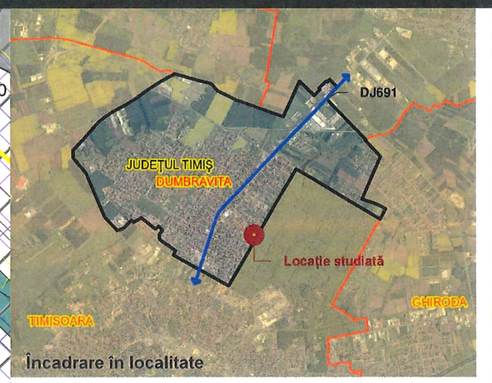
ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR. 60/02.02.2021



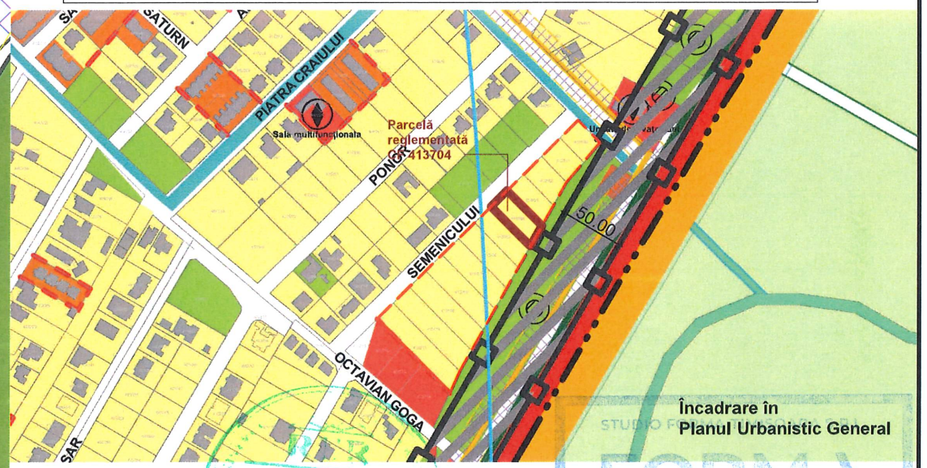
Încadrare în localitate



Încadrare în zonă

LEGENDĂ

- UAT Dumbrăvița
- Limită UAT
- Limită UAT
- Locație studiată
- Locuințe individuale cu regim redus de înălțime ≤ D+P+1+M conf. PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004
- Parcelă care face obiectul prezentei documentații



Încadrare în Planul Urbanistic General

LEGENDĂ

- Limită UAT
- Intravilan localitate
- Ape, canale, pârâuri
- Pădure, zonă verde
- Stâlp de iluminat existent
- Construcții existente
- Locuințe individuale cu regim redus de înălțime ≤ D+P+1+M conf. PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004
- Parcele care fac obiectul CU nr. 60/02.02.2021
- Zonă de implantare conf. PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004
- Parcelă care face obiectul prezentei documentații

Sabin Dusko J. RĂCIU arhitect D E

FORM.\ CUI 34729382 · J35/1628/2015

Semnătură:

Specialist RUR: **arh. Sabin Dusko RĂCIU**

PROIECTANT GENERAL:

FORM.

STUDIO FORMA TIMISOARA S.R.L.
· J 35/1628/2015
· Carpați 23, Timisoara, Timis

SEF PROIECT	**Arh. Sabin Dusko RĂCIU**	Scara:	**1 : 1000**
PROIECTAT	**Arh. Diana PĂTRAȘCU**		
DESENAT	**Arh. Diana PĂTRAȘCU**	Data:	**09.2026**

Beneficiar:
Smadu Adrian și Smadu Constantina

Proiect nr:
181/2024

Elaborare PUD pentru locuințe individuale cu preluarea avizelor din CU nr. 60/02.02.2021

Faza:
P.U.D.

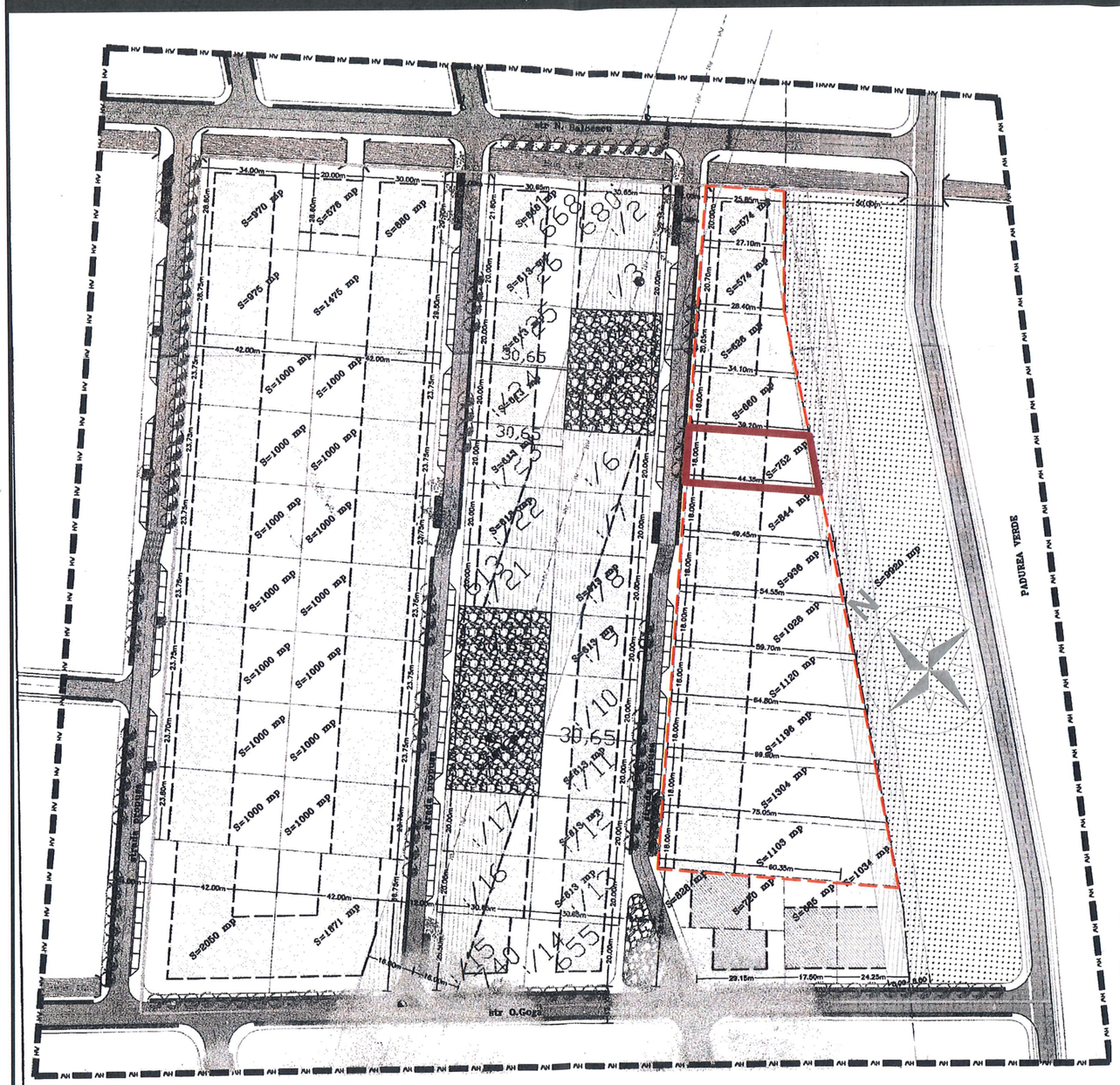
Dumbrăvița, Jud. Timiș, Str. Semenicului, CF nr. 413704

