

arh. Adina Baldea arh. Alexandru Oprea

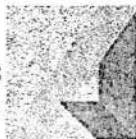


ARHIGONS

**PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL LUGOJ**

S.C. ARHICONS S.A.

P-ta. Tr. Vuia, nr.1, sc.1, ap.8
Resita, tel/ fax 055/ 211546



PLANUL URBANISTIC GENERAL – REGULAMENT
Municipiul LUGOJ

PR. NR.
30/1997

FOAIE DE CAPAT

- **Denumire proiect** Plan Urbanistic General Municipiul LUGOJ
- **Beneficiar** Consiliul Municipal Lugoj
- **Proiectant general** S.C. ARHICONS S.A. Resita
- **Data** octombrie 1998
- **Capitol de lucrare** REGULAMENT aferent PUG Municipiul LUGOJ
 - Cap. I Generalitati
 - Cap. II Prescriptii specifice zonelor functionale
 - Cap. III Prescriptii specifice UTR



SC ARHICONS SA Resita

Arhitecti asociati:

- Arh. Adina Bocicai
- Arh. Alexandru Oprea



HOT. NR. 146 / 25.X.1999 a C.L.M. Lugoj



Centralizator

Unitati Teritoriale de Referinta

| | | |
|--------|----|--|
| UTR 1 | C | Zona centrala |
| UTR 2 | Li | Zona microraiioane |
| UTR 3 | Li | Str. Timisorii |
| UTR 4 | Lm | Cotu Mic |
| UTR 5 | Lm | Zona Spital municipal - Neumanh |
| UTR 6 | Lm | Zona teatru de vara |
| UTR 7 | Lm | Zona jandarmeriei |
| UTR 8 | Lm | Zona strand |
| UTR 9 | Lm | Zona Str. Libertatii |
| UTR 10 | Lm | Zona Cimitir- Agriculturii |
| UTR 11 | I | Platforma industriala Calea Timisorii |
| UTR 12 | D | Zona dezvoltare - pepiniera |
| UTR 13 | A | Zona agricola Drumul Buziasului |
| UTR 14 | I | Colonia ITL |
| UTR 15 | Lm | Lugojul Nou I |
| UTR 16 | Lm | Lugojul Nou II |
| UTR 17 | I | Zona ind. Drumul Herendestiului |
| UTR 18 | V | Stadion |
| UTR 19 | I | Zona ind. Drumul Olosagului |
| UTR 20 | F | Zona ind. CFR |
| UTR 21 | V | Insula |
| UTR 22 | S | Zona speciala |
| UTR 23 | Lm | Zona agricola Poalele Viilor |
| UTR 24 | Lm | Zona Balta Lata |
| UTR 25 | Is | Zona Spital neoropsihiatrie |
| UTR 26 | Lm | Zona Baza hipica |
| UTR 27 | D | Zona de dezvoltare locuinte Dr. Tapiei |
| UTR 28 | D | Zona de dezvoltare locuinte Moara Spaneasca – Autogara |
| UTR 29 | D | Zona de dezvoltare locuinte OGA |
| UTR 30 | | Albie Rau Timis |



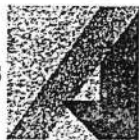
BORDEROU GENERAL

▪ **Parte scrisa: Regulament aferent PUG Municipiul LUGOJ**

| | | | |
|----|--|------|----|
| 1. | Foaie de capat..... | pag. | 1 |
| 2. | Borderou general..... | pag. | 2 |
| 3. | Generalitati..... | pag. | 3 |
| 4. | CAP.I. Prescriptii generale la nivelul localitatii Lugoj..... | pag. | 5 |
| 5. | CAP.II Prevederi specifice zonelor functionale..... | pag. | 9 |
| ▪ | Art.1 Zona de locuinte..... | pag. | 9 |
| ▪ | Art.2 Zona pentru institutii si servicii publice..... | pag. | 16 |
| ▪ | Art.3 Zona de unitati de productie industriala si agricola.. | pag. | 17 |
| ▪ | Art.4 Zona de parcuri, sport si agrement..... | pag. | 18 |
| ▪ | Art.5 Zona de transporturi rutiere si feroviare..... | pag. | 20 |
| ▪ | Art.6 Zona de gospodarie comunala, retele edilitare..... | pag. | 22 |
| ▪ | Art.7 Zona cu folosinte speciale..... | pag. | 23 |
| ▪ | Art.8 Zona de dezvoltare..... | pag. | 24 |
| 6. | CAP.III Prescriptii specifice Unitatilor Teritoriale de Referinta..... | pag. | 25 |
| ▪ | UTR.1- Zona centrala..... | pag. | 25 |
| ▪ | UTR.2- Zona microraiioane..... | pag. | 28 |
| ▪ | UTR.3- Strada Timisorii..... | pag. | 30 |
| ▪ | UTR.4- Zona Cotu Mic..... | pag. | 32 |
| ▪ | UTR.5- Zona spitalului municipal..... | pag. | 33 |
| ▪ | UTR.6- Zona teatrului de vara..... | pag. | 35 |
| ▪ | UTR.7- Zona jandarmeriei..... | pag. | 37 |
| ▪ | UTR.8- Zona strand – stadion..... | pag. | 38 |
| ▪ | UTR.18- stadion..... | pag. | 39 |
| ▪ | UTR.9- Zona Strada Libertatii..... | pag. | 40 |
| ▪ | UTR.10- Zona cimitir – Agricultorilor..... | pag. | 41 |
| ▪ | UTR.11- Platforma industriala Calea Timisorii..... | pag. | 43 |
| ▪ | UTR.13- Zona agricola Drumul Buziasului..... | pag. | 44 |
| ▪ | UTR.14- Zona Colonia ITL..... | pag. | 44 |
| ▪ | UTR.15- Zona Lugojul Nou I..... | pag. | 45 |
| ▪ | UTR.16- Zona Lugojul Nou II..... | pag. | 46 |
| ▪ | UTR.17- Zona industriala Calea Herendestiului..... | pag. | 47 |
| ▪ | UTR.19- Zona industriala Drumul Olosagului..... | pag. | 48 |
| ▪ | UTR.20- Zona industriala CFR..... | pag. | 49 |
| ▪ | UTR.21- Zona verde, sport si agrement – Insula..... | pag. | 49 |
| ▪ | UTR.23- Zona agricola Poalele Viilor..... | pag. | 50 |
| ▪ | UTR.24- Zona Balta Lata..... | pag. | 51 |
| ▪ | UTR.25- Zona spitalului de neuropsihiatrie..... | pag. | 52 |
| ▪ | UTR.26- Zona baza hipica..... | pag. | 53 |

▪ **Parte desenata:**

1. Plansa nr. 2.2. – propuneri, reglementari..... sc.1: 10.000/ 1:5000
2. Volum cu reglementari specifice UTR..... sc.1: 4.000



REGULAMENT aferent P.U.G.

I. GENERALITATI

1.1 Prezentul Regulament a fost întocmit pe baza Legii 50/ 1991 și Ordinului MLPAT 91/1991, acte normative necesare desfășurării activității de urbanism și amenajarea teritoriului, în absența unei legi propriu-zise de urbanism. S-au utilizat date și reglementări din "Regulamentul pentru construcții și alinierea al Municipiului Lugoj", din 1937. În condițiile în care legile, reglementările și normele urbanistice care se vor adopta ulterior vor conține prevederi ce schimbă prescripțiile prezentului regulament, este obligatorie modificarea lui, procedura urmând aceeași cale de avizare și aprobare ca și prezentul regulament.

1.2 Prezentul regulament de urbanism face parte integrantă din proiectul de PUG Municipiul Lugoj. Ele devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul localităților.

1.3 Teritoriul acoperit de PUG și Regulament se compune din :

- intravilan: trupul principal al localităților – oraș Lugoj, localități componente și celelalte trupuri în care se află funcțiuni complementare trupului principal (producție, depozitare, gospodărire comunala, instituții și servicii publice)
- extravilan: terenuri de producție agricolă, fond forestier, ape, drumuri, circulații rutiere și feroviare

1.4 Regulamentul este structurat pe următoarele capitole:

- I. Prescripții generale la nivelul localității
- II. Prescripții specifice zonelor funcționale
- III. Prescripții specifice unităților teritoriale de referință
- IV. Prescripții specifice localităților componente

1.5 Prevederile din PUG și PAT municipiu, alături de Regulamentul de urbanism, devin obligatorii după aprobarea lor pentru categoriile de documentații de urbanism din esalonul inferior (PUZ, PUD), la fel cum prevederile din PAT Județul Timiș, au devenit obligatorii pentru prezentul PUG. Legătura dintre PUZ și/ sau PUD, cu regulamentele aferente se face prin intermediul UTR, de unde se preiau reglementările generale și specifice.

Pentru aplicarea prezentelor reglementări se procedează astfel:

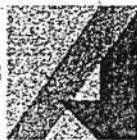
- Obiectul cererii privind eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construire se încadrează în una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.);
- Din fișa UTR respectiv se extrag la nivel de certificat de urbanism prescripțiile specifice, cu permisiuni și restricții;
- La prescripțiile specifice UTR respective se adaugă prescripțiile specifice zonei funcționale, precum și prescripțiile generale la nivel localitate (cap. I și cap. II);
- Fiecare fișă de regulament pe UTR, cuprinde și o parte grafică, cu vecinătăți, subzone funcționale, permisiuni, condiționări și restricționări.

1.6 Diviziunea teritoriului intravilan Municipiul Lugoj cuprinde 30 Unități Teritoriale de Referință, cu subzone funcționale. La nivel urban, orașul se subîmparte în zone urbane tradiționale:

- Zona centrală, = UTR nr. 1, cuprinzând teritoriul din Lugojul Roman și Lugojul German, pe ambele maluri ale Timișului, cu funcțiuni preponderente de instituții și servicii publice;
- Lugojul Roman, cuprinzând fascia de teren din intravilan dintre malul drept al Timișului și traseul trafic ocolitor nou propus:

- = UTR nr. 2;3;9;10;21 - funcțiuni preponderent rezidențiale
- = UTR nr.11 - funcțiuni preponderent productive
- = UTR nr. 22 - regim special
- = UTR nr. 28 - dezvoltări pe teren

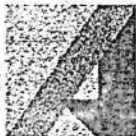




- Lugojul German, cuprinzand fasia de teren intravilan dintre malul stang al Timisului si calea ferata principala
 - = UTR nr. 4;5;6;7;8
 - = UTR nr. 19; 20
 - = UTR nr. 12;29
 - Lugojul Nou, cuprinzand fasia de teren intravilan dintre calea ferata principala si limita intravilan dinspre S-V
 - = UTR nr. 15;16
 - = UTR nr. 13;17
 - Zona Fagetului, cuprinzand fasia de teren intravilan rar construita, dintre traseul ocolitor trafic greu nou propus si limita DN spre Faget
 - = UTR nr. 23,25,26;27
- functiuni preponderent rezidentiale
- functiuni preponderent productive
- dezvoltari pe teren liber
- functiuni preponderent rezidentiale
- functiuni preponderent productive
- functiuni rezidentiale si productie pe teren slab construit

1.7. Situatii in care se pot admite derogari de la regulamentul de Urbanism:

- aparitia unor noi legislatii, HGR, norme si prescriptii ulterioare
- aparitia unui PUZ, sau PUD, care demonstreaza necesitatea unor functiuni noi, necesare dezvoltarii urbane;
- posibilitati de permutare intre functiuni industrie- agricultura- rutier- gospodarie comunală, in cadrul platformelor, sau zonelor prevazute pentru dezvoltari de unitati de productie;
- posibilitati de amplasare si amplificare a unor obiective de utilitate publica fata de suprafetele prevazute in PUG, conform unor PUZ, PUD elaborate ulterior.



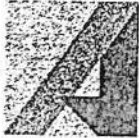
CAPITOLUL I

PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL LOCALITATII LUGOJ

1. Prin Regulamentul aferent PUG se stabilesc conditiile si masurile urbanistice privind amenajarea complexa a localitatii, tinand seama de :
 - Promovarea lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii generale a localitatii
 - Respectarea zonificarii teritoriului localitatii, umarindu-se functiunile dominante stabilite si relatiile intre diverse zone functionale;
 - Respectarea limitei construibile in intravilanul stabilit si folosirea rationala a terenului din cadrul delimitat.

2. Activitatea de construire in cadrul localitatii se va desfasura:
 - Pe terenuri libere;
 - Prin restructurarea fondului construit existent degradat fizic sau moral;
 - Prin renovarea, modernizarea fondului construit existent;
 - Prin schimbari de destinatii.

3. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, reguli cuprinse in acte normative care studiaza utilizarea si ocuparea terenului din intravilan. Se urmareste:
 - 3.1. Pastrarea si protejarea mediului natural si a mediului construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu (Legea 137/1995 privind protectia mediului inconjurator, Legea apelor 107/ 1996, Ordinul 125/ 1996 al Min. apelor, padurilor si protectiei mediului, Ordinul Ministerului sanatatii 536/ 1997, HGR 101, privind norme speciale privind caracterul si dimensiunea zonelor de protectie sanitara, Codul silvic/ 1996)
 Legea protejarii mediului prevede amplasarea constructiilor cu posibilitati de degajare a noxelor la anumite distante impuse, fata de zonele rezidentiale. Evacuarea fumului cu concentrari de gaze si suspensii solide se va face in asa fel incat conul de fum si suspensii sa nu afecteze zona de locuit. Se pot propune si perdele de protectie verde, daca conditiile nu permit respectarea acestor distante.
 Unitatiile ce produc poluarea solului si/ sau a apei necesita prevederea lor cu utilitati si echipamente speciale de tratare, colectare a apelor uzate, a reziduurilor, inaintea deversarii in colectoare urbane.
 Unitatiile de crestere a animalelor, de capacitati mari, nu se pot amplasa in zone, sau la tangenta cu zonele rezidentiale. Exceptie fac bazele de crestere a animalelor din gospodariile proprii, cu limitarea capacitatii si la o distanta min. de 10m fata de ferestrele locuintelor.
 Haldinele de gunoi si depozitele de material steril se aproba doar in afara si/ sau la limita localitatilor, pe terenuri special amenajate. In intravilan nu se accepta depozite de material explozibil, iar pentru depozite de combustibil, carburanti, cu risc de explozie, se prevad zone de protectie in jurul lor, libere de orice constructie, de min. 20m.
 Se impun raze de protectie sanitara a surselor de apa potabila subterane, sau de suprafata.
 - 3.2. Conservarea, restaurarea si reabilitarea patrimoniului construit din cadrul zonelor identificate in interiorul localitatilor, care, conform clasificarii CNMASI, pot fi incadrate in urmatoarele categorii:
 - A. Monumente si situri arheologice
 - B. Monumente si ansambluri de arhitectura
 - C. Cladiri memoriale
 - D. Monumente de arta plastica si cu valoare memoriala
 - E. Zone istorice, sau ansambluri urbanistice



Acordarea autorizatiei de construire in aceste zone se face cu respectarea reglementarilor din domeniu – Legea si Ordinul comun al MLPAT si Min. Culturii nr. 589/ 1991, privind unele masuri ce se impun in vederea impiedicarii degradarii, distrugerii precum si protejarea bunurilor imobile cu valoare de patrimoniu.

Se impune protejarea zonelor cu valoare ambientala, pentru pastrarea identitatii localitatii si a memoriei specifice.

- 3.3. Securitatea constructiilor si a utilizatorilor acestora se stabileste prin masuri de conformare, executie si amplasare fata de circulatiile rutiere, conform Legii 10/ 1995, privind calitatea in constructii. Se stabilesc responsabilitati pe diferite nivele si faze de executie a constructiilor noi, sau interventii la cele existente.
- 3.4. Securitatea populatiei, realizarea constructiilor in conformitate cu normativul P 102/ 1992, precum si prevederea de terenuri sau spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protejarea populatiei in caz de calamitati, cu avizul Statului major judetean de Aparare civila, cf. art. 5 din HGR nr. 531/ 1992. Se prevede obligativitatea realizarii de adaposturi civile in subsolul constructiilor in functie de destinatie, arie desfasurata, numar de persoane, valori de investitie, raze fata de adaposturi existente, dupa cum urmeaza:
 - locuinte noi, cu cel mult 2 apartamente se avizeaza fara conditii de spatii de adapost;
 - locuinte colective cu cel mult 4 nivele construite peste sol, au nevoie de adapost, fara instalatii de ventilare;
 - locuinte colective cu peste P+3 niveluri, sau peste 12 apartamente, se realizeza cu adapost, cu toate instalatiile de ventilare si protectia populatiei;
 - R deservire un adapost = 300m
 - Toate cladirile ce adapostesc public, unitati industriale, agrozootehnice definitive, cu suprafete desfasurate mai mari de 150mp, si minim 50 persoane;
 - Valoarea de investitie pentru realizare acestui adapost sa nu depaseasca 5% din valoarea totala a investitiei pentru constructie.
- 3.5. Respectarea interesului public prin realizarea lucrarilor publice pe baza Legii expropriarii pentru o cauza de utilitate publica, tinand cont de asigurarea compatibilitatii functiunilor.

4. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

4.1. Drumuri si accese

Reteaua de drumuri si strazi publice din intravilan fac parte din domeniul public. Conformarea si organizarea circulatiei se face pe baza actelor normative din domeniu si pe baza studiului de circulatie rutiera elaborat anterior.

Toate constructiile, indiferent de functiune, vor avea asigurata o posibilitate de acces auto pana in proxima vecinatate, cu profile de min 3,0m latime si 3,5m inaltime, pentru accesul masinilor de interventie in caz de calamitate. Se accepta accese din drumurile publice, sau pe drumuri din curti unde exista aplicata o servitute de trecere pentru mai multi coproprietari ai aceleiasi lot. Numarul si conformarea acceselor depinde de categoria strzii de la care se face racordul, de profilul unitatii si de amplasamentul pe lot al cladirilor.

Pentru unitatile nou construite se impune un numar de parcaje pentru utilizatori si vizitatori, conform profilului functional si normele din HGR 525/ 1996.

4.2. Echipare tehnico edilitara

Orasul dispune de retele urbane centralizate pentru alimentare cu apa potabila, industriala, canalizare menajera si pluviala, retele electrice, partial teritoriu cu sisteme de incalzire centrala, retea de gaz metan si telefonie. Este obligatorie racordarea tuturor cladirilor la aceste retele, acolo unde exista. In caz ca reseaua de distributie nu asigura un racord simplu, se impune extinderea retelei urbane pana la lotul nou construit, sau cel putin asigurarea posibilitatii unui racord ulterior proiectat sau stiut ca necesar.



Functionarea unitatilor de orice fel, fara asigurarea utilitatilor minime de apa, canal, energie electrica nu este admisa.

Se admit solutii temporare de functionare cu asigurarea apei potabile din fantani sau puturi, cu solutii de vidanjare, sau/ si generatoare de energie electrica, in functie de necesitati proprii, pana la extinderea retelei urbane. Bazinele vidanjabile vor disparea dupa racordarea la reseaua de canalizare extinsa.

4.3. Ocuparea terenului

Indiferent de profilul unei constructii existente, sau propuse, se impune respectarea unui procent de ocupare a terenului maxim, specificat pe categorii de folosinta in HGR 525/ 1996. Depasirea acestuia admite derogari de maximum 10%, in conditii bine justificate. Conformarea terenului depinde de amplasarea in cadrul urban, de specificul functional, de regimul de aliniere impus, de tipul de proprietate asupra terenului. In cazul in care suprafata lotului nu corespunde propunerilor din punct de vedere al constructibilitatii, nu se acorda autorizatie de construire.

4.4. Amplasare fata de aliniamente

Prin prezentul regulament de urbanism se impun aliniamente in raport cu strada, vecinatati cu proprietati alaturate, la dos de lot, sau la limita construirii unui lot de factura adanca.

Linii pe care se aseaza cladirile nou propuse sau existente, indiferent de functiune, se numesc alinieri, si sunt de urmatoarele tipuri:

- **Alinieri la front stradal**, constituite la limita impusa in profile stradale specifice pe UTR. Alinierea de fatada se subimparte in 2 tipuri:
 - aliniere in front stradal, atunci cand constructiile pe care se intervine, sau constructiile noi se ridica intr-un front constituit cu constructii existente mai mult de 50%
 - aliniere retrasa de la strada, paralela, sau oblica fata de ea.
 In ambele cazuri, daca strazile insasi urmeaza a fi alinate din nou, sau exista strangulari de circulatie locale, noile constructii si constructiile existente pe care se intervine, se aseaza dupa noile alinieri. Aliniamentele de fatada, sau la fund de lot, pot fi *limitative*, cand aceasta linie nu poate fi depasita spre strada, dar se accepta retrageri spre adancimea lotului in limite specificate. Alinierea *obligatorie* impusa pe un traseu stradal nu poate fi depasita in nici o directie.
- Cladirile de productie se pot amplasa in functie de fluxul propriu, dar la aliniamentele stradale obligatorii vor prezenta o inchidere vizuala constituita din imprejmuiri sau plantatii dese de aliniament.
- **Alinieri la dos de lot**, reprezinta limitele intre care se aseaza partea construita a unui ansamblu pe lot, cuprinzand anexe, sau corpuri secundare de cladire. Alinierea impusa la dos de lot, sunt *limitative* pe o directie, inspre fund de lot, posibil insa de retras inspre fasia admisa ca fiind constructibila.
- **Alinieri la fund de lot**, care sunt constituite din limita cea mai departata de strada a parcelei. Acestea constau fie din corpuri de cladire, fie din imprejmuiri.
- **Alinieri laterale stanga- dreapta**, constituite de limitele dintre vecini. Aceste sunt constituite fie din ingemanarea unor calcane a 2 proprietati diferite, fie dintr-o imprejmuire comuna. La limitele intre vecinatati se impun a fi respectate prevederile Codului civil, referitoare la construire, imprejmuire, scurgere ape pluviale, vederi spre vecini.
- **Alinieri pe verticala**, constituite din linii de forta orizontale ale fatadelor principale, cum ar fi limita cornisei, a aticului unei terase, registre de inaltime date de dimensiuni de goluri – parapete, braie si profilaturi. Aceste alinieri devin obligatorii pentru fronturi construite existente, cuprinse in limita de protectie arhitecturala, sau urbanistica, sau cu regim de front protejat. Fata de alinierea verticala existente, nu se admit depasiri cu mai mult de un nivel de inaltime utila. Se pot admite etajari peste regimul de inaltime general cu mai mult de 1 nivel, doar in conditiile unor retrageri in plan orizontal fata de aliniamentul la front stradal, care sa nu permita vederea dinspre strada a acestor niveluri.
- **Retragerile de aliniament** impuse prin prezentul regulament se refera la retrageri in plan orizontal ale constructiilor noi si constructii existente pe care se intervine, pentru corectari de profile stradale cu strangulari. La intersectii apar retrageri de aliniere, necesare asigurarii vizibilitatii pentru traficul auto, sau crearea de scuaruri.

