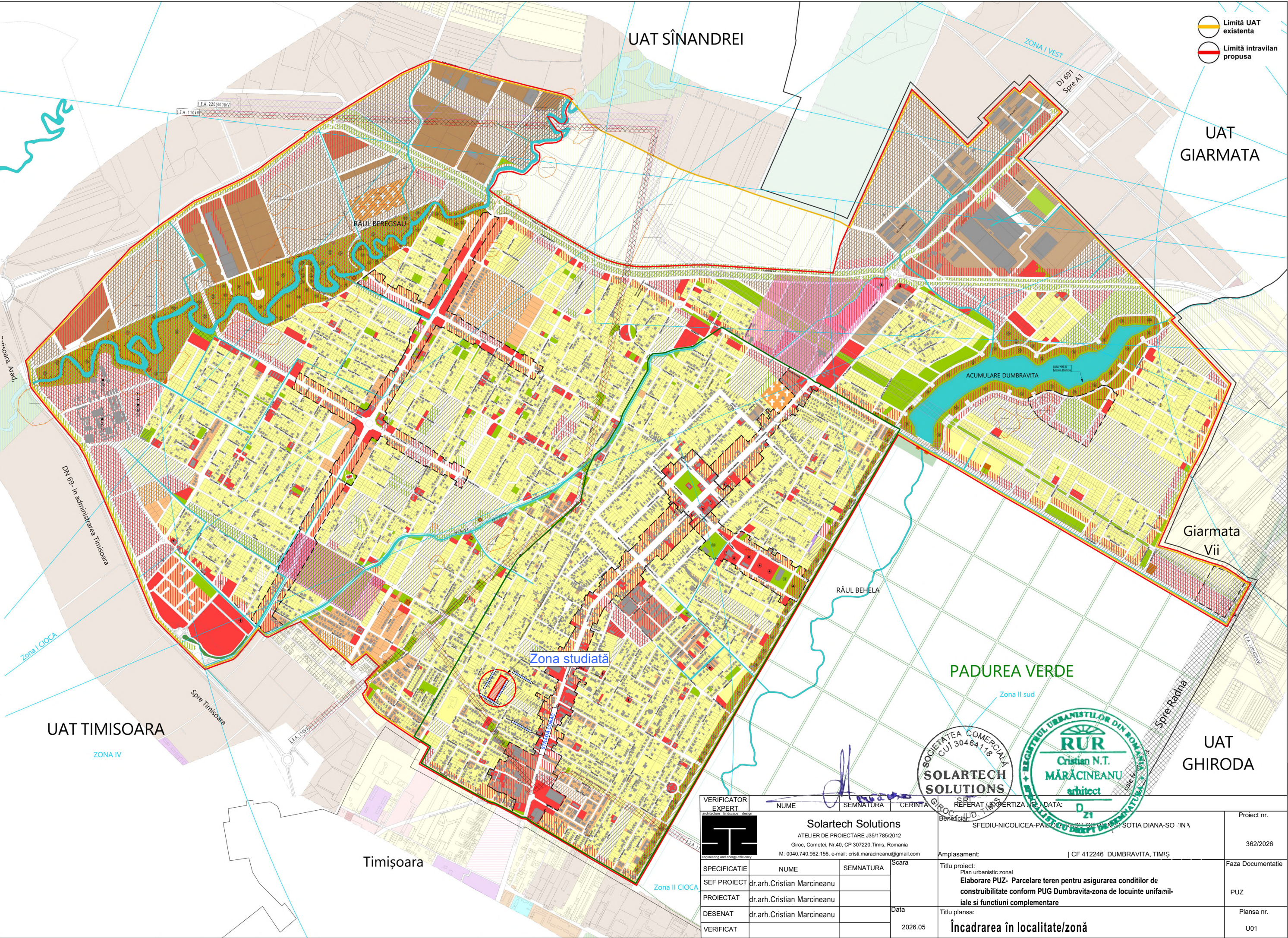




UAT SÎNANDREI

UAT
GIARMATA

Giarmata
Vii

UAT TIMISOARA

UAT
GHIRODA

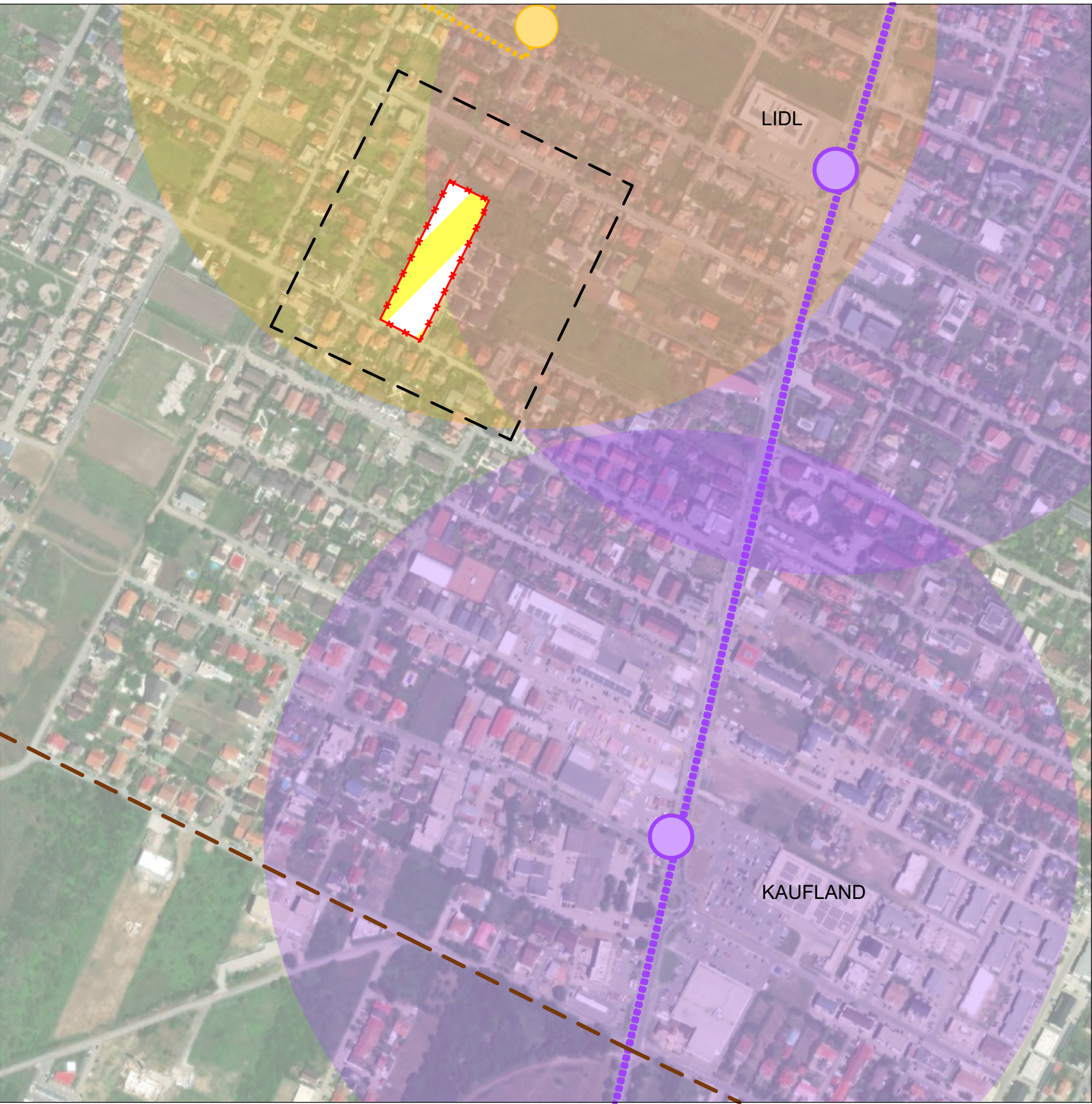
Timișoara

PADUREA VERDE

Zona studiată

VERIFICATOR EXPERT [Logo]	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA	DATA	Proiect nr.
						362/2026
Solartech Solutions ATELIER DE PROIECTARE J35/1785/2012 Giroc, Cometei, Nr.40, CP 307220, Timis, Romania M: 0040.740.962.156, e-mail: cristian.marcineanu@gmail.com						Faza Documentatie
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara	Amplasament:		PUZ
SEF PROIECT	dr.arh.Cristian Marcineanu			CF 412246 DUMBRAVITA, TIMIȘ		Plansa nr.
PROIECTAT	dr.arh.Cristian Marcineanu			Titlu proiect: Plan urbanistic zonal Elaborare PUZ- Parcelare teren pentru asigurarea conditiilor de construibilitate conform PUG Dumbravita-zona de locuinte unifamil- iale si functiuni complementare		U01