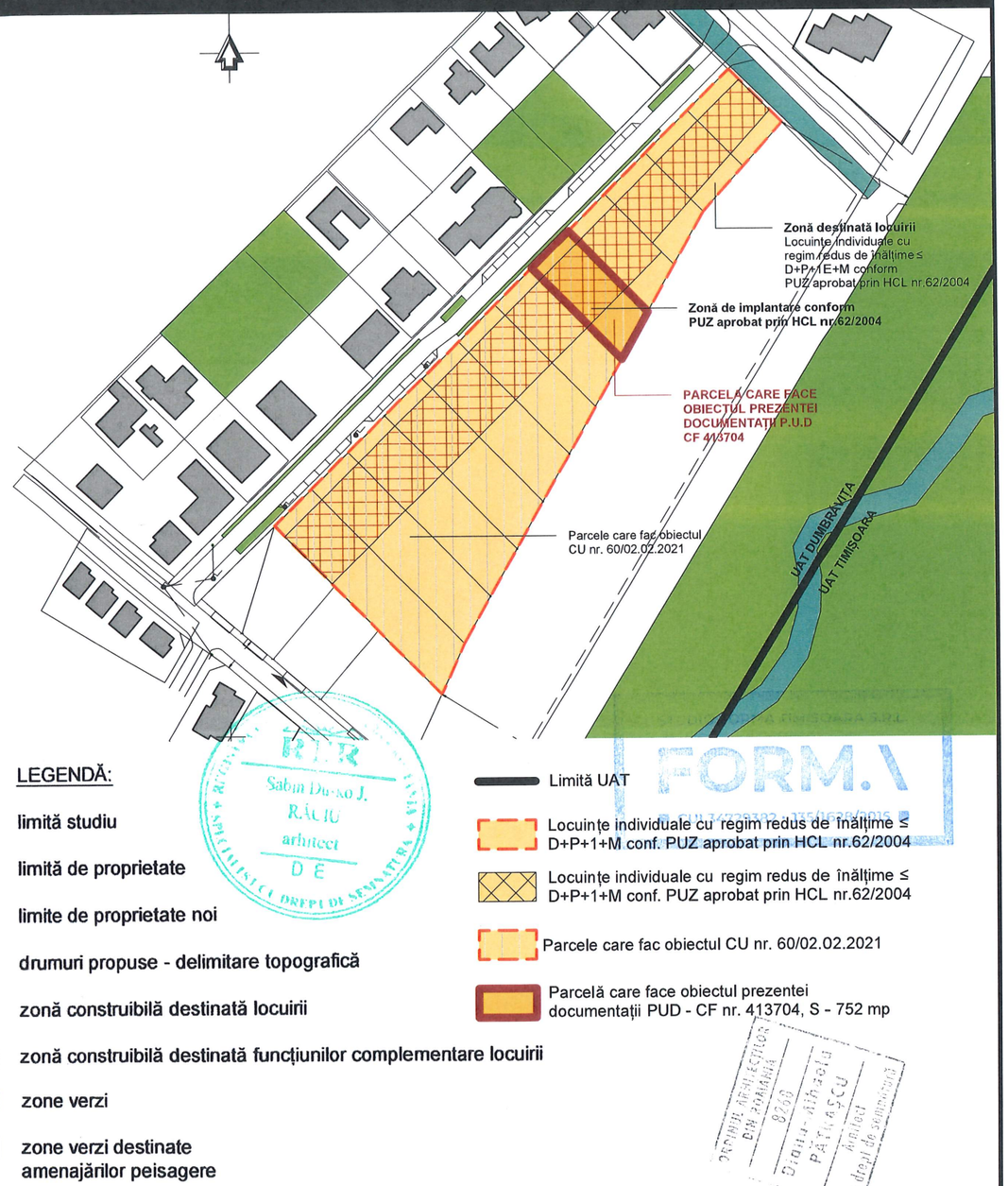
Plansa nr:
U01

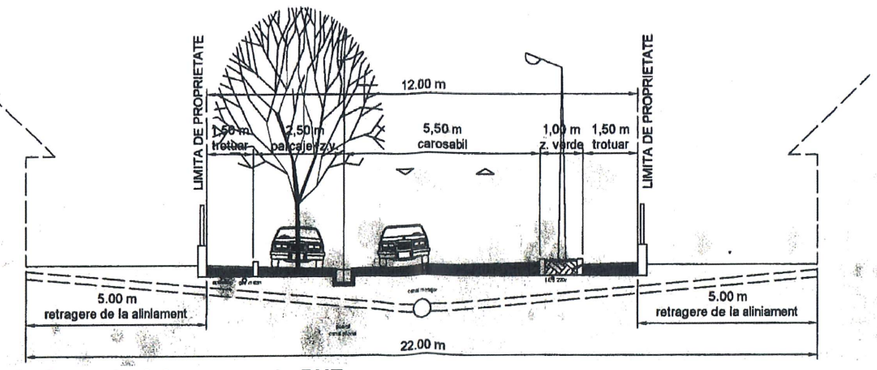
SITUAȚIA EXISTENTĂ

imprimat la data de : 9/3/2026 5:48:22 PM

ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR. 60/02.02.2021







Profil stradal strada Semenicului propus prin PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004, strada interna, 12 m