**4.5. Servituti de neconstruire, sau restrictii de construire**

- Se instituie interdictii de neconstruire temporara pentru trasee de strazi noi propuse prin studiul de circulatie, cat si rezervari neconstruibile pentru posibile accese auto in miezul unor insule construibile in etape viitoare, indiferent de tipul de proprietate asupra terenului.
- Se instituie interdictie temporara de construire pentru zonele marcate ca rezervari de teren pentru dotari de utilitate publica, posibil de decalat in cazul unui studiu de PUZ – zone de dezvoltare.
- Se instituie interdictii de construire definitiva pentru terenurile marcate ca fasii de protectie sanitara in jurul surselor de apa potabila, a statiei meteo, a cimitirelor, a fasiei de mal Timis, neindiguit si care urmeaza a fi indiguit, pe fasii de teren sub care exista retele magistrale, sau fasii de teren pe care se impun lucrari de regularizare a cursurilor de apa de suprafata. Aceste terenuri pot fi folosite doar pentru amenajari de circulatie locala, pietonale, biciclete, spatii verzi.
- Servitutile temporare de neconstruire pentru largiri de strazi, sau trasee noi, pot fi instituite dupa aprobarea prezentului Regulament, prin declarare de cauza de utilitate publica. Declararea lor nu este obligatorie o data cu aprobarea regulamentului, ci in functie de lista de prioritati a administratiei publice. Prin impunerea servituti, se interzice orice noua constructie pe terenul respectiv, iar in cazul celor existente se limiteaza suprafata construibila lotului, suprafata in care se admit renovari, modificari, reparatii capitale. In cazul in care proprietarul terenului in cauza cere o autorizare de construire, la faza de certificat va fi anuntat asupra grevanii impuse, iar primaria are posibilitatea cumpararii terenului cu servitute, sau ofera un schimb de teren avantajos. In cazul in care proprietarul se opune, are dreptul pastrarii terenului, fara drept de construire, intr-un termen declarat de primarie ca termen de rezolvare a cauzei de utilitate publica (dar nu mai mult de 10 ani). Daca dupa expirarea termenului declarat nu s-au executat lucrari premergatoare, sau in zone invecinate pentru aceeasi lucrare, proprietarul are drept de daune din partea primariei, pentru instaurarea cauzei de utilitate publica nedusa la indeplinire. Pentru perioada de timp necesara reglementarii unor astfel de situatii, proprietarii de teren in cauza sunt scutiti de plata impozitelor pe terenul si partea de constructie supusa restrictionarii. Fiscul are dreptul de a percepe retroactiv taxele de impozitare cuvenite, doar in conditiile in care nu s-au efectuat lucrarile de expropriere in termenul fixat. Nerezolvarea impunerii pe terenuri cu servituti de construire, duce la obligativitatea modificarii UTR-ului respectiv.



CAPITOLUL II

PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE

art. 1. ZONA DE LOCUINTE

L

1.1. Zona de locuinte cu regim mic si mediu de inaltime

Lm

Locuintele cu regim mic si mediu de inaltime existente sunt cladirile care au ca functiune principala locuirea permanenta. Pot include si spatii comerciale, prestari servicii, ateliere de mica productie, intretinere, anexe gospodaresti. Regimul de inaltime corespunde unor cladiri (Ds+)parter, (Ds+)parter si mansarda, (demisol+)parter+1(+mansarda), parter+2etaje+mansarda. Nu se considera subsolurile cu cota planseului la nivelul trotuarului, sau cel mult cu 30 cm peste cota trotuarului stradal, si care nu pot fi folosite ca spatii de locuinta, ci doar rezerva de alimente, sau alte materiale.

1.1.1. Locuinte existente si interventii admise permisiuni

Interventiile admise sunt:

- demolari, cu exceptia zonei protejate;
- supraetajari, mansardari, in limitele admise de regulamentele pe UTR;
- modernizari, cuprinzand lucrari de consolidare, extinderi, schimbari functionale totale sau la anumite nivele din cladirea de baza, in limitele de ocupare la sol si reglementari pe UTR;

conditionari si restrictii

- modificarea definitiva a destinatiei cladirilor de locuit, integrala sau partiala, poate fi pentru functiuni admise in relatii de buna convietuire cu zona de locuit invecinata. Se admit urmatoarele functiuni : spatii comerciale, prestari servicii, alimentatie publica, ateliere de intretinere si mica productie, garaje, parcari, sedii firma, birouri, cabinete medicale, stomatologice, veterinare, localuri administrative, sociale, grupe de gradinite, spatii de club, cultura, loisir. Acestea nu vor deranja vecinatatea cu locuintele, sau nu vor crea disfunctionalitati de zona, prin zgomot, miros, trafic rutier intens, program de lucru nocturn, gaze, sau pulberi in suspensii.
- Interventiile in zona centrala, sau in zona cu front stradal protejat se supun si reglementarilor pe UTR. Pentru zonele cu retrageri de aliniament impus de prezentul regulament nu se pot elibera autorizatii de construire pe fasia de teren grevata de o servitute de neconstruire, ci doar pentru terenul lotului ramas neatat.
- Indicii de ocupare a terenului nu vor depasi limitele maxime admisibile impuse prin regulamentele specifice pe UTR.
- Este obligatorie racordarea la utilitatile edilitare urbane.
- Nu se admit demolari si retrageri din aliniamentul stradal al constructiilor aflate pe lista de monumente, sau in limita de protectie stabilita. Se admit cel mult renovari de fatade, recompartimentari interioare, refunctionalizari, consolidari si etajari cu maxim un nivel.
- Este obligatoriu cel putin un aces auto pe lot.

1.1.2. Locuinte nou propuse

permisiuni si conditionari:

- se admit constructii noi de locuinte fie pe terenuri unde s-a demolat o cladire ce a avut o astfel de functiune, fie pe teren liber, care se incadreaza intr-un PUZ, sau PUD elaborat si aprobat. Prin acestea se stabilesc limitele construibile in cadrul aliniamentelor impuse de UTR, coeficientul de ocupare al terenului specific UTR, vecinatati si conditionari suplimentare rezultate din specificul zonei.
- Regimul de inaltime minim pentru o cladire de locuinte noua este de P+M, pe teren plan, si (Ds+) P+M, pentru teren in panta. Regimul de inaltime maxim admis este de (Ds+) parter+ 2et.+M, in cazul in care nu exista o reglementare speciala pe UTRul in care se realizeaza noua cladire.



- Locuinte noi in zonele protejate vor trebui conformate la impunerile specifice zonei respective. Se recomanda interventia in astfel de zone printr-o arhitectura moderna, de contrast, dar cu rapeluri la existent prin finisaje, aliniamente verticale.
- Conditile de locuire minima in noi locuinte, se vor conforma normelor sanitare prevazute in Ordinul MS 536/ 1997, referitoare la suprafete de incaperi minime, suprafete de iluminat si ventilat natural, orientare fata de punctele cardinale. Se vor respecta normele PSI privin conformarea cosurilor de fum ale sistemului de incalzire declarat.

1.1.3. Parcelari noi si subdivizari de parcele existente

Are dreptul de a face o parcelare noua orice persoana fizica, sau juridica, proprietara asupra terenului respectiv, situat in intravilan. De asemenea, are dreptul de a propune o parcelare serviciului de urbanism al primariei, indiferent de tipul de proprietate asupra terenului, dar in beneficiul proprietarului.

Nimeni nu poate deschide strazi, pasaje pietonale sau semicarosabile, fundaturi, sau noi parcelari, fara autorizatia primariei. Pe teritoriul considerat extravilan nu se admit parcelari pentru realizarea de locuinte, indiferent de tipul de proprietate asupra terenului.

Proprietarii de loturi de teren din intravilan, cu suprafete mai mici de 500mp, au dreptul de a dezmembra, subparcela lotul, pe baza unui PUD, care sa tina cont de regulamentul specific al UTR in care se gaseste terenul. Terenurile cu suprafete mai mici, nu se pot subparcela in scopul construirii de locuinte, rezultand suprafete de teren mai mici decat limita minima necesara construirii. Parcelarile facute se vor prezenta tuturor celor interesati, inclusiv conditiile impuse de primarie si conditiile rezultate din UTR.

In mod obligatoriu se vor asigura caile de comunicatie rutiera, racorduri la retelele edilitare. Realizarea traseelor comune de retele se pot executa de catre primarie fie de catre beneficiarii noilor loturi. Strazile si retelele edilitare executate pe traseul lor, cu exceptia distributiilor, raman in domeniul public, in administrarea primariei. Cand prin deschideri de strazi, pasaje, pieton, sau alte lucrari asemenea natura se maresta valoarea terenurilor riverane, toti proprietarii respectivi sunt obligati sa contribuie la cheltuieli facute de primarie.

Un teren este considerat construibil pentru locuinte, numai in conditiile unor dimensiuni minime, cum ar fi :

- suprafata de lot existent, minim = 150 mp, in caz de retrageri de aliniament impuse la locuinte existente.
- suprafata de lot propus, minim = 250 mp, pe terenuri libere, sau din subparcelari de loturi existente.
- Front la strada minim, in functie de regimul de construire la front stradal:
 - a. cladiri asezate in front continuu, insiruite, cuplare pe ambele aliniamente laterale intre 2 calcane, accesul auto pe lot prin subpoarta, cu impunerea unui front minim la strada de 6,0m;
 - b. cladiri asezate cuplate, doua cate doua, cu alipire intre 2 calcane pe o limita laterala si cu o circulatie de incinta spre strada de min 3,0m latime, impun un front la strada de minim 9,0m;
 - c. cladiri asezate izolat, cu limite neconstruite pe limitele laterale, din care una de cel putin 3,0m, impun un front stradal minim de 12,0m.

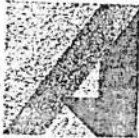
In zona centrala, conform vechiului regulament de urbanism, se impun fronturi minime de 15,0m, indiferent de tipul de constituire al strazii.

Comisia de urbanism poate accepta derogari de maximum 10%, fata de limitele minime admisibile, in conditii speciale. Terenurile ce nu prezinta un front minim enuntat, nu pot fi construite cu locuinte. Ele se pot comasa cu loturile invecinate, prin acordul partilor, sau s pot expropria in favoarea domeniului public, sau al proprietatii private de stat, in functie de destinatia propusa.

Terenurile care au un front la strada mare, cu lungimi de peste 12,0m, pot fi dezmembrate in lungul lor, astfel ca loturile rezultate sa nu fie sub minimele impuse anterior, in concordanta cu tipul de construire la front stradal.

Se admit fronturi stradale mai scurte decat 8,0m, atunci cand este cazul unui lot de colt, si cel putin una din laturi la strada este de 8,0m.

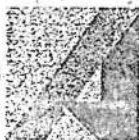
- Un teren este considerat construibil daca are asigurat un acces carosabil, sau semicarosabil pe lot, fie din domeniul public, fie pe o cale carosabila din lungul curtii, pe care exista o servitute de trecere pana la cel mai indepartat corp de cladire, de la fund de lot. Gabaritul acestei cai de circulatie trebuie sa fie de minim 3,0 m in latime si de 3,5m pe inaltime, atunci cand de-asupra exista nivele construite. (cf. norme PSI).



- Un teren este construibil atunci când sunt asigurate condiții de stabilitate ale terenului natural, sau sunt luate măsuri suplimentare de stabilizare prin ziduri de sprijin, devieri de trasee de ape subterane, drenări. Pe terenuri în pantă se vor lua și măsuri de evacuare naturală a apelor pluviale colectate din burlane și suprafața curții.

1.1.4. Regim de aliniere al clădirilor

- Pe străzile cu un front construit compact, fie cu clădiri înșiruite, fie cuplate și închideri din împrejurimi, cu un regim de aliniere existent la stradă, se mențin în general aliniamentele în plan orizontal și vertical. Construcțiile vor oferi spre stradă o fațadă cu goluri de lumină și ventilație ale încăperilor. Nu se admit în frontul stradal calcane opace, netratate cu finisaje similare aliniamentelor existente la construcțiile învecinate.
- Pe străzile nou propuse se impun profile stradale de minim 16,0m lățime între fronturi opuse. Pentru anumite străzi nou propuse se prevăd profile stradale conforme cu regulamentele specifice UTR, sau prin alinierea impusă de PUZ/ PUD, care se ocupă de studiul de detaliu al zonei.
- Pentru crearea de noi trasee stradale, cu gabarite marite față de cele existente, se impun retrageri de aliniament locale. Ele se aplică la construcțiile existente în cazul în care se solicită cereri de urbanism pentru lucrări de minim reparații capitale. Până la executarea lucrărilor generale de largire a străzii, terenul cuprins în aceste fasii este neconstruibil, în proprietatea actuală. Urmează ca la aprobarea lucrărilor de investiție pentru lărgirea drumurilor să se aplice exproprierea pentru utilitate publică și să se negocieze condițiile de despăgubire.
- Față de aliniamentul stradal impus se pot admite derogări, în anumite condiții:
 - Pe Str. Timisoriei se admit portice pietonale, peste care se pot construi nivelele superioare, în condițiile unui front minim de 15,0m la stradă propus similar.
 - În zonele cu retrageri de aliniament, unde suprafața lotului ramas este sub 150mp se admit portice pietonale, cu etaj construit peste portic, în condițiile unei lungimi de front astfel rezolvat de minim 12,0m.
 - Pe străzile din zonele de dezvoltare, în regim de construcție la stradă de clădiri cuplate sau izolate, se admit retrageri înspre adâncimea lotului de maxim 5,0m de la aliniamentul stradal. Terenul din față clădirilor retrase se poate împrejmui, de preferință cu un gard transparent și se poate folosi ca teren de grădina, livada, viticultura, sau parc.
- Nu se admit retrageri din frontul construit existent, deci se impun aliniamente obligatorii pentru Str. Bocsei, Fagetului, Wallisch, Bucegi, Semeniciului, și toate străzile din UTR1.
- Aliniamentele laterale pe lot constau în regulile impuse de codul civil, ce prevede realizarea oricărei construcții pe limitele de teren aflate în proprietate, inclusiv talpi de fundație, socluri, cornise, scurgeri pluviale. În cazul clădirilor înșiruite și cuplate, fiecare va avea un clacan propriu de minim 25 cm grosime. Împrejurimile dintre loturi vecine se pot face cu un gard comun, așezat pe ax, realizat de comun acord între vecini. Pe terenuri în pantă, cel puțin una din laturile lotului va avea prevăzută o scurgere pluvială pe pantă naturală, fie prin rigole deschise, fie prin canal pluvial îngropat, cu dimensionare suficientă pentru suprafața de ape colectate. Distanțele laterale între două goluri de lumină și vedere a două proprietăți diferite trebuie să fie de minim 1,9m, cf. Cod civil. Sub această limită se admit doar goluri de ventilație, cu parapet înalt (peste 1,20m min.) cu geam opac, sau cu traforaje zidite, care să nu permită vederea liberă spre vecinătate.
- Aliniamentele la dos de lot se impun în cazurile menționate în regulamente specifice ale UTR, și constau în limitarea unei suprafețe construibile din totalul lotului, care să cuprindă clădirea de bază, anexe gospodărești, anexe pentru creșterea animalelor, ateliere, mică producție și întreținere, garaje și suprafețe de curți dalate, acoperite sau nu. De regulă se impun fasii de minim 30m lățime, pornind dinspre stradă, până la aliniamentul la dos de lot. Pentru anexe cu rol de creștere animale, în limita capacităților stabilite de Ordinul MS 536/1996, se va respecta distanța minimă între locuința și acestea de 10m. Restul terenului aflat între aliniamentul la dos de lot și aliniamentul la fund de lot, se poate folosi ca teren agricol. Acesta se poate construi, dezmembra și subparcela după apariția unui PUZ care studiază circulațiile în miezul insulelor construite până în prezent. În zone în care limita la dos de lot a fost stabilită anterior la 50m față de aliniamentul la stradă, aceasta se menține.
- Aliniamentele verticale se vor respecta mai ales în fronturile stradale cu regim construit continuu, în mod expres pe Str. Fagetului, cu restricții de regim de înălțime, sau în UTR 1- zona centrală. Pentru aceste străzi se impune păstrarea registrelor existente în proxima vecinătate, în caz de



clădiri noi, și menținerea celor existente în caz de renovare, restructurare a celor existente. Pentru celelalte străzi constituite se admit depășiri ale numărului de nivele construite existente (de regula parter) cu maxim 2 nivele. Pentru străzile comerciale nou propuse, sau în curs de constituire, se va urma menținerea unui parter constant în lungimea străzii, impunându-se o înălțime liberă a spațiilor de min 3,5m între planșee, dar nu mai mare de 4,5m, în condițiile în care se cere menținerea unei linii orizontale superioare parterului, cu diferențe de nivel ale cotei "0".

1.1.5 Distanțe minime între corpuri de clădire ale aceleiași parcele

- Așezarea clădirilor pe teren, cu mai multe corpuri de clădire distincte, sau alipite, trebuie făcută astfel încât fiecare gol de lumină, fereastră sau ușă de balcon, loggie, să aibă în față loc liber pentru asigurarea vederii spre stradă, fund de lot, cadru natural, pentru o bună iluminare și ventilație naturală. Vederea directă, sau prospectul se măsoară pe axul între 2 clădiri vecine, perpendicular pe zidul unei clădiri, de la fereastră, sau gol cu o suprafață mai mare de 1,0mp. Vederea directă trebuie să fie cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea clădirii vecine / opuse față de care se măsoară, dar minim 5,0m pentru spații principale ale locuinței, și minim 2,0m pentru spații secundare. În cazul curților închise pe 3 sau 4 laturi, se admit goluri de lumină ale încăperilor aceleiași proprietăți, la distanțe egale cu 1/3 din lățimea curții.
- Pentru teren în pantă, cu declivități mai mari de 30 grade, nu se impune respectarea acestor distanțe, vederea putând scăpa peste acoperișul casei din aval.
- Distanța dintre anexe de creștere a animalelor și spațiile principale ale locuințelor trebuie să fie de min. 10m. Distanța între poarta de garaj și prima fereastră de ventilație a unei încăperi principale trebuie să fie de min. 5,0m. Distanța dintre o fantană și clădire, trebuie să fie de min. 4,0m, indiferent de adâncime, pentru siguranța construcției. Distanțele dintre ateliere și locuințe trebuie să asigure confortul locuinței, dar nu se nomează.

1.1.6 Curții, împrejuriri

Se consideră curte porțiunea de teren neconstruită, între limitele de aliniament stradal și limitele de aliniament la dos de lot, din totalul parcelei. Ea poate fi ocupată de terase, locuri de parcare/ garare neacoperite, dalaje, peroane, platforme de depozitare în aer liber, suprafața carosabilă, sau jardiniere și spații verzi. În cadrul lotului nu se socotesc suprafețe construite ce se află pe care se află anexe temporare, din materiale nedurabile, și când nu depășesc 1/10 din suprafața curții. Dincolo de aliniamentul de la dos de lot, suprafața de teren ocupată de culturi legumicole, livezi, culturi viticole, se consideră gradina, sau teren agricol în intravilan. În cazul în care există retrageri ale clădirii de la aliniamentul stradal, fascia din față a casei ocupată de spații verzi, sau culturi, livezi, se consideră tot gradina. Indicii de ocupare ai terenului se calculează pentru întreaga parcelă, iar spațiile de gradina se consideră spații verzi. Suprafața construită luată în calcul se referă la suprafața de clădiri principale și secundare, cu excepția peroanelor, umbrarelor și anexelor nedurabile specificate anterior.

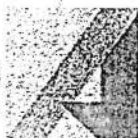
Curțile pot fi închise, ca prelungire intimă a locuinței, cu clădiri pe 1 până la 4 laturi, comunicând cu strada și fundul de lot, pot fi deschise ca spații publice cuprinse în clădiri cu spații comerciale, pot comunica între ele, pe trasee pietonale ce străbat mai multe proprietăți. Se consideră în mod convențional, curte, suprafețe neacoperite dintre corpuri de clădire, cel mult acoperite cu suprafețe translucide în cazul unor galerii comerciale.

Lățura minimă a unei curți va fi de 1/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte. Se admit derogări, atunci când 2 vecinatate au curți alipite și nu apar garduri înalte ce fură din vederea liberă a încăperilor, sau pentru loturi de colț, unde există construcții pe ambele fronturi ale străzilor.

În cazul unor construcții, sau lucrări de reparații la o clădire cu calcan spre vecin, aflată pe limita de proprietate, și dacă nu există alt mod de intervenție, fiecare proprietar de lot învecinat are datoria de a permite ridicarea unei schele de intervenții pe lotul său. Aceste lucrări se vor realiza cât mai rapid și în condiții de stanjenire minimă a proprietății vecine. După terminarea lucrărilor se va ridica schela și se vor repara stricaciunile eventuale din curtea unde a fost ridicată.

Lucrările de fundare în vecinătatea unei case existente, se vor executa cu luarea tuturor măsurilor de siguranță pentru casa existentă.

Plantele agatatoare pe calcanul vecinului se admit numai cu învoirea proprietarului respectiv.

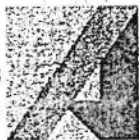


1.2.2. Constructii noi

- Se admit adosari si extinderi la calcanele de blocuri existente, pentru spatii comerciale, sau altele admise, cu conditia concesionarii terenului ocupat din domeniul privat al statului. Nu se admit adosari de garaje colective, sau individuale, ateliere sub limita de 10m distanta intre acestea si ferestrele de locuinte.
- Pe terenul liber dintre blocuri se pot amenaja parcaje publice si private, garaje colective, realizate unitar, locuri de joaca, spatii verzi si alei. Constructii independente noi in zone de locuinte colective constituite nu se accepta decat in limita ocuparii la sol de pana la 20% in cadrul complexului de locuit. Se pot accepta constructii care completeaza nevoile zonei cu functiuni de invatamant, cresterea si ocrotirea copiilor, cultura, cluburi pentru petrecerea timpului liber, sport, comert de folosinta zilnica si indelungata, prestari servicii, intretinere, sanatate, alimentatie publica, culte. Aceste constructii se aproba pe baza unui PUD.
- Prin propunerile de noi constructii nu se admite dezafectarea locurilor de joaca si parcuri existente, sau platformele de parcare, platformele gospodaresti ale unui complex. Pentru fiecare noua constructie se prevad accese carosabile si noi locuri de parcare/ garare, cf. norme specifice functiunii.

