publica de interes local



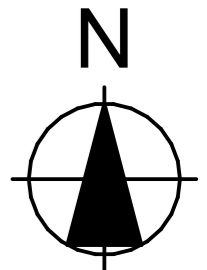
MIERSIG, nr.166, jud. BIHOR, CUI RO3673486, J05/1140/1993, tel. 0727 793237				BENEFICIAR: MUCICĂ PAUL		PR. NR.: 308/2026	
SC. horus S.R.L.				AMPLASAMENT: DUMBRĂVȚA, STR. CRIȘAN, NR 12, jud. TIMIS			
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		DATA	
SEF PROIECT		arh. Silvia CRISAN				03.2026	
PROIECTAT		arh. Silvia CRISAN				TITLUL PROIECTULUI: PUD - DEMOLARE CONSTRUCTIII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ	
DESENAT		arh. Silvia CRISAN				FAZA: PUD	
						TITLUL PLANSEI: PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICAR	
						PL. NR.: U05	



LEGENDA :

- Limita zona reglementata
- Limite cadastrale
- Limita de constructibilitate/ retrageri
- Acces auto si pietonal propus
- Copaci existenti propusi pentru taiere
- Copaci existenti ce se pastreaza
- Copaci propusi
- Zona verde existenta
- Zona verde amenajata in interiorul parcelei
- Alei auto si pietonale amenajate in incinta
- Cladiri propuse
- Cladiri existente
- Zona de implantare cladiri, propusa

Total copaci identificati: 17
 Copaci taiati: 6
 Copaci pastrati: 11
 Copaci plantati: 4
 Copaci rezultati: 15 (minim 12)



MIERSIG, nr.166, jud. BIHOR, CUI RO3673486, J05/1140/1993, tel. 0727 793237				BENEFICIAR: MUCICĂ PAUL		PR. NR.: 308/2026	
sc. horus S.R.L.				AMPLASAMENT: DUMBRĂVȚA, STR. CRIȘAN, NR 12, jud. TIMIS			
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		DATA	
SEF PROIECT		arh. Silvia CRISAN				03.2026	
PROIECTAT		arh. Silvia CRISAN				SCARA	
DESENAT		arh. Silvia CRISAN				1:500	
TITLUL PROIECTULUI: PUD - DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ				FAZA: PUD			
TITLUL PLANSEI: PLAN MOBILARE PROPUSA				PL. NR.: U04			



MIERSIG, nr.166, jud. BIHOR, CUI RO3673486, J05/1140/1993, tel. 0727 793237				BENEFICIAR: MUCICĂ PAUL		PR. NR.: 308/2026
sc. horus S.R.L.				AMPLASAMENT: DUMBRĂVȚA, STR. CRIȘAN, NR 12, jud. TIMIS		FAZA: PUD
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	DATA	TITLUL PROIECTULUI: PUD - DEMOLARE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ		PL. NR.: U06
SEF PROIECT	arh. Silvia CRISAN		03.2026	TITLUL PLANSEI: VOLUMETRIE PROPUSA		
PROIECTAT	arh. Dan Purice		SCARA			
DESENAT	arh. Bianca Purice Azap					

