

## MEMORIU GENERAL

**„Construire casă unifamilială P+1E - întocmire PUZ”**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN  
ȘI  
PARCELARE LOTURI LOCUINȚE  
SITUAT ÎN  
localitatea LUGOJ, Jud. TIMIȘ  
C.F. 410587**

OCTOMBRIE/ 2018



## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului	<b>Construire casă unifamilială P+1E - întocmire PUZ</b>
Amplasament	<b>strada FN, nr. FN, în vecinătatea străzilor Herezișului și Cloșca, Lugoj, județul Timiș, C.F. 410587</b>
Beneficiar	<b>Roxana-Ana-Maria Boldea</b>
Proiect nr.	<b>500/2018</b>
Proiectant general	<b>S.C. RHEINBRUCKE S.R.L.</b> Timișoara, Calea Martirilor nr. 51/20, Jud.Timiș
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>



Întocmit,  
Stud. Arh. Alexandru Bogdan  
Verificat,  
Arh. Dan Popa







## COLECTIV DE ELABORARE

**Lucrări de urbanism**

S.C. RHEINBRUCKE S.R.L.  
Timșoara, str. Calea Martirilor nr. 51/20, Jud.Timiș

**Șef de proiect**

Arh. Hamza Augustin,

**Colectiv elaborare**

Arh. Dan Popa,  
Urb. Burlan Sergiu Gabriel,  
Urb. Boldiș Adriana Elena,  
Stud. Arh. Alexandru Bogdan





## **BORDEROU**

### PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PIESE DESENATE

- A00. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
- A01. SITUAȚIA EXISTENTĂ
- A02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- A03. REGLEMENTARI REȚELE EDILITARE
- A04. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR
- A05. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANĂ



## **MEMORIU GENERAL**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- 1.Denumirea lucrării: **Construire casă unifamilială P+1E - întocmire PUZ**
2. Amplasament: Jud. TIMIȘ, localitatea LUGOJ, strada FN, nr. FN,  
(proximitatea intersecției străzilor Hezerișului și Cloșca ),  
C.F. 410587
3. Beneficiari: Roxana-Ana-Maria Boldea
4. Proiectantul general : **S.C. RHEINBRUCKE S.R.L.**  
Timișoara, str. Calea Martirilor nr. 51/20, Jud.Timiș
5. Data elaborării: august 2018
6. Nr.proiect/faza: 500- 2018 – P.U.Z.

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

##### 1.2.a.Solicitari ale temei program:

Prezenta documentație are ca obiect introducerea în intravilan al terenului studiat și parcelarea sa în 5 loturi: 3 cu funcțiuni de locuire, unul cu funcțiunea de drum privat de servitute și un lot cu funcțiunea de drum public.

Parcela este amplasată la limita intravilanului municipiului Lugoj în zona de Nord Est, este lipită cu partea de nord de limita intravilanului existent, în proximitatea drumului DJ 609.

Folosința actuală a parcelei este de teren arabil, teren partial împrejmuit, conform datelor referitoare la teren din CF 410587 LUGOJ.

Documentația prezentă este elaborată la comanda inițiatorului persoană fizică, Roxana-Ana-Maria Boldea.

Terenul proprietate privată este proprietate cota 1/1 Boldea Roxana-Ana-Maria, conform CF 410587 LUGOJ.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Respectarea reglementărilor specifice Planului de Urbanism General;
- Stabilirea regimului de înălțime și a principiilor generale de operare în zonă, amplasarea pe parcela, POT,CUT, protecția mediului;
- Realizarea de căi de acces și rezolvarea racordului acestora;
- Asigurarea accesului pe terenul studiat;

În scopul realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Lugoj Certificatul de Urbanism nr.65 din 08.02.2018 emis de Primăria Lugoj și Avizul de Oportunitate.





### 1.2.b. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Terenul identificat prin CF 410587 LUGOJ, nr. topografic 410587, se află extravilanul localității Lugoj, într-o zonă propusă prin P.U.G. -ul în curs de reactualizare ca includere în intravilan. Aceasta se învecinează cu o zonă rezidențială periferică. Astfel propunerea din actualul P.U.Z. nu intră în conflict cu prevederile P.U.G.-ul sau cu viziunea de dezvoltare a localității.

## **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

### 1.3.a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- P.U.G. Lugoj avizat, proiect nr.30 din 1997;
- P.U.G. Lugoj în curs de reactualizare;
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face obiectivul PUZ;
- Suportul topografic întocmit în sistemul Stereo 70;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările ulterioare, respectiv Ordinul 2701/30.12.2010;
- Regulamentul Local Privind Implicarea Publicului – HCL 68/28.04.2011;
- Regulamentul GM -010-2000 privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ;
- Legea 10 privind calitatea în construcții;
- OMS119/2014.

### 1.3.b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu Geotehnic
- Suport topografic actualizat

## **2. STADIUL ACTUAL AL PREZENTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### 2.1.a. Date privind evoluția zonei

Terenul identificat prin CF 410587 LUGOJ, se află în extravilanul localității Lugoj, într-o zonă propusă prin P.U.G. -ul în curs de reactualizare, ca includere în intravilan. Aceasta se învecinează cu o zonă rezidențială. Întreaga zonă extravilană propusă pentru includere în intravilan este rezultată prin dezvoltarea cartierelor rezidențiale la nordul, respectiv sudul, sitului. Propunerea P.U.Z. este în conformitate cu tendința actuală de dezvoltare a zonei.

#### 2.1.b. Potențial de dezvoltare

Potențialul zonei de a se dezvolta într-un cartier rezidențial este în conformitate cu tendința actuală de dezvoltare a localității, respectiv a cartierelor din proximitate.

### **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

#### 2.2.a. Poziția zonei față de intravilanul localității

Parcela generatoare a P.U.Z. se află în nordul localității Lugoj, în imediata vecinătate a intersecției dintre străzile Hezerișului și Cloșca. Aceasta se află momentan în extravilanul localității, învecinându-se cu limita intravilanului actual.



**2.2.b. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.**

Terenul se află în proximitatea municipiului Lugoj, în consecință va beneficia de toate utilitățile municipale existente și funcționale : apă, canal, curent electric, gaz, telefonizare, salubritate, etc. De asemenea, va beneficia de toate instituțiile și serviciile publice ale municipiului.

În proximitatea zonei există următoarele servicii pe o rază de: hipermarket la 800m, benzinărie la 612 m, zona verde aferentă râului Timiș la 630m, cimitir la 500 m.

Terenul se va alimenta cu energie electrică din rețeaua existentă în zonă prin bransament la aceasta.

Distanțele de la zona studiată până la zonele cu locuințe existente sunt după cum urmează: la Nord, aprox. 13 m, la Nord-Est aprox. 50 m, la Vest 52 m, la Sud 150 m și la Sud-Est cca 165 m și la Est cca 47 m.

**2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

**2.3.a. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Pe terenul studiat nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea interveni în modul de organizare urbanistică. Topografia, clima și geologia sunt specifice municipiului Lugoj:

*Descrierea amplasamentului*

Municipiul Lugoj este situat în SV țării, pe malurile râului Timiș. Extremitatea sudică a teritoriului administrativ al municipiului Lugoj se află la 45°39'04" lat. N, iar cea nordică la 45°45'36" lat. N, fiind situat la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord. În longitudine Lugojul este cuprins între 21°49'25" long. E în vest și 22°2' long. E în est.

În raport cu localitățile mai apropiate el se regăsește la 58 km de Reșița, 101 km de Deva, 45 km de Caransebeș, 59 km de Timișoara și 490 km de București.

În cadrul județului Timiș, Lugojul este situat în partea central-estică, fiind al doilea municipiu din județ ca mărime, dezvoltare economică și populație.

Municipiul Lugoj are două sate aparținătoare, Măguri și Tapia, împreună cu care ocupă o suprafață de 9.956 ha.

*Topografia*

Teritoriul municipiului Lugoj aparține Câmpiei înalte a Lugojului și Dealurilor Lugojului. Situat în zona de contact a acestor unități, orașul s-a dezvoltat pe terasa inferioară a Timișului, pe ambele maluri ale acestuia. Unitatea de relief în care se află Lugojul este Câmpia Lugojului, ce pătrunde adânc în zona dealurilor piemontane. Altitudinea medie a zonei este de 124m deasupra nivelului mării.

Cea mai mare parte a terenului pe care este așezată localitatea are un relief plat, cu câteva ridicături care nu depășesc însă 2-3 m altitudine relativă față de suprafața terasei.

În NV câmpiei se află Dealurile Lugojului, care fac trecerea spre Munții Poiana Ruscă. La sud de albia Timișului, teritoriul Lugojului se întinde până la lunca inundabilă a Cernaborei, cel mai apropiat afluent local al Timișului.

*Clima și fenomenele naturale specifice*

Zona Lugojului se încadrează în climatul temperat continental moderat, cu influențe din vestul și sudul continentului, caracterizat prin ierni blânde și veri răcoroase. Influențele submediteraneene se fac simțite prin amplitudini termice relativ mici și apariția celui de-al doilea maxim în regimul precipitațiilor (toamna).