1.2.3. Regim de aliniere orizontala si verticala

- Zonele de locuinte colective constituite in miezul insulelor de locuinte individuale nu prezinta un regim de aliniere dominant. Fac exceptie unitati de locuinte colective asezate la front stradai, sau sistemul alveolar creat pe malul drept al Timisului. Aceste aliniamente si mod de organizare se pastreaza pentru orice interventie cu noi constructii principale in sistem de plomba. Se admit iesiri din aliniamentul general acolo unde distanta dintre bloc si bordura carosabilului depaseste 10.0m si unde se poate interveni cu fronturi comerciale care sa participe la viata strazii, sau daca nu exista prin regulamentul UTR prescripii speciale de marire profil stradal. Pe inaltime se pastreaza registrele existente. In cazul complectanilor cu front comercial care depasesc conturul existent al cladiri se admit depasiri ale aliniamentelor pe inaltime pana la inaltimea unui nivel de parter de 4.0m peste cota trotuarului, iar incazul unor fronturi de parter si mezanin, inaltimea la cornisa sa nu depaseasca 7.0m, echivalent cu linia maxima a parapetului de la etajul 2 al unui bloc de locuinte.
- In zona de tangenta dintre locuintele colective si individuale se impun aliniamente la dos de lot are locuintelor individuale, realizate fie din constructii cu functiuni principale de locuinte, fie din anexe realizate din materiale durabile si finisate, care sa ofere o imagine ordonata si estetica. Se admit la dos de lot garaje cu orientare spre zona de locuinte colective, cu accese dinspre carosabilele existente. Nu se admit blocari de accese auto spre incintele individuale, care nu au alt mod de deservire auto, decat prin dos.
- Pentru constructii colective noi se limiteaza regimul de inaltime la maxim P+4, sau P+3+M. pentru acestea, se prevede in mod obligatoriu parter cu spatii libere, cu o inaltime libera de 3.5m de la cota "0", care poate fi la maxim +0,60m peste cota trotuarului stradal.

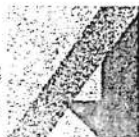
**art. 2. ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE**

Is

Sunt considerate cladiri cu functiuni de institutii si servicii publice, constructiile ce adapostesc functiuni administrative, financiar- bancare, juridice, de invatamant de toate gradele, invatamant prescolar, asistenta medicala si sociala, spatii de comert, prestari servicii, sedii de firme, birouri, functiuni de cultura si educatie, functiuni de petrecere a timpului liber, culte.

2.1. Conditii de amplasare si conformare a cladirilor

- Zona centrala este considerata principala zona ocupata de acest tip de functiuni. In celalalte UTR exista si sunt necesare cladiri pentru satisfacerea necesarului de administratie, invatamant, sanatate, birouri, cultura, culte.
- Amplasarea se face conform prescriptiilor generale la nivelul localitatii, de preferinta izolate. Se va urmasi ca suprafata de incinta sa corespunda tuturor reglementarilor specifice functiunii, asigurarea cu acces carosabil si locuri de parcare si un indice de ocupare a solului conform HGR 525/ 1997. Obiectivele se pot aproba pe baza unui PUD.
- Pentru zonele de dezvoltare cu zone rezidentiale, obiectivele de utilitate publica minim necesare, se vor stabili prin PUZ/ PUD. Prin prezentul PUG se fac rezervari de teren, care pot fi translate, marite, in functie de propunerile concrete din fazele de proiectare din esalonul inferior.
- Regimul de inaltime va fi de minim P+1 si maxim de P+4. In conditiile constructiilor ce se amplaseaza la un colt de strada, fie izolat, fie cuplat cu alte cladiri, regimul de inaltime maxim admis este de P+6.
- Nu se admit imprejmuiri opace ale acestor obiective, care sunt necesar a fi recunoscute prin caracterul lor reprezentativ in silueta urbana.
- Se admit retrageri din aliniamentele stradale limitative de pana la 10,0m, spatii ocupate de circulatii auto, pietonale, spatii verzi amenajate cu locuri de odihna si recreere, mobilier urban, in functie de necesarul obiectivului respectiv. Pe terenul liber din fata acestor cladiri nu se accepta constructii anexa, provizorii, chioscuri, bazare, cu exceptia cazului unor cladiri cu specific pur comercial.
- Fiind constructii care au program de lucru cu publicul, sunt sali aglomerate, se vor conforma structural si vor fi construite din materiale solide, durabile, se vor conforma normelor PSI, de aparare civila, daca este cazul, si celor igienico-sanitare. Se impune in mod obligatoriu, racordarea la retelele edilitare ale orasului.
- Pentru zonele comerciale de la front de strada se admit amplasari de firme luminoase pe paramente, sau in consola perpendiculara. Inaltimea de suspendare peste trotuarul public este de minim 2,0m peste cota trotuarului si va raspunde conditiilor tehnice structurale. Se admit firme luminoase, in conditiile in care lumina nu va deranja locuintele invecinate. Se admit panouri publicitare independente, amplasate in domeniul public, dar nu la mai putin de 4,0m de bordura carosabila.



1.1.7. Configurarea cladirilor, materiale de constructii, finisaje

- Pentru cladirile care se construiesc, se renoveaza, se supraetajeaza aflate la front de strada constituit, se impune o rezolvare a sarpantei principale in 2 ape, cu o apa de scurgere inspre strada. Se admit accente locale, cu rezolvari speciale de colt, marcare axe compositionale locale, sau centrale, care sa salte peste sarpanta, dar cu o inscriere generala in liniaritatea strazii.
- Orice noua constructie va avea asigurat un acces carosabil pe lot, ceea ce presupune fie o alee semicarosabil pana la dos de lot, neconstruita, fie un acces prin subpoarta. Dimensiunea accesului este de minim 3,0 x 3,5m.
- Materialele de constructie folosite trebuie sa asigure stabilitatea stabilitatea cladirii, un coeficient de izolare termica bun si o buna izolare fata de apele de infiltratie din sol, sau ape meteorice. Cosurile de fum se vor realiza din zidarie de caramida, sau metalice cu strat termoizolant inclus, cu o inaltime corespunzatoare, cf. norme PSI.

Invelitorile se vor realiza cu tigle, sau inlocuitori, iar sarpanta va avea o panta minima de 30 grade. La pante mai mari de 45 grade se impune asezarea unei grile de zapada, cel putin inspre trotuar. Acoperire in terasa, pe placa de BA, se admite doar la cladirile secundare, dinspre curte si nu spre strada.

In cazul depistarii unor cladiri avansate se impun masuri de evacuare, sau consolidari urgente. Primaria este in drept sa dispuna demolarea unei astfel de cladiri, atunci cand proprietarii nu iau nici o masura dupa termenul impus de serviciile de urbanism, si expirarea termenului de contestare de o luna.

- Nu se admit constructii de locuinte permanente din lemn, in conditiile construirii in front stradai continuu, sau cuplat. Acest tip de material se admite doar pentru regimul de construire izolat, cind se pastreaza o distanta minima de 3,0m intre aceasta si orice alta constructie invecinata. Aceste constructii se vor ignifuga, sau se vor trata cu substante care maresc rezistenta lemnului la foc si actiunea daunatorilor, cel putin elementele structurale ale cladirii.

Se admit constructii de lemn pentru anexele gospodaresti, situate la distanta de min. 3,0m de locuinte, dar minim la 10,0m de frontul stradal.

- Nu se admit finisaje care sa contravina in mod flagrant cu modul de finisare existent la front.
 - Toate loturile cu functiune de locuire, construite sau nu, trebuie imprejmuite de catre proprietar.
- Toate loturile cu o latura spre strada, in aliniamentul stradal impus, numita latura de front, se imprejmuiesc pe zona neconstruita, fie cu zidarie plina, sau traforata de caramida, sau cu soclu zidit din piatra naturala, caramida, beton si completari de elemente traforate metalice, si/ sau completari de vegetatie deasa. Imprejmuirile spre strada au Hmax. = 1,80m. Aceasta va include poarta de acces carosabil, cu o latime minima de 2,5m.

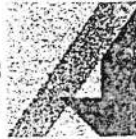
Aliniamentul lateral se imprejmuiesc o data, cu zid comun. Daca pe limita laterala se construiesc anexe sau corpuri de cladire noi, acestea se retrag fata de limita comuna, iar imprejmuirea poate sa dispara. Nu se executa anexe, acoperisuri, pergole, care sa se sprijine pe zidul de imprejmuire comun. Inaltimea gardului dintre vecinatati poate avea maxim H= 2,0m.

Executia si intretinerea imprejmuirilor comune, revine ambilor proprietari in cota de 1/2. Exceptie fac imprejmuirile existente, unde doar intretinerea se face in cota parte.

In cazul aliniamentelor stradale retrase fata de limita de proprietate de la front, si cu teren ocupat de gradini, spatii verzi, nu este obligatorie imprejmuirea la strada. In aceste conditii, daca se fac imprejmuiri, se impun doar garduri joase, cu soclu zidit de max. 60 cm de la cota trotuarului si cu completari pana la 1,80m din elemente traforate, metalice, sau gard viu, care sa lase vederea dinspre strada spre cladire. Nu se admit imprejmuiri in extensia lotului particular spre strada, chiar daca prin profilul stradal existent sau propus se mentin zone verzi intre trotuar si limita de proprietate.

1.1.8. Retele edilitare

- Toate cladirile noi se vor racorda la retelele existente ale strazii, dar minim pentru apa potabila, canalizare, retea electrica. In zonele in care nu exista aceste utilitati se prevad cel putin racorduri viitoare. Rezolvarea temporara se accepta cf. cap. I, art. 4.4.
- In cazul in care pe langa functiunea de locuinta exista si alte ocupatii, cum ar fi ateliere de mica productie, ateliere auto, crestere animale, in limita capacitatii admise de norme sanitare, se impun masuri suplimentare de preepurare si echipamente individuale de transformator electric.



1.2. Zona de locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime



Sunt considerate locuinte colective, cladirile cu functiunea principala de locuire, cu cel putin 4 apartamente la o scara comuna de acces, si care au un regim de inaltime de minim P+2. Casa scarii, beciul, podul de sub sarpanata, terasa, coloanele de instalatii, terenul de sub cladire si o fasie de teren de 0,60m in jurul cladirii (trotuarul de garda), sunt cota parte ale asociatiei de locatari.

Acestea pot fi executate fie din fonduri proprii ale asociatiei, fie din fonduri de stat. Inretinerea revine asociatiei de locatari.

1.2.1. Locuinte existente si interventii admise

Locuintele existente permit urmatoarele interventii:

- Renovarea totala sau partiala interioara, cuprinzand lucrari de demolare ale zidurilor nestructurale, cu exceptia celor ce inchid ghebele de ventilatie si coloane de instalatii comune. Se admite practicarea de noi goluri de trecere, usi, arcade, cu deschideri in functie de solutia constructiva a blocului, sau admise in urma unor expertizari de specialitate. Se vor lua masuri de protejare a noilor goluri practicate si a resturilor de zidarie afectata. La interior nu se limiteaza finisarea, chiar se recomanda modernizari de imbunatatire a confortului termic, acustic al fiecarui apartament.
 - Se admit modificari de partere ale locuintelor existente, transformari functionale in spatii cu acces pentru public, in zonele de blocuri deficitare in functiuni conexe, de preferinta, pe latura orientata spre strada. Astfel de modificari se accepta in conditia asigurarii unui acces suplimentar din strada, care sa defalce fluxul locatarilor de cel al vizitatorilor. Se vor asigura un numar de locuri de parcare suplimentare si toate accesele de deservire tehnica auto necesare.
- Nu se admit la parter de locuinte colective, sau la etajele superioare functiuni de:
- depozitare sau manipulare de materiale cu risc de explozie, sau inflamabile;
 - Spatii pentru cabinete de medicina veterinara;
 - Magazine de desfacere produse cu emanatii de gaze urat mirositoare, sau alte substante toxice si cu pericol pentru populatie;
 - Ateliere de mica productie care pot stanjeni colectivitatea invecinata: croitorie, birouri de copiat, acte, cu mai mult de 5 masini de batut, ateliere ce prin specificul lor produc zgomot peste limita normata in zona rezidentiala;
 - Unitati de alimentatie publica cu vanzare de bauturi alcoolice si cu program de functionare dupa ora 22⁰⁰;
 - Unitati de sanatate, care includ si tratamente de boli contagioase.
- La nivelele superioare se admit transformari functionale, care prin specificul lor nu aduc un aflux mare de public pe casa scarii locatarilor (sub 20 persoane/ zi). Se admit sedii de firma, reprezentante, birouri administrative, sociale, mici centre de calcul.
- Se admit interventii la volumetria generala a cladirilor constand in acoperire cu sarpanata si invelitoare, de preferat cu crearea de spatii utile, accesibile fie din casa scarii comune cu locatarii, fie pe o cale de acces din exterior, independenta. Noul spatiu va fi la dispozitia asociatiei de locatari, care il poate inchiria, folosi, concesiona, vinde.

Se admit renovari de fatade, cu lucrari de zugravire, refinisare, modernizare de goluri si inlocuirea tamplariei, urmarind axele de compozitie existente. Se admit bowindow-uri, inchideri de balcoane si loggii, extinderi cu structuri independente adosate la fatada, dar conform unui studiu de fatada general. Nu se admit cosuri de fum, sau alte coloane de instalatii, cu exceptia burlanelor pentru apele pluviale, exterioare cladirii. In cazul executarii de sarpanata si invelitori, se impune rezolvarea scurgerilor controlate de-a lungul fatadelor, pe toata inaltimea, si preluarea lor la sol. Aceste interventii vor tine seama de toate iesirile de cosuri de ventilare si sisteme de evacuare a fumului, existente.

- Nu se admit imprejuriri cu inaltime de peste 60 cm inaltime in zonele de locuinte colective, cu exceptia celor din gard viu, pergole.



art. 3. ZONA DE UNITATI DE PRODUCTIE INDUSTRIALA SI AGRICOLA

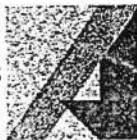
I, Ag

3.1. Functiuni admise

- Productie de tip industrial, industrie grea sau usoara, unitati cu profil agricol, industrie alimentara, platforme de depozitare engross, sau endetail, depozite de combustibil si carburanti, unitati si baze de constructii, depozit de materiale;
- Grupuri sociale ale acestor unitati, care sa cuprinda sedii de firma, birouri, muzee de tehnica, biblioteci de specialitate, locuinte de serviciu, dotari sociale, cum ar fi crese, gradinite, cabinete medicale, grupuri scolare profesionale, baze de agrement proprii, sere, perdele de protectie;
- Suprafete de teren pentru gospodaria proprie necesara asigurarii caldurii, apei, echipamente speciale de preepurare, sau epurare, bazine de apa, echipamente de furnizare a energiei electrice, rampe incarcare- descarcare, transport tehnologic;
- Suprafete de teren prevazute transportului rutier si/ sau feroviar, cu minim un acces in incinta pentru transport rutier. Se asigura un numar de locuri de parcare corespunzator numarului de angajati, vizitatori, dupa norma din HGR 525/1996.

3.2. Conditionari si restrictii

- Se interzice amplasarea unitatilor care prezinta risc pentru populatie prin izbucnire de incendii, explozii, emisii de noxe si zgomote in apropierea zonelor rezidentiale;
- Se interzice amplasarea unitatilor de productie pe parcele subdimensionate fata de necesitatile tehnologice proprii, incalcanad indicii de ocupare la sol, lipsa cailor de circulatie, raze de curbura insuficiente pentru racorduri din carosabilul major, raze de manipulare insuficiente pentru macarale, estacade, spatii de dotare cu utilitati proprii;
- Unitatile producatoare de noxe care au ajuns prin extinderea localitatii in vecinatatea zonelor rezidentiale, sau sub limita de protectie sanitara se vor stramuta, sau se vor lua masuri de protectie suplimentara. La alegerea amplasamentelor de noi unitati productive se va tine cont de conditiile de relief- de evitat vai inguste si neventilate natural, cursuri de apa cu posibile iesiri din matca, conditii de mediu, clima- vanturi dominante dinspre industrie spre locuinte. Se vor evita grupari de intreprinderi care elimina in atmosfera poluanti, care prin amestec si actiune succesiva isi potenteaza efectul nociv asupra organismului uman, a plantelor, sau animalelor. In cazul unitatilor de abator, puncte de sacrificare animale, crescatorii de animale, activitatea va fi organizata astfel incat sa se poata institui la nevoie masuri de carantina severa, fara stanjenirea unitatilor invecinate.
- Unitatile care produc zgomote se vor amplasa cu limita incintei la minim 15 m de zona de locuit, iar valorile nu au voie sa depaseasca limitele normate in OMS 536/1997.
- Se interzice amplasarea spre drumurile publice principale, rutiere, sau feroviare de calatori, a activitatilor care prin natura lor produc un aspect dezordonat, dezagreabil.
- Se impune racordarea la retelele edilitare urbane, sau asigurarea prin mijloace proprii a utilitatilor, cat si rezolvarea echipamentelor suplimentare de reducere a noxelor specifice procesului de productie, in cadrul incintei.
- Pentru zonele si platformele industriale si productie se impun regimuri de aliniere limitative de front stradal, specifice pe UTR, in functie de calea de circulatie majora care le deserveste.
Fata de drumurile nationale, judetene, sau pe traseul lor in intravilan pana la intrarea in zona rezidentiala, se impun fasii de siguranta a circulatiei, in latime de 22m, respectiv 20m, de la bordura carosabilului. Sunt fasii care impun un profil stradal de cca. 50m intre fronturi construite, din care pentru domeniul public revin 20-30m, iar restul se poate mentine in incinta unitatii. Aceste fasii de siguranta cuprind parte carosabila, cu posibilitati de extindere la 2 benzi pe sens, acostamente, eventual parcani in lungul strazii, spatii verzi in aliniamente de protectie, trotuare si eventual piste de biciclisti. Terenul aflat in proprietatea unitatilor de productie cuprins in profilul stradal se poate imprejmui, dar nu se poate construi. In fasia cuprinsa dinte domeniul public si limita de siguranta se pot organiza benzi de circulatie de deservire locala, parcani, circulatii de incinta, spatii verzi, platforme de depozitare descoperite.
- Nu se impun procentul de ocupare la sol sau coeficientul de utilizare al terenului, care variaza in functie de specificul si normele ministerului de resort. Nu se impune regimul de inaltime, care depinde de necesitatile tehnologice. Cladirile sociale si administrative vor avea un regim de min. P+1, iar maxim de P+6.
- Se impun realizari de imprejmuii ale incintelor pe limita dinspre strada si spre vecinatati. Nu se impune tipul si dimensiunea imprejmuirii, dar se exclud gardurile de scandura neprelucrata, nuiele.



art. 4. ZONA DE PARCURI, SPORT SI AGREMENT

V

La nivel urban este necesar un procent de 12 mp zona verde/ locuitor, deci 600.000mp, care se constituie din parcuri, zone de sport, zone de agrement si recreere, aliniamente verzi de protectie.

4.1. Permisuni si restrictii la zone verzi existente**4.1.1. Parcuri orasenesti existente si necesar a fi mentinute cu caracterul lor:**

- Parcul George Enescu- odihna, sport (terenuri de tenis);
- Parcul Primariei – odihna, recreere, locuri de joaca pentru copii, pe categorii de varsta, alimentatie publica;
- Parcul Garii – odihna

Se interzice deranjarea lor cu spatii comerciale de tipul chioscurilor comerciale izolate. Se interzice taierea de arbori existenti in parcurile orasenesti. Se admit obiecte de mobilier urban, terase de alimentatie publica in zone constituite – Parcul Primariei, banci, obiecte de arta. Complexul de chioscuri existent in Parcul Primariei se poate mentine, dar pe un alt amplasament, in vecinatate calcanului cladirii Prefecturii. Se recomanda a nu se permite proliferarea lor. Cele existente trebuiesc modernizate, la dimensiunile actuale si organizate in asa fel incat sa nu apara depozite de ambalaj si fluxuri de aprovizionare in zona de parc.

In parcul Primariei se admite crearea unei alveole de zona de loc de joaca aferenta scolii de muzica existente si care nu dispune de suprafata de teren suficienta.

4.1.2. Parcuri si complexe sportive

- UTR 18 cuprinzand 2 stadioane de dimensiuni pentru fotbal, terenuri de antrenament, tribune pentru public, locuri de parcare, vestiare, grupuri sanitare pentru sportivi si grupuri sanitare pentru public. Se mentine conform existentului se admit modernizari de tribune si cladiri de anexe pentru sportivi in limitele actuale.
- Complexul sportiv de pe Splaiul Sporturilor, cuprinzand un strand cu bazine adulti si copii in aer liber, terenuri de sport pentru handbal, volei, locuri de joaca pentru copii, unitate de alimentatie publica, sala de sport pentru gimnastica, handbal, volei si parc pentru odihna, recreere. Propunerile de trafic impun un traseu stradal colector major prin parc, separand sala de sport de restul complexului, care are rol de agrement. Se admit modernizari de baze sportive si agrement, pe amplasamentele actuale. Pentru eficientizarea bazei de agrement se pot propune sala de bazin acoperit, dezvoltarea si modernizarea unitatilor de alimentatie publica. Aliniamentul bazei de agrement la strada este constituit din depozite de material sportiv, tribune pentru terenurile de sport. Acesta se mentine, dar trebuie modernizat, fie ca imprejmuire, fie prin crearea unui front comercial cu regim de inaltime P, P+1, cu terase deschise, pergole, cu finisaje moderne, care sa participe la strada si la zona sportiva.
- Zona sportiva cu specific de baza hipica ce cuprinde terenuri de antrenament in aer liber, o sala de concursuri, punct de alimentatie publica si anexe sociale. Se admite dezvoltarea ei pe terenuri libere adiacente cu functiuni sezoniere, cum ar fi platforme de circuri, serbari campenesti, balciuri, impunand si locuri de parcare, anexe sociale. Distanța pana la zona rezidentiala minima este de 15m. Se asigura racorduri la retelele edilitare, prin bransamente temporare pe perioada functionarii, pentru apa, canalizare, energie electrica, hidranti de incendiu.

