



FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA PROIECTULUI: PUZ LOCUINTE SI SERVICII

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIAR : Miron Maricica Irina si Miron Neculai, Velciov Mircea-Petru-Radu, Mateuca Ioan, SC Eden Star SRL, Samsudean Ioan si Samsudean Mariana-Doina

AMPLASAMENT: jud. TIMIS, localitatea LUGOJ, CF: 407211 topo 4103/1/2, 407222 topo 416/1/1/2, 407223 topo 416/1/8, 407226 topo 416/1/11, 407227 topo 416/1/7, 407229 416/1/10, 407230 topo 416/1/9, 407397 topo 4103/1/1, 407456 topo 416/1/4, 408822 topo 416/1/1/1, 409057 topo 416/1/6, 409058 416/1/5/1, 409069 topo 416/1/5/2

PROIECTANT GENERAL : PUICĂ RADU - Birou Individual de Arhitectura

PROIECT NR. : 38 /02/2016

DATA ELABORARII: Ianuarie 2018



DECLARATIE DE CONFORMITATE

PUICĂ RADU - Birou Individual de Arhitectura, declar pe propria raspundere ca serviciul prestat catre clientul – S.C. GRUP MIR S.R.L. – in proiectul 38/2016 este in conformitate cu:

- Legea 50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si completari
- Legea 10 /1995 privind calitatea in constructii
- Legea 137/1995 republicata privind protectia mediului
- Legea 69/1991/1997 a administratiei publice locale
- Legea 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea 18/ 1991 privind fondul funciar
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea 107/1996 a apelor
- Legea 5/2000 privind zonele protejate
- Codul civil
- Legea privind aprobarea sectiunilor planului de amenajare a Teritoriului National
- Ordinul MLPAT 91/1991
- Ordinul 125/1996 al ministerului apelor, padurilor si protectiei mediului
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1997, pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04. 2000
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu- Reglementare tehnica GM-009-2000
- Ordin MLPAT NR. 176/N/16.08.2000
- Prevederile PUG LUGOJ



LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Proiectant general: **PUICĂ RADU - Birou Individual de Arhitectura**
Timisoara, str. Gh. Lazar nr.19 ap.11

Sef proiect: **Arh. Radu Puica**

Arhitectura: **Arh. Radu Puica**
Urbanism: **Arh. Alideia Catinca Suciu**

Drumuri: **S.C. Cosmun West S.R.L.**
ing. Doru Munteanu

Edilitare: **S.C.VIMATO S.R.L**
ing. Martin Viorel
S.C Petryka Engineering S.R.L
ing. Petrica Florin

Studiu geotehnic: **Ing. Liviu Todros**

Masuratori topo: **ing. Florian Ferariu**



BORDEROU

a. Piese scrise:

01. Foaie de capat
02. Declaratie de conformitate
03. Lista de semnaturi
04. Borderou piese scrise si piese desenate
05. Extrase CF
06. C.U.
07. Memoriu de prezentare
08. Aviz prealabil de oportunitate
09. Avize

b. Piese desenate:

01. Plan de incadrare
02. Plan situatia existenta
03. Reglementari urbanistice
04. Reglementari edilitare
05. Mobilare urbana
06. Circulatia terenurilor

Intocmit:

Arh. Radu Puica

Arh. Alideia Catinca Suciu



MEMORIU DE PREZENTARE - ARHITECTURA

CAPITOLUL I - DATE GENERALE SI DE RECUNOASTERE A LUCRARI

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

| | | | | |
|------------------------|---|---|----------------|------------|
| Denumirea proiectului: | PUZ LOCUINTE SI SERVICII | | | |
| Amplasament: | jud. TIMIS, localitatea LUGOJ, extravilan/ intravilan | | | |
| Beneficiari | NR CF / TOPO | PROPRIETAR | MP | % |
| Carti Funciare | 408822 topo 416/1/1/1 | Samsudean Ioan si Samsudean Mariana-Doina | 1.500 | 0,907 |
| | 407222 topo 416/1/1/2 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 11.300 | 6,837 |
| | 407456 topo 416/1/4 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 5.200 | 3,146 |
| | 409058 topo 416/1/5/1 | Mateuca Ioan | 7.070 | 4,277 |
| | 409069 topo 416/1/5/2 | Samsudean Ioan si Samsudean Mariana-Doina | 1.600 | 0,968 |
| | 409057 topo 416/1/6 | Velciov Mircea-Petru-Radu | 12.200 | 7,380 |
| | 407227 topo 416/1/7 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 33.600 | 20,326 |
| | 407223 topo 416/1/8 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 6.400 | 3,871 |
| | 407230 topo 416/1/9 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 11.500 | 6,958 |
| | 407229 topo 416/1/10 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 40.700 | 24,623 |
| | 407226 topo 416/1/11 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 30.900 | 18,694 |
| | 407397 topo 4103/1/1 | SC Eden Star SRL | 2.422 | 1,465 |
| | 407211 topo 4103/1/2 | SC Eden Star SRL | 907 | 0,548 |
| | | | 165.299 | 100 |
| Rezumat | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | | 139.600 | 84,455 |
| | Velciov Mircea-Petru-Radu | | 12.200 | 7,380 |
| | Mateuca Ioan | | 7.070 | 4,277 |
| | SC Eden Star SRL | | 3.329 | 2,013 |
| | Samsudean Ioan si Samsudean Mariana-Doina | | 3.100 | 1,875 |
| Proiectant general: | PUICĂ RADU - Birou Individual de Arhitectura | | | |
| Numar proiect: | 38 / 2016 | | | |
| Faza de proiectare: | PUZ | | | |
| Data: | Ianuarie 2018 | | | |

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI Documentatia este intocmita conform

Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a L 350/2001, L 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinul MPLAT nr 21/N/2000, Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privind calitatea in constructii, L 137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pt aprobarea OG nr 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regimul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, HCJ Timis 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementarilor urbanistice si indicatorilor teritorial obligatorii privind dezvoltarile urbane din extravilanul oraselor si comunelor din judetul Timis, HCJ Timis 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis, PATJ Timis actualizat, Codul Civil, PUG Lugoj si a certificatul de urbanism nr. 196 din 18.04.2016 emis de Primaria Municipiului Lugoj.