Foarte frecvente sunt aici masele de aer ciclonal, care, venind din regiunea Mării Mediterane și Mării Adriatice, provoacă dezghețuri și topirea timpurie a zăpezii din timpul iernii. Din analiza regimului temperaturii aerului la Stația Meteorologică Lugoj s-a constatat că temperatura medie anuală este de 10,6°C.

*Geologia și seismicitatea*

Valoarea accelerației orizontale ag pentru IMR – 225 ani = 0.12g, iar perioada de colț Tc (sec) = 0.7 sec.

Încărcarea din zăpadă: conform hărții de zonare a încărcărilor date de zăpadă din CR 1-1-3-2012 și conform SR EN 1991-1-3, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este Sk = 1,5 kN/m2.



## 2.4. CIRCULAȚIA

### 2.4.a. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene

Potențialul zonei de a se dezvolta într-un cartier rezidențial este în conformitate cu tendința actuală de dezvoltare a localității, respectiv a cartierelor din proximitate, dar pentru aceasta este nevoia de lărgirea profilului stradal al drumului DE 253 la unul de ampriză care să permită deplasarea în dublu sens a autovehiculelor, precum și spații de circulație pietonală pe ambele părți a carosabilului.

Lărgirea propusă și mutația de terenuri este reprezentată în planșele de Reglementări și Regimul Juridic al terenurilor, se propune lărgirea drumului existent de la 4,5 m lățime la 10 m lățime prin cedarea a câte 2,75 m de teren privat de pe o parte și de alta a drumului din proprietăților private.

Pentru ca noile construcții să poată funcționa este nevoie de crearea unui drum de servitute care să permită manevrarea în siguranță a mașinii, precum și accesul autovehiculelor speciale de salubritate și intervenții în caz de urgență.

### 2.4.b. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Necesitatea lărgirii profilului stradal la unul adecvat este unul din singurele inconveniente în dezvoltarea și valorificarea zonei studiate.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### 2.5.a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Din punct de vedere funcțional, terenul existent este format dintr-un singur lot de 4350 mp cu funcțiunea de teren agricol.

### 2.5.b. Relationari între funcțiuni

Pe terenul studiat se propune zonă de locuințe individuale, conform P.U.G. Lugoj și Regulamentul aferent, cu regim maxim de înălțime P+1E.

### 2.5.c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul este în prezent liber de construcții.

### 2.5.d. Aspecte calitative ale fondului construit

În nordul terenului studiat, precum și la vest, există clădiri rezidențiale unifamiliale cu regim redus de înălțime.

### 2.5.e. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În proximitatea zonei există următoarele servicii pe o rază de: hipermarket la 800m, benzinărie la 612 m, zona verde aferenta râului Timiș la 630m, cimitir la 500 m.

### 2.5.f. Asigurarea cu spații verzi

Propunerile vor avea în vedere și spații verzi plantate, prin folosirea de peluze inierbate și arbori a caror ocupare pe teren va fi conform normelor de mediu în vigoare.

### 2.5.g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Risc scăzut de inundabilitate. Parcela se află la 630 m de râul Timiș care este în totalitate protejat împotriva inundațiilor cu diguri betonate.

### 2.5.h. Principalele disfuncționalități



Profilul stradal existent necesită lărgire pentru satisfacerea exigențelor unei străzi de categoria a IV-a din intravilan. Astfel, din parcela generatoare al P.U.Z. se va dezmembra și ceda către domeniul public 100 mp ( vezi Planșa 3 - CIRCULAȚIA TERENURILOR - REGIMUL JURIDIC ) în vederea lărgirii profilului stradal pentru a se conform standardelor unui drum de categoria IV, optim pentru o viitoare dezvoltare urbană rezidențială.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.a. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale- după caz).

Terenul aflat în extravilanul localității Lugoj nu beneficiază în momentul de față de echipare edilitară.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr 214/RT/1999)-MMLPAT (nr 16/NN/1999) și ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi :

### 2.7.a. Relația cadru natural-cadru construit

Terenul identificat prin CF 410587 LUGOJ, se află extravilanul localității Lugoj și se află în afara ariei de protecție specială acvifaunistică (parte integrantă a rețelei europene ecologice Natura 2000).

### 2.7.b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Amplasamentul nu se află sub influența directă a unei ape de suprafață iar nivelul pânzei freatice este cantonat la aproximativ -5,0m, în funcție de regimul precipitațiilor și de anotimp.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

În marea ei majoritate populația dorește activizarea și dinamizarea zonei.

Administrația împărtășește punctul de vedere al majorității, la care se adaugă și opinia că între propunerea funcțiunii de locuire pe parcelă și întreaga zonă în care se regăsește terenul studiat (este o zonă destinată locuirii). Totodată nu există disfuncționalități funcționale.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z., în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Zona studiată se află la limita dezvoltării rezidențiale din nordul localității Lugoj. Funcțiunea dominantă a zonei în care se va înscrie viitoarea dezvoltare urbană este rezidențială cu funcțiuni complementare. Astfel indicii urbanistice ( procent de ocupare, coeficientul de utilizare, înălțimea maximă propusă, precum și retragerile ) sunt caracteristice zonei în care ne vom înscrie.





### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zona; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

PUG-ul în proces de reactualizare Lugoj nu prevede alte funcțiuni în zonă decât cele propuse în prezentul PUZ.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Teritoriul municipiului Lugoj aparține Câmpiei înalte a Lugojului și Dealurilor Lugojului. Situat în zona de contact a acestor unități, orașul s-a dezvoltat pe terasa inferioară a Timișului, pe ambele maluri ale acestuia. Unitatea de relief în care se află Lugojul este Câmpia Lugojului, ce pătrunde adânc în zona dealurilor piemontane. Altitudinea medie a zonei este de 124m deasupra nivelului mării.

Cea mai mare parte a terenului pe care este așezată localitatea are un relief plat, cu câteva ridicături care nu depășesc însă 2-3 m altitudine relativă față de suprafața terasei.

În NV câmpiei se află Dealurile Lugojului, care fac trecerea spre Munții Poiana Ruscă. La sud de albia Timișului, teritoriul Lugojului se întinde până la lunca inundabilă a Cernaborei, cel mai apropiat afluent local al Timișului.

Valoarea accelerației orizontale  $a_g$  pentru IMR – 225 ani = 0.12g, iar perioada de colț  $T_c$  (sec) = 0.7 sec.  
Încărcarea din zăpadă: conform hărții de zonare a încărcărilor date de zăpadă din CR 1-1-3-2012 și conform SR EN 1991-1-3, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este  $S_k = 1,5 \text{ kN/m}^2$ .

Stratificația terenului conform studiului geotehnic anexat.

Amplasamentul nu prezintă accidente de teren și nici riscuri naturale.

Valorificarea și necesitatea zonei verzi pentru locuitori este impusă prin propunerile de zona verde obligatorie, conform RLU PUZ.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

3.4.a.Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare+garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții ; sensuri unice; semaforizari etc.)

Terenul identificat prin CF 410587 LUGOJ, se află extravilanul localității Lugoj, într-o zonă propusă prin P.U.G. -ul, în curs de reactualizare, ca includere în intravilan. Aceasta se învecinează cu o zonă rezidențială.

La sudul parcelei studiate, se propune o stradă publică cu sens dublu de circulație a autovehiculelor, precum și spații de circulație a pietonilor pe ambele părți. Această stradă urmează să deservească o întreagă dezvoltare urbană rezidențială.

3.4.e.Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați).

Circulația bicicletelor, motocicletelor și a motoarelor de diferite feluri va fi permisă.

Circulația pietonilor se va face pe trotuare amenajate de lățimi de 1.00 m de-a lungul străzii publice propuse la sudul parcelei studiate și pe drumul privat de servitute tot pe trotuare.



### 3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ–REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL,INDICI URBANISTICI

Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

Prezentul proiect propune două tipuri de zone funcționale: locuire, conform reglementărilor din P.U.G. Lugoj și a regulamentului aferent și zona de drumui, conform reglementărilor din P.U.G. Lugoj și a regulamentului aferent.

Parcela sudică cu ieșire la strada publică ( LOT 1 ) va fi de 2000 mp și va fi reglementată ca parcelă cu funcțiunea de locuire,

Parcela LOT 2 va avea 780 mp cu funcțiunea de locuire,

Parcela LOT 3 va avea 853 mp cu funcțiunea de locuire ,

Parcela LOT 4 va fi de 780 mp și va fi reglementată ca drum de servitute pentru a permite accesul la celelalte 3 loturi.

Parcela LOT 5 va fi de 105 mp și va fi dezmembrată și cedată domeniului public în vederea lărgirii profilului stradal la unul care să permită accesul autovehiculelor pe două benzi și trotuar pe zona studiată.