4.1.3. Zone de agrement

- Zona de agrement de pe insula Raului Timiș, accesibila doar pietonal si cu biciclete. Este constituita din strand cu bazine descoperite pentru adulti si copii, de mici dimensiuni, vestiare si grupuri sanitare, puncte de alimentatie publica si terenuri de tenis. Terenul liber permite dezvoltarea zonei cu bazine de inot acoperite, patinuar, parc zoo sau botanic, muzeu in aer liber cu case traditionale, sau tehnica populara etc., strand in albia raului cu amenajari minime de fund de bazin, plaje, pontoane, bordarea pentru zona copiilor si anexe. Se admit constructii temporare, din materiale usoare constructii de lemn ridicate peste cota de inundatie pe piloti. Fiind cuprinsa in albia minora a Raului Timis si fara acces carosabil, nu se admit cladiri permanente, ample si din



materiale solide, care pot reprezenta un obstacol in cazul viiturilor. Orice constructie din insula necesita avizul de specialitate al unitatii de administrare a Apelor Romane. Nu se impune un regim de aliniere, se admit doar cladiri izolate, iar regimul de inaltime maxim este de P+1. Se admit plantari cu arbori.

4.1.4. Trasee pietonale, scuaruri cu zone verzi

- Zona de odihna si recreere pe malul Timisului – Splai C. Coposu, Splai C. Brediceanu, cuprinde alei de promenada si spatii de odihna, mobilier urban, obiecte de arta si plantatii decorative. Se mentine la specificul actual si se pot completa cu pergole, umbrare, terase.
- Scuaruri amenajate ce se mentin ca dimensiuni si specific : Piata Victoriei, Piata Republicii, scuarul Casei de cultura, Parcul postei.

4.1.5. Perdele de protectie plantate

- Se impune mentinerea spatiilor verzi de aliniament pe traseul strazilor principale de penetrare in localitate : Str. Semenicolui, Fagetului, Bocsei, Drumul Buziasului, Herendestiului.

4.2. Zone sportive si de agrement propuse

4.2.1. principii de organizare, permisiuni

Principiul de crestere a unei spine verzi urbane presupune deschiderea zonelor rezidentiale spre cat mai multe parcuri legate intre ele pe trasee corelate cu un mediu natural placut si nederivat. Modul de organizare poate fi liniar de-a lungul unui curs de apa, cu penetrari tentaculare in oras, fie radiar- concentric pe mai multe axe in jurul centrului, fie din deschideri alveolare in structura urbana existenta, intr-o retea difuza. Pentru Lugoj, asezat pe 2 maluri ale Timisului se alege tipul liniar de-a lungul cursului de rau. In zonele de dezvoltare cu functiuni rezidentiale se va rezerva o suprafata de spatii verzi in lungul strazilor si parcuri de cvartal cu locuri de joaca pentru copii, dar dezvoltarile cele mai ample de spatii verzi se prevad in amonte de localitate si pentru zona insulei, cuprinzand si cele 2 maluri apropiate.

- Zona verde si de agrement in UTR 28, de dezvoltare, prevede plaje de insorire, strand in albia raului, sau bazine amenajate, anexe cu dus, vestiare, grupuri sanitare; terenuri de sport si locuri de joaca, piste de biciclete si patine cu rotile, parc pentru odihna cu alei de promenada si locuri de odihna. Pentru formarea unei oglinzi de apa constante, se admit praguri pe cursul raului, acolo unde nu stanjenesc cursul major, dar care pot asigura o adancime de cca. 1,20m, constanta, si posibil de decolmatat in timp. Atunci se pot amenaja si baze nautice de agrement, sau sportive, hidro biciclete.
- Zona de odihna si recreere si sport de pe mal Timis- Splaiul Tineretii, pana la pasarela spre insula. Dincolo de pasarela, se admit constructii izolate, cu functiuni de cazare studenti, sau stagiani, sedii de firme, baze sportive, culturale, cluburi pentru tineret, alimentatie publica, teatru in aer liber, terase, pergole, colonade, circulatii denivelate deschise, intr-o compozitie liniara pe orizontala.

4.2.2. restrictii si conditionari

Nu se admit functiuni de locuire, unitati de productie de orice fel, unitati financiare- bancare invatamant, baze de transport.

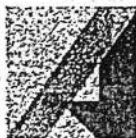
Se impune rezolvarea accesului carosabil, a numarului de parcati si racordul la utilitati. Dimensionarea circulatiei va tine cont de necesitatea accesului masinilor de interventie si salubritate, care raman deschise traficului, in permanenta. Nu se impun aliniamente la front stradal, ci doar aliniamente verzi de-a lungul malului si a strazilor.

Nu se admit imprejmuiri inalte ale obiectelor nou propuse, cu exceptia strandurilor.

Se impune rezolvarea contractelor cu serviciile de salubritate pentru fiecare unitate de sport si agrement, caci se impune colectarea deseurilor ritmice. Pentru astfel de zone se impune rezolvarea cosurilor de gunoi decorative, unitare pe o zona.

Procentul de ocupare la sol in limita zonei de spor si de agrement, incluzand constructii izolate, nu poate depasi 20%, iar procentul verde trebuie sa ramana de minim 50%, restul fiind ocupat de circulatii si gospodarie locala.

Regimul de inaltime maxim admis este de P+1, sau o inaltime la cornisa de 7,0m.



Intre spitalul de neuropsihiatrie si unitatile de productie adiacente se impune realizarea unei fasii verzi de protectie, neocupata de constructii.

In limita de tangenta a zonei rezidentiale cu caile ferate principale se impun zone de protectie in fasii de cca. 10m, posibil de ocupat cu strazi de deservire, spatii verzi, sau gradini.

4.3. zone de protectie sanitara severa

- Se instituie un regim de protectie severa, unde nu se admit constructii, sau exploatari agricole, si alte activitati, cf. OMS 536/ 1996, HGR 101/ 1997- zone de protectie sanitara, pentru:
 - Captare si tratare surse subterana de apa potabila Uzina de apa 1, in limita perimetrului ingradit;
 - Captare si tratare surse de apa industriala si potabila de suprafata Uzina de apa 2, pe fasii de 50m in jurul incintei si 150m pe cursul de apa din amonte, maluri rau in fasie de 15m, de la limita incintei pe 150m in aval.
 - Captare si tratare surse subterane de apa potabila, in limita perimetrului ingradit.
 - Captari izolate prin puturi, foraje pe o raza de 100m in jurul lor.
 - Pentru statii de pompare, instalatii de imbunatatire a calitatii apei, rezervoare ingropate, aductiuni si retele majore razele de protectie sunt:
 - statii de pompare = 10m de la zidurile exterioare ale cladirii;
 - instalatii de tratare a apei = 20 m de la zidurile exterioare ale cladirii
 - rezervoare ingropate = 20 m in jurul lor
 - conducte de aductiune = 30m de la orice sursa potentiala de contaminare
 - retele de distributie = 3 m fata de canale de apa uzata, de puturi absorbante, etc. In cazul executarii unui tunel edilitar comun pentru toate retelele majore se vor aseza conductele de apa la cota superioara fata de canalele menajere si pluviale, astfel incat in caz de avariere a acestora, sa nu fie acoperite conductele de apa potabila.
 - Pentru statia meteorologica se impune o fasie de 50m in jurul punctului de culegere a probelor.
 - Zonele de protectie severa se marcheaza cu borne sau alte semne vizibile;
 - Singurele ocupatii admise in cadrul acestor fasii de protectie severa sunt cele pentru spatii verzi- zone inierbate, sau plantatii de arbori.
 - Se necesita un studiu de impact, pentru stabilirea zonelor de protectie cu regim de restrictie asupra surselor hidrologice.

| | |
|---|------------|
| art. 5. ZONA DE TRANSPORTURI RUTIERE SI FERROVIARE | R,F |
|---|------------|

5.1. permisiuni

- Functiuni dominante si tipul admis de utilizare a terenului sunt:
 - instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare, echipamente si cladiri compatibile cu circulatia feroviara;
 - trasee de circulatie feroviara, incluzand terasamente, taluzuri, cai de circulatie paralela de intretinere si control, fasii verzi de protectie, triaje de manevra, puncte de control ale trecerilor la nivel cu calea rutiera;
 - cai ferate uzinale, echipamente si utilaje aferente;
 - cai de circulatie rutiera majora, noduri de intersectii, pasaje, denivelate peste cai ferate, poduri si teren adiacent, cuprinzand carosabil, piste de biciclete, trotuare, zone verzi de protectie, iluminat stradal;
 - unitati de transport rutier pentru calatori, urban si interurban, parcuri auto ale acestor unitati, bazele de intretinere ale acestora, parc rece, garaje si parcaje acoperite, peroane pentru calatori;
 - parcaje publice de diferite tipuri;
 - dotari de circulatie, cum ar fi statii de autobuze, cu peroane acoperite, locuri de sedere, puncte de vanzare bilete, statii de taxi, parcaje in lungul si perpendicular pe carosabil, statii de alimentare cu carburanti, in limitele de protectie fata de zona rezidentiala, delimitari intre pietonale si carosabile, borne, cosuri de gunoi, hidranti de incendiu, cismele;
 - Interventii admise pe caile de circulatie sunt lucrari de reparatii, intretinere si largire profile stradale, amplificari de dotari stradale – iluminat stradal, semnalizare, avertizare, mobilier urban, afisaje, in limita stabilita de organele de politie rutiera locale, lucrari de extindere si renovare instalatii si echipamente edilitare. Se admit si panouri de afisier public si afisiere publicitare ale unitatilor riverane strazii, dar cu suprafete mai mici de 4,0mp si fara sa stanjeneasca circulatia si vizibilitatea rutiera.



5.2. restrictii si conditionari

- Nu se admit constructii de orice fel in limitele de protectie ale cailor ferate, stabilite la minim 15,0m de la limita caii ferate.
- Conform PAT jud. Timis, breteaua de cale ferata spre Faget se va dezafecta, iar traseul pana la DN 6 spre Timisoara ramane ca traseu de deservire uzinala. In aceste conditii, nu se admit lucrari de modernizare, reparatii pe acest traseu, care urmeaza a fi dezafectat.
- Amplasamentele si dimensiunile incintelor de transport rutier se aleg in functie de posibilitatea respectarii distantei de 50m fata de zone rezidentiale, de razele de curbura ale acceselor auto in incinta din drumul existent, separarea fluxurilor dintre circulatia rutiera si cea pietonala. Se recomanda ca aceste unitati sa nu afecteze aspectul general al zonei, prin aspect, volumetrie, calitatea finisajelor;
- Nu se impun aliniamente speciale pentru unitatile de circulatie rutiera. In conditiile unui aliniament obligatoriu la front stradal, propus prin UTR, daca cladirile nu se pot amplasa in limita datorita fluxurilor tehnologice proprii, se impune inchiderea aliniamentului prin imprejuriri si spatii plantate in aliniament.
- Prin orice lucrare de modernizare si extindere se impune asigurarea conditiilor de siguranta ale calatorilor, a traseelor publice rutiere, evitarea punctelor de conflict
- Incintele de manevra, triaj ale zonei de cai ferate se vor imprejmui cu gard opac, eventual cu gard viu. Se interzice efectuarea de manevre de triera in zona circulatiilor rutiere majore.
- Parcajele si garajele din incintele de locuinte colective se vor amplasa la minim 10,0m de la prima fereastră de locuinta.
- In fiecare unitate de transport rutier se asigura cel putin un hidrant de incendiu in cadrul incintei, sau in domeniul public, imediat la intrare in incinta.
- Punctele de alimentare cu carburant, platformele de spalare auto, rezervoare de combustibil, vor fi prevazute in mod obligatoriu cu masuri de colectare a deseurilor petroliere, cu separator de grasimi, sau alte sisteme de preepurare, inainte de deversare in canalul menajer urban;
- Toate unitatile de profil rutier si feroviar, care nu au rezolvate conditiile de siguranta, protectie a mediului, trebuiesc inlaturate, sau modificate, pentru a deveni functionabile in termen de 10 ani;
- trotuarele din domeniul public se dimensioneaza in functie de fluxuri, cursivitate, cat si in functie de categoria strazii, dar nu mai mic de un flux = 90 cm latime;
- Pistele de biciclete se vor realiza de preferinta alaturat trotuarelor pietonale si separat de fluxul auto prin spatii verzi, iar latimea lor se dimensioneaza in functie de numar benzi, sensuri, dar nu mai putin de 1,50m latime. Demarcarea fata de trotuare se poate face fie prin borduri semirotonde, fie prin marcaje de benzi desenate pe trotuar, sau parte carosabila, fie din tratamente diferite ale imbracamintii stradale;
- Orice rampa denivelata de acces auto in garaje de la subsol, sau demisolul unei cladiri, se va rezolva in limita proprietatii, si in nici un caz in domeniul public ocupat de trotuare, piste de biciclete.

**art. 6. ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA, RELETE EDILITARE**

Gc

6.1. permisiuni

- Functiunile admise in aceste zone cuprind constructii si instalatii necesare gospodariei de apa, statia de epurare oraseneasca, statii de transformatoare electice, statii de reglare gaz metan, centrale si puncte termice de zona, depozite de distribuire carburanti, baza de utilaje de intretinere a instalatiilor mentionate, depozite de combustibil solid, gazos, sau lichid, echipamentele, cladirile si dotarile aferente, inclusiv incintele ocupate de circulatii si parcuri, depozite de deseuri solide, menajere, cimitirele, targuri de animale si de obiecte industriale, sere municipale.
- Nu se limiteaza indicele de ocupare la sol;

6.2. conditionari si restrictii

- Se vor respecta limitele de protectie sanitara specifice fiecarei unitati si se vor amenaja perdele de protectie plantata deasa in jurul haldinei de gunoi menajer orasenesti, care nu corespunde ca distanta normata fata de zone rezidentiale in cateva puncte.
- Orice extindere si modificari de trasee retele edilitare se conformeaza proiectelor de specialitate si normelor ministerului de resort;
- Realizarea fiecarei retele de racordare din reseaua de distributie urbana spre o unitate functionala noua, se suporta de catre beneficiarul noului obiectiv. In cazul in care nu exista retele edilitare urbane in zona, beneficiarul unui nou obiectiv este obligat fie sa-si rezolve solutii temporare de furnizare a apei, epurare, energie electrica, minim, cu prevederea unor racorduri spre viitoarea retea stradala, acolo unde exista propuneri de extindere cunoscute, fie sa asigure costurile pentru extinderea retelei urbane pana la obiectiv. Traseele de retele care se executa, indiferent din ce fonduri de investitie, pe trama stradala urbana, din intravilan, sunt considerate ca apartinand domeniului public.
- Orice constructie care se amplaseaza neaparat in culuarele de trecere a unor retele magistrale urbane, sau teritoriale, este obligata sa devieze acele retele, din fonduri proprii.



art. 7. ZONA CU FOLOSINTE SPECIALE

S

Este zona corespunzatoare cu UTR 22.

7.1. permisiuni

- Se admit doar cladiri, echipamente, utilaje, cai de comunicatie, terenuri de antrenament ale unitatilor respective, fara amestecul cu alte functiuni urbane;
- Depozite de explozibil se admit doar in extravilan, de preferinta ingropate.
- Baza de transport aerian.



7.2. conditionari si restrictii

- Se amplaseaza de regula la limita intravilanului, sau in afara sa, in trupuri compacte;
- Nu se impun coeficientul de ocupare la sol, sau indicele de ocupare al terenului;
- Nu se impune regimul de inaltime, iar aliniamentul la front stradal se poate constitui din imprejmuiiri, cu inaltime pana la 2,0m, din materiale opace.
- In cazul in care dezvoltarea urbana impune diminuarea acestor suprafete, pe baza documentatilor de specialitate si cu avizul ministerului de resort, se pot modifica limitele incintei, sau se pot translata pe alte terenuri unde activitatea nu este stanjenita de viata orasului;
- Obiectivele care constituie risc pentru populatie, apartinand MapN, prevad o raza de protectie neconstruibila, in limita incintei proprii.
- Conform Ordinului comun al MLPAT, MI, MapN si SRI / 1995, MapN, prin Statul Major General, MI, SRI avizeaza urmatoarele documentatii:
 - de urbanism: PAT, PUG municipii, PUZ/PUD in extravilan, PUZ/PUD aflate la limita de tangenta cu unitatile speciale din intravilan
 - documentatii tehnice de autorizare ao ricaror lucrari ce urmeaza a se executa in zona situata la mai putin de 2400m fata de limita obiectivelor speciale, aflate in extravilan; pe parcele limitrofe si pe partea opusa a strazii, in intravilan.
- De asemenea, in conditiile construirii unei antene de emisie- receptie pe raza localitatii, sau in raza de 2400m din jurul unitatilor speciale, din extravilan, se solicita un aviz al MapN, care verifica interferentele posibile cu lungimile de unda utilizate in prezent.

**art. 8. ZONA DE DEZVOLTARE**

D

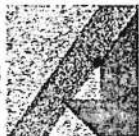
Pentru toate zonele de dezvoltare, indiferent de functiunile specificate prin UTR, se prevede documentatii de urbanism, nivel de PUZ/ PUD, care sa coreleze trama stradala necesara, amplasamentele obiectivelor de utilitate publica necesare, retelele edilitare necesare, sistematizarea pe verticala, zonele verzi si zonele de protectie specifice, parcelarile si rezolviunile juridice a terenurilor.

8.1. permisiuni

- Functiuni dominante si tipul de utilizare a terenurilor:
 - institutii si servicii publice;
 - locuinte individuale si colective;
 - activitati mica productie, servicii si gospodarie locala;
 - circulatii rutiere, parcaje publice si individuale;
 - servicii profesionale, sociale;
 - zone de productie industriala, agricola, baze de transport rutier.

8.2. conditii si restrictii

- Conditii de amplasare si conformare a cladirilor
 - conform specific UTR si functiuni admise prin regulamentele UTR, cat si conform normelor specifice pe functiuni;
 - conform traseelor stradale cu rol de trafic greu, sau colectoare majore de zona prevazute in profilele aferente, ce stabilesc distante intre fronturi si aliniamente la front stradal.
- Procentul de ocupare al terenurilor si coeficientul de utilizare a terenului- cf. functiune si HGR 1997, sau conform normelor de ocupare ale ministerelor de resort, in cazul unitatilor de productie
- Interdictiile temporare de construire stabilite pentru trasee stradale, dispar o data cu corectarea tramei existente si cea nou propusa prin documentatii de urbanism din esalonul inferior;
- Interdictiile definitive de construire, in limite de protectie sanitara, pe malul Timisului neindiguind traseul unor regularizari de cursuri de apa, pe traseul unor magistrale edilitare existente, mentin indiferent de propunerile de dezvoltare.

**CAPITOLUL III****PRESCRIPTII SPECIFICE UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA****UTR 1. – ZONA CENTRALA****C****1.1. Amplasament general in cadrul urban**

- Lugojul Roman si Lugojul German

1.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Zona centrala, cu institutii si servicii publice specifice administratiei, domeniului financiar – bancar, juridice, telecomunicatii, sedii de firma, cultura, culte, invatamant primar si gimnazial, invatamant universitar, invatamant prescolar, sanatate, politie, comert, prestari servicii, alimentatie publica, spatii verzi cu rol de odihna si recreere, pietre si trasee pietonale, locuinte individuale si colective, gospodarie comunală.

1.3. Reglementari specifice**1.3.1. Impuneri speciale**

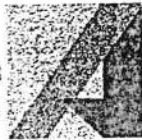
- Zona centrala este inclusa in limita zonei protejate din punct de vedere arhitectural, urbanistic si ambiental, constituita fiind din nucleul construit initial. Cuprinde o serie de cladiri incluse in lista de monumente de arhitectura, un sit arheologic, monumente memoriale si de arta plastica. Se solicita aviz CNMASI pentru interventii pe cladiri protejate si cele situate in raza de 100m invecinata.
- Se impune rezolvarea circulatiei colectoare majore dinspre zona centrala spre podul nou propus in piata agroalimentara, pe baza de PUZ. Prin prezentul regulament se impune interdictie temporara de construire pe traseul stradal necesar.

1.3.2. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Sunt admise tipurile de ocupatii prezentate la pct. 1.2., inclusiv platformele de circulatii si parcaje aferente unitatilor functionale sau publice, mobilier urban, terase acoperite si descoperite.
- Se interzic :
 - activitati productive, de depozitare, baze de transport, care prin functionarea lor pot stanjeni zonele rezidentiale si publice prin emisii poluante in atmosfera (pulberi, mirosuri, gaze, zgomote si trepidatii), sau la nivelul apei si solului (deseuri petroliere, gunoi menajer, sau de alta natura, substante chimice si periculoase pentru populatie);
 - unitati proprii de crestere a animalelor, cu capacitati mai mari decat cele prescrise in OMS 536/ 1996;
 - garaje colective supraterane;
 - constructii temporare cu aspect impropriu, din materiale nedurabile, improvizatii;
 - imprejmuiiri din plase de sarma, de lemn.

1.3.3. Regimul de aliniere si modul de organizare spatiaa a cadrului urban

- Se impune mentinerea fronturilor stradale existente, cu regim de construire in front contnuu, sau cuplate, cu acces prin porti si subporti inchise;
- Se admit retrageri la nivel parter cu maxim 3,0m de la aliniamentul existent, dar sub forma de portice, revenind la aliniament, la nivelele superioare
- Constructiile cu valoare arhitecturala si ambientala nu vor suferi modificari de aliniament, impunandu-se mentinerea fatadelor existente;
- Se admit extinderi in adancimea lotului, pastrand un culuar de acces carosabil pana la anexele, sau corpurile de cladire de la fund de lot;
- Se admit curti comerciale comunicand pe mai multe loturi, cu trasee pietonale si accese auto de deservire ocazionala;
- Regimul de inaltime impune pastrarea registrelor verticale existente, prin braie, cornise, profilaturi, iar in cazul supraetajarilor cladirilor din zone specific de parter, se recomanda retrageri de la aliniamentul in front stradal, in adancime pe lot, a nivelelor superioare;



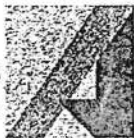
- Pentru pastrarea unghiului de perspectiva vizuala descendenta dinspre zona Fagetului spre capete de perspectiva traditionale in silueta urbana a orasului (bisericile ortodoxa si catolica), se constituie un culuar cu regim de inaltime limitat, de pana la maxim P+1.
- Se admit obiecte de mobilier urban – stalpi de iluminat public decorativi, afisiere, banci publice, parapete intre zona pietonala si rutiere, statii de autobuz cu peroane de asteptare acoperite, pergole si galerii comerciale si de arta. Panourile publicitare sau firme care se aseaza perpendicular pe fluxul pietonal, se vor suspenda pentru a lasa liber un culuar cu inaltimea de minim 2,0m. Se admit firme si panouri publicitare pe calcanele cladirilor, in conditiile in care acestea nu stanjenesc locuintele invecinate, sau traficul si semnalizarea rutiera.