FOTO EXISTENT CASA C1



PLAN CASA PROPUSA SPRE DEMOLARE

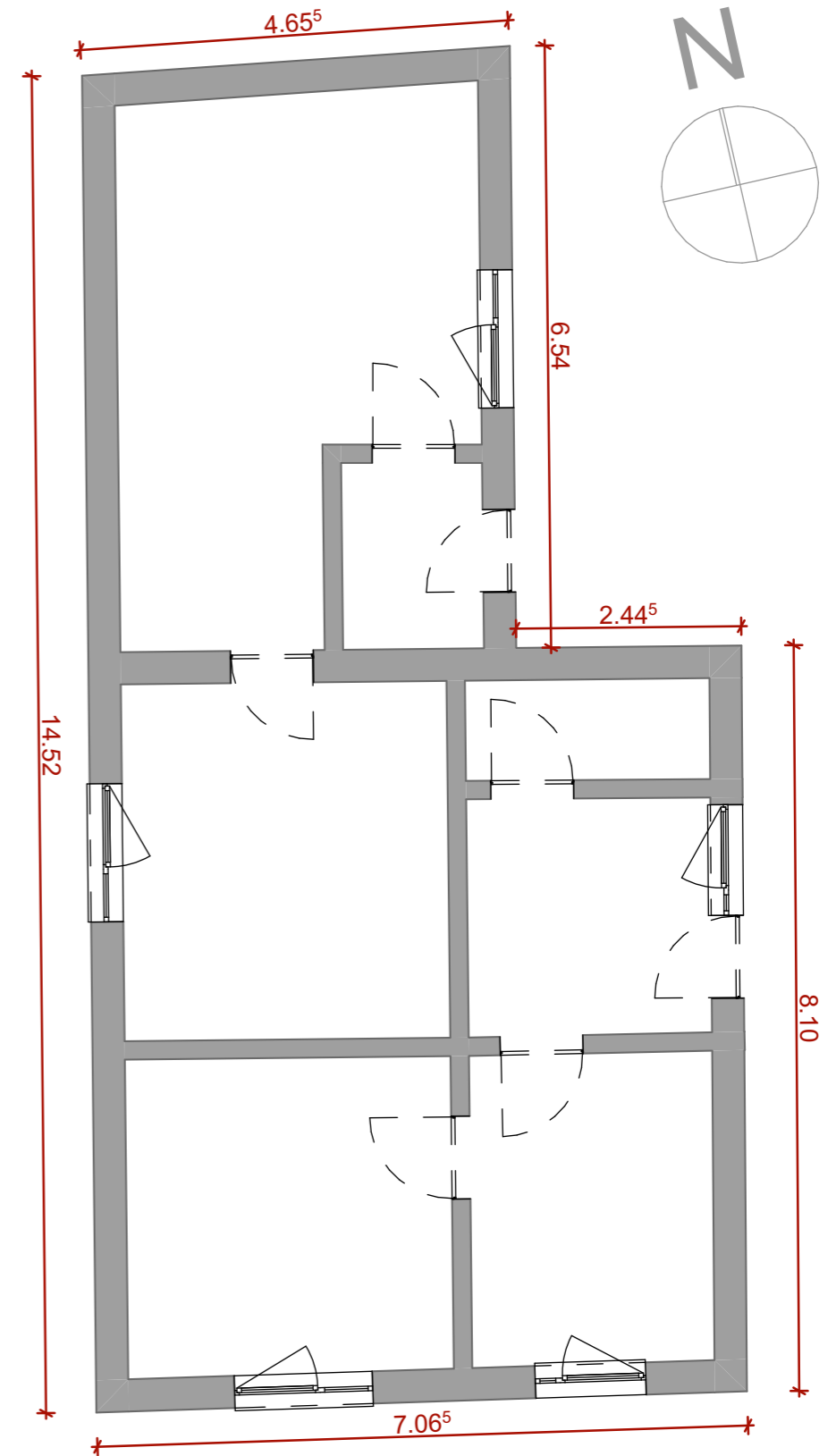
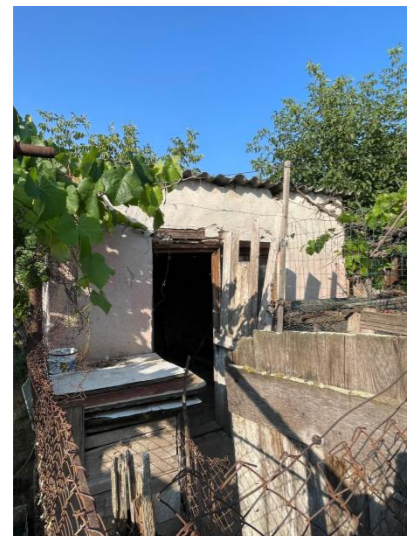


FOTO EXISTENT ANEXA C2



CASA C1 - imobil cu caracteristici specifice Banatului de Campie

- stare avansata de degradare
- fundatii compromise
- structura de lemn mancata de carii
- functionalitate interioara compromisa
- nu se poate salva/pastra decat cu costuri de investitie nejustificate

MIERSIG, nr.166, jud. BIHOR, CUI RO3673486, J05/1140/1993, tel. 0727 793237				BENEFICIAR: MUCICĂ PAUL		PR. NR.: 308/2026
sc. horus S.R.L.				AMPLASAMENT: DUMBRĂVŢA, STR. CRIŞAN, NR 12, jud. TIMIS		FAZA: PUD
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	DATA	TITLUL PROIECTULUI: PUD - DEMOLARE CONSTRUCŢII EXISTENTE ŞI CONSTRUIRE LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ		PL. NR.: U07
SEF PROIECT	arh. Silvia CRISAN		03.2026	TITLUL PLANSEI: FOTOGRAFII CASA EXISTENTA		
PROIECTAT	arh. Silvia CRISAN		SCARA			
DESENAT	arh. Silvia CRISAN					