LEGENDĂ:

- limită studiu
- limită de proprietate
- limite de proprietate noi
- drumuri propuse - delimitare topografică
- zonă construibilă destinată locuirii
- zonă construibilă destinată funcțiunilor complementare locuirii
- zone verzi
- zone verzi destinate amenajărilor peisagere
- zone destinate agrementului
- zone cu interdicție temporară de construire

- Limită UAT
- Locuințe individuale cu regim redus de înălțime ≤ D+P+1+M conf. PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004
- Locuințe individuale cu regim redus de înălțime ≤ D+P+1+M conf. PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004
- Parcele care fac obiectul CU nr. 60/02.02.2021
- Parcelă care face obiectul prezentei documentații PUD - CF nr. 413704, S - 752 mp

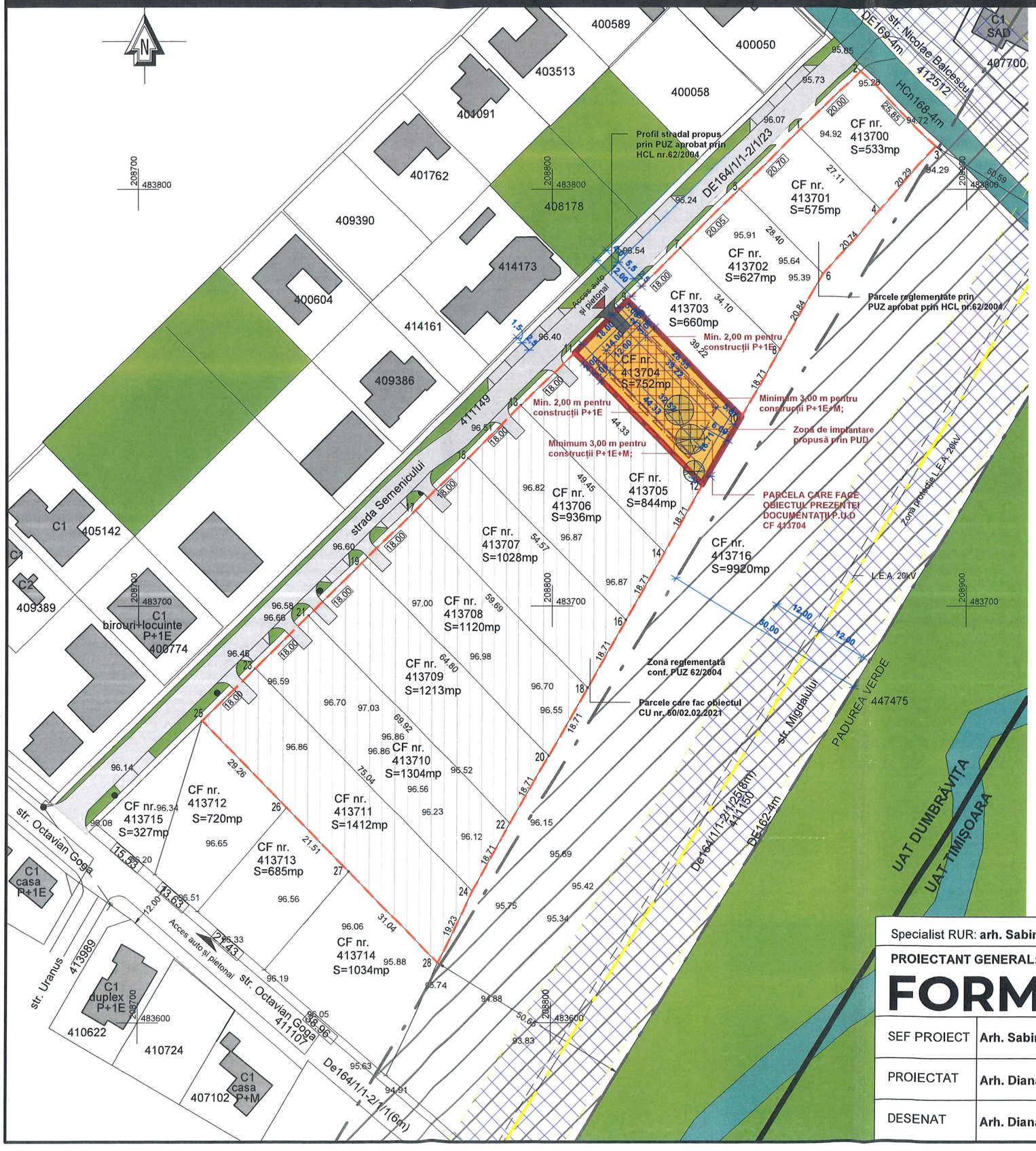
Partea desenată și legenda sunt extrase din PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004, întocmit de S.C. DANCU&ASOCIATII SRL

Sabin Dusko J. RĂCIU arhitect

Specialist RUR: **arh. Sabin Dusko RĂCIU**		Semnătură:	
PROIECTANT GENERAL: FORM.\ STUDIO FORMA TIMISOARA S.R.L. · J 35/1628/2015 · Carpati 23, Timisoara, Timis		Beneficiar: **Smadu Adrian și Smadu Constantina**	Proiect nr: **181/2024**
		Elaborare PUD pentru locuințe individuale cu preluarea avizelor din CU nr. 60/02.02.2021	Faza: **P.U.D.**
SEF PROIECT: **Arh. Sabin Dusko RĂCIU**	Scara: **1:2000**	Dumbrăvița, Jud. Timiș, Str. Semenicului, CF nr. 413704	Plansa nr: **U02**
PROIECTAT: **Arh. Diana PĂTRAȘCU**			
DESENAT: **Arh. Diana PĂTRAȘCU**	Data: **09.2026**	**ÎNCADRAREA ÎN PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 62/2004**	

imprimat la data de : 9/3/2026 5:48:23 PM

ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR. 60/02.02.2021



Parcelă pentru locuință individuală - 2 locuri de parcare
Regim de înălțime propus prin P.U.D: **≤D+P+1E+M**
(se pastrează regimul de înalțime reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004)