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentatie are ca obiect studierea unei zone situate in partea de nord a Municipiului LUGOJ, 161.970 mp teren aflat in extravilan si 3.329 mp teren in intravilan, liber de constructii, aflat in proprietate



privata. Lucrarea prezenta se executa la comanda beneficiarului, in baza Contractului nr. 35/2.10.2015 si in baza temei inaintate de beneficiar prin care se cere elaborarea unui PUZ in zona.

Prin acest PUZ se doreste sa se solutioneze modul in care va putea fi lotizat terenul in vederea obtinerii unor spatii destinate locuirii individuale si colective in principal si crearea unor spatii pentru recreere si servicii; stabilire de aliniamente, indici de ocupare a terenului, circulatii carosabile, instalatii edilitare in vederea corelarii intereselor publice si private intr-o solutie viabila din punct de vedere estetic si functional spre beneficiul comunitatii.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

BAZA PROIECTARII

Lucrari de urbanism si amenajarea teritoriului: - P.U.G. Municipiul Lugoj, Consultari cu factori de decizie - Primaria Municipiului Lugoj. In aceasta zona, anterior acestui studiu, a mai fost elaborat:

- **PUZ MAN: pentru lotizare locuinte si servicii** – aprobat prin HCL, intocmit de Palea Alina Birou Individual de Arhitectura

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL:

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul si extravilanul Municipiului Lugoj si are urmatoarii proprietari : Miron Maricica Irina si Miron Neculai, Velciov Mircea-Petru-Radu, Mateuca Ioan, SC Eden Star SRL, Samsudean Ioan si Samsudean Mariana-Doina,
Suprafata totala teren = **165.299mp**.

REGIMUL ECONOMIC

161.970 mp teren in extravilan, 3.329 mp teren in intravilan

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in extravilan, la limita de nord a intravilanului Municipiului LUGOJ. In imediata vecinatate exista un PUZ aprobat in 2009, „PUZ MAN” pentru locuinte si servicii, realizat de Primaria Lugoj. Zona studiata a fost prevazuta ca etapa de dezvoltare urbanistica ulterioara, fiindu-i atribuite cai de acces auto si continuarea retelelor edilitare. Pe acest loc se doreste amenajarea unei zone de locuinte colective si individuale cu servicii avand toate dotarile necesare unei bune functionari.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in partea de nord a municipiului Lugoj, in extravilan

Limite:

- SE: intravilanul municipiului Lugoj, zona rezidentiala si servicii aprobata prin PUZ MAN
- NE: intravilanul municipiului Lugoj, zona rezidentiala si servicii prin PUZ MAN, UM 1223-1252, teren arabil in extravilanul localitatii
- SV: calea ferata DF 445, NGL 433, DN 6, intravilanul municipiului Lugoj – zona industriala si servicii
- NV: teren arabil in extravilanul localitatii, CC 417 in intravilanul municipiului Lugoj

Acces:

- Pe latura de SE se continua drumurile de acces prevazute prin PUZ MAN, DE 415/1

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Terenul in discutie este liber de constructii, conform notei specialistului de topometrie si cadastru atasata. In această zona, în extremitatea nordica a municipiului Lugoj, accesibila de pe Strada Timisorii, a inceput sa apara după anul 2000, interesul de extindere a orasului cu locuinte, incurajata si in 2009 dupa aprobarea PUZ MAN .

Explozia investitiilor din ultimii ani, precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale. Acest fapt a impus studierea posibilitatilor de extindere a locuirii spre nordul teritoriului administrativ al Municipiului Lugoj.



Caracteristicile reliefului sunt acelea de o suprafață relativ plană cu mici denivelări, lucru ce permite realizarea unei dezvoltări urbane coerente.

2.3.1. CLIMA

Zona Municipiului Lugoj se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre – temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

- primaverile sunt timpurii și adesea capricioase;
- verile uscate și lungi;
- toamne lungi, cu temperaturi constante;
- ierni blande și scurte.

2.3.2. CARACTERIZAREA CLIMATERICA A ZONEI

- temperatura medie multianuală a aerului 8,8°C;
- data medie a primului îngheț – 11 octombrie;
- numărul mediu al zilelor tropicale ($T_{max} > 30^{\circ}\text{C}$) – 8 zile pe an;
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor – 660 mm / an;
- durata medie de strălucire a soarelui - 1924 ore / an;
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare – 28 zile / an;
- numărul mediu al zilelor cu brumă – 25 zile / an.

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate să apară fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/mp la 21.06 și 118 cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0.342.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul în zona studiată se realizează pe drumurile prevăzute în PUZ MAN, cedate domeniului public după aprobarea PUZ-ului. La limita de SV a zonei se află DF 445, față de care se vor păstra limitele de siguranță de 20m și de protecție de 100m

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenul este liber de construcții sau amenajări. Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil. Conform prevederilor noului P.U.G. al Municipiului Lugoj în lucru se prevede extinderea intravilanului pe zona studiată.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil.

- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Conform prevederilor noului P.U.G. al Municipiului Lugoj în lucru se prevede extinderea intravilanului pe zona studiată.

- **GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață aproximativă de 16 ha, teren liber de construcții.

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Nu există fond construit.

- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

Ținând cont că zona studiată se află în vecinătatea intravilanului Lugojului și în imediată apropiere

- la nord-est față de terenul studiat - se găsește un cartier de locuințe care este dotat cu o școală generală și centru cultural, dezvoltarea propusă are asigurate dotările sociale și nu necesită altele noi.