#### Bilanț funcțional - planșa A03 REGLEMENTARI

##### Bilant reglementari

Nr. crt.	Funcțiune	Suprafata (mp)	Procent
1	Zona locuire	3635	84%
2	Zona drum	715	16%
	Total CF 410587 LUGOJ	4350	100%

#### Indici urbanistici maximali propuși prin PUZ:

##### POT MAX admis

-UL1: 35%

##### CUT MAX admis

-UL1: 0.7

##### Regim de înălțime maxim:

-UL1 : P+1E

##### Minim spațiu verde propus:

-UL1: 20%

#### ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISĂ:

-UL1 : -până la cornișă : 7,00 m  
-până la coamă: 9,00 m

Locuințele ce se vor propune pe parcelă se vor încadra în categoria «D» de importanță și la gradul II de rezistență la foc.

Bilanțul teritorial al unei variante de mobilare urbanistică , cu respectarea reglementarilor din PUZ. Soluția definitivă de construire se va determina la faza de autorizare a construcției, prin proiectul D.T.A.C. ( vezi planșa „Variantă mobilare Urbanistică”):



Nr. Crt.	Bilant Mobilare - total 4 loturi	Suprafata (mp)	Procent din total CF
1	Construit (7+11+15)	982	22,57%
2	Zona verde propusa (9+12+16)	1838	42,25%
3	Suprafata reglementata ca drum privat de servitute (19)	615	14,14%
4	Suprafata reglementata spre a fi cedata domeniului public (20)	100	2,30%
5	Suprafata alei (9+13+17)	803	18,46%
6	Platforme deseuri selective (10+14+18) - 4 buc.	12	0,28%
<b>TOTAL 4 loturi (TOTAL Lot1+Lot2+Lot3+Lot4+Lot5)</b>		<b>4350</b>	<b>100,00%</b>
Nr. Crt.	Bilant Mobilare - Lot1	Suprafata (mp)	Procent LOT
7	Construit	467	23,35%
8	Zona verde propusa	1060	53,00%
9	Suprafata alei	469	23,45%
10	Platforme deseuri selective - 1 buc.	4	0,20%
<b>SUBTOTAL Lot1</b>		<b>2000</b>	<b>100,00%</b>
Nr. Crt.	Bilant Mobilare - Lot2	Suprafata (mp)	Procent LOT
11	Construit	270	34,62%
12	Zona verde propusa	381	48,85%
13	Suprafata alei	125	16,03%
14	Platforme deseuri selective - 1 buc.	4	0,51%
<b>SUBTOTAL Lot2</b>		<b>780</b>	<b>100,00%</b>
Nr. Crt.	Bilant Mobilare - Lot3	Suprafata (mp)	Procent LOT
15	Construit	245	28,65%
16	Zona verde propusa	397	46,43%
17	Suprafata alei	209	24,44%
18	Platforme deseuri selective - 1 buc.	4	0,47%
<b>SUBTOTAL Lot3</b>		<b>855</b>	<b>100,00%</b>
Nr. Crt.	Bilant Mobilare - Lot4	Suprafata (mp)	Procent LOT
19	Suprafata reglementata ca drum privat de servitute	615	100,00%
Nr. Crt.	Bilant Mobilare - Lot5	Suprafata (mp)	Procent LOT
20	Suprafata reglementata spre a fi cedata domeniului public	100	100,00%

### 3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studii de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

#### 3.6.a. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc)

Nu este cazul.

#### 3.6.b. Prevenirea producerii riscurilor naturale



Amplasamentul nu se află sub influența directă a unei ape de suprafață iar nivelul pânzei freatice este cantonat la aproximativ -5,0m, funcție de regimul precipitațiilor și de anotimp.

### **3.6.c.Epurarea și preepurarea apelor uzate.**

#### **Instalații sanitare și rețele exterioare apă-canal.**

Asigurarea necesarului de apă potabilă pentru nevoi igienico-sanitare și pentru incendiu se va face din rețeaua de apă potabilă a localității Lugoj, prin branșament la rețeaua existentă în zonă.

Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la grupurile sanitare, se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

### **3.6.d Instalații încălzire și rețele exterioare GPL**

Nu este cazul

### **3.6.e Instalații electrice și telefonie**

Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua de curent din apropiere, prin intermediul unui post de transformare.

Construcțiile ce se vor executa vor avea instalații electrice de iluminat, prize, forța (aparate de climatizare, centrale termice etc.).

Circuitele electrice se vor monta îngropat în tencuială. Lagăturile de la doza de ramificație până la corpul de iluminat se vor trece peste planșeu. Tablourile electrice TE vor fi dotate cu siguranțe bipolare automate și vor fi alimentate prin coloane de firide de branșament.

### **3.6.f.Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Peste terenurile afectate de construcțiile propuse se vor așterne straturi de pamânt vegetal, care înainte de începerea lucrărilor a fost detașat de pe aceleași suprafețe.

### **3.6.g.Organizarea sistemelor de spații verzi**

Terenul va avea suprafețe de spații verzi, amenajate cu peluze de iarbă, vegetație scundă și medie, conform normelor de mediu în vigoare. Minim 50% din suprafața de teren aflată între construcția propusă și limita frontală a parcelei va fi zonă verde, iar minimul de spațiu verde pe parcelă este de 20%.

### **3.6.i. Sănătatea populației**

Prezentul proiect respectă toate prevederile OMS 119/2014 și anume:

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure.

a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe; conform studiu geotehnic terenul este bun de construcții;

b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului; - nu e cazul

c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare; - se va asigura alimentarea cu apă potabilă de la rețeaua municipiului Lugoj.

d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice; - se va asigura evacuarea apelor reziduale menajere în rețeaua municipiului Lugoj;

e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere; - pe parcela de spațiu verde (conform planșa de reglementări)

f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici. - nu e cazul

Proiectele ulterioare D.T.A.C. și P.Th vor respecta prevederile din OMS119/2014.



### 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

#### 3.7.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică.

Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în P.U.Z. ( ce se trece și pe planul privind proprietatea asupra terenurilor) va cuprinde, pe domenii: denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării.

Nr. Lot	Suprafață ( mp )	Funcțiune
5	100	Cedare domeniu public

3.7.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții ) din zona, conform Legii 213/1998 ( prin culoare):

- terenuri proprietate publică ( de interes național, județean și local);
- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Nr. Lot	Suprafață ( mp )	Funcțiune
1	2000	Parcelă Rezidențială
2	780	Parcelă Rezidențială
3	855	Parcelă Rezidențială
4	615	Drum privat de servitute
TOTAL	4250	

3.7.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse ( prin hașuri):

-terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale;  
din parcela generatoare al P.U.Z. se va dezmembra și ceda către domeniul public 100 mp ( vezi Planșa 3 - CIRCULAȚIA TERENURILOR - REGIMUL JURIDIC ) în vederea lărgirii profilului stradal pentru a se conform standardelor unui drum de categoria IV, optim pentru o viitoare dezvoltare urbană rezidențială.

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale;
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii;
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului.
- Nu este cazul.



#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se vor prezenta concluzii privind:

Înscrierea în cadrul PUG;

Terenul identificat prin CF 410587 LUGOJ, se află extravilanul localității Lugoj, într-o zonă propusă prin P.U.G. -ul, în curs de reactualizare, ca includere în intravilan. Aceasta se învecinează cu o zonă rezidențială.

Potențialul zonei de a se dezvolta într-un cartier rezidențial este în conformitate cu tendința actuală de dezvoltare a localității, respectiv a cartierelor proxime.

Categorii principale de intervenție

Elaborare PUZ pentru teren identificat prin C.F. 410587 cu suprafață totală 4350 mp. Trecerea terenului din suprafața extravilană a orașului în limitele interioare intravilane ale localității Lugoj.

Se propune parcelarea terenului în 5 parcele și anume :3 parcele rezidențiale, 1 parcelă comună dedicată drumul de servitute și o parcel care se va ceda domeniului public pentru lărgirea tramei stradale a drumului DE 253.

Racordarea și extinderea rețelelor edilitare aflat în zonă este crucial pentru dezvoltarea intervenției propuse.

Prioritati de interventie:

Includerea terenului în interiorul suprafeței intravilane a localității Lugoj și realizarea infrastructurii pe terenurile în cauza prin realizarea conductelor subterane, a extinderii rețelelor edilitare din imediata proximitate.

Lucrări necesare perioadei urmatoare:

Dezmembrearea parcelei nr. 410587 din CF. nr. 410587 Lugoj în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z.

Proiecte de autorizare DTAC și execuție PT pentru lucrările propuse pe fiecare parcelă în parte.