BILANT TERITORIAL	Existent	Propus	Procent
Suprafață teren ce face obiectul prezentei documentații	**752 mp**	**752 mp**	**100 %**
Locuire	**752 mp**	**752 mp**	**100 %**

Regim de înălțime propus prin P.U.D: **≤D+P+1E+M (se pastrează regimul de înalțime reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004)**

P.O.T maxim**: 35%**

C.U.T. **= max.0.95(conform PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004)**

Amplasarea față de aliniament:
-retragere min. 5,00 m față de limita de proprietate Această retragere poate varia până la 8,00 m cu condiția ca minimum 3 clădiri alăturate să fie amplasate cu această retragere (conform PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004)

Amplasarea în interiorul parcelei:
Amplasarea în interiorul parcelei se realizează conform art.16 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004, respectiv:
- minimum 2,00 m față de proprietățile învecinate pentru construcții P+1E;
- minimum 3,00 m pentru construcții P+1E+M;
- minimum 6,00 m față de limita posterioară a parcelei (conform PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004).

LEGENDĂ

- Limită UAT
- Intravilan localitate
- Ape, canale, pârâuri
- Pădure, zonă verde
- Stâlp de iluminat existent
- Construcții existente
- Locuințe individuale cu regim redus de înălțime ≤ D+P+1+M conf. PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004
- Parcele care fac obiectul CU nr. 60/02.02.2021
- Zonă de implantare propusă prin PUD
- Parcelă care face obiectul prezentei documentații
- Vegetație propusă pentru păstrare

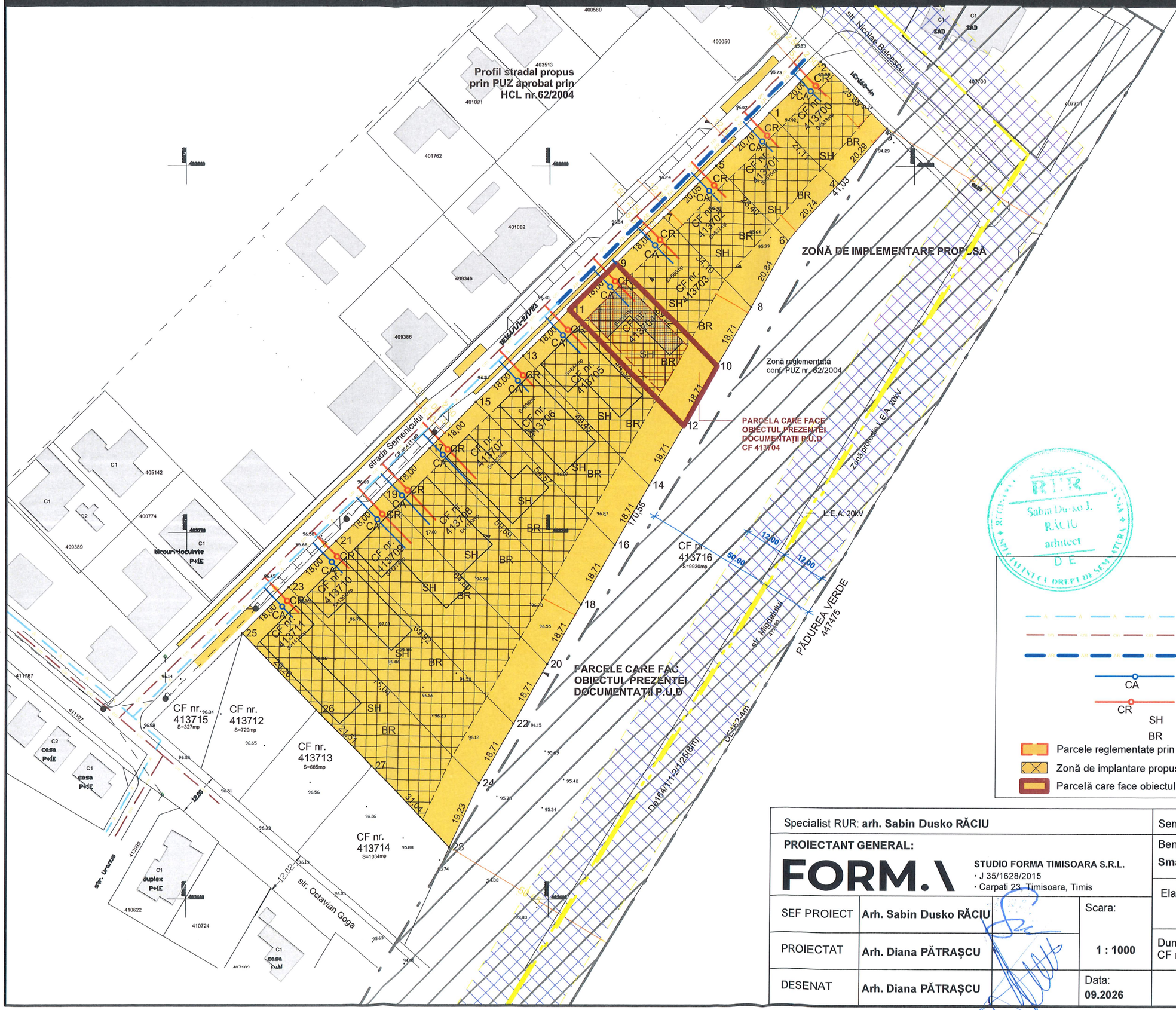
Sabin Dusko J. RĂCIU arhitect D E

STUDIO FORMA TIMIȘOARA S.R.L. FORM.\ CUI 34729382 · J35/1628/2015

Specialist RUR: **arh. Sabin Dusko RĂCIU**		Semnătură:	
PROIECTANT GENERAL: FORM.\ **STUDIO FORMA TIMISOARA S.R.L.** · J 35/1628/2015 · Carpati 23, Timisoara, Timis		Beneficiar: **Smadu Adrian și Smadu Constantina**	Proiect nr: **181/2024**
		Elaborare PUD pentru locuințe individuale cu preluarea avizelor din CU nr. 60/02.02.2021	Faza: **P.U.D.**
SEF PROIECT: **Arh. Sabin Dusko RĂCIU**	Scara: **1 : 1000**	Dumbrăvița, Jud. Timiș, Str. Semenicului, CF nr. 413704	Plansa nr: **U03**
PROIECTAT: **Arh. Diana PĂTRAȘCU**		**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**	
DESENAT: **Arh. Diana PĂTRAȘCU**	Data: **09.2026**		

imprimat la data de : 9/3/2026 5:48:25 PM

ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR. 60/02.02.2021



LEGENDA

- conducta alimentare cu apa stradala existenta
- canalizare menajera stradala existenta
- retea de alimentare cu apa propusa
- CA — bransament apa propus
- CR — racord canal menajer propus
- SH — separator de namol si hidrocarburi propus
- BR — bazin de retentie propus
- Parcele reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004
- Zonă de implantare propusă orin PUD
- Parcelă care face obiectul prezentei documentații