DESENAT	dr.arh.Cristian Marcineanu			Titlu plansa:		
VERIFICAT			2026.05	Încadrarea în localitate/zonă		

STUDIU FUNDAMENTARE - ANALIZĂ MOBILITATE



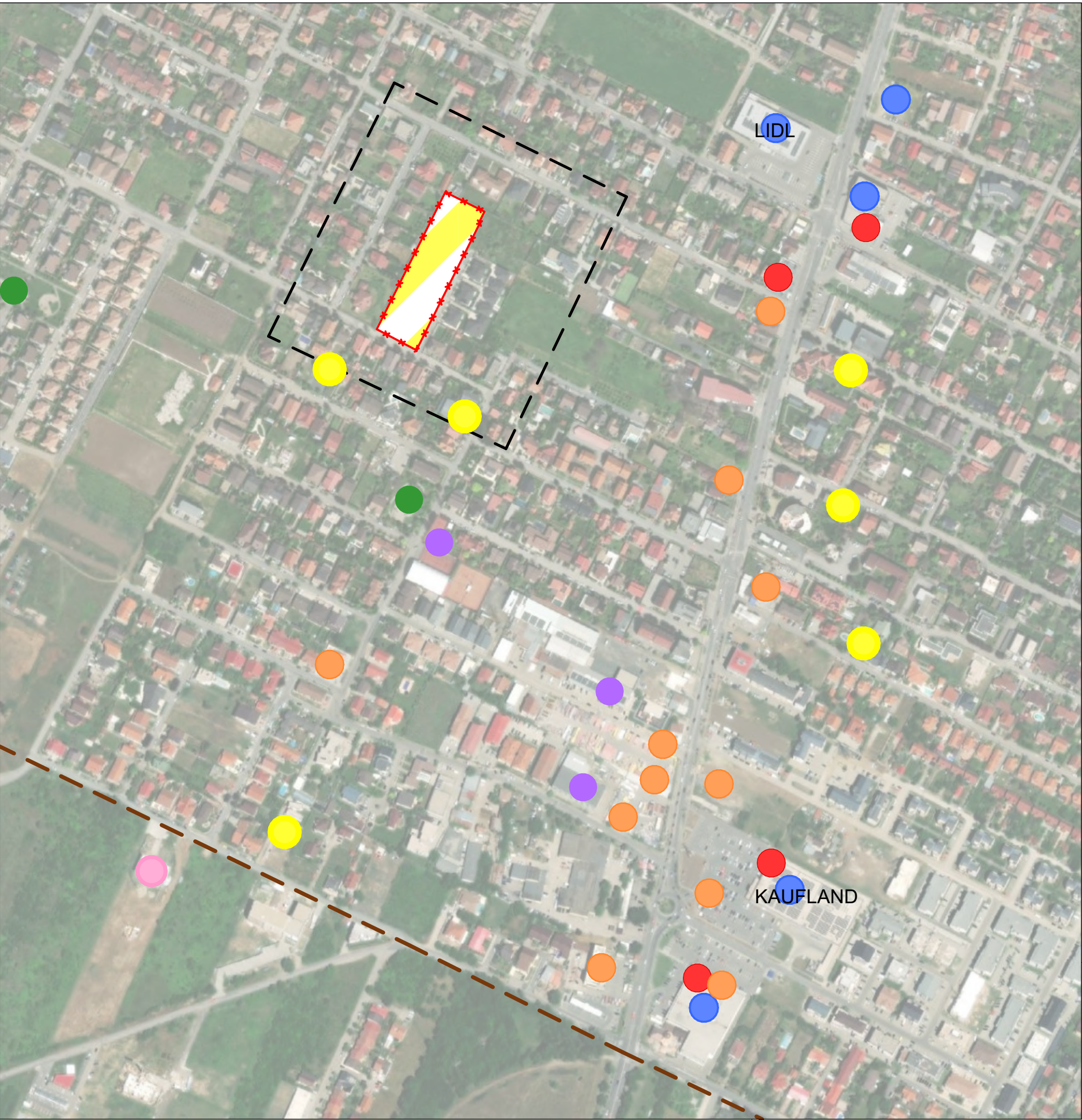
LEGENDĂ

- Limită UAT
- LIMITĂ zonă studiată prin PUZ
- LIMITĂ zonă reglementată prin PUZ
- Stație transport în comun linia M14
- Stație transport în comun linia M45
- Traseu linie transport în comun M14
- Traseu linie transport în comun M45
- Izocrane stații M14
- Izocrane stații M45

PROFILE STRADALE EXISTENTE



STUDIU FUNDAMENTARE - ANALIZĂ FUNCȚIUNI



LEGENDĂ

- Limită UAT
- LIMITĂ zonă studiată prin PUZ
- LIMITĂ zonă reglementată prin PUZ
- Supermarket
- Farmacii
- Restaurante/Cafenele/Fast Food
- Sala de sport/agrement
- Învățământ școlar
- Învățământ prescolar
- Parc