Întocmit,

Stud. Arh. Alexandru Bogdan

Verificat,

Arh. Dan Popa





## **REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM**

### **„Construire casă unifamilială P+1E - întocmire PUZ”**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN  
ȘI  
PARCELARE LOTURI LOCUINȚE  
SITUAT ÎN  
localitatea LUGOJ, Jud. TIMIȘ  
C.F. 410587**

**OCTOMBRIE / 2018**



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU TEREN C.F. 410587

localitatea LUGOJ, jud. TIMIȘ

### CUPRINS:

#### **CAP I:** Dispoziții Generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Cadrul legal al Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

#### **CAP II:** Reguli de baza cu privire la modul de ocupare al terenurilor la nivelul CONSTRUIRII DE LOCUINTE

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

#### **CAP III:** Zone și subzone funcționale

11. Unități și subunități funcționale

#### **CAP IV:** Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone funcționale

12. Continutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

#### **Cap.V:** Unități teritoriale de referință

#### **Cap.VI:** Documentația pentru care se elaborează prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU)

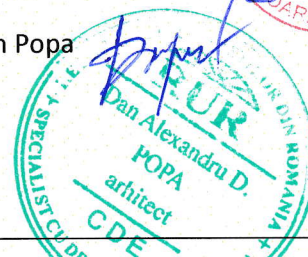
#### **Cap.VII:** Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Întocmit,

Stud. Arh. Alexandru Bogdan

Verificat,

Arh. Dan Popa





## CAP I: DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg terenul de 4350 mp din localitatea LUGOJ- în cazul regulamentului de față, aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

(1.2) Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru localitatea LUGOJ.

(1.3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată ian 97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

(1.4) Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru **P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE LOCUINȚE** se considera necesara întocmirea unui nou RLU, conform legii.

(1.5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor regulamentului General de Urbanism; aprobarea modificărilor Planului Urbanistic General și implicit, ale regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

#### (2.1) La baza regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE LOTURI LOCUINȚE**– Lugoj stau în principal:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- P.U.G. Lugoj avizat, proiect nr.30 din 1997;
- P.U.G. Lugoj în curs de reactualizare;
- Regulamentul General de Urbanism(RGU) aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face obiectivul PUZ;
- Suportul topografic întocmit în sistemul Stereo 70;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările ulterioare, respectiv Ordinul 2701/30.12.2010;
- Regulamentul Local Privind Implicarea Publicului – HCL 68/28.04.2011;
- Regulamentul GM -010-2000 privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ;
- Legea 10 privind calitatea în construcții;
- OMS119/2014.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal preliminar explicitează și detaliază prevederile regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale Loc. Lugoj și în



particular ale amplasamentului pentru **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE LOTURI LOCUINȚE–Lugoj**.

(2.2) În cadrul prezentului Regulament se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adică **PLANUL URBANISTIC GENERAL** și **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aprobate cu HCL Lugoj nr. 30, 1997.

### **3. Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism**

(3.1) Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru PUZ pentru **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE LOTURI LOCUINȚE – Lugoj**, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Prevederile prezentului regulament vor fi corelate permanent cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului regulament Local de Urbanism este format din porțiunea de teren aparținând teritoriului loc. Lugoj,

Teritoriul descris mai sus este inclus în extravilan prin PUG aprobat cu HCL nr 30, 1997.

(3.2) Zona se afla în extravilanul localității Lugoj, stabilit prin PUG aprobat cu HCL nr 30, 1997.

(3.3) Zonificarea funcțională a terenului se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile din RGU și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE (vezi planșa 4) a Planului Urbanistic Zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone și subzone funcționale.

(3.4) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut ținând seama de următoarele: UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, plastică arhitecturală și regim de înălțime unitară, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, apă, etc).

## **CAP II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

(4.1) Teritoriul studiat este inclus în extravilan conform PUG aprobat cu HCL nr 30, 1997.

(4.2) Nu se regăsesc terenuri cu destinații agricole în perimetrul studiat.

Prezentul Regulament nu include prescripții pentru suprafețe agricole.

(4.3) Nu se regăsesc terenuri cu destinație forestieră în perimetrul acestui teren.

Prezentul Regulament nu include prescripții pentru suprafețe împădurite.

(4.4) Nu se regăsesc resurse deosebite ale subsolului în acest perimetru.

Prezentul Regulament nu include prescripții pentru resursele subsolului.

(4.5) Prezentul Regulament nu include prescripții pentru resurse de apă și platforme meteorologice.

(4.6) Nu se regăsesc în perimetrul propus zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate în sensul Legii nr. 137/1995.

Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

(4.7) Perimetrul propus este în afara zonei de protecție a valorilor de patrimoniu cultural construit.

Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.



## 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

(5.1) Nu se regăsesc în perimetrul propus, zone cu expunere la riscuri naturale.

Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

(5.2) Activitățile propuse pentru acest teren nu sunt poluante, nu există riscuri tehnologice.

(5.3) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenuri pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor articolului 16 din Regulamentul General de Urbanism, și anume:

“(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.”

“(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.”

(5.4) Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în cadrul planșei 3 de REGLEMENTĂRI EDILITARE ale Planului Urbanistic Zonal.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism, și anume:

“(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

“(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.”

## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe; conform studiu geotehnic terenul este bun de construcții;

b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului; - nu e cazul

c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare; - se va asigura alimentarea cu apă potabilă de la rețeaua municipiului Lugoj.

d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice; - se va asigura evacuarea apelor reziduale menajere în rețeaua municipiului Lugoj;

e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere; - pe parcela (conform planșa de reglementări și posibilități de mobilare)

f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici. - nu e cazul

(6.1) Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure:

- însorirea (inclusiv aport termic),



- iluminatul natural,
- percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic),
- cerințele specifice legate de funcțiunea clădirii sau amenajării

Construcțiile se vor amplasa astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de o ora pe zi în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

Asigurarea duratei de însorire se face prin soluțiile urbanistice pe faze succesive prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H înălțime, l lățimea, L lungimea) în zilele de referință, pentru latitudinea 45( nord).

Spre compensare, în cazul când percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic) este redusă, ferestrele de la etajele inferioare ale construcțiilor pot fi supradimensionate.

#### (6.2) Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor din cadrul terenului ( LOT 1 ) se va face la 5,00 m de la limita spre stradă publică DE 253 propusă spre lărgire. ( vezi planșa 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ).

#### (6.3) Amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, pentru măsuri de securitate, sau în funcție de normele tehnologice specifice cu minim 3,00 m sau jumătatea din înălțimea lor până la cornișă și cu 5,00 m față de strada publică propusă spre lărgire ( specific lot 1 ). ( vezi Planșa 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ).

#### (6.4) Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța dintre limitele terenului și clădiri va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii până la cornișă dar nu mai puțin de 3, 00 m, pentru a permite întreținerea acestora și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Între clădirile de pe aceeași parcelă se va păstra o distanță de minim jumătate din înălțimea până la cornișă a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 3,00 m.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### (7.1)Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,00m lățime, iar înălțime = 4,20 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### (7.2)Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă incinta dispune de accese pietonale la o cale de circulație publică.



## 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

### (8.1) Racordarea la rețele de echipare tehnico – edilitare existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

a. realizarea de soluții de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, conform regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publică.

De asemenea, se vor specifica și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care sunt amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, fiind dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

### (8.2) Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

### (8.3) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică, alimentare cu apă și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

## 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

### (9.1) Parcelare

Parcela generatoare de P.U.Z. identificată prin C.F. 410587 Lugoj va fi parcelată în 5 loturi conform planșei 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Autorizarea executării parcelărilor se va face conform prescripțiilor specifice pe zonă funcțională.

### (9.2) Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prescripțiilor specifice pe zonă funcțională (vezi articolul nr.22.)

### (9.3) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prescripțiilor specifice pe zonă funcțională (vezi articolul nr.23.)

### (9.4) Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = (Sc / St) \times 100.$$

Se stabilește un POT maximum : **-35% pentru zona UL1**



## 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

### (10.1) Parcaje

Conform art. 33 din RGU.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare astfel: minim câte 2 locuri de parcare la fiecare imobil destinat parcării autovehiculelor ( unul pt. proprietar și unul în caz de vizită ), organizate în interiorul fiecărei parcele.

### (10.2) Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție conform prescripțiilor specifice pe zonă sau subzonă funcțională (vezi articolul nr.26.)

Terenul va avea suprafețe de spații verzi, amenajate cu peluze de iarbă, vegetație scundă și medie, conform normelor de mediu în vigoare. Minim 50% din suprafața de teren aflată între construcția propusă și limita frontală a parcelei va fi zonă verde, iar minimul de spațiu verde pe parcelă este de 20%.

### (10.3) Împrejurimi

La aliniament se vor prevedea împrejurimi conform prescripțiilor specifice pe zonă sau subzonă funcțională (vezi articolul nr.2.7.)

## CAP.III: ZONIFICAREA TERITORIULUI

### 11. Zone funcționale

(11.1) Terenul existent este compus dintr-o singură parcelă, înierbată, aflată în extravilanul localității Lugoj, nefiind reglementată.

(11.2) Se propune funcționalizarea terenului existent în două zone funcționale: UL1 ( Lot1, Lot2, Lot3 ) - funcțiune locuire conform PUG Lugoj și a regulamentului de urbanism aferent, ZD ( Lot4, Lot5 ) - funcțiune de circulație conform PUG Lugoj și a regulamentului de urbanism aferent.