1.3.4. Mod de organizare pe lot

- Fiecare parcela construita va avea asigurat un acces carosabil pe lot, care patrunde pana la fund de lot, cu dimensiuni minime de 3,0 m latime si 3,5m inaltime.
- Fiecare institutie, obiectiv de utilitate publica, sau proprietate privata, va avea asigurat un numar minim de parcuri necesare salariatilor, vizitatorilor, conform HGR 525/ 1997, cat si o separare de fluxuri conform specificului. Acestea se asigura pe parcela proprie si nu se iau in considerare locurile de parcare din domeniul public, existente.
- POT maxim admis pentru institutii si servicii publice este de 80%, in zona centrala, iar pentru locuintele din zona centrala, este de maxim 50%. Acolo unde aceste procente nu sunt respectate, se impune reanalizarea anexelor si a corpurilor de cladire secundare de la fund de lot, in caz de solicitare pentru extindere.
- Se admit si se recomanda imprejmuiri pe limitele de lot in front stradal si pe limitele laterale ale loturilor din materiale durabile cu inaltime cuprinsa intre 1,8 –2,0m (zidarie de piatra, de caramida, feronerie pe soclu zidit, garduri vii).
- Orice cladire din zona centrala se racordeaza in mod obligatoriu la retelele edilitare existente, cu suplimentare de echipamente speciale, atunci cand exista risc de poluare a mediului.

1.3.5. Impuneri specifice cladirilor existente

- In caz de interventie pe cladiri protejate:
 - Se impune inlaturarea adaosurilor si anexelor care afecteaza calitatea cladirii.
 - Se admite refacerea structurala interioara frontului de fatada existent, prin lucrari de consolidari, sau recompartimentari, daca e cazul.
 - Se admite imbunatatirea calitativa a spatiilor interioare prin refinisari si echipare edilitara;
 - Se admite inlocuirea tamplariilor, inclusiv fatada principala, cu materiala calitativ superioare, sau tamplarii de lemn noi, dar pe dimensiuni si alura, similare celor existente sau identificate ca fiind cele initiale (proportii de gol alungite pe verticala, subimpartire ochi de geam cu aceeasi sprosuiala, culori de material conform original);
 - Se admit lucrari de transformare a spatiilor de pod in spatii utile, fara modificari in panta acoperisului, cu eventuale lucame pentru ferestre, in axele de compozitie generala;
 - Se impune mentinerea tratamentelor de fatada privind decoratiunile si finisajele originale, gama coloristica;
 - Nu se admit modificari in volumetria generala a cladirii, schimbari de panta a sarpantelor, supraetajari, sau retrageri din aliniament;
- in caz de interventii pe cladiri din fronturi protejate cu valoare ambientala:
 - Se admit lucrari similare celor de mai sus;
 - Se admit practicari de noi goluri pe fatada principala, in cazuri necesare, dar respectand axele compozitionale existente, si cu dimensiuni similare cu cele existente. Se admite transformarea parterelor de locuinte in aceste zone in spatii libere comerciale, sau altele enumerate, dar cu respectarea proportiilor de goluri de la registrele superioare;
 - Orice extindere propusa se rezolva de preferinta, inspre interiorul lotului, prin asanarea anexelor;
 - Se admit supraetajari, cu cel mult 2 nivele la cladirile P, sau pana la maxim de P+2+M, dar cu respectarea aliniamentelor verticale existente, eventual cu retrageri in plan orizontal fata de aliniamentul la front de strada;



- Se admite restructurarea si amenajarea sistemului de spatii libere de la parter, a curtilor, prin crearea de legaturi prin pasaje comerciale, incurajarea comunicarii dintre ele, cu amenajari care accentueaza specificul fiecareia. Se accepta doar trasee pietonale, cu latimi de min 3,0m, posibil de folosit pentru deservirea spatiilor comerciale, eventual cu locuri de parcare pentru proprietarii de imobil. (Str. Al. Mocioni - Str. Oltului; Str. Cuza Voda – Str. N. Balcescu; in Lugojul Roman in zona pietii agroalimentare).

- In zona centrala POT max admis este:
 - pentru locuinte de 50%, cu stimularea reamenajarii curtilor pentru sublinierea specificului de prelungire spre exterior a locuintei,
 - pentru institutii si servicii publice de 80%;

1.3.6. Impuneri pentru cladiri noi

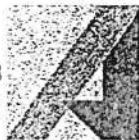
- Se impune respectarea aliniamentelor pe orizontala si verticala, la front stradal, regimul de inaltime apropiat, dar nu mai mare de P+2+M, functiunile mentionate si POT specific.
- La autorizare de noi cladiri se impune prezentarea de desfasurari la front de strada, cu cel putin 2 cladiri invecinate, stanga- dreapta, si modul de ocupare la sol.

1.3.7. Impuneri pentru zone verzi, scuaruri

- In Parcul G. Enescu nu se admit constructii de nici un fel, si se admit cel mult amenajari peisagere noi, incluzand terenurile de sport existente;
- In Parcul Primariei se admit zone complementare fata de functiunea dominanta de spatii verzi, ocupate de zone comerciale, alimentatie publica cu terase acoperite sau libere, locuri de joaca pentru copii de diferite varste, alveola de teren de joaca in prelungirea curtii liceului de muzica, in prezent cu teren insuficient. Nu se admit taieri de arbori, decat in caz de pericol de avariere a cladirilor sau a trecerilor pietonale, si inlocuirea lor cu alti arbori;
- In scuarul pietonal din Piata Victoriei, se impun reabilitari de front construit prin completari alipite la calcane, sau prin modificarea cladirilor existente ce prezinta calcane spre scuar, obligatoriu cu spatii libere la parter. Trecerea pietonala din scuar spre posta, in paralel cu Str. 20 Decembrie 1998, indiferent de tipul de proprietate asupra terenului, se mentine, iar cladirile nou propuse o pot ingloba sub forma de galerii comerciale pietonale la nivel min. parter cu H min = 3,5m, si posibil de ocupat cu alte functiuni la nivelele superioare;
- Nu se admit constructii comerciale, chioscuri, bazare, in jurul bisericilor, pe o raza de min. 20m, amenajata cu dalaje si spatii verzi.

1.3.8. Impuneri privind aliniamentul la dos de lot

- Se impun aliniamente la fund de lot, cu constructii durabile si bine intretinute pentru:
 - loturi individuale de locuinte si functiuni complementare de pe Str. Avram Iancu, inspre blocul de locuinte P+10, unde se cere crearea unei alei pietonale, sau semicarosabile pe terenul aferent blocului. Aliniamentul la fund de lot individual trebuie sustinut fie de cladiri principale, fie de anexe realizate din materiale durabile, fie din imprejmuiri estetice.
 - loturi individuale de locuinte si functiuni complementare din insula constituita intre Str. I. Vidu, Str. F. Barbu, Str. Popovici Banateanul, unde se prevede deschiderea unui traseu stradal impus de studiul de circulatie. Profilul propus este pentru o strada colectoare majora, cu distanta intre fronturi noi de min. 16,0m.



UTR 2 ZONA MICRORAIOANE

2Li

2.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Roman

2.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Locuinte cu regim mediu si mare (local) de inaltime, locuinte cu regim mic si mediu de inaltime, functiuni complementare;

2.3. Reglementari specifice**2.3.1. Impuneri speciale**

- Sunt necesare largiri de profil stradal si noi trasee, pentru care se instituie interdictie temporara de construire, pana la aparitie PUD/ PUZ.
- Include un front construit inclus in limita protejata, cu valoare ambientala.
- Loturile situate in vecinatatea unitatii speciale, vor solicita avizul Statului Major General, pentru orice locrare de construire sau modificare.

2.3.2. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :
 - locuire individuala, colectiva, institutii si servicii publice, cultura, comert, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnazial, prescolar, sanatate, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite,
 - gospodarie comunală – puncte termice, hidranti de incendiu, platforme gospodaresti, piata agroalimentara,
 - circulatii rutiere, parcaje si dotari pentru circulatie;
 - gradini legumicole;
 - mobilier urban, locuri de joaca, spatii verzi,
 - garaje colective dincolo de raza de 10m liber pana la ferestrele locuintelor, parcuri acoperite.
- Se interzic functiuni ca:
 - activitati de productie industrială, depozite engross,
 - activitati de crestere a animalelor,
 - baze de transport tehnologic, platforme de spalare auto,
 - depozite de combustibil, sub raza de 20m pana la zona rezidentiala.

2.3.2. Regimul de aliniere si modul de organizare spatiaa a cadrului urban

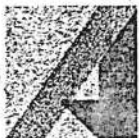
- Front cu valoare ambientala este Str. 20 Decembrie 1989, pentru care se aplica reglementarile de la Pct. 2.3.5.
- Se impun retrageri de aliniament la front stradal pe Str. Primaverii, Agricultorilor, crisan, pe portiuni de strada care sa asigure rezolvare de intersectii si circulatie fluanta pe colectoarele majore
- Se impun completari de front la colt Str. Huniade cu Str. Primaverii, eventual partere comerciale;
- Se impun aliniamente obligatorii la front de strada pentru zonele neconstruite pe Str. Ciosca, Romulus;
- Regimul de inaltime maxim admis este de P+2+M pentru locuinte si de maxim P+4 pentru institutii si servicii publice. Se admit inaltime mai mari pentru sustinerea coltului Str. Huniade – Str. Primaverii, de pana la P+6.

2.3.4. Mod de organizare pe lot

- Fiecare lot individual, sau fiecare complex de locuinte colective, va avea asigurat un acces auto, pana in apropierea celui mai indepartat corp de cladire, necesar interventiei in caz de pericol;
- Fiecare obiectiv de utilitate publica, sau institutie, nou propusa, va avea asigurat un numar de parcuri conform normelor din HGR 525/ 1997, in limita incintei proprii.

2.3.5. Impuneri specifice cladirilor existente

- In caz de interventii pe cladiri din fronturi protejate cu valoare ambientala:
 - Se impune inlaturarea adaosurilor si anexelor care afecteaza calitatea cladirii.
 - Se admite refacerea structurala interioara frontului de fatada existent, prin lucrari de consolidari, sau recompartimentari, daca e cazul.



- Se admite imbunatatirea calitativa a spatiilor interioare prin refinisari si echipare edilitara;
- Se admite inlocuirea tamplariilor, inclusiv fatada principala, cu materiala calitativ superioare, sau tamplarii de lemn noi, dar pe dimensiuni si alura, similare celor existente sau identificate ca fiind cele initiale (proportii de gol alungite pe verticala, subimpartire ochi de geam cu aceeasi sprosuiala, culori de material conform original);
- Se admit lucrari de transformare a spatiilor de pod in spatii utile, fara modificari in panta acoperisului, cu eventuale lucame pentru ferestre, in axele de compozitie generala;
- Se impune mentinerea tratamentelor de fatada privind decoratiunile si finisajele originale, gama coloristica;
- Se admit practicari de noi goluri pe fatada principala, in cazuri necesare, dar respectand axele compozitionale existente, si cu dimensiuni similare cu cele existente. Se admite transformarea parterelor de locuinte in aceste zone in spatii libere comerciale, sau altele enumerate, dar cu respectarea proportiilor de goluri de la registrele superioare;
- Orice extindere propusa se rezolva de preferinta, inspre interiorul lotului, prin asanarea anexelor;
- Se admit supraetajari, cu cel mult 2 nivele la cladirile P, sau pana la maxim de P+2+M, dar cu respectarea aliniamentelor verticale existente, eventual cu retrageri in plan orizontal fata de aliniamentul la front de strada.

2.3.6. Impuneri pentru cladiri noi

- Se respecta prescriptiile din regulamentul general Cap. II, art. 1, pct. 1.1, 1.2.
- Se prezinta in mod obligatoriu organizarea pe lot, inclusiv cea de la fund de lot, in cazul unor loturi invecinate cu zona de locuinte colective.

2.3.7. Impuneri privind reamenajarea sau transformarea locuintelor colective

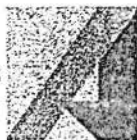
- Se admit lucrari de recompartimentare intrioara, refinisari interioare, modificari de tamplarie.
- Se admit practicari de goluri de usa; in baza lucrarilor de specialitate – rezistenta;
- Se admit modernizari cu modificari ale fatadelor, invelitorilor, mansardari, inchideri de balcoane, in mod unitar pe toata cladirea, respectand axele de compozitie initiala.
- Se admit functiuni complementare cu locuirea in spatiile nou amenajate, cf. Cap. II, art. 1, pct. 1.2.
- Nu se admite demolarea ghenelor de instalatii si ventilatie, decat in cazul modernizarii integrale a unei coloane, nu se admit modificari in casa de scara comuna, cu exceptia prelungirii rampelor spre mansarda, in caz de lucrari la sarpanta. Aceste spatii constituie bun comun al asociatiei de locatari.

2.3.8. Impuneri privind aliniamentul la dos de lot

- Se aplica prevederile cap. II, art. 1, pct. 1.2.3.
In zona de tangenta dintre locuintele colective si individuale se impun aliniamente la dos de lot ale locuintelor individuale, realizate fie din constructii cu functiuni principale de locuinte, fie din anexe realizate din materiale durabile si finisate, care sa ofere o imagine ordonata si estetica. Se admit la dos de lot garaje cu orientare spre zona de locuinte colective, cu accese dinspre carosabilele existente. Nu se admit blocari de accese auto spre incintele individuale, care nu au alt mod de deservire auto, decat prin dos.

2.4. Impuneri privind spatiile verzi

- In zona de locuinte colective nu se admit diminuari de spatii verzi prin ridicarea de noi constructii, atunci cand indicele de ocupare la sol depaseste in cvartal 20%.
- Se admit diminuari de spatii verzi pentru noi alei pietonale, necesare unor accese spre spatii comerciale nou create.
- Se admit diminuari de spatii verzi, pentru noi cai de circulatie rutiera, parcaje acoperite, garaje colective (de preferat cele semiingropate si inierbate), in limita distantei de protectie sanitara fata de ferestrele locuintelor, de 10m.
- Nu se admite desfiintarea locurilor de joaca existente si prevazute, sau a platformelor gospodaresti comune, din cadrul complexelor de locuinte colective.

**UTR 3 STRADA TIMISORII**

3Li

3.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Roman

3.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Locuinte cu regim mediu si mare (local) de inaltime, functiuni complementare;

3.3. Reglementari specifice

- PUZ existent si in curs de concretizare.

3.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :

-locuire individuala, colectiva, institutii si servicii publice, cultura, comert, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnazial, prescolar, sanatate, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite.
-Circulatii si dotari rutiere – statii de carburanti, in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale statii de autobuz, afisaje, mobilier urban, garaje si parcarri acoperite
-Obiective de gospodarie comunala – centrale si puncte termice, transformatoare electrice, hidranti de incendiu, platforme gospodaresti ale locuintelor;
-Spatii verzi si de promenada, pe mal Timis, spatii verzi de aliniament, locuri de joaca pentru copii.

- Se interzic functiuni ca:

- activitati de productie industriala, depozite engross,
- activitati de crestere a animalelor,
- baze de transport tehnologic, platforme de spalare auto.

3.3.2. Regimul de aliniere si modul de organizare spatiala a cadrului urban

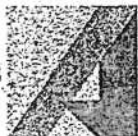
- Se impun retrageri de aliniament la front stradal pe Str. Timisorii, pe portiuni de strada neconstruite, sau care alcatuiesc inca portiuni de front de tip rural pentru largirea profilului stradal, rezolvari de intersectii. In cazul retragerilor care reduc dimensiunile de lot sub 150 mp, se admit rezolvari cu portice pietonale, la un parter cu spatii libere.
- Se impun completari de front la Str. Timisorii, eventual partere comerciale;
- Regimul de inaltime maxim admis este de P+2+M pentru locuinte și de maxim P+4 pentru institutii si servicii publice.
- Se impune mentinerea sistemului alveolar existent la Splai 1 Decembrie 1918. Pe frontul existent spre Timis, se admit completari de front in zonele ramase libere, doar cu cladiri izolate si cu regim de inaltime de maxim P+2+M.

3.3.3. Mod de organizare pe lot

- Fiecare lot individual, sau fiecare complex de locuinte colective, va avea asigurat un acces auto, pana in apropierea celui mai indepartat corp de cladire, necesar interventiei in caz de pericol;
- Fiecare obiectiv de utilitate publica, sau institutie, nou propusa, va avea asigurat un numar de parcarri conform normelor din HGR 525/ 1997, in limita incintei proprii.

La aliniamentul de la fund de lot al locuintelor individuale se impun aliniamente ale locuintelor individuale, realizate fie din constructii cu functiuni principale de locuinte, fie din anexe-realizate din materiale durabile si finisate, care sa ofere o imagine ordonata si estetica. Se admit la dos de lot garaje cu orientare spre zona de locuinte colective, cu accese dinspre carosabilele existente. Nu se admit blocari de accese auto spre incintele individuale, care nu au alt mod de deservire auto, decat prin dos.

- Fiecare constructie noua se va racorda in mod obligatoriu la retelele edilitare urbane de apa, canal si energie electrica.
- POT maxim admis pentru zonele de locuinte individuale = 50%
- POT maxim admis in suprafata de locuinte colective = 25%
- POT maxim pentru institutii si servicii publice, conform HGR 525/ 1997, dar nu peste 70%.

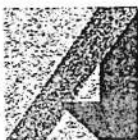


3.3.4. Impuneri pentru cladiri existente

- Se admit lucrari de renovare, modernizare, restructurare la toate cladirile, fie individuale, fie colective, in conditiile de la regulamentul pe functiuni, cap. II, art. 1.1 si 1.2, dupa caz.

3.3.5. Impuneri pentru zone verzi

- In zona de locuinte colective nu se admit diminuari de spatii verzi prin ridicarea de noi constructii, atunci cand indicele de ocupare la sol depaseste in cvartal 20%.
- Se admit diminuari de spatii verzi pentru noi alei pietonale, necesare unor accese spre spatii comerciale nou create.
- Se admit diminuari de spatii verzi, pentru noi cai de circulatie rutiera, parcaje acoperite, garaje colective (de preferat cele semiingropate si inierbate), in limita distantei de protectie sanitara fata de ferestrele locuintelor, de 10m.
- Nu se admite desfiintarea locurilor de joaca existente si prevazute, sau a platformelor gospodaresti comune, din cadrul complexelor de locuinte colective.

**UTR 4. ZONA COTUL MIC**

4Lm

4.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul German

4.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Locuinte cu regim mic si mediu de inaltime, individuale si colective, functiuni complementare.

4.3. Reglementari specifice

- Se impune PUD pentru terenul liber de pe mal Timis.

4.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :
 - locuire individuala, colectiva, institutii si servicii publice, cultura, comert, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnazial, prescolar, sanatate, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite, unitati de cazare de mica capacitate, bazare comerciale;
 - Circulatii si dotari rutiere in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale- statii de autobuz, afisaje, mobilier urban, garaje colective si parcuri acoperite;
 - Obiective de gospodarie comunala – centrale si puncte termice, transformatoare electrice, hidranti de incendiu, platforme gospodaresti ale locuintelor;
 - Spatii verzi de promenada, sport si agrement pe mal Timis, spatii verzi de aliniament, locuri de joaca pentru copii;
 - terenuri agricole cu folosinta de gradini, baze de crestere a animalelor in gospodariile populatiei, cu capacitati maxime admise de normele sanitare.
- Se interzic functiuni ca:
 - activitati de productie industrială, depozite engross,
 - baze de transport tehnologic, platforme de spalare auto.

4.3.2. Regimul de aliniere si modul de organizare spatiala a cadrului urban

- In zona de locuinte individuale existente se impune pastrarea aliniamentului stradal, cu retrageri de maxim 3,0m din aliniamentul limitativ;
- PUZ existent pe mal Timis se va respecta, cu completari de front la dos de lot pe strada Jiului si aliniament lateral inchis la ultimul lot de pe Str. C. Wallisch;
- Profilul stradal de pe Strada Wallisch se mentine la 25m;

4.3.3. Mod de organizare pe lot

- Se asigura acces auto pe fiecare lot individual, sau in incintele de locuinte colective;
- Se mentine numarul de parcuri existente, iar pentru garaje colective se stabilesc amplasamente in afara incintei, semiingropare;
- Se mentin in mod obligatoriu toate locurile de joaca existente si propuse;
- Pentru mentinerea specificului si a microclimatului se impune pastrarea unui aliniament la dos de lot in fasie de 30 – 40m de la aliniamentul stradal in adancimea lotului, ocupata de gradini – zona de locuinte individuale.
- POT maxim admis pentru locuinte individuale = 40%
- POT maxim admis pentru locuinte colective = 20%

4.3.4. Impuneri pentru cladiri noi

- Regim de inaltime minim P+1 si maxim de P+1+M,[±]
- POT maxim = 40%;
- Construire in regim inchis, cu cladiri insiruite, sau cuplate si acces auto in subpoarta, cu dimensiuni conform normelor PSI.
- Racordare la retele edilitare obligatorie.

**UTR 5 ZONA SPITALULUI MUNICIPAL**

5Lm

5.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul German

5.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Locuinte cu regim mic si mediu de inaltime, individuale si colective, sanatare, alte functiuni complementare.

5.3. Reglementari specifice**5.3.1. Impuneri speciale**

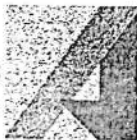
- Linie ferata propusa spre dezafectare, cu transformare in linie uzinala;
- Necesara PUD lotizari la dos de lot Str. Jabarului;
- Spitalul municipal si spitalul de contagioase, TBC, sunt rezervate ca ansambluri de arhitectura si orice lucrare de interventie pe cladiri, sau in perimetrul protejat necesita un aviz CNMASI.

5.3.2. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :
 - Locuire individuala, institutii si servicii publice, sanatare, cultura, comert, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnazial, prescolar, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite, unitati de cazare de mica capacitate, bazare comerciale;
 - Circulatii si dotari rutiere in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale- statii de autobuz, afisaje, mobilier urban;
 - Circulatii feroviare uzinale;
 - Obiective de gospodarie comunala, cimitire, baze de intretinere si transport local- statie terminus, depozite engross;
 - Spatii verzi de promenada, sport si agrement pe mal Timis, spatii verzi de aliniament, locuri de joaca pentru copii, spatii verzi in perdele de protectie;
 - Terenuri agricole cu folosinta de gradini, baze de crestere a animalelor in gospodariile populatiei, cu capacitati maxime admise de normele sanitare.
 - Suprafete de teren pentru baze agricole de colectare produse cerealiere si animaliere, sere municipale;
- Se interzic functiuni ca:
 - activitati de productie industriala, unitati de productie cu risc pentru populatie;
 - baze de transport tehnologic.