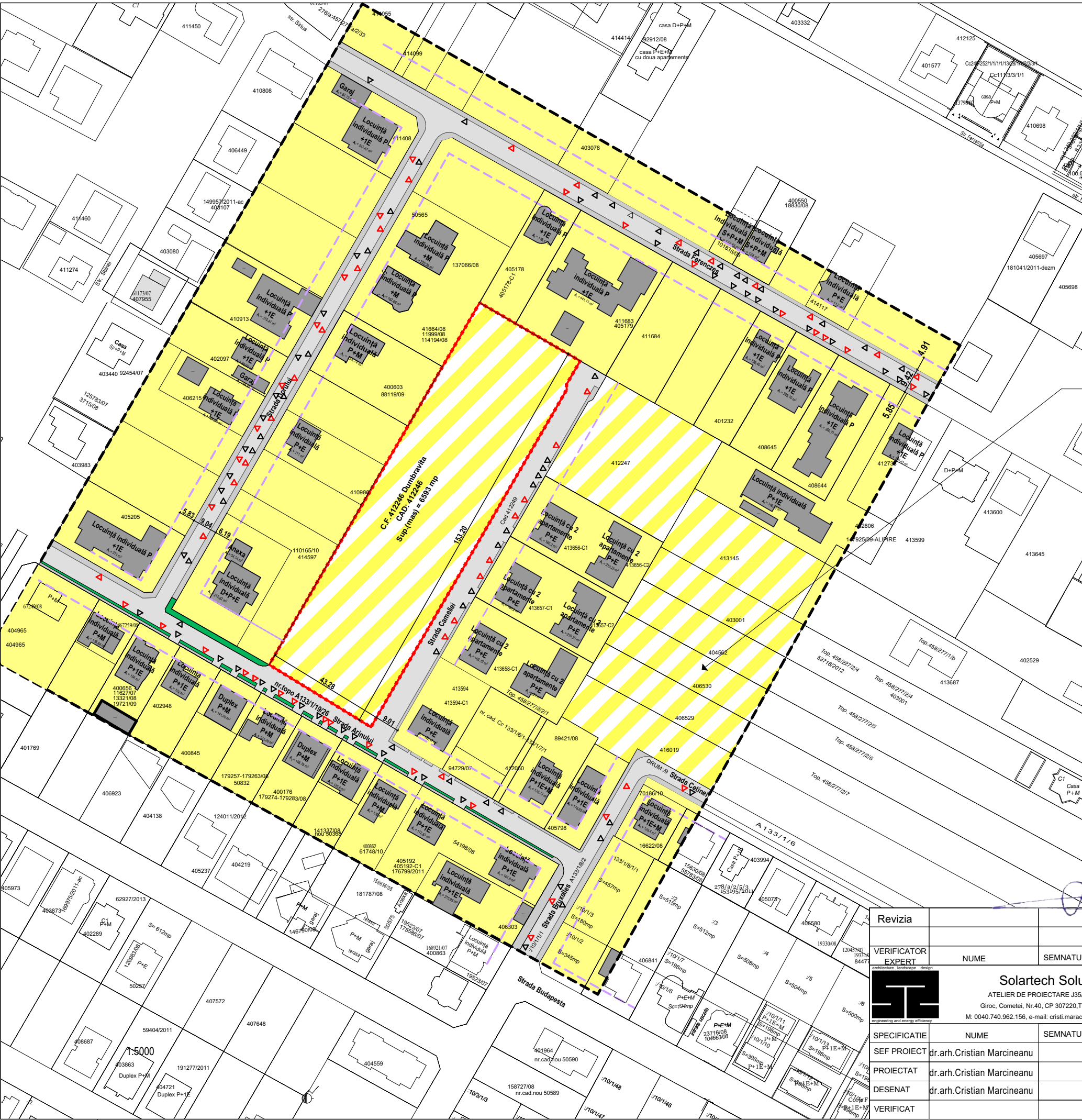
STUDIU FUNDAMENTARE - ANALIZĂ SISTEM STRĂZI



LEGENDĂ

- Limită UAT
- LIMITĂ zonă studiată prin PUZ
- LIMITĂ ZONĂ reglementată prin PUZ
- Stradă de deservire locală, categoria a IV-a cu fundătură (drum neasfaltat)
- Stradă de deservire locală, categoria a IV-a (drum neasfaltat)
- Stradă de deservire locală, categoria a IV-a
- Drumuri locale majore
- Drum județean(regional)