## CAP.IV: PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

### • GENERALITĂȚI

Art.1 - Tipurile de zone funcționale

Terenul care face obiectul P.U.Z. se află în extravilanul localității Lugoj, în partea nordică a orașului, în apropierea intersecției dintre străzile Herezișului și Cloșca.

ZONA FUNCȚIONALĂ UL1- Locuire

ZONA FUNCȚIONALĂ ZD - Zonă drum servitute

ZONA FUNCȚIONALĂ ZDP - Zonă drum public

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de **locuire unifamilială**.

Art. 3 - Funcțiuni secundare zonei



Alături de funcțiunea dominantă, sunt permise următoarele funcțiuni complementare: drum de servitute, spații comerciale de dimensiuni reduse (sub 200 mp), parcaje auto, servicii fără producere de noxe, zgomot puternic sau vibrații (birouri, cabinet veterinar, dentar, avocatură).

## - CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### Art. 4 - Utilizări permise

Se vor autoriza construcții de utilitate publică și locuințe ce se vor încadra în PUZ-ul aprobat.

Se va respecta distanța minimă de protecție între zona de locuit și unitățile care produc disconfort conform Ordinului Ministerului Sănătății, referitor la Normele de Igienă și Recomandările privind mediul de viață a populației nr. 536/1997.

Pe terenurile care au fost rezervate pentru funcțiunile admise, prin documentația aprobată, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, nespecifice acestor destinații.

Funcțiunile permise în zona generatoare de P.U.Z. sunt :

Pentru UL1 : locuire unifamilială conform PUG Lugoj și regulamentul aferent,

Pentru ZD : drum privat conform PUG Lugoj și regulamentul aferent,

Pentru ZDP : drum public conform PUG Lugoj și regulamentul aferent.

### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Pentru drumurile publice - conform PUG Lugoj și regulamentul aferent.

Pentru construcțiile ce se amplasează în zona de protecție: pentru cursuri de apă, lacuri de acumulare; pentru echiparea edilitară, - nu este cazul.

### Art. 6 - Interdicții temporare – nu sunt

### Art. 7 - Interdicții permanente

Pe LOT 4 ( vezi planșa 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ) sunt interzise construcțiile, parcela fiind dedicată drumului de acces către celelalte parcele de tip rezidențial.

Pe LOT 5 ( vezi planșa 2 - CIRCULAȚIA TERENURILOR - REGIMUL JURIDIC / planșa 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ) sunt interzise construcțiile, parcela fiind dedicate lărgirii de profil stradal.

## • CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### • Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor. Se recomandă de asemenea ca orientarea spațiilor comerciale din parter să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

#### Art. 9- Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Zona de edificabil stabilită prin PUZ respecta distanțele minime de retragere față de drumurile publice. Astfel lotul 1 cu deschidere spre strada publică are o retragere din aliniament de 5,00 m.

#### Art. 10 - Amplasarea față de căi navigabile

Nu este cazul

#### Art. 11 - Amplasarea față de căi ferate

Nu este cazul

#### Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

#### Art. 13 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei naționale

Nu este cazul

#### Art. 14 - Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul construcțiilor ( LOT 1 ) va fi stabilit la 5,00 m față de limita către strada publică aflată în sudul terenului studiat, stradă propusă spre lărgire pentru a deservi zona.

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (6.7)





**Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (6.8).

Retragerile laterale vor fi de minim 3,00m, pentru a permite intretinerea acestora si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Retragerea posterioara va fi de minim 6,00 m, pentru amenajarea gradinii.

Conform art. 4 al ordinului nr. 119/2014, la stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele urmatoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

b) spatii amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activitatilor de reparații și întreținere auto.

• **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 16 - Accese carosabile**

Parcelele vor fi prevăzute toate cu minim un acces din strada de servitute creată ( lot 4 ). ( vezi Planșa 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ).

**Art.17 - Accese pietonale.**

Parcelele vor fi prevăzute toate cu minim un acces pietonal din strada de servitute creată la est parcelei studiate.

Din suprafața de 100 mp cedați domeniului public se propune lărgirea profilului stradal existent, 1 metru din noul profil fiind rezervat circulației pietonale.

• **Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară**

**Art. 18 - Racordarea la rețele de echipare tehnico – edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (8.1)

**Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico – edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (8.2)

**Art. 20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (8.3)

• **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

**Art. 21 – Parcelare**

Terenul se va împărți în 5 loturi ( conform Planșei 2 - CIRCULAȚIA TERENURILOR - REGIMUL JURIDIC sau Planșa 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE).

Nr. Lot	Suprafață ( mp )	Funcțiune
1	2000	Parcelă Rezidențială
2	780	Parcelă Rezidențială
3	855	Parcelă Rezidențială
4	615	Drum privat de servitute
5	100	Cedare domeniu public
TOTAL	4350	



**Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Se vor aproba construcții cu înălțimea maximă până la cornișă = 7,00 m (de la cota terenului natural) și 9,00 m maxim până la coamă.

Regimul de înălțime maxim permis: P+1E.

**Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul zonei;
  - conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol);
  - materialele de construcție utilizate
- Se pot admite modificări cu privire la aspectul construcțiilor, cu acordul vecinilor.

**Art. 24 - Procentul de ocupare al terenului (POT)**

Se stabilește un POT total de incintă de maximum:

- UL1 : 35%
- ZD: 0%
- ZDP: 0%

Se stabilește un CUT total de incintă de maximum:

- UL1 : 0.7
- ZD: 0%
- ZDP: 0%

• **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

**Art. 25 - Parcaje**

Fiecare parcelă este reglementată în vederea asigurării a minim 1 loc de parcare pentru mașină proprie și de asemenea 1 loc de parcare pentru vizitatori.

**Art. 26 - Spații verzi**

Terenul va avea suprafețe de spații verzi, amenajate cu peluze de iarbă, vegetație scundă și medie, conform normelor de mediu în vigoare. Minim 50% din suprafața de teren aflată între construcția propusă și limita frontală a parcelei ( indiferent dacă spre stradă publică sau stradă de servitute ) va fi zonă verde, iar minimul de spațiu verde pe parcelă este de 20%.

Terenurile vor avea suprafețe de spații verzi asigurate cf. normelor de mediu în vigoare dar nu mai puțin de 2mp/cap locuitor.

**Art. 27 - Împrejuriri**

Împrejurirea terenurilor este obligatorie iar tipul de împrejurire se va încadra în estetica zonală.

Se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maximă de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80m măsurată de la nivelul trotuarului.

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă.

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurirea.

Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc..



## CAP. V: UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul studiat face parte din extravilanul localității Lugoj, în imediata vecinătate a intravilanului actual, respectiv o zonă de locuire de înălțime joasă - mede. Întreaga zonă este planificată pentru a fi introdusă prin Planul Urbanistic General în curs de actualizare, în noul intravilan ca și zonă de locuire și funcțiuni complementare.

## CAP. VI: DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezentul Regulament este întocmit pentru Planul Urbanistic Zonal cuprins în documentația pentru urbanism pentru **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE LOTURI LOCUINȚE** aflat pe teritoriul administrativ al localității Lugoj, elaborat de S.C. RHEINBRUCKE S.R.L.

## CAP. VII: APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Lugoj pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității și în special a zonei.

Odată aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare, în antepagină la Regulament se atașază, prin grija Consiliului Local Lugoj, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

Întocmit,

Stud. Arh. Alexandru Bogdan

Verificat,

Arh. Dan Popa





ROMÂNIA  
Județul TIMIȘ  
Primăria Municipiului Lugoj  
**Aprobat,**  
**Primar,**  
**Constantin Francisc Boldea**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. Rheinbruke S.R.L.** pentru **Boldea Roxana-Ana-Maria**, cu domiciliul/sediul în județul **Timiș**, municipiul/orașul/comuna **Timișoara**, satul ....., sectorul ....., cod poștal....., str. **Calea Martirilor nr. nr.51/20**, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. , telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată la nr. **43390** din **21.05.2018**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. **350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
**Nr. 44178 din 23.05.2018**

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **Introducere teren în intravilan și parcelare loturi locuințe cu funcțiuni complementate** generat de imobilul înscris în **C.F. 410587 Lugoj, nr topografic 410587 – suprafața de 4.350 mp** cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:  
Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord vest de **teren intravilan proprietate privată**, la sud est **fundătura Cloșca**, la nord est de **terenul înscris în C.F.409453 Lugoj** la la sud est de **terenul înscris în C.F.412235 Lugoj**.