5.3.2. Regimul de aliniere si modul de organizare spatiala a cadrului urban

- In zona de locuinte individuale existente se impune pastrarea aliniamentului stradai, cu retrageri de maxim 3,0m din aliniamentul limitativ;
- Tipul de regim de construire al strada este de constructii insiruite, sau cuplate;
- Se impun aliniamente la dos de lot in fasie de 30m la Str. Jabarului, pentru posibile extinderi viitoare;
- Se impun aliniamente la dos de lot in zona de tangenta cu calea ferata. in fasii de 15m. neconstruibile, posibil de ocupat cu gradini, spatii verzi, circulatii de intretinere CF;
- Pentru strazile nou create in zona neconstruita se impun profilele stradale de minim 16m. intre front construit;
- Se impun retrageri de aliniament in caz de reconstruire, modernizare a locuintelor de pe Str. N. Titulescu, de cca. 5m, in zona de colt cu Str. I. L. Caragiale, necesara rezolvarii unghiului de vizibilitate si a razelor de curbura pentru circulatia auto;
- Regimul de inaltime maxim admis este de P+4+M, in general si de P+2+M, echivalent maxim de 10m la cornisa, pentru Str. N. Titulescu.
- Se mentine aliniamentul verde de pe Str. Jabarului;
- Se fac rezervari de teren pentru dezvoltari de obiective de utilitate publica din domeniul sanitar, cabinete pe specialitati, invatamant de specific sanitar si social, unitati de asistenta sociala;



5.3.4. Mod de organizare pe lot

- Cladirile de locuinte nou propuse se incadreaza la un aliniament stradal limitativ, cu retrageri de maxim 3,0m inspre lot. Cladirile pentru institutii se amplaseaza izolat pe lot, cu retrageri de pana la 10m de la aliniamentul stradal;
- Cladirile nou propuse se conformeaza Cap. II pct. 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7.
- Se asigura acces auto pe fiecare lot individual, sau in institutie;
- Se mentine numarul de parcuri existente la institutiile publice;
- Se asigura in mod obligatoriu racord la retelele edilitare existente;
- POT maxim admis pentru locuinte individuale = 40%
- POT maxim admis pentru institutii si svicii publice, cf. norme HGR 525/ 1997, specifice pe functiuni

5.3.7. Limite de protectie, neconstruibile

- O fasie de 15m latime pe mal Timis se mentine neconstruita pentru amenajari de regularizare, drum calaj de supraveghere si intretinere;
- Traseul canalului menajer colector principal se mentine neconstruibil, in fasie de 3+3m fata de ax;
- Se pastreaza nealterata perdeaua de protectie cu plantatii inalte in jurul obiectivelor de sanatate protejate ca ansambluri de arhitectura;
- Se mentine o fasie de 15m neconstruita intre calea ferata si locuintele invecinate, posibil de ocupat cu gradini, plantatii de protectie, sau circulatii de deservire;
- Intre zona rezidentiala si unitatile de productie agricola se mentin fasii de min 5m cu plantatii inalte;
- In jurul cimitirelor existente se impune o raza neconstruabila de min. 5m de la limita lor de incinta spre locuinte, indiferent de proprietatea asupra terenului;
- Intre zona rezidentiala si atelierul de tamplarie Mondial se impun masuri de protectie fonica.

UTR 6 ZONA TEATRULUI DE VARA

6Lm

6.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul German

6.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Locuinte cu regim mic si mediu de inaltime, individuale si colective, alte functiuni complementare.

6.3. Reglementari specifice

6.3.1. Impuneri speciale

- Frontul construit la Str. Bucegi face parte din zona protejata din punct de vedere arhitectural, cu valoare ambientala si orice lucrare de interventie la fatada cladirilor necesita un aviz CNMASI.

6.3.2. Impuneri specifice cladirilor existente

- In caz de interventii pe cladiri din fronturi protejate cu valoare ambientala:
 - Se impune inlaturarea adaosurilor si anexelor care afecteaza calitatea cladirii.
 - Se admite refacerea structurala interioara frontului de fatada existent, prin lucrari de consolidari, sau recompartimentari, daca e cazul.
 - Se admite imbunatatirea calitativa a spatiilor interioare prin refinisari si echipare edilitara;
 - Se admite inlocuirea tamplariilor, inclusiv fatada principala, cu materiala calitativ superioare, sau tamplarii de lemn noi, dar cu dimensiuni si alura, similare celor existente sau identificate ca fiind cele initiale (proportii de gol alungite pe verticala, subimpartire ochi de geam cu aceeaasi sprosuiala, culori de material conform original);
 - Se admit lucrari de transformare a spatiilor de pod in spatii utile, fara modificari in panta acoperisului, cu eventuale lucarne pentru ferestre, in axele de compozitie generala;
 - Se impune mentinerea tratamentelor de fatada privind decoratiunile si finisajele originale, gama coloristica;
 - Se admit practicari de noi goluri pe fatada principala, in cazuri necesare, dar respectand axele compozitionale existente, si cu dimensiuni similare cu cele existente. Se admite transformarea parterelor de locuinte in spatii libere comerciale, sau altele enumerate, dar cu respectarea proportiilor de goluri de la registrele superioare;
 - Orice extindere propusa se rezolva de preferinta, inspre interiorul lotului, prin asanarea anexelor;
 - Se admit supraetajari, cu cel mult 2 nivele la cladirile P, sau pana la maxim de P+2+M, dar cu respectarea aliniamentelor verticale existente, eventual cu retrageri in plan orizontal fata de aliniamentul la front de strada.

6.3.3. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :
 - Locuire individuala, institutii si servicii publice, sanatate, cultura, comert, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnazial, prescolar, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite, unitati de cazare de mica capacitate, bazine comerciale;
 - Circulatii si dotari rutiere in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale- statii de autobuz, afisaje, mobilier urban;
 - Obiective de gospodarie comunala;
 - Spatii verzi de aliniament, locuri de joaca pentru copii;
 - Terenuri agricole cu folosinta de gradini, baze de crestere a animalelor in gospodariile populatiei, cu capacitati maxime admise de normele sanitare.
- Se interzic functiuni ca:
 - activitati de productie industriala, unitati de productie cu risc pentru populatie, mari depozite;
 - baze de transport tehnologic.

**6.3.4. Regimul de aliniere si modul de organizare spatiala a cadrului urban**

- In zona de locuinte individuale existente se impune pastrarea aliniamentului stradal, cu retrageri de maxim 3,0m din aliniamentul limitativ, exceptie facand frontul Strazii Bucegi, unde aliniamentul este obligatoriu;
- In zona Str. Ceferistilor, infundata datorita anexelor feroviare, se impun retrageri de aliniament de 7-10m intre zona rezidentiala si zona Cf, necesara pentru fluidizarea in viitor a circulatiilor, si pentru protectia zonei rezidentiale
- Tipul de regim de construire al strada este de constructii insiruite, sau cuplate, cu inchideri de imprejnuiri, in front compact;
- Se impun aliniamente la dos de lot in fasie de 40m;
- Se impun retrageri de aliniament in caz de reconstruire, modernizare a locuintelor de pe Str. N. Titulescu, de oca. 5m, necesara asigurarii insoirii frontului blocat de pasajul peste calea ferata, si cu orientare defavorabila;
- Regimul de inaltime maxim admis este de P+1+M, in general si de P+2+M, echivalent maxim de 10m la cornisa, pentru Str. N. Titulescu si Str. Bucegi.
- Se propune un traseu pietonal dinspre Sc. gen.nr. 5 si Sc. gen. nr.6, spre teatrul de vara, sau prin curti, dinspre Str. Bucegi;
- Se admit panouri de firme si afisaje pe strazi, in conditiile pastrarii sigurantei pietonilor, a vizibilitatii pe partea carosabila si fara stanjenirea locuitorilor prin recalame luminoase sub 1,5m de geam.

6.3.5. Mod de organizare pe lot

- Cladirile de locuinte nou propuse se incadreaza la un aliniament stradal-obligatoriu;
- Cladirile nou propuse se conformeaza Cap. II pct. 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7.
- Se asigura acces auto pe fiecare lot individual, sau in institutie;
- Se mentine numarul de parcarri existente la institutiile publice;
- Se asigura in mod obligatoriu racord la retelele edilitare existente;
- POT maxim admis pentru locuinte individuale = 40%
- POT maxim admis pentru institutii si servicii publice, cf. norme HGR 525/ 1997, specifice pe functiuni

6.3.7. Limite de protectie, neconstruibile

- Se mentine o fasie de 15m neconstruita intre calea ferata si locuintele invecinate, posibil de ocupat cu gradini, plantatii de protectie, sau circulatii de deservire;
- Intre zona rezidentiala si unitatile de productie alimentara se mentin fasii de min 5m cu plantatii inalte;

UTR 7 ZONA JANDARMERIEI

7Lm

7.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul German

7.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Locuinte cu regim mic si mediu de inaltime, individuale si colective, sanatare, alte functiuni complementare, si unitate speciala de paza si protectia populatiei.

7.3. Reglementari specifice

7.3.1. Impuneri speciale

- Necesari studiu local de rezolvare a circulatiei si implicatii;

7.3.2. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :

-Locuire individuala, institutii si servicii publice, sanatare, cultura, comerț, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnazial, prescolar, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite, unitati de cazare de mica capacitate,;

-Circulatii si dotari rutiere in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale- statii de autobuz, afisaje, mobilier urban; obiective de gospodarie comunală, spatii verzi de promenada, sport si agrement pe mal Timis, spatii verzi de aliniament, locuri de joaca pentru copii, spatii verzi in perdele de protectie; terenuri agricole cu folosinta de gradini, baze de crestere a animalelor in gospodariile populatiei, cu capacitati maxime admise de normele sanitare; unitati de paza si protectia populatiei, dotari sociale aferente, echipamente si utilaje, ateliere de intretinere, depozite si magazine, baza de transport proprie.

- Se interzic functiuni ca:

- activitati de productie industriala, unitati de productie cu risc pentru populatie; ferme agricole; baze de transport tehnologic, cu rampe de spalare si curatire auto.

7.3.2. Regimul de aliniere si modul de organizare spatiaa a cadrului urban

- In zona de locuinte individuale existente se impune pastrarea aliniamentului stradal, cu retrageri de maxim 3,0m din aliniamentul limitativ;
- Se impune un regim de aliniere obligatoriu pe Str. Semenicului, atat in plan orizontal, cat și in plan vertical;
- Tipul de regim de construire al strazii este de constructii insiruite, sau cuplate, cu front inchis;
- Se impun aliniamente la dos de lot in zona de tangenta cu calea ferata, in fasii de 15m, neconstruibile, posibil de ocupat cu gradini, spatii verzi, circulatii de intretinere CF;
- Pentru strada nou creata in continuarea Str. Fundatura Plevnei, prin interventii minime se poate crea continuitatea ei pana in Str. Semenicului. Se impune un profil stradal de minim 20m in zona reconstruita si de 10m in fond construit;
- Regimul de inaltime maxim admis este de P+1+M, in general si de P+2+M, echivalent maxim de 10m la cornisa, pentru Str. Semenicului;
- Se mentine aliniamentul verde de pe Str. Semenicului;

7.3.4. Mod de organizare pe lot

- Cladirile de locuinte nou propuse se incadreaza la un aliniament stradal limitativ, cu retrageri de maxim 3,0m inspre lot.
- Cladirile nou propuse se conformeaza Cap. II pct. 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7.
- Se asigura acces auto pe fiecare lot individual, sau in institutie;
- Se mentine numarul de parcuri existente la institutiile publice;
- Se asigura in mod obligatoriu racord la retelele edilitare existente;
- POT maxim admis pentru locuinte individuale = 40%
- POT maxim admis pentru institutii si servicii publice, cf. norme HGR 525/ 1997, specifice pe functiuni

7.3.7. Limite de protectie, neconstruibile

- O fasie de 15m latime intre zona rezidentiala si cale ferata se mentine neconstruita pentru circulatii, gradini, zona verde de protectie.

UTR 8 ZONA STRAND - STADION**8 Lm****8.1. Amplasament general in cadrul urban**

- Lugojul German

8.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Locuinte cu regim mic si mediu de inaltime, individuale si colective, functiuni complementare, zona verde, sport.

8.3. Reglementari specifice

- Se impune PUD pentru terenul liber din miezul insulelor de locuinte colective.

8.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :

-locuire individuala, colectiva, institutii si servicii publice, cultura, comert, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnazial, prescolar, sanatate, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite, unitati de cazare de mica capacitate,
-Circulatii si dotari rutiere in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale- statii de autobuz, afisaje, mobilier urban, garaje colective si parcarri acoperite;
-Obiective de gospodarie comunala – centrale si puncte termice, transformatoare electrice, hidranti de incendiu, platforme gospodaresti ale locuintelor;
-Spatii verzi de promenada, sport si agrement pe mal Timis, spatii verzi de aliniament, locuri de joaca pentru copii;
- terenuri agricole cu folosinta de gradini, baze de crestere a animalelor in gospodariile populatiei, cu capacitati maxime admise de normele sanitare.

- Se interzic functiuni ca:
 - activitati de productie industriala, depozite engross,
 - baze de transport tehnologic, platforme de spalare auto.

8.3.2. Regimul de aliniere si modul de organizare spatiaa a cadrului urban

- In zona de locuinte individuale existente se impune pastrarea aliniamentului stradal, cu retrageri de maxim 3,0m din aliniamentul limitativ si cu pastrarea regimului constructiilor in front continuu;
- Profilul stradal colector major nou propus, se impune la 20m;
- Se impun aliniamente la dos de lor, pentru fasii construite de 30-40m latime dinspre strada, pentru rezervarea terenului unor posibile dezvoltari in miezul insulelor construite; se impun retrageri de aliniament pe traseu DN6, pe traseul dintre Str. Cerna si limita intravilanului dinspre iesire spre Caransebes. Limita de protectie a DN in intravilan creaza un profil pe zona mentionata de cca.50m intre fronturi.
- Pentru strazile nou create in zone libere, se impune un profil stradal de min. 16m – strazi de deservire
- Regimul de inaltime pentru locuinte individuale este de P+2+M, maxim, iar in zonele de locuinte colective se admite de maxim P+4+M, cu accente locale in capetele de perspectiva ale traseului DN, de pana la P+6.
- Regimul de inaltime maxim pentru institutii si servicii publice este de maxim P+4, echivalent a 15m la cornisa;
- Pentru inchiderea siluetei urbane dinspre Caransebes, se propun locuinte colective cu regim mediu pe mal Timis, cu rezervari de teren pentru locuinte din fonduri de stat, posibil de inchiriat pentru stagitari, sau persoane cu probleme sociale.

8.3.3. Mod de organizare pe lot

- Se asigura acces auto pe fiecare lot individual, institutie, sau in incintele de locuinte colective;
- Se mentine numarul de parcarri existente, iar pentru garaje colective se stabileso amplasamente in afara incintei, semiingropate;
- Se mentin in mod obligatoriu toate locurile de joaca existente si propuse;
- Pentru mentinerea specificului si a microclimatului se impune pastrarea unui aliniament la dos de lot in fasie de 30 – 40m de la aliniamentul stradal in adancimea lotului, ocupata de gradini – zona de locuinte individuale.

- POT maxim admis pentru locuinte individuale = 40%
- POT maxim admis pentru locuinte colective = 25%

3.3.4. Limite de protectie, neconstruibile

- Pe fasia de mal Timis, indiguita, se mentine neconstruibil un profil de 25m;
- Pe traseul DN6, in portiunea de intrare in oras, pana la intersectia cu Str. Cernei, se pastreaza fasii de cate 22m neconstruibile, stanga- dreapta fata de bordura carosabilului actual;
- In propunerile viitoare se va tine cont in amplasarea constructiilor de locuinte si functiuni complementare, de o raza de min 20m in jurul camangeriei existente.

UTR 18 STADION

18. V

18.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul German

18.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Spatii verzi, sport, gospodarie comunaia, amenajari rutiere.

18.3. Reglementari specifice**18.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis**

- Se admit functiuni existente de sport, dotari rutiere, ca spalatorie auto, statie de carburanti, statie de transport in comun si interurban, amenajari cu mobilier urban, afisaje rutiere si de publicitate. Constructiile existente se pot extinde, moderniza.
- Se interzic constructii de locuire, functiuni conexe si productie.

18.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiala a cadrului urban

- Data fiind natura ocupatiei, nu se impune un regim de aliniere. Obiectele construite sunt izolate si nu constituie un front. Alinierea la strazile principale este data de imprejmui si plantatii de aliniament;
- Pentru necesarul circulatiei rutiere se mentin profilele actuale,
- Regimul de inaltime al constructiilor este de maxim P+2, echivalent al unei inaltime la cornisa de 9m de la sol.

18.3.3. Mod de organizare pe lot

- Se impun imprejmui din materiale durabile, opace la stadion, cu inaltime de 2,0m
- Toate unitatile se racordeaza la retele de utilitati ale zonei, cu masuri suplimentare pentru statiile de carburanti si spalatorie auto;
- POT maxim zona construita = 10%

18.3.4. Limite de protectie, neconstruibile

- Fata de rezervoarele de carburanti se asigura o raza neconstruita de 20m, pana la zona rezidentiala si zona publica a stadionului.



UTR 9 ZONA STR. LIBERTATII

9.Lm

9.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Roman

9.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare.

9.3. Reglementari specifice

- Necesari PUD lotizari etapa a II-a, in miez de insula construita
- Culuar cu regim de inaltime limitat pentru perspectiva descendenta din Dr. Fagetului spre silueta traditionala a orasului.

9.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :

-Locuire individuala, semicolectiva, institutii si servicii publice, sanatate, cultura, comert, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnaziul, prescolar, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite, unitati de cazare de mica capacitate,;

-Circulatii si dotari rutiere in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale- statii de autobuz, afisaje, mobilier urban; obiective de gospodarie comunală, spatii verzi de aliniament si parc, locuri de joaca pentru copii,; terenuri agricole cu folosinta de gradini, baze de crestere a animalelor in gospodariile populatiei, cu capacitati maxime admise de normele sanitare;

- Se admit interventii pe cladirile existente, supraetajari, modernizari, restructurari, demolari si modificari la nivel parter in spatii cu alte destinatii decat locuirea;

- Se interzic functiuni ca:

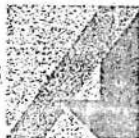
- activitati de productie industriala, unitati de productie cu risc pentru populatie; ferme agricole; baze de transport tehnologic, cu rampe de spalare si curatire auto.

9.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiaa a cadrului urban

- In zona de locuinte individuale existente se impune pastrarea aliniamentului stradal, cu retrageri de maxim 3,0m din aliniamentul limitativ, exceptie facand frontul Strazii Fagetului, unde aliniamentul este obligatoriu;
- Tipul de regim de construire al strada este de constructii insiruite, sau cuplate, cu inchideri de imprejmuiiri, in front compact;
- Se impun aliniamente la dos de lot in fasie de 30-40m;
- Se admit dezmembrari de parcele in adancime, cu impuneri de servitute de trecere pana la fund de lot dinspre strada, care in viitor pot deveni trasee de drumuri publice;
- Regimul de inaltime maxim admis este de P+1+M, in general si de P+M, la cornisa, pentru Str. Fagetului afectata de inaltime limitativa.
- Se propun trasee de strazi de deservire interioare insulelor cu rezervari de posibile penetrari, in caz de dezvoltare viitoare, se propune o legatura spre pod Timis prin incinta autogarii, necesitand reorganizarea ei pe teren liber in UTR 28.
- Se admit panouri de firme si afisaje pe strazi, in conditiile pastrarii sigurantei pietonilor, a vizibilitatii pe partea carosabila si fara stanjenirea locuitorilor prin recalame luminoase sub 1,5m de geam.

9.3.3. Mod de organizare pe lot

- Se impune o dimensiune minima de lot nou in suprafata de 300mp.
- Cladirile de locuinte nou propuse se incadreaza la un aliniament stradal limitativ, cu retrageri de maxim 3,0m inspre lot.
- Cladirile nou propuse se conformeaza Cap. II pct. 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7.
- Se asigura acces auto pe fiecare lot individual, sau institutie;
- Se asigura in mod obligatoriu racord la retelele edilitare existente;
- POT maxim admis pentru locuinte individuale = 35% si o suprafata de gradina de min 60%, conform tipului traditional de locuire;
- POT maxim admis pentru institutii si servicii publice, cf. norme HGR 525/ 1997, specifice pe functiuni



| | | |
|--------|-------------------------------|--------|
| UTR 10 | ZONA CIMITIR – AGRICULTORILOR | 10. Lm |
|--------|-------------------------------|--------|

10.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Roman

10.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Locuinte cu regim mic si mediu de inaltime, functiuni complementare

10.3. Reglementari specifice

- Necesara PUD lotizari etapa a II-a, in miez de insula construita
- Culuar cu regim de inaltime limitat pentru perspectiva descendenta din Dr. Fagetului spre silueta traditionala a orasului.

10.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :

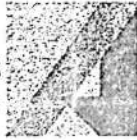
-Locuire individuala, semicolectiva, institutii si servicii publice, sanatate, cultura, comert, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnazial, prescolar, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite, unitati de cazare de mica capacitate;

-Circulatii si dotari rutiere in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale- statii de autobuz, afisaje, mobilier urban; obiective de gospodarie comunală, spatii verzi de aliniament si parc, locuri de joaca pentru copii; terenuri agricole cu folosinta de gradini, baze de crestere a animalelor in gospodariile populatiei, cu capacitati maxime admise de normele sanitare;

- Se admit interventii pe cladirile existente, supraetajari, modernizari, restructurari, demolari si modificari la nivel parter in spatii cu alte destinatii decat locuirea;
- Se interzic functiuni ca:
- activitati de productie industriala, unitati de productie cu risc pentru populatie; ferme agricole; baze de transport tehnologic, cu rampe de spalare si curatire auto.