În același timp, funcțiunile complementare aferente noii zone de locuințe, dotările de cartier propuse, vor putea deservi și vechile cartiere.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE**

Nu este cazul.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:



a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la căi de comunicație):

- necesitatea realizării unor drumuri colectoare perpendiculare și paralele cu strada Timisorii ce vor deservi noile parcelări propuse;

b) funcționale

- absența utilităților în interiorul zonei studiate, dar prezente în vecinătate
- existența unei linii de medie tensiune care traversează zona ce implică interdicția de construire la 12m stanga-dreapta.
- prezența pe latura de sud vest a liniei de cale ferată ce implică interdicția de construire la o distanță mai mică de 20m și realizarea de construcții la o distanță între 20- 100m față de aceasta doar cu acordul Cailor Ferate Române
- existența unei conducte de gaz ce implică interdicția de construire la 6m stanga-dreapta și condiționată la 20m stanga-dreapta
- existența unității militare în apropiere ce necesită avizul lor pentru orice lucrare realizată în zona

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe amplasament există o linie de medie tensiune LEA 20kV. Există posibilități de racord la următoarele utilități: energie electrică, apă, canal și gaz prin extinderea rețelelor din PUZ-ul MAN.

Soluțiile adoptate vor fi detaliate prin documentații elaborate pentru fiecare specialitate în parte.

- **Alimentarea cu apă și canalizare**

În zona există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, care deserveau fostă unitate militară, iar mai nou, rețea care deserveste PUZ-ul MAN. Este necesară extinderea și modernizarea acestor rețele în așa fel încât ele să poată deservi noile obiective conform cerințelor normelor Uniunii Europene. Se propune soluționarea în sistem centralizat al rețelelor de apă și canalizare prin racordarea respectiv bransarea rețelelor la rețelele existente care deservesc orașul Lugoj.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

În vecinătate, există rețea de gaze naturale. Pentru poziționarea exactă a acestora s-a cerut un aviz de principiu de la Transgaz Mediaș.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza extinderi și racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În acest moment nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, în zona neexistând surse de poluare.

Investiția respectă cerințele și normativele din medicina muncii, iluminat, protecție fonică și echipare sanitară.

Funcțiunile propuse nu presupun măsuri deosebite de salubritate. Asigurarea curăteniei și evacuarea deșeurilor menajere cade în sarcina beneficiarilor. Deșeurile menajere se vor colecta în europubele iar evacuarea lor se va face pe baza unui contract încheiat de beneficiari cu serviciul de salubritate. Nu vor exista platforme de depozitare la nivelul terenului, în zone publice.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de locuire și funcțiilor complementare adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

**CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE****3.1.1. RIDICARE TOPOGRAFICA**

În vederea realizării proiectului „PUZ locuinte si servicii” a fost realizată o ridicare topografică de către S.C. Multilines S.R.L., ce a avut ca scop determinarea delimitării exacte a amplasamentului, poziția drumurilor de exploatare existente cât și a terenurilor vecine.

3.1.2. REFERAT GEOTEHNIC

Conform studiului de specialitate anexat.

3.1.3. STUDIU ASUPRA PROBLEMELOR DE MEDIU**Protectia calitatii apelor**

Zona va fi bransată la sistemul centralizat de alimentare cu apă al Municipiului Lugoj.

Protectia calitatii aerului

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru parcelele nou propuse, va fi asigurată de centrale termice proprii fiecărei construcții.

Centralele termice vor funcționa cu gaz metan sau cu energie electrică și panouri fotovoltaice și vor fi amplasate în încăperi special destinate, cu suprafețe vitrate și cos de fum corespunzătoare. Singura sursă potențială de poluare a aerului în zona studiată, este emisă de gazele de ardere de la aceste centrale termice.

Funcționarea centralelor va asigura un nivel al admisiilor mult sub limitele din Ord. 462/93 al MAPPM și STAS 1257/87, pentru condițiile de calitate a aerului din zonele protejate.

Protectia solului si subsolului

Funcțiunea propusă nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau ale subsolului.

Gospodarirea deseurilor

Execuția lucrărilor se va face de către antreprenori specializați și autorizați pentru acest gen de lucrări.

Materialele se vor aproviziona în baze proprii și se vor aduce în șantier numai pe măsura punerii în opera. În timpul lucrărilor de realizare a construcțiilor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra factorilor de mediu.

Deseurile rămase din timpul construcțiilor vor fi evacuate înainte de predarea lucrărilor, la groapa de gunoi a localității.

3.2. PREVEDERI PUG

Zona studiată se învecinează cu intravilanul localității, iar conform noului PUG se prevede continuarea dezvoltării de locuințe colective și individuale cu servicii. Urmează ca prevederile din prezentul studiu să fie preluate de PUG conform Legii urbanismului aflată în vigoare, iar terenul să fie introdus în intravilanul extins.

3.3. VALOAREA CADRULUI NATURAL

Teritoriul studiat aparține cimpiei joase Timis-Bega caracterizată în mod defavorabil scurgerii naturale a apelor din precipitații. Structura geologică superficială este specifică luncii riului Timis care în zona se prezintă ca un adevărat ses aluvionar, în care formațiunile argiloase se întrepătrund cu cele nisipoase și pietrisuri cu extindere până la adâncimi de cca 100 m. Fundamentul cristalin –granitic se află la circa 1400-1700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Din punct de vedere seismic, normativul P100-92 încadrează amplasamentul studiat într-o zonă de calcul de tip "E" pentru care coeficientul seismic $K_S = 0,12$ iar perioada de colt $T_c = 0,7s$.

Adâncimea de îngheț, în conformitate cu STAS 6054-77 este egală cu 0,70 m.

Apele pluviale din zona vor fi dirijate, prin intermediul rigolelor stradale proiectate și a rețelei de canalizare pluvială, spre canalizarea existentă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE

Prezentul capitol se referă la lucrările necesare a se executa pentru deservirea obiectivului din punct de vedere al traficului rutier.

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în suprafață de cca. 16 ha este situat în extravilanul și intravilanul localității Lugoj și este delimitat pe latura de SV de strada Timisorii, pe latura de NV



de terenuri arabile extravilane, pe latura de NE de terenuri arabile extravilane, untate militara si terenuri reglementate prin PUZ MAN iar pe latura de SE de terenuri reglementate prin PUZ MAN

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor locuințe, se propune amenajarea unei rețele de străzi cu caracter de deservire locală racorda la strada Timisorii si cu posibilitate de extindere si racordare la zonele adiacente pe masura dezvoltarii acestora.