STUDIU FUNDAMENTARE - ANALIZĂ REGIM, FUNCȚIUNI, ACCESURI



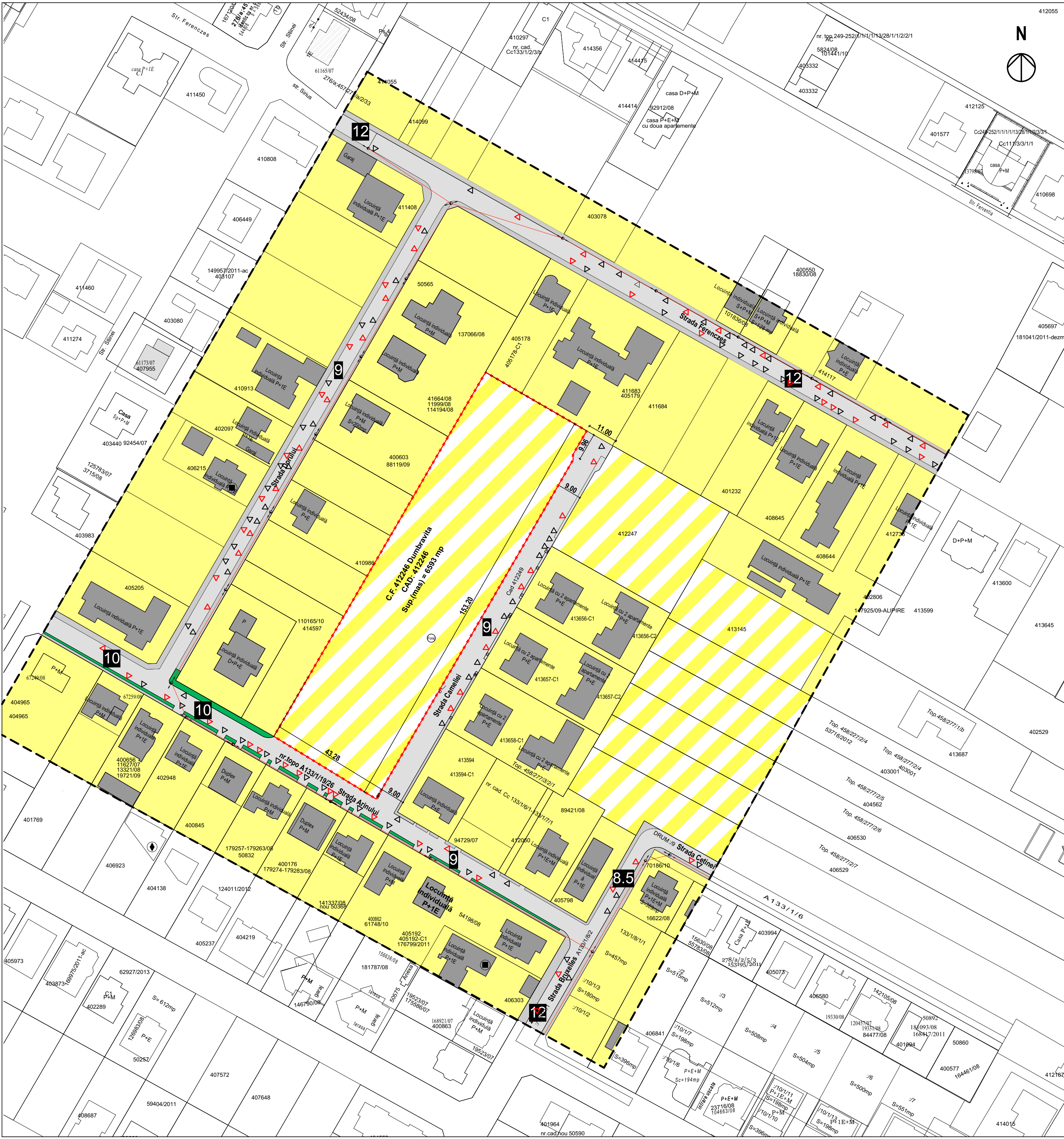
LEGENDĂ

- LIMITA zonă reglementată prin PUZ
- EXISTENT limite cadastrale
- LIMITA zonă studiată prin PUZ
- EXISTENT construcții
- EXISTENT Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- ZONA rezidențială propusă prin PUZ
- RETRAGEREA din alinament
- ZONA spații verzi
- ACCESURI auto
- ACCESURI pietonale

C.F. 403001, 404562, 406530, 406529, 416019 PUZ aflat în stadiu de reglementare
Zona supusă sub reglementare cuprinde locuințe unifamiliale pentru max 2 familii, zonă verde e va trece în domeniul public, zonă circulației publice, ce va trece în domeniul public. Dezvoltarea zonei rezidențiale se realizează prin continuarea tramei stradale în conformitate cu tesutul urban existent.



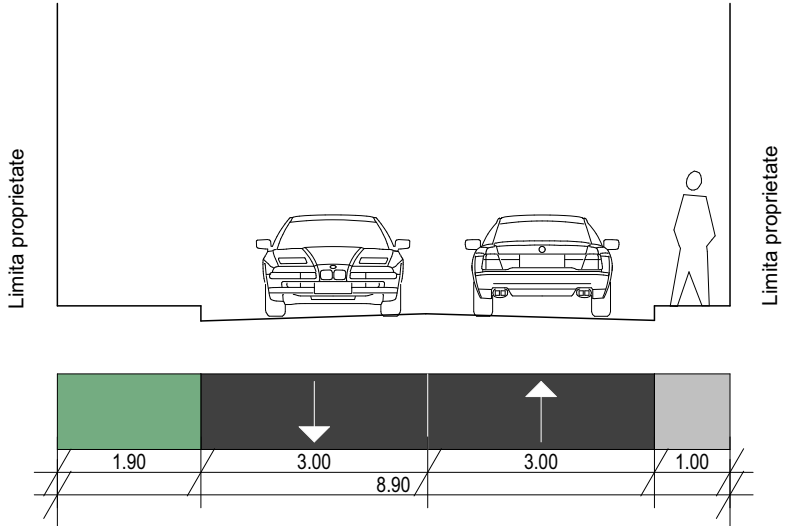
Revizia					
VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERNTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	Proiect nr.
EXPERT					362/2026
Beneficiar: SFIIDU-NICOLIEA-PAIDOLA RADU-CIPRIAN SI SOTIA DIANA-SORINA					
Amplasament: C.F. 412246 DUMBRAVITA, TIMIS					Faza Documentatie
Titlu proiect: Plan urbanistic zonă					
Elaborare PUZ: Parcelarea teren pentru asigurarea condițiilor de					
construibilitate conform PUG Dumbrauita-zona de locuințe unifamiliale si functiuni complementare					PUZ
Titlu planșă:					Planșă nr.
2026.05					U02



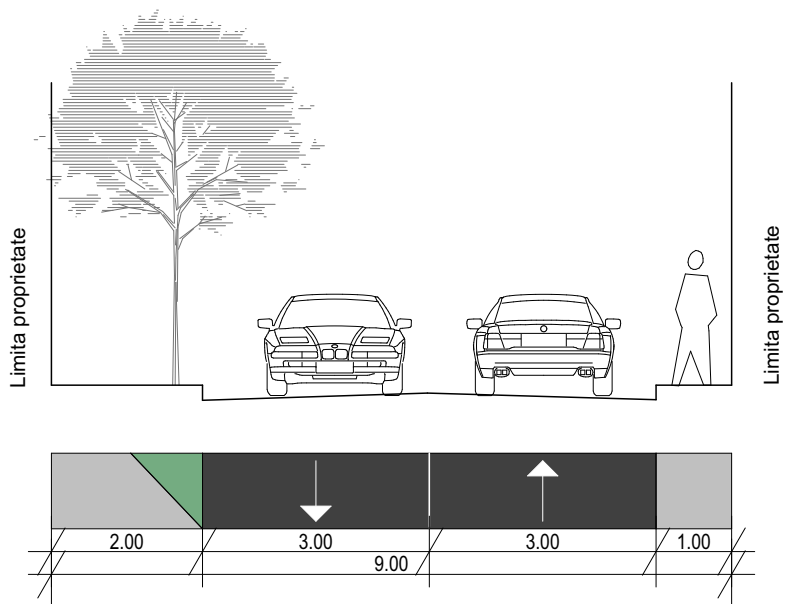
LEGENDĂ

- PROPOUNERE limită zonă reglementată prin PUZ
- EXISTENT limite cadastrale
- LIMITA zonă studiată prin PUZ
- EXISTENT construcții
- EXISTENT Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- ZONA rezidențială propusă prin PUZ
- ZONA spații verzi
- Linie de electricitate
- Stâlp de electricitate
- Canale de scurgere
- Stâlp de iluminat
- Câmin electric
- Simbol rutier