STUDIO FORMA TIMISOARA S.R.L.
FORM.\
CUI 34729382 · J35/1628/2015

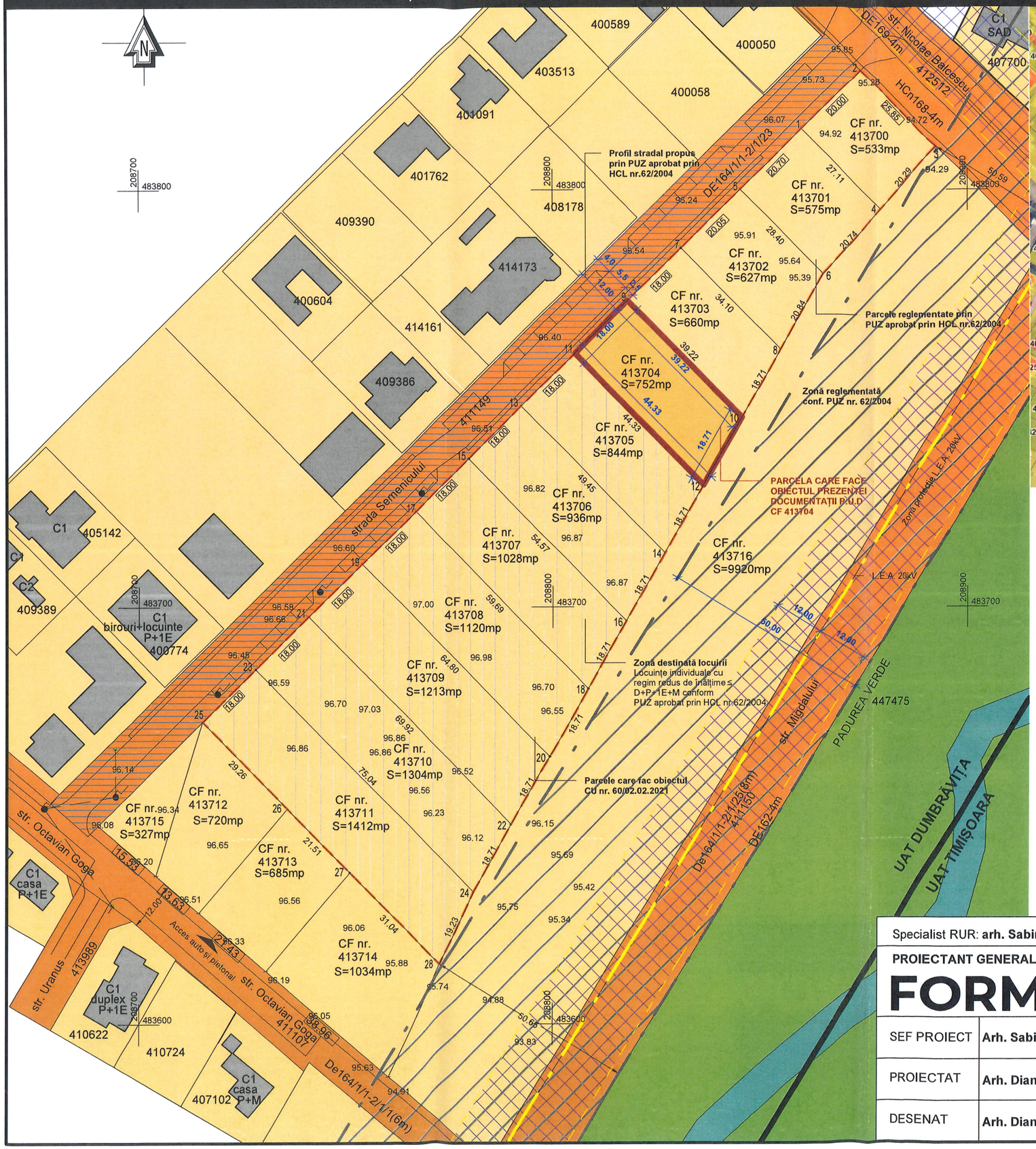
Sabin Dusko I. RĂCIU arhitect DE

Primăria Dumbrăvița Prin Primar Ștefan-Alexandru PĂTRAȘCU Viză pentru conformitate cu originalul

Specialist RUR: **arh. Sabin Dusko RĂCIU**		Semnătură:	
PROIECTANT GENERAL: FORM.\ STUDIO FORMA TIMISOARA S.R.L. · J 35/1628/2015 · Carpati 23, Timisoara, Timis		Beneficiar: **Smadu Adrian și Smadu Constantina**	Proiect nr: **181/2024**
SEF PROIECT	**Arh. Sabin Dusko RĂCIU**	Scara: **1 : 1000**	Elaborare PUD pentru locuințe individuale cu preluarea avizelor din CU nr. 60/02.02.2021	Faza: **P.U.D.**
PROIECTAT	**Arh. Diana PĂTRAȘCU**		Dumbrăvița, Jud. Timiș, Str. Semenicului, CF nr. 413704	Plansa nr: **U04**
DESENAT	**Arh. Diana PĂTRAȘCU**	Data: **09.2026**	**REGLEMENTĂRI EDILITARE**	