Prospectul stradal propus pentru străzile proiectate are o lățime de 15,00m pentru strazile principale de acces si de 13,00m pentru strazile secundare și este în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998), fiind alcătuit din:

-7,00 m parte carosabilă mărginită de o parte și de alta de 2x2,5 m zone verzi și 2x1,5 m trotuare pentru circulația pietonală la profilul de 15m si 2x1,5 m zone verzi și 2x1,5 m trotuare pentru circulația pietonală la profilul de 13m (vezi planșa 4 – Reglementari Urbanistice);

Structura rutieră pentru străzile de deservire se vor executa dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic.

Apele meteorice vor fi colectate de guri de scurgere proiectate ce se vor racordate la rețeaua de scurgere a apelor pluviale proiectată în zonă.

Panta transversala a drumurilor va fi de 2,5% spre stanga si spre dreapta drumului si de 4% pe acostamente.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI PROPUNERI DE AMPLASAMENT, ORGANIZARE URBANISTIC ARITECTURALA

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire și servicii, ce va fi functionala în intravilanul Municipiului Lugoj;
- asigurarea accesului în zona studiată corelat cu celelalte documentații de urbanism din zonă;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi ;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zona: alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. și corelat cu celelalte intervenții din zonă. Zona studiată se invecineaza cu intravilanul Lugoj, cu o zona recent parcelata si reglementata ce are ca functiuni dominante: locuire cu regim mediu si mare de inaltime si servicii. Se propune introducerea zonei in intravilan si parcelarea ei pentru locuinte si servicii.

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. Prin aceasta se urmareste pastrarea si protejarea mediului natural prin limitarea cadrului construit la POT maxim = 40%.

Loturile mai mari de 500mp se vor putea dezmembra in doua perpendicular pe strada si nu vor avea un front stradal mai mic de 8m. In aceste cazuri este recomandat sa se realizeze un ansamblu de locuinte insiruite. Fiecare parcela va avea un singur acces carosabil pe lot. Preferabil ca acestea sa fie cuplate doua cate doua. Materialele de constructie folosite trebuie sa asigure stabilitatea cladirii, un coeficient de izolare termica bun si o buna izolare fata de apele de infiltrare 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 conform normelor PSI.

In cazul realizarii de constructii din lemn nu se admite dispunerea lor in front continuu sau cuplat. Se admit constructii de lemn in regim de construire izolat, cand se pastreaza o distanta minima de 3m intre acestea si orice alta constructie invecinata.

Invelitoarea se va realiza din tigla sau inlocuitori, iar sarpana va avea o panta minima de 30°, sau terasa. La pante mai mari de 45° se impune asezarea unei grile de zapada cel putin inspre trotuar.

Toate loturile cu functiune de locuire, construite sau nu trebuiesc impremuite de catre proprietar. Toate loturile cu latura spre strada se impremuiesc in zona neconstruita cu zidarie traforata sau cu soclu plin zidit din piatra, caramida, beton si completari de elemente traforate metalice sau/si completari de vegetatie deasa. Imprejmuirile spre strada au maxim H=1,80m. Gardul de imprejmuire dintre loturi poate sa fie opac dar sa nu aiba o inaltime mai mare de H=2m si va fi realizat in cota egala de catre vecini, fiind proprietate comuna.

In cazul aliniamentului stradal retras fata de limita de proprietate nu este obligatorie imprejmuirea la strada.

Nu se admit imprejmuiri in extensia lotului particular spre strada.

In noua lotizare se propun urmatoarele functiuni:



1. subzona locuinte individuale (max 2 unitati locale) in regim de inaltime P+1E+M
– 112 parcele ~700mp, parcelele nr: 12-123
 $POT_{max} = 35\%$ $CUT_{max} = 1$
2. subzona locuinte individuale/ collective mici (max 6 unitati locale) in regim de inaltime P+2E
– 11 parcele ~700mp, parcelele nr: 1-11
 $POT_{max} = 35\%$ $CUT_{max} = 1,2$
3. subzona locuinte colective si servicii in regim de inaltime P+4E+M
– 9 parcele ~ 2000mp, parcelele nr: 125-131
 $POT_{max} = 40\%$ $CUT_{max} = 1,4$
4. subzona cladiri pentru institutii de invatamant P+2E+M – 1 parcele ~3000mp
 $POT_{max} = 25\%$ $CUT_{max} = 1,2$, parcelela nr: 132
5. subzona pentru spatii verzi amenajate
6. subzona cai de comunicare rutiera

In zona se estimeaza ca vor fi atrasi 900 de locuitori

BILANT TERITORIAL

| | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|----------|-----|---------|-------|
| | mp | % | mp | % |
| Zona reglementata | 165.299 | 100 | 165.299 | 100 |
| Zona locuinte individuale/ duplexuri (max 2 unitati locale) | - | - | 80.005 | 48,4 |
| Zona locuinte individuale/ duplexuri/ collective mici (max 6 unitati locale) | - | - | 7.361 | 4,45 |
| Zona locuinte colective si servicii | - | - | 18.190 | 11,1 |
| Zona institutii de invatamant | - | - | 3.756 | 2,27 |
| Carosabil, trotuare, parcuri | - | - | 34.210 | 20,6 |
| Zona verde | 165.299 | 100 | 21.777 | 13,18 |

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apă

Zona studiata dispune de sistem de alimentare cu apa de la Uzina de apa nr. 1, de langa Municipiul Lugoj, prin sistemul de alimentare cu apa. Avand in vedere ca prin in zona exista o retea de alimentare cu apa pentru obiectivul "unitate militara" ce urmeaza a fi dezafectat partial, precum si pentru restul locuintelor si industriei aflate in vecinatati. Prin prezenta lucrare se doreste schimbarea de folosinta a unui obiectiv construit existent "unitate militara" intr-o zona de locuinte. Avand in vedere ca exista utilitati in aceasta zona, se propune bransarea la aceste utilitati, prin redimensionarea necesarelor conform specificului noului obiectiv. S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă pentru 900 locuitori. Sursa de apă va fi rețeaua de alimentare cu apă centralizată a Municipiului Lugoj. Pentru alimentarea cu apă a tuturor consumatorilor din zona propusă se prevede crearea unei rețele de alimentare cu apă pe amplasament dotată cu hidranți de incendiu supraterani amplasați la maxim 120 de m unul față de altul. Rețeaua propusă va asigura atât apă necesară consumului menajer cât și cea de incendiu, fără să fie nevoie de execuția unui foraj. Rețeaua propusă se va executa din conductă din polietilena PE-HD cu diametrul Dn 100 mm, montată în pământ la cca. 1,10 m adâncime pe un pat de nisip. Rețeaua de distribuție se va poza de regulă în spațiul verde sau trotuar (în afara zonei carosabile), se va echipa cu 15 hidranți de incendiu supraterani precum și cămine de vane de sectorizare. Rețeaua va fi tip inelar.