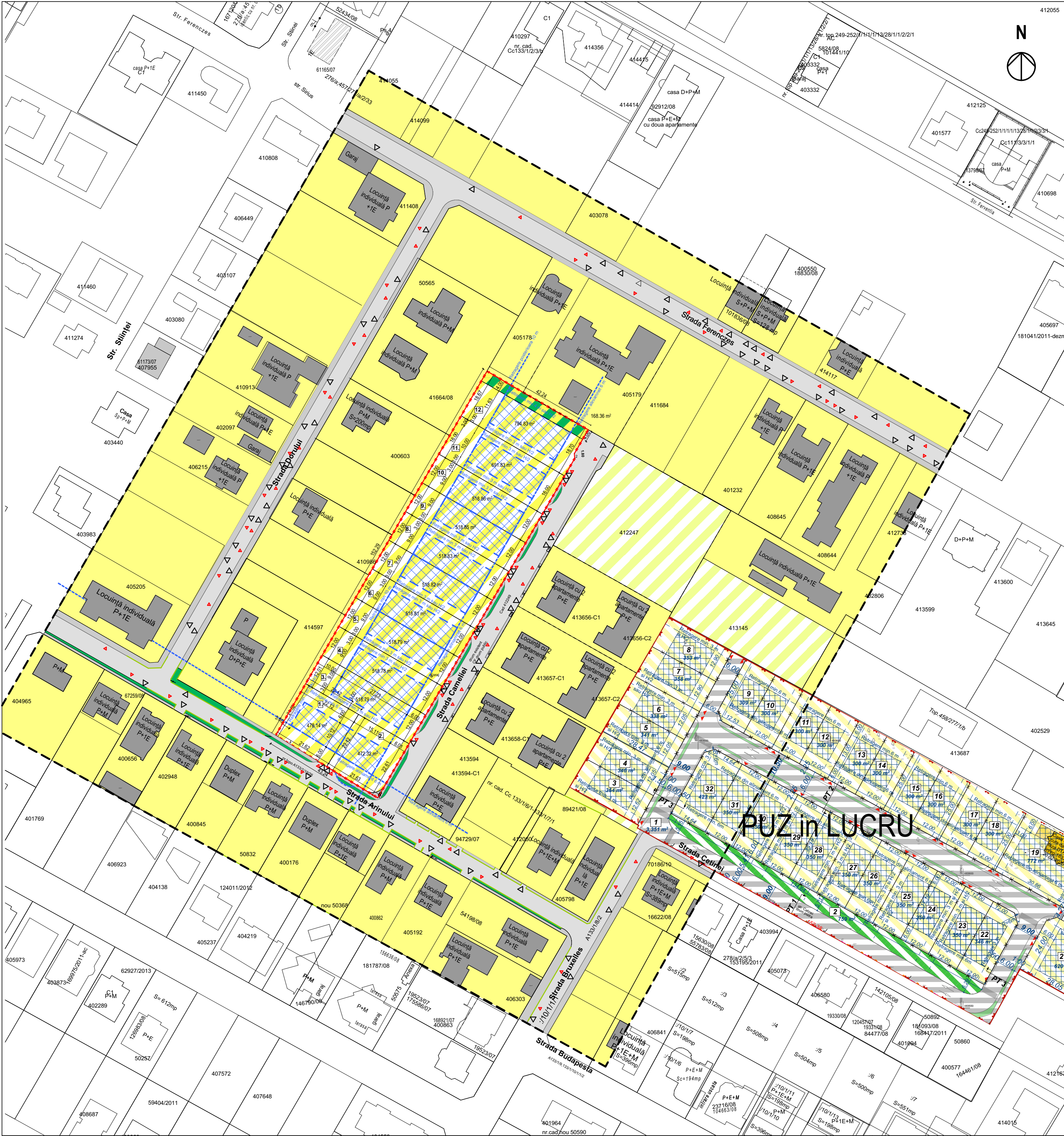
Profil stradal existent strada Camellei (scara 1:100)



Profil stradal existent strada Arinului (scara 1:100)



CONCLUZII ANALIZĂ STUDIU FUNDAMENTARE				
DOMENII	DISFUNCTIONALITATI		PRIORITATI	
SISTEM DE STRAZI	- Conectivitate redusă cu Timișoara (o singură arteră principală). - Congestie rutieră în orele de vârf. - Infrastructură rutieră incomplet finalizată (drumuri pietruite). - Profil stradal subdimensionat		- Diversificarea și extinderea conexiunilor rutiere cu Timișoara. - Modernizarea și asfaltarea străzilor existente. - Lărgirea profilelor stradale acolo unde este posibil. - Ierarhizarea rețelei stradale și optimizarea circulației.	
MOBILITATE	-Infrastructură pietonală deficitară (trotuare înguste/obstrucționate). - Lipsa pistelor pentru biciclete.		- Amenajarea și modernizarea trotuarelor. - Crearea unei rețele de piste pentru biciclete. - Reorganizarea profilelor stradale pentru mobilitate multimodală. - Creșterea siguranței participanților la trafic.	
FUNCTIUNI	- Polarizarea funcțiunilor de-a lungul drumului județean. - Lipsa comerțului de proximitate. - Deficit de dotări publice (învățământ, instituții, utilități), conform PUG Dumbrăvița.		- Diversificarea și distribuția echilibrată a funcțiunilor. - Introducerea spațiilor comerciale de proximitate. - Dezvoltarea dotărilor publice (școli, grădinițe, servicii). - Modernizarea infrastructurii edilitare.	
Revizia				
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERINȚĂ/EXPORTAREA NR. 30464/18
 Solartech Solutions ATELIER DE PROIECTARE J35/1785/2012 Circ. Cometei, Nr.40, CP 307220, Timiș, Romania M: 0040.740.962.156, e-mail: cristian.marcioreanu@gmail.com		Beneficiar: SFEDIU-NICOLICEA-PAIDUȘA-GRADU-CIPIAN SI SOTIA ANNA-SORINA		Proiect nr. 362/2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Faza Documentatie
SEF PROIECT	dr.arh.Cristian Marcioreanu		1:1000	PUZ
PROIECTAT	dr.arh.Cristian Marcioreanu			
DESEANAT	dr.arh.Cristian Marcioreanu		Data	Planșa nr.
VERIFICAT			2026.05	U03



LEGENDĂ

- PROPUNERE limită zonă reglementată prin PUZ
- LIMITA zonă studiată prin PUZ
- EXISTENT limite cadastrale
- PROPUS limite cadastrale
- EXISTENT Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- PROPUNERE (documentație PUZ actuală) Spații verzi aferente locuințelor unifamiliale amplasate cuplat/înșiruit
- PROPUNERE Zona rezidențială cu clădiri D(S)+P+1E+M/Er
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCȚIE
- ACCES carosabil
- ACCES pietonal

INDICATORI URBANISTICI

- Parcellele 1-10. Funcțiune: Locuințe unifamiliale amplasate cuplat
- Front stradal minim: 12,00 m
 - Suprafața minimă a lotului: 300 mp, conform PUG Dumbrăvița
 - Regim de înălțime: D(S)+P+1E+M/Er (maximum 3 niveluri supraterrane)
 - POT maxim: 35%
 - CUT maxim: 1,05
 - Înălțime maximă la cornișă/atic: 7,50 m
 - Retragerea față de ceaălaltă limită laterală:: minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
 - Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei
 - Plantări: minimum 1 arbore la fiecare 100 mp de teren
- Parcellele 11-12. Funcțiune: Locuințe unifamiliale amplasate izolat
- Front stradal minim: 16,00 m
 - Suprafața minimă a lotului: 600 mp, conform PUG Dumbrăvița
 - Regim de înălțime: D(S)+P+1E+M/Er (maximum 3 niveluri supraterrane)
 - POT maxim: 35%
 - CUT maxim: 1,05
 - Înălțime maximă la cornișă/atic: 7,50 m
 - Înălțime maximă la coamă/aticul nivelului retras: 12,00 m
 - Retrageri laterale: minimum 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
 - Pentru parcela nr. 12, retragerea față de limita laterală dreaptă va fi de minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 4,00 m
 - Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei
 - Plantări: minimum 1 arbore la fiecare 100 mp de teren
- Parcellele rezultate din alipirea parcelor 1+2 și 11+12, după alipire. Funcțiune: Locuințe unifamiliale amplasate izolat
- Front stradal minim: 16,00 m
 - Suprafața minimă a lotului: 600 mp, conform PUG Dumbrăvița
 - Regim de înălțime: D(S)+P+1E+M/Er (maximum 3 niveluri supraterrane)
 - POT maxim: 35%
 - CUT maxim: 1,05
 - Înălțime maximă la cornișă/atic: 7,50 m
 - Înălțime maximă la coamă/aticul nivelului retras: 12,00 m
 - Retrageri laterale: minimum 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
 - Pentru parcela rezultată din alipirea parcelor 11+12, retragerea față de limita laterală dreaptă va fi de minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 4,00 m
 - Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei

PUZ in LUCRU

Reglementări urbanistice propuse

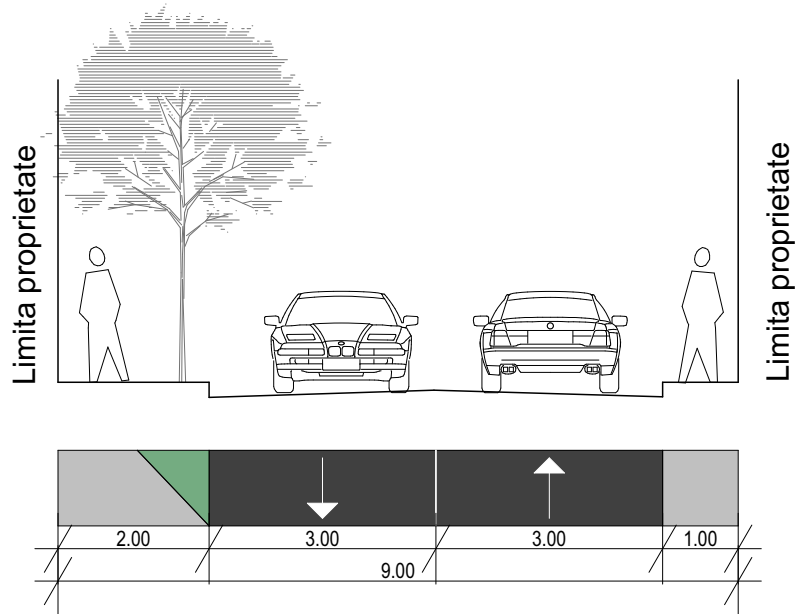
BILANȚ TERITORIAL				Situație existentă		Situație propusă	
				mp		mp	%
Suprafață totală teren reglementat				6593		6593	100
Locuințe unifamiliale amplasate cuplat (loturile 1,-10)				-		5106.4	77.45
Locuințe unifamiliale amplasate Izolat-11 si 12				-		1486.6	22.54
Locuința unifamiliale dupa alipire , amplasate izolat (loturile 1+2 si 11+12)				-		950,4+1486.6=2437	36.96
Revizia							
VERIFICATOR EXPERT				REFERAT DE AUTORIZAȚIE NR. / DATA			
NUME				SEMNAȚURA			
CERINTA				REFERAT DE AUTORIZAȚIE NR. / DATA			
				Beneficiar: SFEDIU-NICOLICEA-PAIDOLA RADU-CIPRIAN SI SOTIA DIANA-SORINA			
Solartech Solutions ATELIER DE PROIECTARE J35/1785/2012 Giroc, Cometei, Nr.40, CP 307220,Timis, Romania M. 0040.740.962.156, e-mail: cristian.maracineanu@gmail.com				Proiect nr. / 2023			
Amplasament: CF 412246 DUMBRAVITA, TIMIȘ				Faza Documentatie			
SPECIFICATIE				Titlu proiect: Plan urbanistic zonal			
SEF PROIECT dr.arh.Cristian Marcineanu				Elaborare PUZ- Parcelare teren pentru asigurarea conditiilor de constructibilitate conform PUG Dumbravita-zona de locuinte unifamiliale si functiuni complementare			
PROIECTAT dr.arh.Cristian Marcineanu				Titlu plansa: Plansa nr.			
DESENAT dr.arh.Cristian Marcineanu				U04			
VERIFICAT				Reglementări urbanistice propuse			



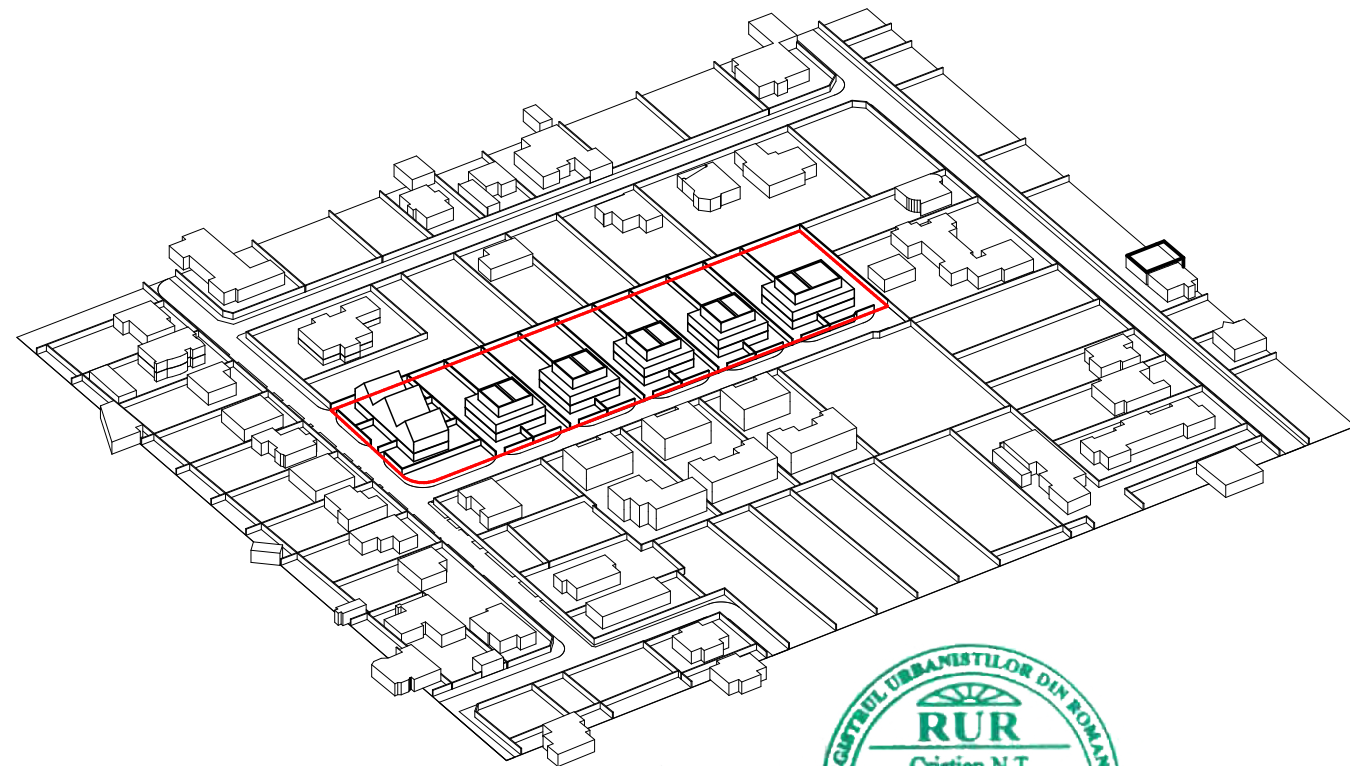
LEGENDĂ

- PROPOUNERE limită zonă reglementată prin PUZ
- EXISTENT limite cadastrale
- LIMITA zonă studiată prin PUZ
- EXISTENT construcții
- EXISTENT Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- PROPOS zone de spații verzi amenajate
- PROPOS zone de spații verzi/agricol
- ACCES locuință
- ACCES carosabil
- ACCES pietonal