10.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiala a cadrului urban

- In zona de locuinte individuale existente se impune pastrarea aliniamentului stradal, cu retrageri de maxim 3,0m din aliniamentul limitativ, exceptie facand frontul Strazii Fagetului, unde aliniamentul este obligatoriu;
- Tipul de regim de construire al strada este de constructii insiruite, sau cuplate, cu inchideri de imprejmui, in front compact;
- Se impun aliniamente la dos de lot in fasie de 30-40m;
- Se admit dezmembrari de parcele in adancime, cu impuneri de servitute de trecere pana la fund de lot dinspre strada, care in viitor pot deveni trasee de drumuri publice;
- Regimul de inaltime maxim admis este de P+1+M, in general si de P+M, echivalent cu 7,0m la cornisa, pentru Str. Fagetului afectata de inaltime limitativa.
- Pentru cladirile cu functiuni de utilitate publica, sedii, servicii, se admite un regim de inaltime maxim de P+3;
- Se propun trasee de strazi de deservire interioare insulelor cu rezervari de posibile penetrari, in caz de dezvoltare viitoare, se propune o legatura spre pod Timis prin incinta autogarii, necesitand reorganizarea ei pe teren liber in UTR 28.
- Se admit panouri de firme si afisaje pe strazi, in conditiile pastrarii sigurantei pietonilor, a vizibilitatii pe partea carosabila si fara stanjenirea locuitorilor prin recalame luminoase sub 1,5m de geam.
- Se admit amplasamente izolate pe lot, pentru obiective de utilitate publica, sedii;
- Se impun aliniamente noi pentru zona de dezvoltare Lm si pe traseu colector major;
- Pe loturile adanci, cu front ingust, se accepta mentinerea in interior a terenului agricol, pana la aparitie PUZ / PUD.

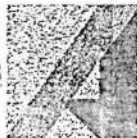


10.3.3. Mod de organizare pe lot

- Se impune o dimensiune minima de lot nou in suprafata de 300mp.
- Prin demolari pentru noi trasee stradale in zone construite, loturile minime rezultate sa fie de 150mp, cu front la strada de minim 7,0m
- Cladirile de locuinte nou propuse se incadreaza la un aliniament stradal limitativ, cu retrageri de maxim 3,0m inspre lot.
- Cladirile nou propuse se conformeaza Cap. II pct. 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7.
- Se asigura acces auto pe fiecare lot individual, sau in institutie;
- Se asigura in mod obligatoriu racord la retelele edilitare existente;
- POT maxim admis pentru locuinte individuale = 35% si o suprafata de gradina de min 60%, conform tipului traditional de locuire;
- Pot maxim admis pentru zonele afectate de propuneri de strada = 50%;
- POT maxim admis pentru institutii si svicii publice, cf. norme HGR-525/ 1997, specifice pe functiuni

10.3.4. Limite de protectie, neconstruibile

- In jurul cimitirelor se impune o limita neconstruabila in fasie de 5,0m, de la limita incintei.



| | | |
|--------|---------------------------------------|---|
| UTR 11 | PLATFORMA INDUSTRIALA CALEA TIMISORII | I |
|--------|---------------------------------------|---|

11.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Roman

11.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Industrie constructoare de masini, materiale de constructie, ceramice, textila, gospodarie comunală, baze de transport tehnologic si urban

11.3. Reglementari specifice

- Prin PATJ se propune desfiintarea traseului de cale ferata spre Faget, realizarea unui nod dincolo de Costei. Se elimina puncte de conflict intre drumuri principale si cai ferate, iar traseul se mentine doar pentru deservire zone industriale.

11.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit unitati de productie industriala, unitati izolate, cu risc pentru populatie, depozite, gospodarie comunală, baze de transport, dotari sociale si administrative proprii, dotari rutiere;
- Se interzic functiuni de locuire si functiuni complementare, baze de productie agricola.

11.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiala a cadrului urban

- Se impune aliniament la DN 6 spre Timisoara, constituit din hale si cladiri de productie, sau de imprejmuiri opace. Aliniamentul este impus de fasia de protectie a DN, de 22m din bordura carosabilului existent, care poate include benzi de circulatie de deservire, parcaje publice si proprii ale unitatilor productive, spatii verzi de aliniament. Traseul DN, de la intrarea in intravilan si pana la intersectia cu calea ferata, este traseu de categoria I, impunandu-se un pas al intersectiilor majore, cu relatie stanga – dreapta de minim 600m.
- Se impun strazi de deservire ale dosului de incinte, pe mal Timis, cu rol de colectare a traficului dinspre incintele care nu au rezolvate toate relatiile carosabile la iesirea in DN.
- Se admit si se recomanda depozitari de moloz, pamant de umplutura in balta inclusa in intravilan, pentru posibile dezvoltari.

11.3.3. Mod de organizare pe lot

- Conform nomelor specifice pe ramuri industriale.
- Se impun echipamente suplimentare de protectia mediului pentru ape uzate, emisii de gaze, noxe, in functie de specificul unitatii.

11.3.4. Limite de protectie, neconstruibile

- Fasie de protectie la DN, neconstruibile, cu latime de 22m;
- Fasie de protectie a malului de rau, neregularizat, de minim 15m, necesara supravegherii si accesului in caz de necesitate;
- Zone de protectie sanitara a uzinei de tratare a apei industriale, posibil de extins si pentru necesitati de apa potabila, din surse de suprafata;
- Zona de protectie a unitatilor cu risc de explozie – imbuteliere oxigen, distilerie, rezervoare de carburanti, in fasie de 20 – 50 m latime in jurul incintelor respective.
- Nu se admit deversari de ape uzate, sau de pe platformele de circulatie auto, in albia raului, fara masuri de preepurare.



| | | |
|---------------|--|----------|
| UTR 13 | ZONA AGRICOLA DRUMUL BUZIASULUI | A |
|---------------|--|----------|

13.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Nou

13.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Baze de productie agricola, unitati industrie alimentara, scoli de specialitate

13.3. Reglementari specifice**13.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis**

- Se admit functiuni de productie agricola, industrie alimentara, unitati de productie si depozitare, nepoluante, baze de transport agricol, tehnologic, dotari sociale si administrative proprii.
- Se interzic functiuni specifice locuirii, functiuni conexe, unitati de productie industriala poluante.

13.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiala a cadrului urban

- Se impun aliniamente la traseele stradale principale, la DJ spre Buzias, cu fasii neconstruite de 20m de la bordura carosabilului, rezultand profile de cca. 50m latime.
- Aliniamentele pot fi sustinute de cladiri de productie, sau de imprejmuiiri opace. Aliniamentul este impus de fascia de protectie a DJ poate include benzi de circulatie de deservire, parcaje publice si proprii ale unitatilor productive, spatii verzi de aliniament. Traseul DJ, de la intrarea in intravilan si pana la intersectia cupasajul denivelat, este traseu de categoria I, impunandu-se un pas al intersectiilor majore, cu relatie stanga – dreapta de minim 420m.
- Se admit cladiri administrative cu un regim de inaltime maxim de P+3

13.3.4. Limite de protectie, neconstruibile

- Profilele stradale impuse de-a lungul DJ, in latimi de 20m
- Culcuare de retele electrice de inalta tensiune, in latimi de cca. 10m din axul cablurilor.

| | | |
|---------------|-------------------------|----------|
| UTR 14 | ZONA COLONIA ITL | I |
|---------------|-------------------------|----------|

14.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Nou

14.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Industrie textila si locuinte de serviciu Lm

14.3. Reglementari specifice**14.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis**

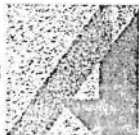
- Se admit unitati de productie industriala, unitati cu risc pentru populatie, in subzona cu specific industrial;
- Se admit functiuni de locuire colectiva, locuinte de serviciu si functiuni complementare, in subzona LM, gospodarie comunala, ateliere de intretinere, garaje colective.
- Dotari rutiere si mobilier urban, panouri de afisaj.
- Se rezerva teren pentru unitati sociale, de agrement, cultura,
- Se admit in zona de locuinte colective interventiile mentionate la Cap. II, art. 1.2.

14.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiala a cadrului urban

- Se impune pastrarea aliniamentului stradal existent, cu profil ingustat.
- Se limiteaza regimul de inaltime la P+4 maxim, pentru orice cladire din subzona da locuinte.
- POT maxim pentru zona de locuinte colective este de 20%

14.3.4. Limite de protectie, neconstruibile

- Pentru statia de imbuteliere si distributie Butangaz se impun raze neconstruibile in jurul zonei periculoase, de 20m.



UTR 15

ZONA LUGOJUL NOU I

15.Lm

15. 1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Nou

15. 2. Functiuni dominate si subzone functionale

- Locuinte individuale cu regim mic de inaltime; dezvoltare Lm.

15. 3. Reglementari specifice**15.3.1. Impuneri speciale**

- Necesara PUD / PUZ zona de dezvoltare

15.3.2. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :
 - Locuire individuala, sernicolectiva, institutii si servicii publice, sanatate, cultura, comert, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnazial, prescolar, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite, unitati de cazare de mica capacitate.;
 - Circulatii si dotari rutiere in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale- statii de autobuz, afisaje, mobilier urban; obiective de gospodarie comunală, spatii verzi de aliniament si parc, locuri de joaca pentru copii.;
 - terenuri agricole cu folosinta de gradini, baze de crestere a animalelor in gospodariile populatiei, cu capacitati maxime admise de normele sanitare;
- Se admit interventii pe cladirile existente, supraetajari, modernizari, restructurari, demolari si modificari la nivel parter in spatii cu alte destinatii decat locuirea;
- Se interzic functiuni ca:
 - activitati de productie industriala, unitati de productie cu risc pentru populatie; ferme agricole; baze de transport tehnologic, cu rampe de spalare si curatire auto.

15.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiala a cadrului urban

- In zona de locuinte individuale existente se impune pastrarea aliniamentului stradal, cu retrageri de maxim 3,0m din aliniamentul limitativ, exceptie facand frontul Strazii Bocsei, unde aliniamentul este obligatoriu;
- Tipul de regim de construire al strada este de constructii insiruite, sau cuplate, cu inchideri de imprejuriri, in front compact;
- Se impun aliniamente la dos de lot in fasie de 30-40m;
- Se admit dezmembrari de parcele in adancime, cu impuneri de servitute de trecere pana la fund de lot dinspre strada, care in viitor pot deveni trasee de drumuri publice;
- Regimul de inaltime maxim admis este de P+1+M, iar pe strada Bocsei de P+2+M
- Pentru cladirile cu functiuni de utilitate publica, sedii, se admite un regim de inaltime maxim de P+3;
- Se propun trasee de strazi de deservire interioare insulelor cu rezervari de posibile penetrari, in caz de dezvoltare viitoare.
- Se admit panouri de firme si afisaje pe strazi, in conditiile pastrarii sigurantei pietonilor, a vizibilitatii pe partea carosabila si fara stanjenirea locuitorilor prin recalame luminoase sub 1.5m de geam.
- Se rezerva amplasamente pentru obiective de utilitate publica, sedii, unde se admit constructii izolate
- Se impun aliniamente noi pentru zona de dezvoltare Lm si pe traseu colector major;
- Pe loturile adanci, cu front ingust, se accepta mentinerea in interior a terenului agricol, pana la aparitie PUZ / PUD.

15.3.4. Mod de organizare pe lot

- Se impune o dimensiune minima de lot nou in suprafata de 300mp.
- Cladirile de locuinte nou propuse se incadrează la un aliniament stradal limitativ
- Cladirile nou propuse se conformeaza Cap. II pct. 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7.
- Se asigura acces auto pe fiecare lot individual, sau institutie;
- Se asigura in mod obligatoriu racord la retelele edilitare existente;
- POT maxim admis pentru locuinte individuale = 35% si o suprafata de gradina de min 60%, conform tipului traditional de locuire;
- POT maxim admis pentru institutii si servicii publice, cf. norme HGR 525/ 1997, specifice pe functiuni



UTR 16

ZONA LUGOJUL NOU II

16.Lm

16. 1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Nou

16. 2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Locuinte individuale cu regim mic de inaltime; dezvoltare Lm.

16. 3. Reglementari specifice**16. 3.1. Impuneri speciale**

- Necesari PUZ zona de dezvoltare

16.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :

-Locuire individuala, semicolectiva, institutii si servicii publice, sanatate, cultura, comert, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnazial, prescolar, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite, unitati de cazare de mica capacitate,;

-Circulatii si dotari rutiere in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale- statii de autobuz, afisaje, mobilier urban; obiective de gospodarie comunală, spatii verzi de aliniament si parc, locuri de joaca pentru copii,; terenuri agricole cu folosinta de gradini, baze de crestere a animalelor in gospodariile populatiei, cu capacitati maxime admise de normele sanitare;

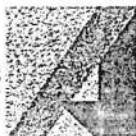
- Se admit interventii pe cladirile existente, supraetajari, modernizari, restructurari, demolari si modificari la nivel parter in spatii cu alte destinatii decat locuirea;

- Se interzic functiuni ca:

- activitati de productie industrială, unitati de productie cu risc pentru populatie; ferme agricole; baze de transport tehnologic, cu rampe de spalare si curatire auto.

16.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiaa a cadrului urban

- In zona de locuinte individuale existente se impune pastrarea aliniamentului stradal, cu retrageri de maxim 3,0m din aliniamentul limitativ, exceptie facand frontul Strazii Bocsei, unde aliniamentul este obligatoriu;
- Tipul de regim de construire al strada este de constructii insiruite, sau cuplate, cu inchideri de imprejmui, in front compact;
- Pentru profilul drumului ocolitor nou propus se impune o latime intre fronturi de 25m, inclusiv piste de biciclisti, aliniamente verzi de protectie;
- Se impun fasii de 22m latime neconstruibile, pe ambele parti ale DN spre Resita, pe portiunea cuprinsa in limita de intravilan si Parau Cernabora;
- Pentru Str. Bocsei, cu un profil larg, se impune mentinerea lui la minim 50m intre fronturi, cu piste de biciclete, aliniamente verzi si in caz de depasire, retrageri de aliniament.
- Se impun aliniamente la dos de lot in fasie de 30-40m, si zone de protectie neconstruibile, la cai ferate in fasii verzi de 15m;
- Se admit dezmembrari de parcele in adancime, cu impuneri de servitute de trecere pana la fund de lot dinspre strada, care in viitor pot deveni trasee de drumuri publice;
- Regimul de inaltime maxim admis este de P+1+M, iar pe strada Bocsei, de P+2+M
- Pentru cladirile cu functiuni de utilitate publica, sedii, se admite un regim de inaltime maxim de P+3;
- Se propun trasee de strazi de deservire interioare insulelor cu rezervari de posibile penetrari, in caz de dezvoltare viitoare.
- Se admit panouri de firme si afisaje pe strazi, in conditiile pastrarii sigurantei pietonilor, a vizibilitatii pe partea carosabila si fara stanjenirea locuitorilor prin recalame luminoase sub 1,5m de geam.
- Se rezerva amplasamente pentru obiective de utilitate publica, sedii, unde se admit constructii izolate
- Se impun aliniamente noi pentru zona de dezvoltare Lm si pe traseu colector major;
- Pe loturile adanci, cu front ingust, se accepta mentinerea in interior a terenului agricol, pana la aparitie PUZ / PUD.

**16.3.4. Mod de organizare pe lot**

- Se impune o dimensiune minima de lot nou in suprafata de 300mp.
- Cladirile de locuinte nou propuse se incadreaza la un aliniament stradal limitativ
- Cladirile nou propuse se conformeaza Cap. II pct. 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7.
- Se asigura acces auto pe fiecare lot individual, sau in institutie;
- Se asigura in mod obligatoriu racord la retelele edilitare existente;
- Se admit in fasiile de teren particular de la Str. Bocsei, in limita profilului propus, terenuri ocupate de gradini, cu imprejmuiri traforate, sau joase.
- POT maxim admis pentru locuinte individuale = 35% si o suprafata de gradina de min 60%, conform tipului traditional de locuire;
- POT maxim admis pentru institutii si servicii publice, cf. norme HGR 525/ 1997, specifice pe functiuni

16.3.5. Limite de protectie

- Se impun aliniamente verzi inalte la traficul greu ocolitor si pe traseul DN;
- Se impune pastrarea zonei de protectie severa a surselor de apa potabila si a echipamentelor de inmagazinare si pompare;
- Se impune o fasie verde ocupata de gradini, aliniamente verzi, sau circulatii de deservire, in zona de tangenta a zonei rezidentiale, cu calea ferata.
- Se rezerva teren pentru trasee de regularizare cursuri de apa, in fasii de cca. 20m latime.

| | | |
|--------|---------------------------------------|--------|
| UTR 17 | ZONA INDUSTRIALA CALEA HERENDESTIULUI | 17.1,A |
|--------|---------------------------------------|--------|

17.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Nou

17.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Baze de productie agricola, unitati industrie alimentara

17.3. Reglementari specifice

- Necesari PUD / PUZ zona de dezvoltare

17.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de productie agricola, industrie alimentara, unitati de productie si depozitare, baze de transport agricol, tehnologic, dotari sociale si administrative proprii, gospodarie comunală.
- Se interzic functiuni specifice locuirii, functiuni conexe, unitati de productie industriala poluante, in vecinatatea UTR 16.

17.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiala a cadrului urban

- Se impun aliniamente la traseele stradale principale, spre Hezeris, cu fasii neconstruite de 15m de la bordura carosabilului, rezultand profile de cca. 40m latime.
- Se impun fasii neconstruibile pe traseul DN spre Resita, in latime de 22m de la bordura carosabila, cu un pas al intersectiilor stanga – dreapta de 600m.
- Se impun retrageri de aliniament in zona gaterului de pe DN 58A.
- Aliniamentele pot fi sustinute de cladiri de productie, sau de imprejmuiri opace. Aliniamentul este impus de fasia de protectie a DN poate include benzi de circulatie de deservire, parcaje publice si proprii ale unitatilor productive, spatii verzi de aliniament.
- Se admit cladiri administrative cu un regim de inaltime maxim de P+4

17.3.4. Limite de protectie, neconstruibile

- Profilele stradale impuse de-a lungul DN, in latimi de 22m si de 15m pe DC spre Herendesti
- Trasee de regularizari de cursuri de apa in latimi de cca. 20m.



UTR 19

DRUMUL OLOSAGULUI

19.I, A, Gc, R

19.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Nou si Lugojul German

19.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Baze de productie agricola, unitati industrie, gospodarie comunală, locuinte cu regim mic de inaltime

19.3. Reglementari specifice

- Necesari PUZ zona industriala de dezvoltare;
- Necesari PUD dezvoltare zona rezidentiala la DN 6.

19.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de productie agricola, industrie alimentara, unitati de productie industriala si depozitare, baze de transport tehnologic, dotari sociale si administrative proprii, gospodarie comunală, haldina de gunoi, targ de animale, depozitari de deseuri solide in balti, aliniamente de protectie verde;
- Se interzic functiuni specifice locuirii, functiuni conexe.

19.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiala a cadrului urban

- Se impune mentinerea aliniamentelor stradale pe Str. Tesatorilor si Izlazul Mic;
- Se impun fasii neconstruibile de 22, respectiv 20m, pentru traseele DN 6 / DJ584, pentru protectia si dezvoltarea rutiera. Acestea sunt prevazute in portiunile neconstruite inca cu zone rezidentiale si cu amenajari de intersectii incipiente. Pentru aceste profile se prevad in mod obligatoriu si piste de biciclete.
- Se impun aliniamente la traseele stradale principale, spre Honorici, cu fasii neconstruite de 15m de la bordura carosabilului, rezultand profile de cca. 40m latime.
- Aliniamentele pot fi sustinute de cladiri de productie, sau de imprejmuiiri opace. Aliniamentul este impus de fascia de protectie a DC si poate include benzi de circulatie de deservire, parcaje publice si proprii ale unitatilor productive, spatii verzi de aliniament.
- Se impun aliniamente la dos de lot in zone de tangenta a locuintelor de pe Str. Tesatorilor, in fasii de 15m latime de-a lungul caii ferate, posibil de ocupat cu gradini.
- Pentru rezolvarea intersectiei majore cu calea ferata, pe traseul drumului spre Stiuca, se impun restrictii temporare de construire, pana la aparitia PUZ;
- Se impun aliniamente la dos de lot pentru zona rezidentiala din Izlazul Mic si inghegarea unui aliniament spre regularizare Parau Stiuca.
- Se admit cladiri administrative cu un regim de inaltime maxim de P+4.
- Nu se limiteaza regimul de inaltime al halelor de productie.
- Pentru zona rezidentiala inclusa in Utr se limiteaza regimul de inaltime la P+1+M



UTR 20

ZONA INDUSTRIALA C.F.R.

20.F,1

20. 1. Amplasament general in cadrul urban

- Limita intre Lugojul German si Lugojul Nou

20. 2. Functiuni dominate si subzone functionale

- Zona de transport si manevre cai ferate, industrie nepoluanta, industrie alimentara.

20. 3. Reglementari specifice**20.3.2. Natura ocuparii terenului permis / interzis**

- Se admit functiuni feroviare, circulatii, gara de calatori si de marfuri, linii de triere, magazii si depozite aferente circulatiei feroviare, pasarele pietonale denivelate, peroane, cladiri de paza si control a circulatiei feroviare, dotari publice ale statiei de calatori, puncte alimentare publica, gospodarie comunală; unitati de productie industrială nepoluante, baze agricole de produse cerealiere, industrie alimentara si baze de intretinere, zone verzi.
- Se interzic functiuni de locuire permanenta si functiunile complementare.

20.3.3. Regimul de aliniere si organizarea spatiala a cadrului urban

- Nu se impun aliniamente in zona feroviara.
- Se impun retrageri de aliniament in zona de strangulare a circulatiei rutiere din Str. Ceferistilor, inspre zona CFR, cu posibilitati de practicare de strada si aliniamente verzi.
- Se impun aliniamente verzi de protectie ale unitatilor de productie situate in vecinatatea imediata a zonei rezidentiale.

UTR 21

ZONA VERDE, SPORT SI AGREMENT - INSULA

21V

21.1. Amplasament general in cadrul urban

- In albia minora a Raului Timis – insula

21.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Zona verde, sport si agrement, cu suprafete de dezvoltare

21.3. Reglementari specifice**2.3.1. Impuneri speciale**

- Fiind situat in albia Raului Timis, se impune pentru orice constructie noua, sau pentru dezvoltari ale celor existente, un aviz al Regiei de gospodarie a apelor Romane, nivel judetean.

2.3.2. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit constructii si ocupatii pentru: functiuni de recreere, agrement, strand, sport, parc zoo, sau botanic, baze nautice, comert, alimentare publica;
- Se interzic : functiuni de locuire, institutii si servicii publice, sedii de firma, baze de transport, cresterea animalelor.