2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți  
**Parcela reglementată, cu suprafața de 4.350 mp este proprietatea lui Boldea Roxana-Ana-Maria. Propunerea constă în dezvoltarea unei zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare și dotări aferente: drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico edilitare în incintă, împrejurimi, spații verzi, amenajare accese.**

**Zonele funcționale sunt :**

<b>construit propus</b>	<b>31,15%</b>
<b>zonă verde</b>	<b>20%</b>
<b>suprafață dalată</b>	<b>32,34%</b>
<b>drum privat, alei și parcaje</b>	<b>14,4 %</b>
<b>suprafață reglementată spre a fi cedată domeniului public</b>	<b>2,37%</b>

3.Indicatori urbanistici obligatorii

**Regimul maxim de înălțime =S+D+P+2E**

**POT maxim = 40%, pentru locuințe individuale cu maxim două apartamente, Spațiile verzi vor ocupa 20% din suprafața totală a parcelei**

4.Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților  
**Se vor asigura de către dezvoltator conform planului de acțiune prezentat.**

5.Capacitățile de transport admise

**Se vor amenaja platforme, accese, circulații auto și parcaje.**



6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.  
**Se vor obține următoarele avize : Sănătatea populației, O.C.P.I. Timiș, Prevenirea și stingerea incendiilor, Apărare civilă, A.P.M. Timiș, S.C. Meridian 22 S.A., Telekom, DelGaz, Enel Electrica, Comisia Tehnică de Urbanism, aviz ANIF, studiu geotehnic, consultarea populației**

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

**Se va respecta legislația în vigoare.**

**Se vor obține acordurile notariale ale proprietarilor vecini, dacă terenurile proprietatea acestora sunt afectate de construcții sau amenajări.**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **65** din **08.02.2018**, emis de **Primăria Municipiului Lugoj**.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de .....

Arhitect-șef  
Dinel Gheorghe Mazilu





**"MERIDIAN 22" S.A. - LUGOJ**

Str. Plopilor nr. 22 Lugoj Cod 305500, jud. Timiș, România  
Telefon: +40256/351750, 351751 Fax: +40256/352830  
Cont bancar: RO04BPOS36113263939RON01Bancpost Lugoj  
Cont bancar: RO78 RNCB0252007375130001 B C R Lugoj  
Cont bancar: RO46RZBR0000060001380942 Raiffeisen Bank Lugoj  
Cont bancar: RO95TREZ6215069xxx014799 Trezoreria Timisoara  
Cont bancar: RO76TREZ6235070xxx014800 Trezoreria Timisoara  
Capital social: 1011606 lei  
CUI RO 1846548 Reg. Comerțului J 35/454/ 02.1992  
Web site : www.meridian22lugoj.ro  
Mail : meridian22lugoj@yahoo.com



Nr. 5067/03.10.2018

Catre ,

D-na Boldea Roxana Ana Maria  
Lugoj, Str. Libertatii, nr. 45

Avand in vedere adresa nr. 5067 din 03.10.2018 prin care solicitati racordarea la retelele de apa si canalizare ale Municipiului Lugoj , constructiile ce se vor realiza in baza PUZ-ului "Construire casa familiala P+1E" pe terenul inscris in CF 410587 Lugoj, nr. top 410587.

Va putem acorda:

Aviz favorabil.

Se poate asigura debitul de apa necesar si se poate prelua apa menajera si meteorica in reseaua de canalizare a Municipiului Lugoj. .

Cu stima,

Director Tehnic  
Ing. Florea Daniel





Către,  
S.C. Meridian 22 S.A.

Subsemnata Boldea Roxana Ana Maria, domiciliată în Lugoj, str. Libertății, nr.45, prin prezenta vă rog să-mi comunicați dacă se pot racorda la rețelele de apă și canalizare ale municipiului Lugoj construcțiile ce se vor realiza în baza P.U.Z.-ului „ Construire casă familială P+1E” pe terenul înscris în C.F. 410587 Lugoj, nr. top. 410 587.

Vă mulțumesc.





87/2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Lugoj

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 410587 Lugoj

Nr. cerere	9437
Ziua	16
Luna	03
Anul	2018



Cod verificare  
100056182527

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi: 894 nedef  
Nr. cadastral vechi: A252/175

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	410587	4.350	Teren împrejmuit; Teren

### B. Partea II. Proprietari și acte

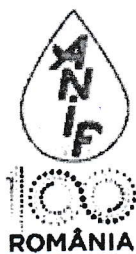
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>2179 / 22/01/2018</b>	
Act Notarial nr. Contract de donatie aut nr. 175, din 19/01/2018 emis de NP Pop ION - COSMIN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE- donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>BOLDEA ROXANA-ANA-MARIA</b> , - necasatorita	A1
<b>9437 / 16/03/2018</b>	
Act Normativ nr. L.17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B4 Imobil aflat sub incidenta art.3,alin.(1) din Legea 17/2014	A1

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	







**MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE**  
**AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare**  
**Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timiș-Mureș Inferior**

Str. C.Brediceanu, nr.8, et. III-IV  
Timisoara, CP 300011  
CIF: 29485877

Telefon: 0256.203.230  
Fax: 0256.494.356  
E-mail: timis@anif.ro

JAS-ANZ



Registrat  
ROMANIA

Timișoara, 08/10/2018  
Nr. 487

**Stimată doamnă Boldea Roxana-Ana-Maria**

**Ref. : Aviz ANIF pentru PUZ**

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timiș-Mureș Inferior, Adresa: Timișoara, str. C. Brediceanu, nr.8, jud. Timiș, Tel:0256-203230, Fax : 0256-494356, E-mail : timis@anif.ro, cu nr. 487 din 01.10.2018 în vederea emiterii avizului ANIF, privind investiția: „PUZ – Construire casa familială P+1E”, conform C.U. 65 din 08.02.2018, aflată pe suprafața de 4.350 mp din teritoriul administrativ al localității Lugoj, jud. Timiș, parcela cu nr. cad. 410587, C.F. 410587, arabil extravilan, se constată următoarele:

a.Terenul luat în studiu în cadrul PUZ constituie capacitate de desecare în amenajarea Timișul Superior, (nr. MF 70137), aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timiș-Mureș Inferior.

b.Prin scoaterea ulterior din circuitul agricol a suprafeței respective, nu se reduce capacitatea de desecare, schimbându-se doar categoria de folosință a terenului ;

c.Se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zona respectivă conform regulamentului de exploatare existent, pentru orice modificare se va solicita acordul tehnic ANIF .

Față de cele de mai sus ANIF este de acord cu emiterea avizului ANIF pentru „PUZ – Construire casa familială P+1E”, cu îndeplinirea următoarelor condiții :

1.Pentru obținerea autorizației de construire la „PUZ – Construire casa familială P+1E”, beneficiarii vor reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii acordului ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a PUZ.

2.În acordul tehnic ANIF, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare, aflate în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timiș-Mureș Inferior.

3.Apele pluviale nu vor fi deversate în canale de desecare aflate în administrarea ANIF.

4.La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora.

5.Beneficiarul avizului va fi direct răspunzător conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă.

**Doamnei Boldea Roxana-Ana-Maria**

**Localitatea Lugoj, str. Libertății, nr. 45, jud. Timiș**





6. Lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametrii de funcționare, de către beneficiarul de aviz.

7. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF.

8. Conform art.107/Legea 18/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare: „Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal”.

9. Conform Legii 138/2004 republicată, cu modificările și completările ulterioare: Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a – k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art.83, alin.(2) și (3).

Prezentul Aviz ANIF are valabilitate 12 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse și nu ține loc de acord tehnic ANIF.

Cu stimă,

**Ec. Florian COJOCINESCU**

Director



---

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂRI FUNCiare  
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timiș-Mureș Inferior  
Str. C.Brediceanu, nr. 8, Timișoara, jud. Timiș, cod 300011  
Telefon: 0256.20.32.30, fax: 0256.49.43.56  
e-mail: timis@anif.ro



**"MERIDIAN 22" S.A. - LUGOJ**

Str. Plopilor nr. 22 Lugoj Cod 305500, jud. Timiș, România  
Telefon: +40256/351750, 351751 Fax: +40256/352830  
Cont bancar: RO04BPOS36113263939RON01Bancpost Lugoj  
Cont bancar: RO78 RNCB0252007375130001 B C R Lugoj  
Cont bancar: RO46RZBR0000060001380942 Raiffeisen Bank Lugoj  
Cont bancar: RO95TREZ6215069xxx014799 Trezoreria Timisoara  
Cont bancar: RO76TREZ6235070xxx014800 Trezoreria Timisoara  
Capital social: 1011606 lei  
CUI RO 1846548 Reg. Comerțului J 35/454/ 02.1992  
Web site : www.meridian22lugoj.ro  
Mail : meridian22lugoj@yahoo.com



Nr. 5067/03.10.2018

Catre ,

D-na Boldea Roxana Ana Maria  
Lugoj, Str. Libertatii, nr. 45

Avand in vedere adresa nr. 5067 din 03.10.2018 prin care solicitati racordarea la retelele de apa si canalizare ale Municipiului Lugoj , constructiile ce se vor realiza in baza PUZ-ului "Construire casa familiala P+1E" pe terenul inscris in CF 410587 Lugoj, nr. top 410587.

Va putem acorda:

Aviz favorabil.

Se poate asigura debitul de apa necesar si se poate prelua apa menajera si meteorica in reseaua de canalizare a Municipiului Lugoj.