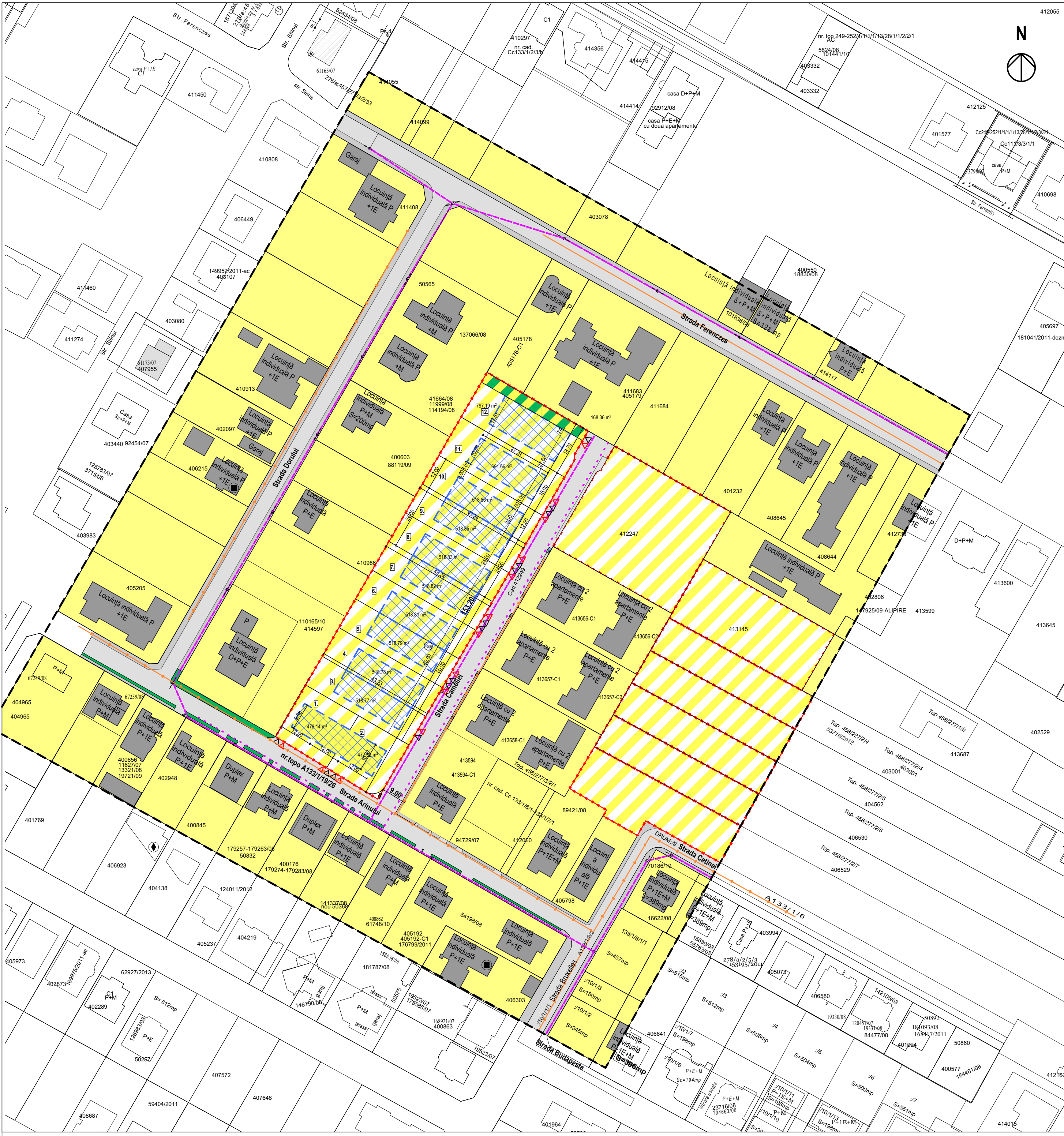
Profil transversal strada Cameliei- 9 m, propus prin PUZ. Categorie rezidențială, sens unic auto