imprimat la data de : 9/3/2026 5:48:27 PM

ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR. 60/02.02.2021





Parcelare existentă

FORM.\
CUI 34729382 · J35/1628/2015

RUR
Sabin Dusko J.
RĂCIU
arhitect
D E

LEGENDĂ

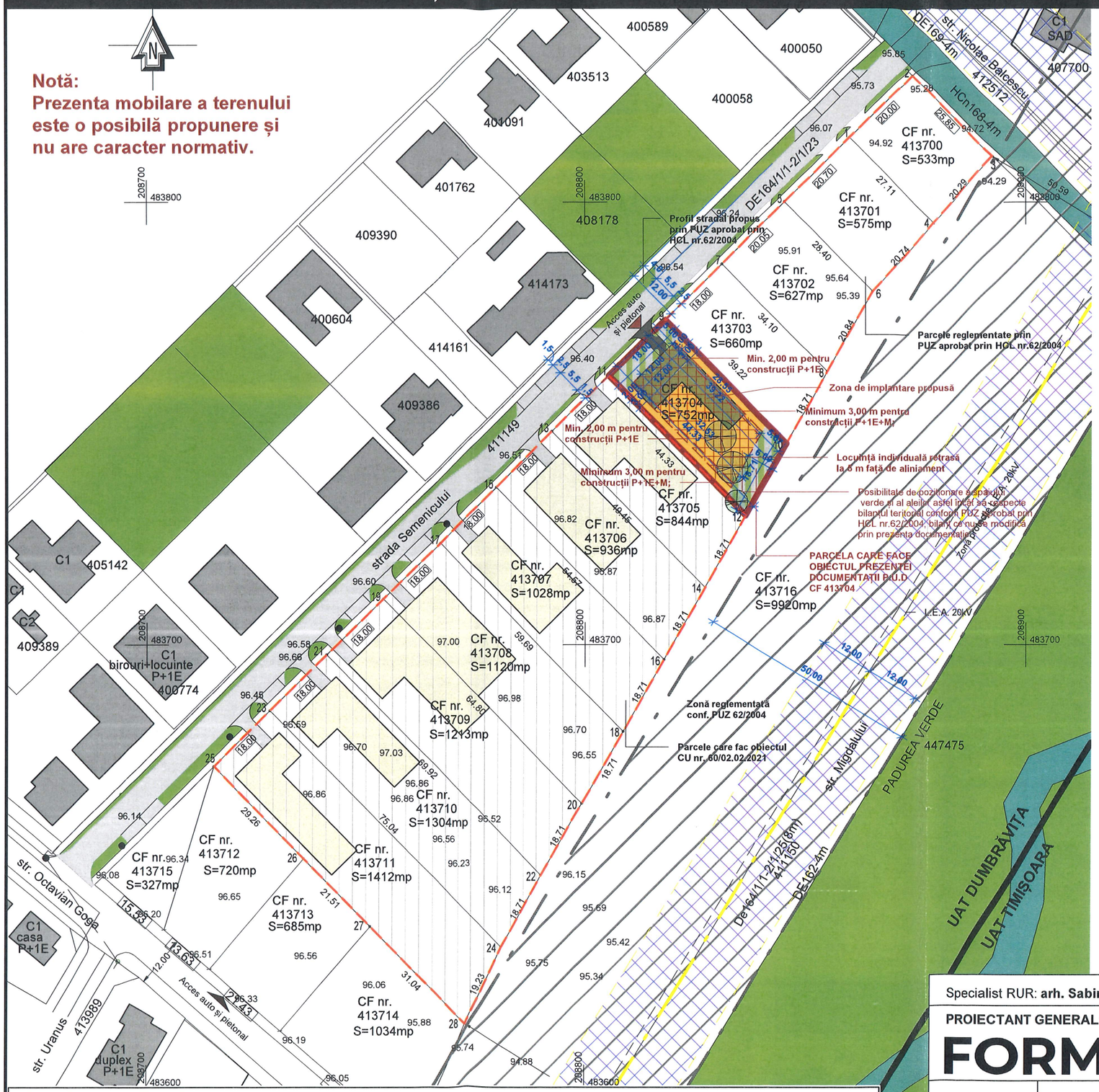
- Limită UAT
- Intravilan localitate
- Ape, canale, pârâuri
- Pădure, zonă verde
- Terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri din domeniul public al Comunei Dumbrăvița
- Stâlp de iluminat existent
- Construcții existente
- Profil stradal propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 60/2004
- Parcele reglementate conf. PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004
- Parcele care fac obiectul CU nr. 60/02.02.2021
- Parcelă care face obiectul prezentei documentații PUD

Specialist RUR: **arh. Sabin Dusko RĂCIU**		Semnătură:	
PROIECTANT GENERAL: FORM.\ STUDIO FORMA TIMISOARA S.R.L. · J 35/1628/2015 · Carpați 23, Timisoara, Timis		Beneficiar: **Smadu Adrian și Smadu Constantina**	Proiect nr: **181/2024**
SEF PROIECT	**Arh. Sabin Dusko RĂCIU**	Scara: **1 : 1000**	Elaborare PUD pentru locuințe individuale cu preluarea avizelor din CU nr. 60/02.02.2021	Faza: **P.U.D.**
PROIECTAT	**Arh. Diana PĂTRAȘCU**		Dumbrăvița, Jud. Timiș, Str. Semenicului, CF nr. 413704	Plansa nr: **U05**
DESENAT	**Arh. Diana PĂTRAȘCU**	Data: **09.2026**	**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**	

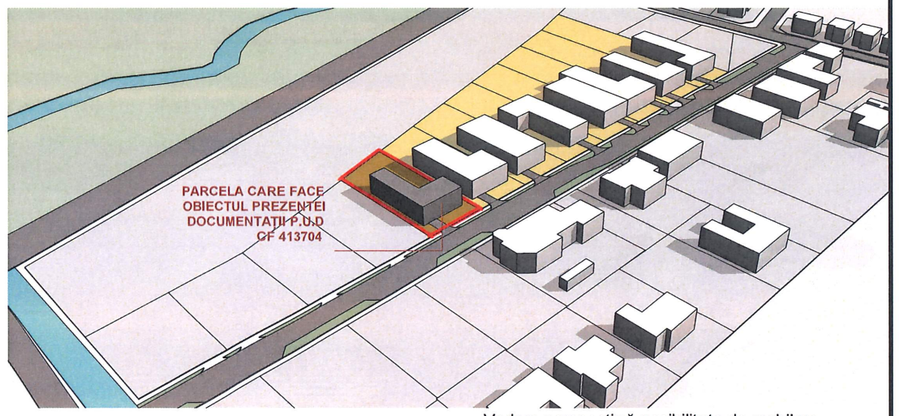
imprimat la data de : 9/3/2026 5:48:28 PM

ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR. 60/02.02.2021

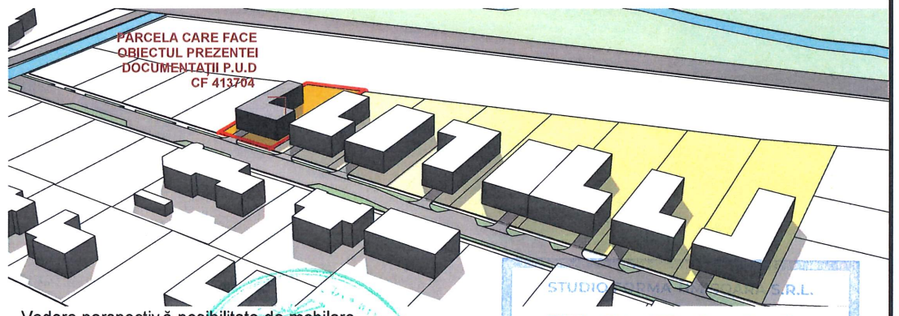
Notă:
Prezenta mobilare a terenului este o posibilă propunere și nu are caracter normativ.