Debitele necesare pentru locuinte si servicii sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,10 \times 1,05 \times 80 = 92.40 \text{ mc/zi} = 1.07 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1,30 \times 92.40 = 120.12 \text{ mc/zi} = 1.39 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,0 \times 92.40 / 24 = 7.70 \text{ mc/h} = 2.14 \text{ l/s}$$

**Canalizare menajeră si pluviala**

Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta si transporta apa uzata menajera in conditii de siguranta privind poluarea solului si a apei subterane.

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele din PUZ, se propune un canal stradal care va prelua apele uzate menajere si le va transporta in rețeaua publica de canalizare.

Canalizarea menajera se va descărca în canalul colector paralel cu strada Timisoara existenta.

Canalizarea zonei se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul $D=315\div 400$ mm. Canalul se amplasează în axul străzii, iar la distanta maxima de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum si la schimbarile de directie.

Canalizarea stradală functionează în sistem gravitational până la colectorul de pe drumul judetean. Modul de descărcare în canalizarea localitatii (gravitationala sau refulata) se va stabili la faza de proiect tehnic când se va ști profilul acestuia.

Nu se prevăd fose septice pentru case, eliminand riscul de poluare a solului si a apei subterane.

Debitele apelor menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = Q_{SZI\ MED} = 92.40 \text{ mc/zi} = 1.07 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = Q_{SZI\ MAX} = 120.12 \text{ mc/zi} = 1.39 \text{ l/s}$$

$$Q_{UORAR\ MAX} = Q_{SORAR\ MAX} = 7.70 \text{ mc/h} = 2.14 \text{ l/s}$$

Canalizare pluvială

Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta si transporta apa pluviala in conditii de siguranta privind poluarea solului si a apei subterane.

Apele pluviale de pe parcele se vor colecta independent pentru fiecare parcela in parte. Aceste se vor mentine pe parcela (utilizate fie la udare spatii verzi sau infiltrare in sol).

Pentru preluarea apelor pluviale provenite de pe circulatiile din PUZ, se propune un canal stradal care va prelua apele pluviale si le va transporta intr-un bazin de retentie ($V=694$ mc). Inainte de deversarea apelor in bazinul de retentie acestea vor trece printr-un separator de hidrocarburi ($D=218$ l/s). Apa din bazin va fi folosita la udatul spatiilor verzi, a carosabilului, iar preaplinul bazinul de retentie se va descarca in canalul Hcn 419.

Pentru golirea bazinului de retentie se va prevedea o statie de pompare ape pluviale.

Preluarea apelor pluviale de pe sosea, trotuar se realizează prin guri de scurgere racordate la sistemul de canalizare pluviala propus.

Canalizarea pluviala se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul $D=315\div 400$ mm. Canalul se amplasează paralel cu axul străzii, iar la distanta maxima de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum si la schimbarile de directie.

Canalizarea pluviala functionează în sistem gravitational.

Debitul de ape pluviale va fi:

$$Q_{pl} = 218 \text{ l/s} = 0.218 \text{ mc/s}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V_{ploaie} = 218 \times 53 \times 60 / 1000 = 693.24 \text{ mc} \quad - \text{ se propune un bazin retentie } 694 \text{ mc}$$

Racorduri apă si canal

In dreptul fiecărei case, de la conducta stradală si până la limita de proprietate sunt prevăzute racorduri si anume:

-branșamentele la rețeaua de apă potabilă, sunt prevăzute din conducte din polietilenă cu $D_n 32$ mm.

Branșarea se realizează cu piesă de branșare întărită $D_n 100 \times 11/4"$.

-racordurile la canalizarea menajera stradală vor fi realizate din teavă PVC de canalizare cu $D=160$ mm.

Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-VEST.

In prezent in apropiere exista, pe Str Timisoara o rețea de gaze naturale presiune redusa din polietilena PE 100 - SDR 11- SR 4437 $\varnothing 90 \times 8.2$ mm. Extinderea rețelei de gaze se va realiza din aceasta conducta.

Conductele extinderii pentru zona de locuinte si pentru zona de servicii vor fi din polietilena PE 100 - SDR 11- SR 4437 $\varnothing 90 \times 8.2$ mm, vor fi pozate de preferinta in zona verde la adancimea de 0,9 m masurata de la cota finita a terenului la generatoarea superioara a conductei, montajul executandu-se pe pat de nisip. Sudurile se vor executa prin sudarea cap la cap sau prin electrofuziune. Pe traseul conductei se va instala un fir trasor



pentru identificarea ulterioară a traseelor exacte ale conductei. Pe traseele de distribuție din polietilena nu se montează rasuflători.

Alegerea traseelor conductelor de distribuție s-a efectuat în conformitate cu NORME TEHNICE PENTRU PROIECTAREA, EXECUTAREA SI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE – 2008 și a specificațiilor din avizele detinatorilor de utilități subterane din zonă.

Tevile utilizate vor fi conform SR – ISO 4437, tevi din polietilena PE 100 SDR 11, tehnologia de îmbinare, montaj, punere în funcțiune, întreținere și exploatare fiind conform NORME TEHNICE PENTRU PROIECTAREA, EXECUTAREA SI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE – 2008

Bransamente gaze naturale

În dreptul fiecărei case, de la conducta strădală și până la limita de proprietate sunt prevăzute bransamente și anume:

-bransamentele la rețeaua de gaze naturale, sunt prevăzute din conducte din polietilenă cu Dn 32 mm.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețelele existente și extinderea acestora. Conform Aviz "Enel Electrica Banat SA" la fazele următoare se va solicita aviz tehnic de racordare pentru obiectivele propuse.