SIMULARE AXONOMETRIE



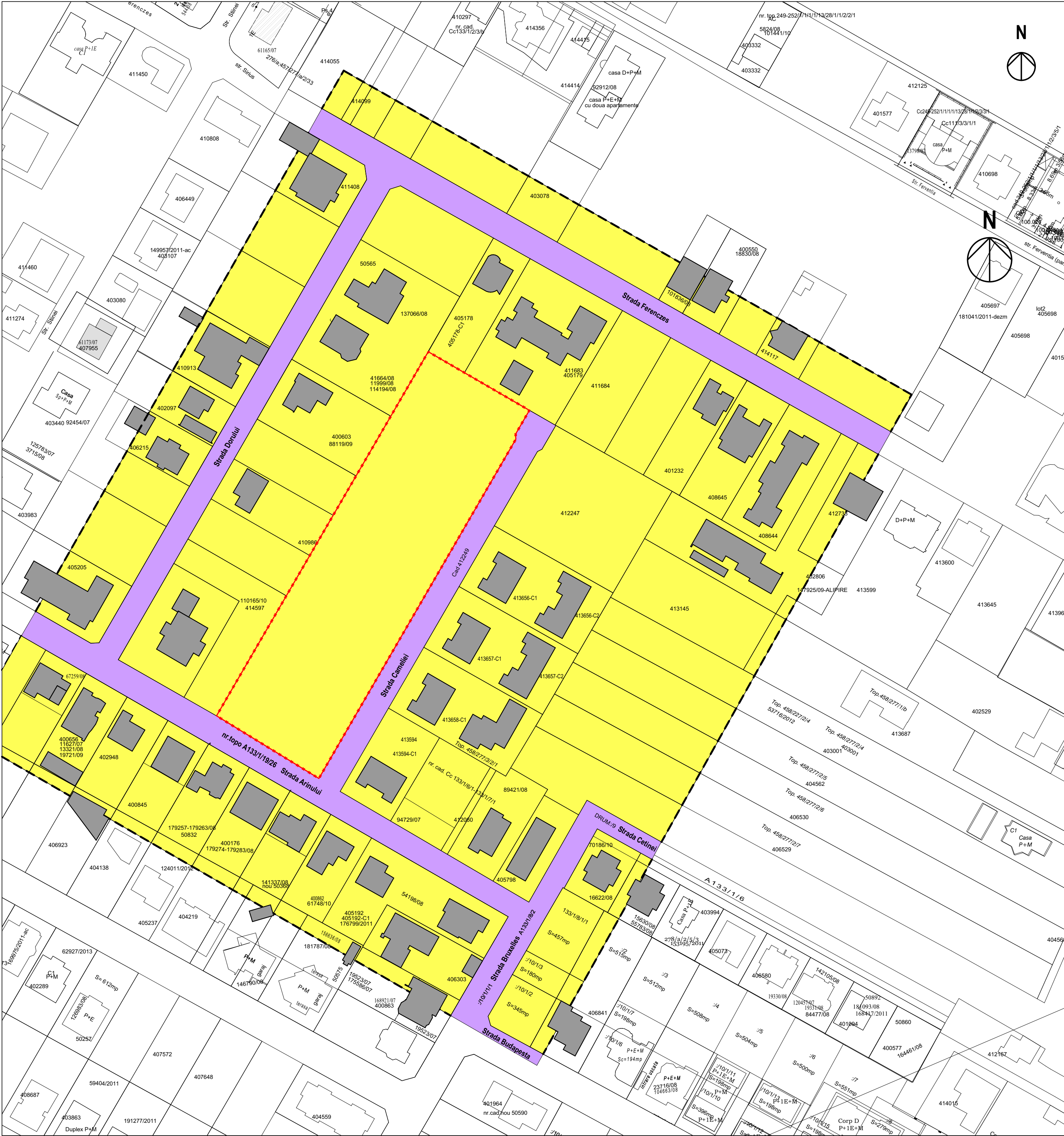
Revizia					
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REPRAT / EXPRAT NR. / DATA	
	Solartech Solutions ATELIER DE PROIECTARE J35/1785/2012 Circ. Cometei, Nr.40, CP 307220, Timis, Romania M: 0040.740.962.156, e-mail: cristian.marcioreanu@gmail.com				Beneficiar: SFEDIU-NICOLICEA-PAIDOLA RADU-CIPRIAN SI SOTIA DIANA-SORINA
					Proiect nr. / 2023
					Amplasament: [CF 412246 DUMBRAVITA, TIMIS]
					Faza Documentatie PUZ
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect: Plan urbanistic zonal Elaborare PUZ- Parcelare teren pentru asigurarea conditiilor de construibilitate conform PUG Dumbrauita-zona de locuinte unifamil- iale si functiuni complementare	
SEF PROIECT	dr.arh.Cristian Marcineanu				
PROIECTAT	dr.arh.Cristian Marcineanu				
DESEMAT	dr.arh.Cristian Marcineanu				
VERIFICAT					
				Data 2024.02	Titlu plansa: Plan mobilare
					Plansa nr. U05



LEGENDĂ

- PROPOUNERE limită zonă reglementată prin PUZ
- EXISTENT limite cadastrale
- LIMITA zonă studiată prin PUZ
- EXISTENT construcții
- EXISTENT Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- ZONA rezidențială propusă prin PUZ
- ZONA spații verzi
- LEA existent
- LES existent
- Retea de gaze naturale
- Retea telecomunicatii
- Retea canalizare menajera
- Retea canalizare pluviale
- Stâlp de electricitate
- Canale de scurgere
- Stâlp de iluminat
- Cămin electric
- Simbol rutier

Revizia					
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA:	
EXPERT				Beneficiar:	Proiect nr.
Solartech Solutions ATELIER DE PROIECTARE J35/1785/2012 Giroc. Cometei, Nr.40, CP 307220,Timis, Romania M: 0040.740.962.156, e-mail: cristian.maracineanu@gmail.com				SIEDIU-NICOLICEA-PAIDOLA RADU-CIPRIAN SI SOTIA DIANA-SORINA	
				Amplasament: CF 412246 DUMBRAVITA, TIMIȘ	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect:	Faza Documentatie
SEF PROIECT	dr.arh.Cristian Marcineanu		1:1000	Plan urbanistic zonal	PUZ
PROIECTAT	dr.arh.Cristian Marcineanu			Elaborare PUZ- Parcelare teren pentru asigurarea conditiilor de	
DESEANAT	dr.arh.Cristian Marcineanu			construibilitate conform PUG Dumbrauita-zona de locuinte unifamil-	
VERIFICAT				iale si functii complementare	
				Titlu plansa:	Plansa nr.
				2024.02	U06
Reglementări - echipare edilitară					



LEGENDĂ

- PROPUNERE limită zonă reglementată prin PUZ
- EXISTENT limite cadastrale
- LIMITA zonă studiată prin PUZ
- Terenuri proprietatea privata
- Terenuri proprietatea publica

Revizia					
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA:	Proiect nr. 362/2026
	Solartech Solutions ATELIER DE PROIECTARE J35/1785/2012 Giroc, Cometei, Nr.40, CP 307220, Timis, Romania M: 0040.740.962.156, e-mail: cristian.maracineanu@gmail.com			Beneficiar: SFEDIU-NICOLICEA-PAIDOLA RADU-CIPRIAN SI SOTIA DIANA-SORINA	Faza Documentatie PUZ
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect:	Titlu plansa:
SEF PROIECT	dr.arh.Cristian Marcineanu		1:1000	Plan urbanistic zonal Elaborare PUZ- Parcelare teren pentru asigurarea conditiilor de construibilitate conform PUG Dumbravita-zona de locuinte unifamil- iale si functiuni complementare	Plansa nr. U07
PROIECTAT	dr.arh.Cristian Marcineanu				
DESEMAT	dr.arh.Cristian Marcineanu				
VERIFICAT					

Perspectiva 1: Strada Arinului. Situație existentă



Perspectiva 2: Strada Cameliei. Situație existentă



Perspectiva 1: Strada Arinului Situație propusă



Perspectiva 2: Strada Cameliei. Situație propusă



LEGENDĂ

- PROPUNERE simulare în limitele PUZ și sugestie în cvartal
- Perspective

Revizia					
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA	Proiect nr. 362/2026
	Solartech Solutions ATELIER DE PROIECTARE J35/1785/2012 Giroc, Cometei, Nr.40, CP 307220, Timiș, România M: 0040.740.962.156, e-mail: cristi.maracineanu@gmail.com			Beneficiar: SFEDIU-NICOLICEA-PAIDOLA RADU-CIPRIAN SI SOTIA DIANA-SORINA	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara	Titlu proiect:	Faza Documentatie
SEF PROIECT	dr.arh.Cristian Marcineanu			Plan urbanistic zonal	PUZ
PROIECTAT	dr.arh.Cristian Marcineanu			Elaborare PUZ- Parcelare teren pentru asigurarea conditiilor de	
DESENAT	dr.arh.Cristian Marcineanu			construibilitate conform PUG Dumbravita-zona de locuinte unifamil-	
VERIFICAT			Data	Titlu plansa:	Plansa nr.
			2026.05	Perspective existente-propuse	U08