Parcelă pentru locuință individuală
2 locuri de parcare
Regim de înălțime propus prin P.U.D:≤**D+P+1E+M**
(se pastrează regimul de înalțime reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004)



Vedere perspectivă-posibilitate de mobilare



Vedere perspectivă-posibilitate de mobilare

LEGENDĂ

- Limită UAT
- Intravilan localitate
- Ape, canale, pârâuri
- Pădure, zonă verde
- Construcții existente
- Construcții propuse prin documentații de urbanism
- Construcții propuse pe parcela care face obiectul prezentei documentații
- Stâlp de iluminat existent
- Accese propuse pe parcele
- Locuințe individuale cu regim redus de înălțime ≤ D+P+1+M conf. PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004
- Parcele care fac obiectul CU nr. 60/02.02.2021
- Parcelă care face obiectul prezentei documentații
- Zonă de implantare propusă prin PUD
- Figurarea spatiului verde și a circulațiilor propuse conform bilantului teritorial (se pastrează procentele reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004)
- Vegetație propusă pentru păstrare

BILANȚ TERITORIAL MAXIMAL

Nr. CF	Suprafața teren 100%	Suprafață construita raportat la suprafață teren conform CF maxim 35%	Suprafață spatiu verde raportat la suprafață teren conform CF minim 30%	Suprafață circulații auto, pietonale, parcaje și platforme raportat la suprafață teren conf orm CF maxim 35%
CF nr. 413704	S=752mp	$S_{construită}$=max.263,2mp	S_{verde}=min.225,6mp	$S_{alei\ pietonale,\ auto}$=max.263,2mp

Specialist RUR: **arh. Sabin Dusko RĂCIU**

Semnătură:

PROIECTANT GENERAL:

FORM.

STUDIO FORMA TIMISOARA S.R.L.
· J 35/1628/2015
· Carpati 23, Timisoara, Timis

SEF PROIECT	**Arh. Sabin Dusko RĂCIU**	Scara:	**1 : 1000**
PROIECTAT	**Arh. Diana PĂTRAȘCU**		
DESENAT	**Arh. Diana PĂTRAȘCU**	Data:	**09.2026**

Beneficiar:
Smadu Adrian și Smadu Constantina

Proiect nr: **181/2024**

Elaborare PUD pentru locuințe individuale cu preluarea avizelor din CU nr. 60/02.02.2021

Faza: **P.U.D.**

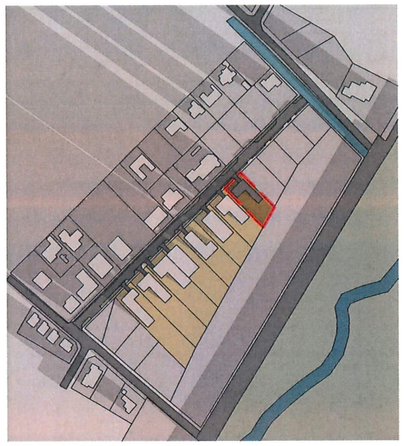
Dumbrăvița, Jud. Timiș, Str. Semenicului, CF nr. 413704

Plansa nr: **U06**

POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

imprimat la data de : 9/3/2026 5:48:35 PM

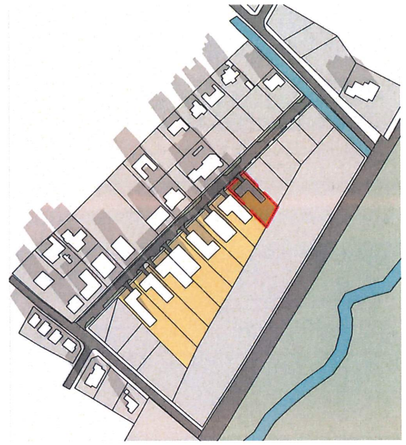
ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR. 60/02.02.2021