Cu stima,

Director Tehnic  
Ing. Florea Daniel







OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE TIMIȘ

Nr. 1188 din 14.08.2018

Către

**BOLDEA ROXANA-ANA-MARIA**

Referitor la cererea dumneavoastră înregistrată la O.S.P.A. Timiș cu nr. 986 din 02.07.2018 prin care ne solicitați stabilirea clasei de calitate (fertilitate) pentru obiectivul „Construire casa familiala P+1E- intocmire P.U.Z.”, pentru o suprafață de **4350 mp** din totalul de 4350 mp, din parcela cu nr. cadastral: **410587** (conform CF 410587 din 21.05.2018, localitatea Lugoj), situata în extravilanul unitatii administrativ teritoriale **Lugoj**, județul Timiș, vă facem cunoscut următoarele:

Prezentul referat de calitate a terenului agricol, în suprafață totală de **4350 mp** (conform planului de pe verso), s-a realizat în baza datelor din Studiul pedologic pentru cadastru calitativ la unitatea administrativ teritorială (U.A.T.) **Lugoj**, scara 1:10000, executat în anul 1987, completate cu observatii din teren, recoltare de probe de sol, analiza si interpretarea acestora, suprafața solicitată fiind identificată în parcela: A252 din planul cadastral anexat studiului pedologic amintit.

În baza datelor acumulate în timp, existente în arhiva O.S.P.A. Timiș și prelucrate în conformitate cu *„Metodologia Elaborării Studiilor Pedologice”* (vol. II pag. 30-76 și vol. III pag. 25-177) elaborată de I.C.P.A. București în anul 1987 și **Ordinul MADR 278/2011** (Anexa nr. 6) - **BDUST-ICPA**, pentru perimetrul solicitat în suprafața de **4350 mp** a fost obținută o notă de bonitare de **59** puncte pentru categoria de folosință **„ARABIL”**, fapt ce determină încadrarea suprafeței menționate în clasa **a III-a de calitate (fertilitate)**.

Orice modificare a amplasamentului menționat solicită executarea de noi determinări în vederea stabilirii calității (fertilității) noului amplasament, iar sesizările referitoare la acestea vor fi soluționate doar după consultarea documentației existente în arhiva O.S.P.A. Timiș.

Director,  
**Ing. Clara Magda TUDOR**



Intocmit,  
**Dr. ing. Daniel Dorin DICU**







**AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII**  
**Nr. 1434 / 2018**

Către **Hrezdac Ioan**, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI **TIMIS** cu nr. **17279** din data 16/05/2018, se emite avizul de începere a lucrării „RECEPTIA SUPTULUI TOPOGRAFIC P.U.Z. - CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E”

**1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:**

\*) Obiectivul lucrării: „RECEPTIA SUPTULUI TOPOGRAFIC P.U.Z. - CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E”, privind imobilul cu identificator electronic 410587, situat în extravilanul localitatii Lugoj U.A.T. LUGOJ.

\*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 0,44 ha;
- termenul de execuție: 30.05.2019

**2. Documentare:** Obligatoriu la întocmirea documentatiei vor fi studiate si preluate datele operate in documentatiile cadastrale, fara insa ca acest aspect sa limiteze studiul zonei. Se vor studia lucrarile receptionate de O.C.P.I. Timis si se vor prelua si corobora datele cu titlurile de proprietate emise si cu proiectul parcelar din arhiva OCPI Timis. Pentru executia lucrarilor se vor avea in vedere prevederile Legii 18/1991 cu modificarile ulterioare, Legea 7/1996, Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobat prin Ordinul 534/2001, Regulamentul privind continutul si modul de întocmire a documentatiilor cadastrale în vederea înscrierii în Cartea Funciară, aprobat prin Ordinul 700/2014, Legea nr.86 /2014 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii Fondului Funciar nr.18/1991, Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare. In cazul avizelor pentru realizarea suportului topografic al planurilor urbanistice generale, al planurilor urbanistice zonale, al planurilor urbanistice de detaliu se specifica obligativitatea utilizării limitelor imobilelor înscrise în cartea funciară în baza documentatiilor cadastrale si a planurilor parcelare întocmite conform legilor de restituire a proprietății, receptionate de către O.C.P.I. Timis. Pentru încadrarea lucrării în sistemul național de proiectie (stereografic 1970) veți folosi punctele geodezice din inventarul anexat la prezentul aviz: Coordonate puncte în sistem geodezic global ETRS'89 / Stereo 1970 45° 51'16.42753"N 22°10'37.78289"E Statia permanenta GNSS Faget - FAGE

**3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor:** Pentru lucrările de topografie și cartografie suportul digital va conține informațiile pe straturi tematice. Se vor respecta prevederile Legii 18/1991 cu modificările ulterioare, Legea 7/1996 R, Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobat prin Ordinul 534/2001, Regulamentul privind continutul si modul de întocmire a documentatiilor cadastrale în vederea înscrierii în Cartea Funciară, aprobat prin Ordinul 700/2014, Legea nr.86 /2014 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii Fondului Funciar nr.18/1991, Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare. Se vor respecta prevederile art.349 din Ordinul nr.700/2014; Conform art.270 alin.2 lit.b din Ordinul nr.700/2014 în vederea verificarilor de Ocpi Timis, materializati amplasamentul imobilului cu tarusi.

**4. Receptia lucrării:** - se va face de O.C.P.I. Timis

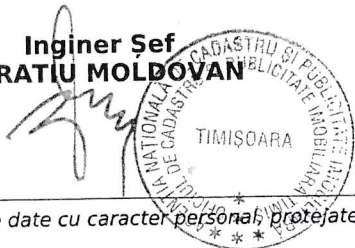
5.Tariful pentru receptia lucrarii de P.U.Z.

-200 lei

6.Documentația finală

Conform legii, la încheierea lucrărilor urmează să fie predate la O.C.P.I. Timis un exemplar din documentație.

Inginer Șef  
**HORATIU MOLDOVAN**



Inspector  
**MIRELA MISU**



## BORDEROU

• Adresa imobilului: UAT LUGOJ

Adresă imobil							Nr. CF/ Nr. cad (IE)
Localitate	Strada (Tarla)	Număr (Parcelă)	Bloc	Scara	Etaj	Ap.	
LUGOJ		410587					410587

• Proprietari:

Nume	Prenume	CNP
BOLDEA	ROXANA ANA-MARIA	2970109351578

• Persoană autorizată:

Nume (denumire PJA)	Prenume	CNP/CUI												
S.C. STOCAD PROIECT S.R.L.		-	-	-	-	-	1	5	8	4	0	6	8	5

- Număr pagini documentație: \_\_\_\_\_
- Numarul de ordine al documentației din registrul de evidență a lucrărilor: 372 din 12.05.2018
- Conținutul documentației:

- borderou;
- dovada achitării tarifului;
- cerere informatii;
- cerere de receptie si inscriere;
- declaratie pe proprie raspundere cu privire la identificarea imobilului masurat;
- copii ale actelor de identitate ale proprietarilor persoane fizice sau copii ale certificatelor de înmatriculare, în cazul persoanelor juridice;
- copie a extrasului de carte funciară pentru informare;
- originalul sau copia legalizată a actelor în temeiul cărora se solicită înscrierea;
- inventarul de coordonate al punctelor de statie si al punctelor radiate;
- calculul analitica suprafetelor;
- memoriu tehnic;
- copia PAD-ului pentru care se solicita actualizarea;
- plan de amplasament și delimitare-PAD;
- plan de încadrare în zonă la o scară convenabilă, astfel încât imobilul să poată fi localizat;
- fisier cpxml.



Serviciu achitat cu chitanța nr.	Data	Suma	Cod serviciu



**PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1772 / 2018**

Întocmit astăzi, **22/06/2018**, privind cererea **19190** din **31/05/2018**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **1434** din **16/05/2018**

**1. Beneficiar:** BOLDEA ROXANA-ANA-MARIA

**2. Executant:** Hrezdac Ioan

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** RECEPȚIE TEHNICĂ PLAN DE SITUAȚIE P.U.Z

**4. Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
410587	15.03.2018	act administrativ	BCPI LUGOJ
C.U. 65	08.02.2018	act administrativ	Primaria Lugoj

Așa cum sunt atașate la cerere.

**5. Concluzii:**

Pentru procesul verbal 1772 au fost recepționate 1 propuneri:

\*Recepția suportului topografic al PUZ-,, CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E" privind imobilul cu identificator electronic 410587 situat în extravilan UAT IUGOJ

Conform legislației în vigoare, la încheierea lucrărilor urmează să fie predate la O.C.P.I. Timiș un exemplar din documentație.