2.3.2. Regimul de aliniere si modul de organizare spatiala a cadrului urban

- Tipul functiunilor admise, amplasarea in albia raului, impune o organizare libera, peisajera, fara impuneri de aliniament, in regim de constructii izolate, usoare.
- Nu se organizeaza acces carosabil pe insula;
- Se impun constructii din materiale usoare, demontabile, pe piloti, peste cota de inundabilitate, si care sa nu constituie un obstacol in fata apelor, in cazul unor viituri.
- POT maxim 30%, incluzand constructii, circulatii pietonale, dalaje, si un POT 60% pentru spatii verzi, terenuri de sport, joaca.
- Regimul de inaltime maxim admis pentru orice constructie este de P+M, considerand cota "0", de la cota de inundare.

2.5. Protectia sanitara a insulei

- Se limiteaza tipul de functiuni;
- Modul de organizare si functionare a strandurilor cf. HGR 525/ 1997;
- Nu se admit depozitari de resturi menajere, sau solide, sau petroliere in platforme pe insula, debarasarea se va face zilnic in platformele de pe mal;
- Se impune racordarea la retele edilitare urbane ce strabat insula – apa, canalizare si energie electrica, eventual cu sistem suplimentar de protectie;
- Se impun masuri de protectia si curatirea malurilor, si luarea masurilor impotriva inundatilor, prin diguri suprainaltate; nu se admit deversari de ape uzate si deseuri in apa raului Timis.



UTR 23

ZONA AGRICOLA POALELE VIILOR

23. Lm

20. 1. Amplasament general in cadrul urban

- Zona Fagetului

20. 2. Functiuni dominate si subzone functionale

- Zona de locuinte cu regim mic de inaltime, cu densitate rara, zone agricole si zone de dezvoltare

20. 3. Reglementari specifice

20.3.1. Impuneri speciale

- Necesari PUZ, zona de dezvoltare etapa I

20.3.2. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :

-Locuire individuala, semicolectiva, institutii si servicii publice, sanatate, cultura, comert, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnazial, prescolar, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite, unitati de cazare de mica capacitate, unitati agricole, nepoluante;

-Circulatii si dotari rutiere in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale- baze de transport rutier, statii de autobuz, afisaje, mobilier urban; obiective de gospodarie comunala, spatii verzi de aliniament si parc, locuri de joaca pentru copii; terenuri agricole cu folosinta de gradini, baze de crestere a animalelor in gospodariile populatiei; cu capacitati maxime admise de normele sanitare;

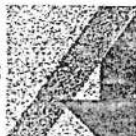
- Se admit interventii pe cladirile existente, supraetajari, modernizari, restructurari, demolari si modificari la nivel parter in spatii cu alte destinatii decat locuirea;

- Se interzic functiuni ca:

- activitati de productie industriala, unitati de productie cu risc pentru populatie; ferme agricole de mare capacitate.

16.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiala a cadrului urban

- Tipul de regim de construire al zonei este de constructii izolate pe lot, cu mari suprafete de gradina, livezi, culturi viticole, tip care se recomanda si pentru dezvoltarea viitoare. Terenul este in panta, cu risc de alunecare, ca atare se impun masuri de stabilizare a terenului pentru fiecare constructie, cat si o dimensiune de loturi noi de 300- 500mp, cu fronturi de 12m minim, care sa permita tipul de constructii izolate. POT maxim = 35%. In zona Livezilor cu pante accentuate, se recomanda o trama stradala in paralel cu curbele de nivel, cu un singur front stradal, data fiind orientarea nord a dealului. Regimul de inaltime maxim, pentru zonele in panta este de $D_s+P+1+M$.
- Se impun fasii de 22m latime neconstruibile, pe ambele parti ale DN spre Faget, pe portiunea cuprinsa in limita de intravilan si traseu drum ocolitor trafic greu propus. Pe portiunile denivelate din afara domeniului privat se rezolva cai de circulatie de deservire in paralel cu traseul DN. Pasul intersectiilor pe portiunea dintre Str. Tirolului si limita intravilan spre Faget, este de 600m, cu relatie stanga – dreapta, traseul DN fiind strada de categoria a II-a.
- In zona de dezvoltare Lm cuprinsa intre DN 68A, Str. Poalele Viilor, Str. Strugurilor se impun aliniamente noi pe retea stradala rectangulara, cu fronturi discontinue, in regim de construire izolate, sau cuplate. Dimensiunea minima de lot este de 300mp, cu un procent de ocupare de 35% maxim. Regimul de inaltime maxim este de $P+1+M$, sau $P+2$.
- Pentru profilul drumului ocolitor nou propus se impune o latime intre fronturi de 25m, inclusiv piste de biciclisti, aliniamente verzi de protectie;
- Se admit dezmembrari de parcele in adancime, cu impuneri de servitute de trecere pana la fund de lot dinspre strada, care in viitor pot deveni trasee de drumuri publice;
- Regimul de inaltime maxim admis este de $P+1+M$.
- Pentru cladirile cu functiuni de utilitate publica, sedii, se admite un regim de inaltime maxim de $P+3$;
- Se admit panouri de firme si afisaje pe strazi, in conditiile pastrarii sigurantei pietonilor, a vizibilitatii pe partea carosabila si fara stanjenirea locuitorilor prin recalame luminoase sub 1,5m de geam.
- Pe loturile adanci, cu front ingust, se accepta mentinerea in interior a terenului agricol, pana la aparitie PUZ.



- Se impune realizarea extinderii rețelelor edilitare pe Str. Poalele Viilor, Strugurilor, livezilor si racordarea zonelor de dezvoltare. Pe traseul de drum ocolitor se prevad hidranti de incendiu, la un pas de 500m minim, data fiind vecinatatea cu magistrala de gaz metan.
- Se impune un acces carosabil pe toate loturile ce se construiesc nou.
- Se impun retrageri de aliniament la Str. Fagetului, in caz de modernizari, extinderi ale cladirilor existente.

20.3.5. Limite de protectie

- R= 50m, de la limita incintei bazelor de transport existente si propuse, pana la zona rezidentiala;
- Culuar de 20m neconstruibil pe traseul magistralei de gaz metan;
- R= 50m, in jurul captarilor de apa, R=10, in jurul fantanilor din gospodariile proprii;
- R= 10m intre anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor si zona de locuit;
- R= 20m intre depozite de carburanti lichid, gazos, si zona rezidentiala;
- Fasii de 22m de la bordura carosabila a DN pana la prima constructie, cu exceptia imprejmuirilor.

| | | |
|--------|-----------------|--------|
| UTR 24 | ZONA BALTA LATA | 24. Lm |
|--------|-----------------|--------|

24. 1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Roman

24. 2. Functiuni dominate si subzone functionale

- Locuinte individuale cu regim mic de inaltime si functiuni complementare.

24. 3. Reglementari specifice

24. 3.1. Impuneri speciale

- Se respecta PUD lotizari existent.

24.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :

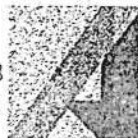
-Locuire individuala, semicolectiva, institutii si servicii publice, sanatate, cultura, comert, servicii, alimentatie publica, invatamant primar, gimnazial, prescolar, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite, unitati de cazare de mica capacitate, culte;

-Circulatii si dotari rutiere in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale afisaje, mobilier urban; obiective de gospodarie comunala, spatii verzi de aliniament si parc, locuri de joaca pentru copii.; terenuri agricole cu folosinta de gradini, baze de crestere a animalelor in gospodariile populatiei, cu capacitati maxime admise de normele sanitare;

- Se admit interventii pe cladirile existente, supraetajari, modernizari, restructurari, demolari si modificari la nivel parter in spatii cu alte destinatii decat locuirea;
- Se interzic functiuni ca:
 - activitati de productie industriala, unitati de productie cu risc pentru populatie; ferme agricole; baze de transport tehnologic, cu rampe de spalare si curatire auto.

24.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiaa a cadrului urban

- In zona de locuinte individuale existente se impune pastrarea aliniamentului stradal, cu retrageri de maxim 3,0m din aliniamentul limitativ
- Tipul de regim de construire al strada este de constructii insiruite, sau cuplate, cu inchideri de imprejmui, in front compact;
- Pentru profilul drumului ocolitor nou propus se impune o latime intre fronturi de 25m, inclusiv piste de biciclisti, aliniamente verzi de protectie;
- Regimul de inaltime maxim admis este de P+2+M,
- Pentru cladirile cu functiuni de utilitate publica, sedii, se admite un regim de inaltime maxim de P+3;
- Se admit panouri de firme si afisaje pe strazi, in conditiie pastrarii sigurantei pietonilor, a vizibilitatii pe partea carosabila si fara stanjenirea locuitorilor prin recalame luminoase sub 1,5m de geam.
- Se rezerva amplasamente pentru obiective de utilitate publica, sedii, unde se admit constructii izolate.
- Se impun aliniamente noi pentru zona de dezvoltare Lm si pe traseu colector major;

**24.3.3. Mod de organizare pe lot**

- Se asigura un acces carosabil obligatoriu pe lot;
- Se asigura racordarea la retele edilitare urbane;
- Pentru parterele comerciale nou construite la Str. Avram Iancu se impune o inaltime de nivel de 3,5m, si respectarea aliniamentelor verticale intre vecinatati;
- Se impune culuar cu limitare de inaltime la P+1, pe Str. Fagetului;
- POT max pentru zona de locuinte = 40%;
- POT max institutii si servicii publice = cf. HGR 525/ 1997;
- POT unitati de productie = cf. norme ministerului de resort.

24.3.4. Limite de protectie

- Se impune stramutarea bazei de santiere DN, cu statie de intretinere a drumurilor cu mixturi asfaltice, in afara razei de 50m, fata de zona rezidentiala;
- Limita de protectie fata de magistrala de gaz metan este de 20m, fata de zona construita;
- R= 20m fata de statia de reglarea gaz
- R= 50m neconstruibila, intre platforma de prelevare probe a statiei meteorologice si orice constructie, cat si o raza de 500m in jurul ei cu limitare de construire de retele electrice de inalta tensiune, cosuri de fum.

| | | |
|--------|------------------------------------|--------|
| UTR 25 | ZONA SPITALULUI DE NEUROPSIHIATRIE | 25. Is |
|--------|------------------------------------|--------|

25.1. Amplasament general in cadrul urban

- Lugojul Roman

25.2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Institutii si servicii publice, unitati de productie, transport si gospodarie comunală, nepoluante.

25.3. Reglementari specifice

- Disfunctie intre subzona functionala a spitalului de neuropsihiatrie si subzone invecinate de abator, baze de transport tehnologic.

25.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admite functiunea de spital de neuropsihiatrie, sedii si unitati de productie si gospodarie comunală nepoluante, anuland permisiunea de functionare a abatorului.
- Se interzic unitati de productie cu probleme de poluarea mediului, cu risc pentru populatie, baze de transport tehnologic sub limita sanitara de 50m, unitati de crestere a animalelor.

25.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiala a cadrului urban

- Se mentine aliniamentul stradal existent la Str. fagetului, cu un profil de 50m latime, datorat fasiilor de protectie la DN in intravilan;
- Se impune aliniament verde spre Str. fagetului;
- Se impune culuar cu limitare de inaltime pana la o inaltime la cornisa de 10m, pentru trafic aerian utilitar, de rara folosinta.
- Se impune o fasie de perdea de protectie verde intre spital si abator, de min 100m, pana la stramutarea unitatii de abator. Aceasta fasie nu poate fi ocupata de constructii destinate sacrificarii, stationarii pasarilor pana la sacrificare, ci doar de cladiri administrative si rezerva furajera pentru pasari. In cazul in care abatorul nu poate functiona in limitarile impuse, se va stramuta si cladirea vor primi o alta destinatie, compatibila cu zonele rezidentiale.
- Se impune o fasie de 50m, de protectie sanitara intre spital si bazele de transport adiacente, care nu poate fi ocupata de platforme de parc auto, cu emisii de gaze de esapare, de depozite, spatii de manipulare carburanti. Se poate ocupa cu constructii administrative, garaje inchise, zidite, depozite de materiale, piese, eventual ateliere de intretinere, care nu produc zgomote, sau cu fasii de plantatii de protectie verde.

25.3.4. Limite de protectie, neconstruibile

- R= 500m intre abator si zone rezidentiale
- R= 50m intre baze de transport tehnologic si zone rezidentiale
- R= 20m fasie neconstruibila pentru traseu magistrala gaz metan.



UTR 26

ZONA BAZA HIPICA

26. Lm

26. 1. Amplasament general in cadrul urban

- Zona Fagetului

26. 2. Functiuni dominante si subzone functionale

- Zona de locuinte cu regim mic de inaltime, cu densitate rara, zone agricole si zone de agrement

26. 3. Reglementari specifice

- Necesara PUD lotizari.

26.3.1. Natura ocuparii terenului permis / interzis

- Se admit functiuni de :

-Locuire individuala, semicolectiva, institutii si servicii publice, activitati mica productie nepoluanta, mici depozite, unitati de cazare de mica capacitate, unitati agricole si industriale nepoluante;

-Circulatii si dotari rutiere in limitele de siguranta fata de zone rezidentiale- mobilier urban; obiective de gospodarie comunală, spatii verzi de aliniament si parc, locuri de joaca pentru copii, baza hipica si in dezvoltare alte activitati de loisir cu caracte sezonier; terenuri agricole cu folosinta de gradini, baze de crestere a animalelor in gospodariile populatiei, cu capacitati maxime admise de normele sanitare;

- Se admit interventii pe cladirile existente, supraetajari, modernizari, restructurari, demolari si modificari;

- Se interzic functiuni ca: activitati de productie industriala, unitati de productie cu risc pentru populatie;

26.3.2. Regim de aliniere si organizare spatiala a cadrului urban

- Tipul de regim de construire al zonei este de constructii izolate pe lot, cu mari suprafete de gradina, livezi, culturi viticole, tip care se recomanda si pentru dezvoltarea vitoare. Terenul in panta, cu risc de alunecare, ca atare se impun masuri de stabilizare a terenului pentru fiecare constructie, cat si o dimensiune de loturi noi de 300- 500mp, cu fronturi de 12m minim, care sa permita tipul de constructii izolate. POT maxim = 35%. In zona cu pante accentuate, se recomanda o trama stradala in paralel cu curbele de nivel. Regimul de inaltime maxim, pentru zonele in panta este de Ds+P+1+M.

- Se impun fasii de 22m latime neconstruibile, pe ambele parti ale DN spre Faget

- Se admit dezmembrari de parcele in adancime, cu impuneri de servitute de trecere pana la fund de lot dinspre strada, care in viitor pot deveni trasee de drumuri publice;

- Pentru cladirile cu functiuni de utilitate publica, sedii, se admite un regim de inaltime maxim de P+3;

- Se accepta mentinerea terenului agricol, pana la aparitie PUD.

- Se impune realizarea extinderii retelelor edilitare pe strazi si racordarea zonelor de dezvoltare.

- Se impune un acces carosabil pe toate loturile ce se construiesc nou.

- Fasia de teren cuprinsa intre limita caselor si intravilan in continuarea bazei hipice sa mentine ca spatiu verde, agrement, data fiind vecinatatea cu o posibila pista de aeroport utilitar.

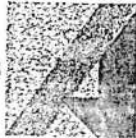
26.3.5. Limite de protectie

- R= 200m, de la limita incintei bazelor de crestere a animalelor, pana la zona rezidentiale;

- R=10, in jurul fantanilor din gospodariile proprii;

- R= 10m intre anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor si zona de locuit.

- Fasii de 22m de la bordura carosabila a DN pana la prima constructie, cu exceptia imprejurimilor.



CAPITOLUL IV

Reglementari specifice localitatilor apartinatoare

Art.1. Sat Maguri

Lm

1.1. Amplasament general

- Sat apartinator spre sud vest fata de LUGOJ, la 3,8km de Lugo

1.2. Functiuni dominante

- Locuinte individuale cu regim mic de inaltime, functiuni complementare

1.3. Reglementari specifice

1.3.1. Natura ocuparii teritoriului

- Functiuni admise: Locuinte cu regim mic de inaltime, institutii si servicii publice de stricta necesitate- invatamant primar si gimnazial, prescolar, dispensar medical, cultura, comert si prestari servicii, puncte administrative, culte si anexe sociale, de caritate, gospodarie comunala proprie, unitati de mica productie, cimitire, spatii verzi, teren agricol cu rol de gradini, livezi, viticultura, baze de crestere a animalelor de mica capacitate in gospodariile populatiei si ferme agricole izolate.
- Functiuni interzise: Unitati industriale de mare capacitate, poluante, obiective cu risc pentru populatie, depozite de deseuri solide si menajere.

1.3.2. Regim de aliniere si organizare spatia

- Se mentin aliniamentele stradale existente, cu profile intre fronturi de cca. 20m si 45 m pe traseul DJ.
- Se mentine tipul traditional de organizare a fronturilor, cu regim inchis, format din locuinte cuplate, sau insiruite si inchideri prin porti, imprejmui. Distanta dintre locuinta de baza si anexe de crestere a animalelor este de min 10m. Rezulta aliniamente la dos de lot de cca. 40m de la frontul stradal. Terenul dintre aliniamentul de la dos de lot si fund de lot se ocupa cu gradini.
- Pentru terenuri in panta se propun profile stradale cu front dublu, si se admit locuinte cu un regim de inaltime maxim de $Ds+P+1$, sau $Ds+P+M$. Constructiile noi pe teren in panta vor lua masuri de stabilitate a terenului adiacent, din amonte si spre limite laterale.
- Pe terenuri plane se impune un regim de inaltime de maxim $P+2$, sau $P+1+M$.
- Se admit retrageri din aliniamentul stradal de pana la 5.0m.
- Se impune realizarea retelei de alimentare cu apa si canalizare menajera pe intreg tentoriul intravilanului.
- Se admit obiecte de mobilier urban, afisaje, fantani in domeniul public.
- Se impune executarea lucrarilor de regularizare a cursurilor de apa, cu amenajari de spatii verzi adiacente, in fasii de min. 5m.
- Se impun aliniamente verzi de-a lungul strazilor principale, traseu DJ 680 spre Nadrag.

1.3.3. Mod de organizare pe lot

- Se conformeaza prescriptiilor de la Cap. II, art. 1.2.
- POT max pentru locuinte = 35%

1.3.4. Limite de protectie

- Se impun raze de protectie neconstruibile de-a lungul traseului DJ, in fasii de minim 15m in zone construite si de 20m pentru constructii noi.
- Se impun raze de protectie de 10m , neconstruibile, in jurul fantanilor cu apa potabila.
- Se impun raze de protectie fata de ferme de crestere a animalelor nou propuse, de 200m min.
- Nu se admit deversari de ape uzate in rigolele pluviale stradale, cursuri de apa si nici platforme de spalare auto, depozite de carburanti, ateliere de productie cu emisii de resturi petroliere fara rezolvarea temporara a protectiei mediului, prin echipamente locale, pana la realizarea retelei de canalizare.
- Nu se admite deversarea de resturi menajere, sau alte reziduuri in cursurile de apa. Se admite organizarea unei platforme locale de colectare a deseurilor, de unde acestea se colecteaza ritmic si se depun in haldina orasului.



| | |
|---------------------------|-----------|
| ▪ Art.2. Sat Tapia | Lm |
|---------------------------|-----------|

2.1. Amplasament general

- Sat aparținător spre sud vest față de LUGOJ, la 2,1 km de Lugoj

2.2. Funcțiuni dominante

- Locuințe individuale cu regim mic de înălțime, funcțiuni complementare.

2.3. Reglementări specifice**2.3.1. Natura ocupării teritoriului**

- Funcțiuni admise: Locuințe cu regim mic de înălțime, instituții și servicii publice de strictă necesitate-învățământ primar și gimnazial, prescolar, dispensar medical, cultura, comerț și prestări servicii, puncte administrative, culte și anexe sociale, de caritate, gospodărie comună proprie, unități de mică producție, cimitire, spații verzi, teren agricol cu rol de grădini, livezi, viticultura, baze de creștere a animalelor de mică capacitate în gospodăriile populației și ferme agricole izolate.
- Funcțiuni interzise: Unități industriale de mare capacitate, poluante, obiective cu risc pentru populație, depozite de deseuri solide și menajere.

2.3.2. Regim de aliniere și organizare spațială

- Se mențin aliniamentele stradale existente, cu profile între fronturi de 12 -15m și 45 m pe traseul DJ.
- Se menține tipul tradițional de organizare a fronturilor, cu regim închis, format din locuințe cuplate, sau înșiruite și închideri prin porți, împrejmuiri. Distanța dintre locuința de bază și anexe de creștere a animalelor este de min 10m. Rezultă aliniamente la dos de lot de cca. 40m de la frontul strădal. Terenul dintre aliniamentul de la dos de lot și fund de lot se ocupă cu grădini.
- Pentru terenuri în pantă se propun profile stradale cu front dublu, și se admit locuințe izolate, cu un regim de înălțime maxim de D_s+P+1 , sau D_s+P+M . Construcțiile noi pe teren în pantă vor lua măsuri de stabilitate a terenului adiacent, din amonte și spre limite laterale.
- Pe terenuri plane se impune un regim de înălțime de maxim $P+2$, sau $P+1+M$.
- Se admit retrageri din aliniamentul strădal de până la 10,0m.
- Se impune realizarea rețelei de alimentare cu apă și canalizare menajeră pe teritoriul intravilanului.
- Se admit obiecte de mobilier urban, afișaje, fantani în domeniul public.
- Se impune executarea lucrărilor de regularizare a cursurilor de apă, cu amenajări de spații verzi adiacente, în fasii de min. 5m. se propun trasee stradale suplimentare, al căror racord cu cele existente presupune rezolvare de intersecție, pe teren în pantă, unde se impun restricții temporare de construire.
- Se impun aliniamente verzi de-a lungul strazilor principale, traseu DJ 680 spre Nadrag.

2.3.3. Mod de organizare pe lot

- Se conformează prescripțiilor de la Cap. II, art. 1.2.
- POT max pentru locuințe = 35%

2.3.4. Limite de protecție

- Se impun raze de protecție neconstruibile de-a lungul traseului DJ, în fasii de minim 10m în zone construite, cu fronturi constituite.
- Se impun raze de protecție de 10m, neconstruibile, în jurul fantanilor cu apă potabilă.
- Se impun raze de protecție față de ferme de creștere a animalelor posibile, de 200m min.
- Nu se admit deversări de ape uzate în rigolele pluviale stradale, cursuri de apă și nici platforme de spălare auto, depozite de carburanți, ateliere de producție cu emisii de resturi petroliere fără rezolvarea temporară a protecției mediului, prin echipamente locale, până la realizarea rețelei de canalizare
- Nu se admite deversarea de resturi menajere, sau alte reziduuri în cursurile de apă. Se admite organizarea unei platforme locale de colectare a deșeurilor, de unde acestea se colectează ritmic și se depun în haldina orasului.