Bilanțul energetic al noilor consumatori electrici s-a stabilit conform PE132/2003 și va fi:

P_i – total putere instalată

-95 gospodării x 20kW/ gospodărie

-38 clădiri servicii x 10KW

-consumatori sociali, edilitari și iluminat public

$P_i = 1940$ kW din care:

1900 kW

380kW

cca 40 kW

P_s – total putere simultan absorbită

$$P_s = k_s P_i = 0,34 \times 2320 = 788,8 \text{ kW}$$

Pentru alimentarea acestor consumatori se impune construirea 4 posturi de transformare tip anvelopă – 20/0,4kV – 250kVA cu gabarit de 400kVA

Având în vedere situația energetică existentă în zonă pentru alimentarea postului de transformare se impune racordarea acestuia la rețeaua electrică de distribuție de medie tensiune existentă în zonă.

Pentru racordarea noilor consumatori la sursele de energie electrică se impun următoarele lucrări:

-rețele electrice de distribuție de joasă tensiune (LEA 0,4kV) cu conductori torsadați pe stâlpi de beton montați de-a lungul străzilor

-bransamente electrice mono sau trifazate de la rețeaua de distribuție până la fiecare obiectiv în parte cu firide de tip bloc măsură (BPM sau BPM)

Se necesită înființarea unor rețele de iluminat public al străzilor și aleilor noi din zona lotizată. Rețelele de alimentare vor fi postate subteran.

Iluminatul public se va asigura prin corpuri de iluminat cu vapori de mercur și sodiu montați pe stâlpii de distribuție rețele de 0,4kV.

Telecomunicații

Pentru necesitățile de telefonizare a zonei se impune amplificarea instalațiilor existente în zonă. Definitivarea soluțiilor se va realiza de atelierul de proiectare TELEKOM în fazele următoare de proiectare.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul municipiului Lugoj.



3.7. PROTECTIA MEDIULUI NATURAL

Prin natura functiunii propuse se poate aprecia ca investitia nu ridica probleme deosebite legate de protectia mediului natural avand in vedere ca utilajele din dotarea tehnica nu degaja noxe sau deseuri poluante.

Platformele carosabile se vor executa cu pavaj si vor fi prevazute cu scurgeri in rigole supraterane si racord la canalizare.

Cota pamantului vegetal al spatiilor verzi se afla la cota -0,05 m fata de platformele carosabile sau pietonale.

Apele pluviale din zona verde se vor elimina prin infiltrare in sol.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate – nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor – colectarea si depozitarea deseurilor menajere, se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la deponeu.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi – prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unei suprafete de spatii verzi de minim 7% din suprafata terenului. In zona rezidentiala, pe suprafata fiecărei parcele se propune un minim de 25% zona verde.

Organizarea sistemelor de spatii verzi – spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: cu gazon, cu pomi, cu plante decorative si parcaje inierbate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate – nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana – nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore – nu este cazul.

Toate lucrarile rutiere, accese, platforme de intoarcere se vor realiza cu sistem de canalizare proprie.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind

P.U.Z. pentru zonă de locuințe, locuitorii vor avea nevoie de servicii, funcțiuni complementare aferente noilor dezvoltări rezidențiale.

1.b. Se încadrează în P.U.Z. director iar prevederile prezentei documentații vor fi preluate în P.U.G. Lugoj, aflat în curs de actualizare.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind multumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol.

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru locuințe. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creaza locuri de muncă prin serviciile create, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, locuri de joacă pentru copii, extinderea zonei rezidențiale a localității.

Intocmit:

Arh. Radu Puica

Arh. Alideia Catinca Suciu

**CAPITOLUL IV - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

| | | | | |
|------------------------|--|---|----------------|------------|
| Denumirea proiectului: | PUZ LOCUINTE SI SERVICII | | | |
| Amplasament: | jud. TIMIS, localitatea LUGOJ, extravilan si intravilan | | | |
| Beneficiari | NR CF / TOPO | PROPRIETAR | MP | % |
| Carti Funciare | 408822 topo 416/1/1/1 | Samsudean Ioan si Samsudean Mariana-Doina | 1.500 | 0,907 |
| | 407222 topo 416/1/1/2 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 11.300 | 6,837 |
| | 407456 topo 416/1/4 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 5.200 | 3,146 |
| | 409058 topo 416/1/5/1 | Mateuca Ioan | 7.070 | 4,277 |
| | 409069 topo 416/1/5/2 | Samsudean Ioan si Samsudean Mariana-Doina | 1.600 | 0,968 |
| | 409057 topo 416/1/6 | Velciov Mircea-Petru-Radu | 12.200 | 7,380 |
| | 407227 topo 416/1/7 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 33.600 | 20,326 |
| | 407223 topo 416/1/8 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 6.400 | 3,871 |
| | 407230 topo 416/1/9 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 11.500 | 6,958 |
| | 407229 topo 416/1/10 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 40.700 | 24,623 |
| | 407226 topo 416/1/11 | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | 30.900 | 18,694 |
| | 407397 topo 4103/1/1 | SC Eden Star SRL | 2.422 | 1,465 |
| | 407211 topo 4103/1/2 | SC Eden Star SRL | 907 | 0,548 |
| | | | 165.299 | 100 |
| Rezumat | Miron Maricica Irina si Miron Neculai | | 139.600 | 84,455 |
| | Velciov Mircea-Petru-Radu | | 12.200 | 7,380 |
| | Mateuca Ioan | | 7.070 | 4,277 |
| | SC Eden Star SRL | | 3.329 | 2,013 |
| | Samsudean Ioan si Samsudean Mariana-Doina | | 3.100 | 1,875 |
| Proiectant general: | PUICĂ RADU - Birou Individual de Arhitectura | | | |
| Numar proiect: | 38 / 2016 | | | |
| Faza de proiectare: | PUZ | | | |
| Data: | Februarie 2016 | | | |

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI Documentatia este intocmita conform

Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a L 350/2001, L 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinul MPLAT nr 21/N/2000, Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privind calitatea in constructii, L 137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pt aprobarea OG nr 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regimul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, HCJ Timis 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementarilor urbanistice si indicatorilor teritorial obligatorii privind dezvoltarile urbane din extravilanul oraselor si comunelor din judetul Timis, HCJ Timis 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis, PATJ Timis actualizat, Codul Civil, PUG Lugoj si a certificatul de urbanism nr. 196 din 18.04.2016 emis de Primaria Municipiului Lugoj.