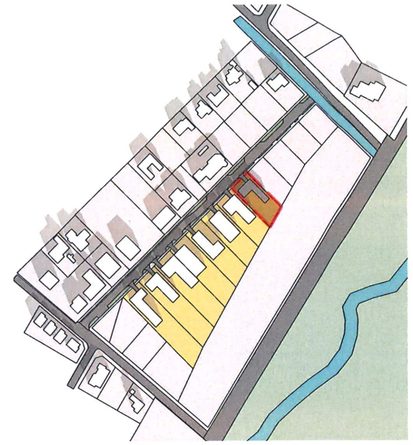
Ora 08:18



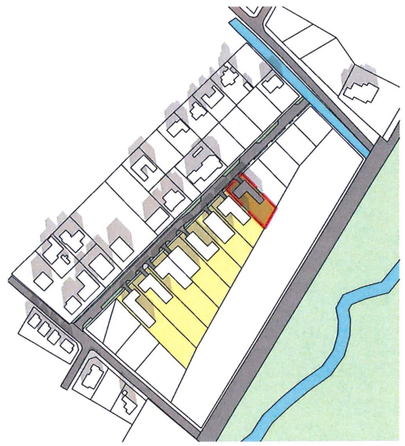
Ora 09:00



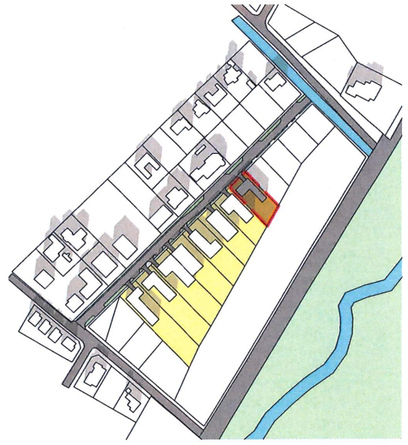
Ora 10:00



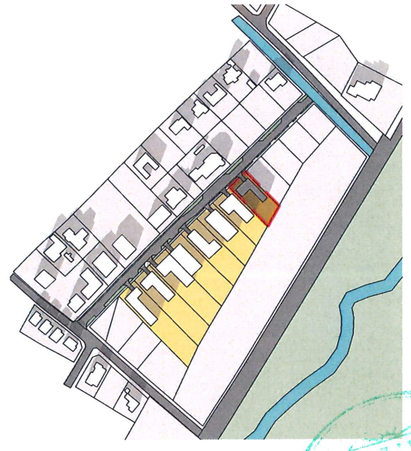
Ora 11:00



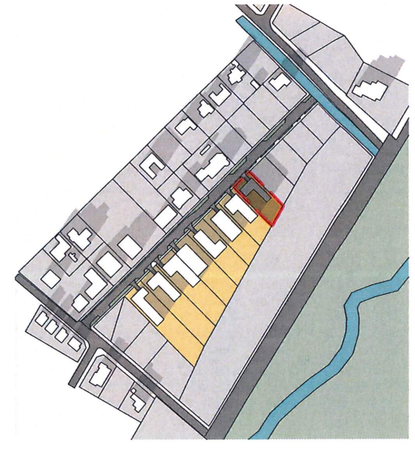
Ora 12:00



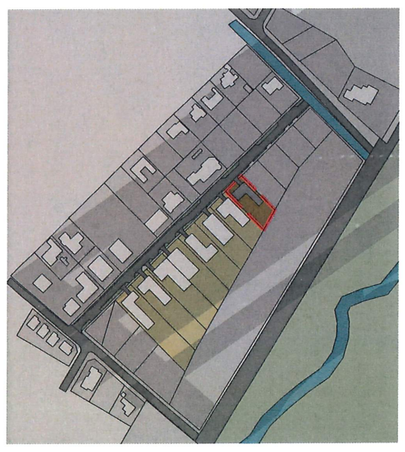
Ora 13:00



Ora 14:00



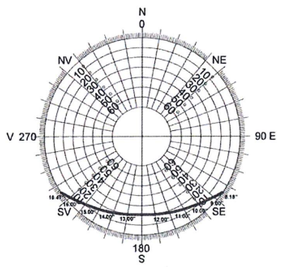
Ora 15:00



Ora 16:47

21 decembrie - solstițiu de iarnă

nr.	ora	azimut grade	altitudine grade
răsărit	8:18"	124.72^0	-0.05^0
1	9:00"	132.47^0	5.68^0
2	10:00"	144.49^0	12.63^0
3	11:00"	167.74^0	17.70^0
4	12:00"	172.00^0	20.44^0
5	13:00"	186.69^0	20.56^0
6	14:00"	201.08^0	18.04^0
7	15:00"	214.37^0	13.17^0
8	16:00"	226.51^0	6.37^0
apus	16:47"	235.21^0	0.00^0



Conform studiului de însorire, prin amplasarea imobilului propus nu este afectată însorirea construcțiilor vecine sub limitele legale reglementate prin Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății.

Amprenta umbrelor calculată în raport cu ora de iarnă + 60"
Diagrama poziției soarelui cu orele de
iluminare 21 decembrie (maxima de iarnă)
Baza Legislativa OMS 119/2014, HG 525/1996 art.17
referința latitudine 45,44 NORD
referința 21,15 EST
decalaj fus orar GMT +2.00 ore - București / România

Legendă

Parcela care face obiectul prezentei documentații P.U.D. - CF 413704

Sabin Dusko J. RĂCIU arhitect D E

STUDIO FORMA TIMISOARA S.R.L. FORM.\ CUI 34729382 · J35/1628/2015

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 8749 Diana-Ainoela PĂTRAȘCU Arhitect cu drept de semnătură

Specialist RUR: **arh. Sabin Dusko RĂCIU**				Semnătură:	
PROIECTANT GENERAL: FORM.\ **STUDIO FORMA TIMISOARA S.R.L.** · J 35/1628/2015 · Carpati 23, Timisoara, Timis				Beneficiar: **Smadu Adrian și Smadu Constantina**	Proiect nr: **181/2024**
SEF PROIECT	**Arh. Sabin Dusko RĂCIU**		Scara:	Elaborare PUD pentru locuințe individuale cu preluarea avizelor din CU nr. 60/02.02.2021	Faza: **P.U.D.**
PROIECTAT	**Arh. Diana PĂTRAȘCU**			Dumbrăvița, Jud. Timiș, Str. Semenicului, CF nr. 413704	Plansa nr:
DESENAT	**Arh. Diana PĂTRAȘCU**		Data: **09.2026**	**STUDIU ÎNSORIRE**	**U07**

imprimat la data de : 9/3/2026 5:48:42 PM

ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR. 60/02.02.2021



Vegetație identificată pe parcelele care fac obiectul CU nr. 60/02.02.2021

- Vegetația de pe parcelele reglementate este apărută spontan, constând în specii neprotejate.

Propunere de păstrare a vegetației existente

- Vegetația de pe parcelele reglementate este apărută spontan, constând în specii neprotejate.



Specialist RUR: **arh. Sabin Dusko RĂCIU**				Semnătură:	
PROIECTANT GENERAL: FORM.\ STUDIO FORMA TIMISOARA S.R.L. · J 35/1628/2015 · Carpati 23, Timisoara, Timis				Beneficiar: **Smadu Adrian și Smadu Constantina**	Proiect nr: **181/2024**
				Elaborare PUD pentru locuințe individuale cu preluarea avizelor din CU nr. 60/02.02.2021	Faza: **P.U.D.**
SEF PROIECT	**Arh. Sabin Dusko RĂCIU**		Scara:	Dumbrăvița, Jud. Timiș, Str. Semenicului, CF nr. 413704	Plansa nr: **U08**
PROIECTAT	**Arh. Diana PĂTRAȘCU**				
DESENAT	**Arh. Diana PĂTRAȘCU**		Data: **09.2026**	**SPAȚII VERZI**	

imprimat la data de : 9/3/2026 5:48:43 PM