4.1. GENERALITATI

Art. 1. Functiunea dominanta – locuinte si servicii, zona fiind compusa din locuinte familiale si colective si cladiri pentru servicii si invatamant

Art. 2. Servicii – institutii si servicii, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, pentru ciclisti, parcaje, garaje, retele tehnice – edilitare si constructii aferente.



4.2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se afla in extravilanul si intravilanul municipiului Lugoj si se imparte in urmatoarele zone functionale:

UTR 1 – Zona de locuinte si servicii

S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerilor de zonificare functionala, tinand cont de potentialul de dezvoltare economico-sociala a zonei si de necesitatea protejarii mediului.

Zona de locuinte si servicii (UTR 1) are urmatoarele subzone functionale:

- **subzona locuinte individuale**
subzona locuinte individuale sau duplexuri (max 2 unitati locative), destinata constructiilor izolate sau cuplate in regim de inaltime P+1E+M
- **subzona locuinte individuale/ collective mici**
subzona locuinte individuale sau duplexuri sau collective mici (max 6 unitati locative), destinata constructiilor izolate sau cuplate cu regim de inaltime P+2E+M
- **subzona locuinte colective si servicii**
subzona destinata locuintelor colective si serviciilor in regim de inaltime P+4E+M
- **subzona cladiri pentru institutii de invatamant**
subzona destinata cladirilor pentru invatamant in regim de inaltime P+2E+M
- **zona pentru spatii verzi amenajate**
- **zona cai de comunicare rutiera**

Art. 3. Utilizari permise:

1. Subzona locuinte individuale

- locuinte individuale izolate sau cuplate cu caracter semi-urban
- duplexuri (maxim 2 unitati locative)
- conversia locuintelor in alte functiuni compatibile cu zona de locuit
- spatii verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcuri in incinta
- echipamente tehnico-edilitare necesare zonei
- platforme colectare deseuri menajere

2. Subzona locuinte individuale/ collective mici

- locuinte individuale izolate sau cuplate cu caracter semi-urban
- duplexuri (maxim 2 unitati locative)
- locuinte colective mici (maxim 6 unitati locative) in regim de inaltime P+2E+M
- conversia locuintelor in alte functiuni compatibile cu zona de locuit
- spatii verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcuri in incinta
- echipamente tehnico-edilitare necesare zonei
- platforme colectare deseuri menajere

3. Subzona locuinte colective si servicii

- cladiri de locuit cu parter comercial sau care la parter sa adapostasca sedii de firma, servicii sau alta destinatie
- cladiri administrative/ birouri
- servicii
- reprezentante firme
- sedii financiar bancare
- spatii comerciale de mici dimensiuni
- comert alimentar si nealimentar
- unitati de comert cu amanuntul, baruri si restaurante de capacitate mica (max 100 locuri)
- parcuri terane si supraterane
- imprejmui
- platforme colectare deseuri menajere

Funciunile comerciale si de servicii vor respecta urmatoarele conditii:

- sa nu genereze transport greu
- sa aibe posibilitatea de a asigura stationarea vehiculeor pe parcela proprie



- sa fie activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitarea de deseuri

- sa aibe acordul vecinilor direct afectati

4. Subzona cladiri pentru institutii de invatamant

- scoli, crese, gradinite
- locuri de joaca
- imprejurimi
- spatii verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcai
- echipamente tehnico-edilitare necesare zonei
- platforme colectare deseuri menajere

5. Subzona pentru spatii verzi amenajate

- spatii verzi amenajate
- spatii verzi si plante cu rol decorativ si de protectie
- cai de comunicatie – acces carosabil si pietonal la parcele
- cai de comunicare subterana
- mobilier urban specific, amenajari peisagere, terenuri de sport , locuri de joaca
- constructii provizorii, chioscuri, pergole, gradene
- constructii temporare de alimentatie publica si comert
- constructii de echipare tehnico-edilitara, subterane sa terane de mici dimensiuni
- iluminat public

6. Subzona cai de comunicare rutiera

- cai de comicare (construire, modernizare, largire) trotuare, piste de biciclete, spatii verzi de aliniament plantate, protectii poluare vizuala si fonica, plantatii de protectie
- amanajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public
- constructii de echipare tehnico-edilitara, subterane sa terane

Art. 4. Utilizari permise cu conditionari:

- localurile care comercializeaza bauturi alcoolice, sunt permise cu conditia de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100m fata de serviciile publice (policlinici, gradinite, scoli, etc.) si fata de biserici;
- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

Art. 5. Interdictii definitive de construire:

Se interzic:

- orice activitate care poate genera zgomot, trafic greu si degajari de noxe in exces
- activitati de productie idustrială, depozite engross,
- activitati de crestere a animalelor
- baze de transport tehnologic, platforme de spalare auto,
- depozit de combustibil, sub raza de 20m pana la zona rezidentiala

4.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 6. Orientarea fata de punctele cardinale:

- in cazul locuintelor cu mai multe apartamente se va evita amplasarea pe directia est-vest, sau in caz contrar se vor rezolva apartamente cu dubla orientare;
- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata minima de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit;

Se vor avea in vedere prevederile normelor sanitare si tehnice, pentru indeplinire urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi(inclusiv aportul termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii.

Art. 7. Amplasarea fata de aliniament:

- amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor se va face la 5m;



- se va respecta Codul Civil.

Art. 8. Amplasarea fata de limitele laterale:

- in cazul in care cladirile propuse sunt cup++late sau izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate vor fi de minimum 2m sau jumătate din inaltimea maxima a cornisei cladirii propuse;
- nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata;
- cladirile vor putea fi realizate in regim cuplat sau insiruit cu conditia de a avea obligatoriu un acces auto pe parcela, la parterul cladirii, cu o latime minima de 3m, respectiv 3,80m in cazul parcelelor mai mari de 600mp;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- se va respecta Codul Civil.

la subzona locuinte individuale/ duplexuri/ collective mici, subzona locuinte colective si servicii, subzona cladiri pentru institutii de invatamant se admite amplasarea cladirilor pe calcan pe o singura latura daca se alipeste de cladirea invecinata

Art. 9. Amplasarea fata de limitele posterioare ale parcelei:

- cladirile se vor putea amplasa la o distanta de min 10m si la subzona locuinte colective si servicii la min 9m fata de limita posterioara a lotului;
- anexele gospodaresti se vor putea amplasa la cel putin 4m fata de limita, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3m.

Art. 10. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:

- amplasarea cladirilor pe o parcela in raport cu alte constructii se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in OMS 119/2014 si Codul Civil,
- se va face doar cu conditia ca prin volumetria ei sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii.

4.4. ASIGURAREA ACCESELOR**Art. 11. Accese carosabile:**

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, proiectate in conformitate cu normele de apararea contra incendiilor
- pozitionarea acceselor carosabile nu este fixa, ea se va stabili la momentul autorizarii constructiilor
- se vor continua drumurile prevazute in PUZ-ul MAN aprobat si se va largi DE 415/1

Art. 12. Accese pietonale:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei imobilului si vor permite deplasarea persoanelor cu dizabilitati

Art. 13. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

- se va intocmi o documentatie ce va fi supusa avizarii Comisiei de Circulatie si a Politiei Rutiere.

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**Art. 14. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente:**

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa.

Art. 15. Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, conform planului de actiune
- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale (in cazul extinderii retelei existente in zona), telecomunicatii, se vor realiza subteran.

Art. 16. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Municipiului Lugoj;



- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica al orasului.

Art. 17. Alimentare cu apa-canal:

- in functie de noile imobile propuse, se vor bransa la rețelele existente pe teren sau se vor realiza in sistem individual cu posibilitatea racordarii ulterioare la rețeaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Art. 18. Alimentare cu caldura:

- imobilele vor fi prevazute cu centrala termica proprie, centrale electrice sau sisteme fotovoltaice pentru producerea agentului termic de incalzire si a apei calde menajere.

Art. 19. Retea gaze naturale:

- constructiile noi propuse se vor bransa la viitoarea rețea de gaz, din zona.

Art. 20. Alimentarea cu energie electrica:

- alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare si de rețele electrice (daca acestea se considera necesare). Aceste lucrari de vor executa pe baza unor studii si proiecte elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau de societati agreate de aceasta; de la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la obiective;

- toate rețelele se vor realiza subteran.

Art. 21. Telefonie:

- constructiile noi propuse se vor putea bransa la viitoarea rețea de pe teren.

Art. 22. Retea TVC:

- in functie de solicitarea beneficiarilor, constructiile noi propuse se pot bransa la viitoarea rețeaua de pe teren.

4.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNEA TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR:**Art. 23. Parcelarea:**

Se vor asigura prin parcelarea loturi avand suprafata de minim 400mp si front de minim 12m

Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.

Sunt admise comasari pe pparcele si eventuale reparcelari, cu pastrarea functiuni, a POT si CUT

Art. 24. Inaltimea constructiilor:

- se vor respecta normativele legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordin nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate din punct de vedere al insoririi acestora;

- La locuintile individuale:

Regimul de înălțime maxim admis este de **două niveluri supraterane** [parter și etaj] sau [demisol și parter].

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși (S)+P+1E+M

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m fata de CTS.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m fata de CTS.

- La locuintele colective mici:

Regimul de înălțime maxim admis este de **trei niveluri supraterane** [parter și doua etaje] sau [demisol, parter si etaj]. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși: (S)+P+2E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor , măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m fata de CTS.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m fata de CTS.

- La institutiile de invatamant:

Regimul de înălțime maxim admis este de **trei niveluri supraterane** [parter și doua etaje] sau [demisol, parter si etaj]. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși: (S)+P+2E+M



Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14m fata de CTS

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m fata de CTS.

- La locuintile colective si servicii:

Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane [parter și patru etaje] sau [demisol, parter si trei etaje]. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+4E+M

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m fata de CTS.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

(S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, Er – nivel retras).

Art. 25. Aspectul exterior:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

- autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa;

- fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;

- lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) tebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor; instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare;

- instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade; ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior si retrase fata de fatade principale;

- este interzisa utilizarea gratiilor montate la exterior la vitrine; acestea pot fi montate la interior;

- culorile dominante pentru fatadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente;

- se recomanda utilizarea acoperisurilor tip terasa circulabila pentru etajul retras si terasa necirculabila la partea superioara.

4.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

Art. 26. Parcaje, garaje si anexe:

- autorizarea executarii lucrarilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul parcelei private si nu pe domeniul public;

- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare;

- in cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.

- la locuintele colective se va asigura un loc de parcare pe apartament, in interiorul parcelei

Art. 27. Spatii verzi si plantate:

- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare;

- conform PUG Lugoj, vor fi prevazute plantatii ornamentale si spatii verzi compacte de minim 25% din suprafata terenului;

- se vor mentine spatiile verzi plantate de aliniament, de-a lungul strazilor.

Art. 28. Imprejmuire:

- spre frontul strazilor si la aliniamentele de vecinatate pana la frontul casei in interioare vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma; inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maxim 1,80m, cu soclu plin de 0,30m pana la 0,60m si vor putea fi dublate de un gard viu la interior.

- se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

**4.8. INDICI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:****Pe UTR:**

subzona locuinte individuale

 $POT_{max} = 35\%$ $CUT_{max} = 1$

subzona locuinte individuale/collective mici

 $POT_{max} = 35\%$ $CUT_{max} = 1,2$

subzona locuinte colective si servicii

 $POT_{max} = 40\%$ $CUT_{max} = 1,4$

subzona cladiri pentru institutii de invatamant

 $POT_{max} = 25\%$ $CUT_{max} = 1,2$

Intocmit:

Arh. Radu PuicaArh.

Arh. Alideia Catinca Suciu