Se vor respecta prevederile:- art.47<sup>1</sup> alin.(2) din Legea 350/2001 cu completările și modificările ulterioare;

- art.92 alin.(11) din Legea 186/2017 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar 18/1991;

-art.3 din Procedura MADR din 25.05.2018 privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole;

**6. Erori topologice față de alte entități spațiale:**

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
---------------	------------	-------------------

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

**Inginer Șef**



**Inspector  
MIRELA MISU**



87/2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Lugoj

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 410587 Lugoj

Nr. cerere	9437
Ziua	16
Luna	03
Anul	2018



Cod verificare  
100056182527

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:894 nedef  
Nr. cadastral vechi:A252/175

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	410587	4.350	Teren imprejmuit; Teren

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>2179 / 22/01/2018</b>	
Act Notarial nr. Contract de donatie aut nr. 175, din 19/01/2018 emis de NP Pop ION - COSMIN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE- donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) <b>BOLDEA ROXANA-ANA-MARIA</b> , - necasatorita	
<b>9437 / 16/03/2018</b>	
Act Normativ nr. L.17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B4 Imobil aflat sub incidenta art.3,alin.(1) din Legea 17/2014	A1

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



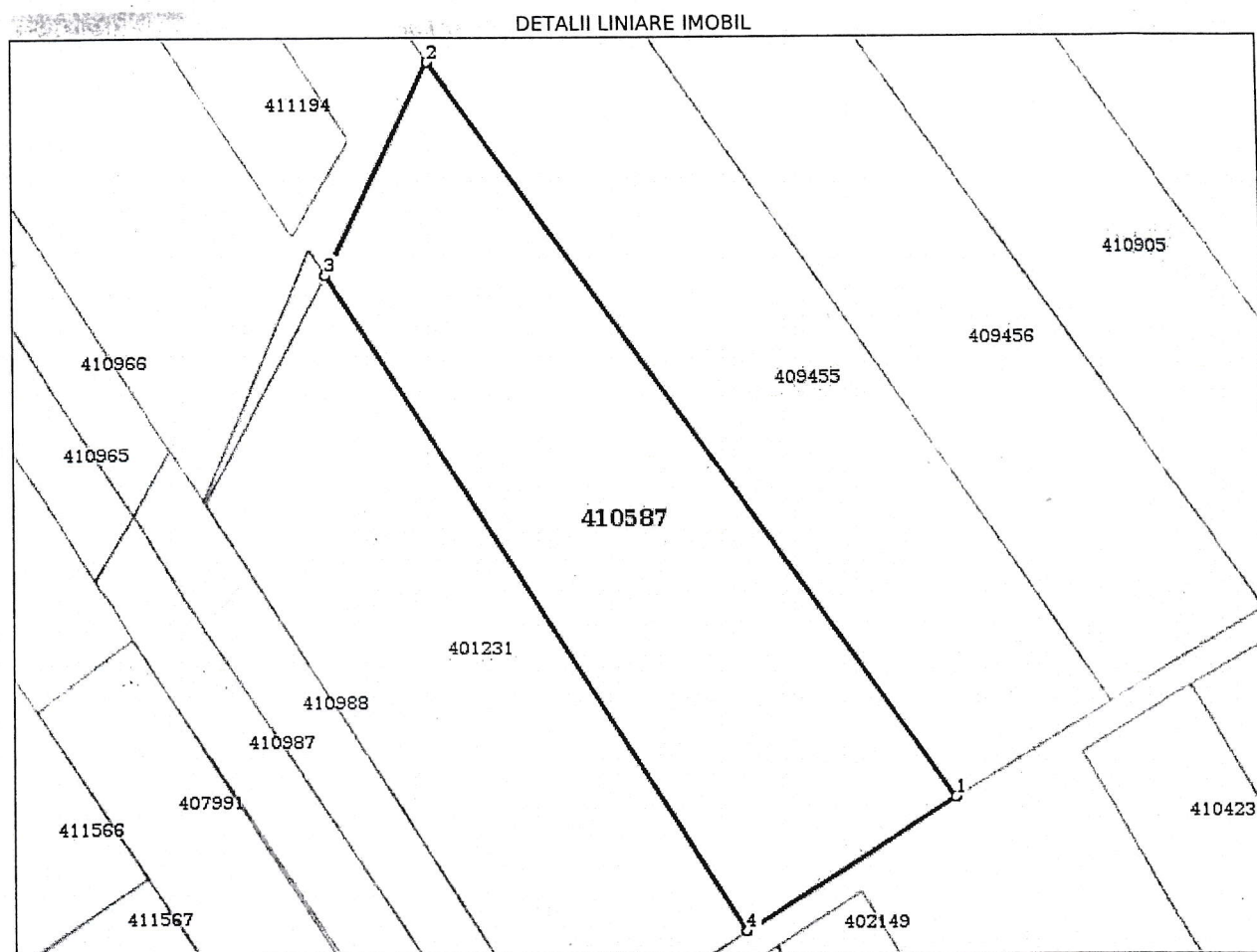
*[Signature]*



**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
410587	4.350	Teren

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.350	252	175	-	Teren partial împrejmuit

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	136.156
2	3	35.839
3	4	117.099
4	1	37.526

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIS  
AL MUNICIPIULUI LUGOJ  
Nr. 12051 din 07/02/2018

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 65 din 08/02/2018

**ÎN SCOPUL: construire casa familiala P+1E - intocmire PUZ**

Ca urmare a cererii adresate de BOLDEA ROXANA ANA MARIA cu  
domiciliul în județul Timis, municipiul Lugoj, cod poștal 305500  
strada LIBERTATII, nr. 45, bloc \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
tel/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 12051 din 07/02/2018  
Pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Timis, municipiul Lugoj,  
cod poștal 305500, strada FDT. CLOSCA, nr. FN,  
bloc \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
sau identificat prin CF 410587 Lugoj  
Nr. topografic / Nr. cadastral A252/175 /  
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 30 / 1997 faza PIJG.  
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Lugoj nr. 128 / 2016.  
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicata, cu modificările si completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

*Teren extravilan in suprafata de 4350 mp, proprietar Boldea Roxana-Ana-Maria.*

**2. REGIMUL ECONOMIC**

*Situatia existenta : teren extravilan fara constructii.*

*Situatia propusa : construire casa familiala P+1E - intocmire PUZ.*



### 3. REGIMUL TEHNIC

*Avize PUZ : PSI , protecție civilă, sănătatea populației, OCPI Timis, Meridian 22 SA, Telekom, Enel Electrica, Del-Gaz, studiu geotehnic, consultarea populației, aviz Comisia tehnică de urbanism, aviz ANIF.*

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

*Obținere aviz de oportunitate.*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

*construire casa familială P+1E - întocmire PUZ*

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE**

**AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE DESFIINȚARE**

**ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

### 4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:**

#### **Agentia pentru Protectia Mediului**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

**După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.**

**În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.**

**În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.**



**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMATOARELE DOCUMENTE:**

- a) Certificatul de urbanism (copie)  
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);  
c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale): ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.  
d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

*Alte avize/acorduri:*

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate     |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica   | <input type="checkbox"/> transport urban |

d. 2. Avize și acorduri privind:

- ☐ Prevenirea și stingerea incendiilor  
☐ Apararea civilă  
☐ Sanatatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Boldea Francisc Constantin

L.S.



SECRETAR,  
Ciucu Dan

ARHITECT ȘEF,  
Mazilu Gheorghe Dinel

Achitat taxa de 48 lei, conform Chitanței seria ..... nr 0102238 din 07/02/2018

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 08.02.2018

SEF SERVICIU,

INTOCMIT,

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

***SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA***  
**CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**SECRETAR,**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de .....



## CALCULUL SUPRAFETELOR

Parcela: 410587

Numar Punct	X [m]	Y [m]
1	471084.507	259255.685
2	471195.169	259176.360
3	471163.043	259160.474
4	471064.595	259223.878
Suprafata = 4350mp		

## INVENTAR DE COORDONATE

Parcela: 410587

Numar Punct	X [m]	Y [m]
1	471084.507	259255.685
2	471195.169	259176.360
3	471163.043	259160.474
4	471064.595	259223.878
Suprafata = 4350mp		



## MEMORIU TEHNIC

- 1) **Adresa imobil:** Terenul este amplasat pe teritoriul UAT LUGOJ , in extravilan LUGOJ , jud. TIMIS.
- 2) **Tipul lucrării:** **Receptie Tehnica incepere lucrare " intocmire PUZ - construire casa familiala P+1E " pe UAT LUGOJ , Str. Fundatura Closca, JUD. TIMIȘ.**
- 3) **Scurtă prezentare a situației din teren:** imobilul este situat in extravilanul municipiului LUGOJ conform planului de incadrare in zona anexat la documentatie.
- 4) **Situația juridică a imobilului, conform fișei imobilului anexată:**
  - proprietar: **Boldea Roxana Ana Maria ;**
  - suprafata proiectului este de **4350 mp.**
  - Imobilul este partial imprejmuit.
- 5) **Operațiuni topo-cadastrale efectuate\*:** Masuratorile s-au efectuat RTK cu GPS-ul SOUTH S 82-T. Punctele de de contur si de detaliu au fost determinate RTK cu GPS-ul SOUTH S 82-T. Se vor utiliza serviciile sistemului Rompos RTK si DGNSS pentru determinarea punctelor noi, utilizand contul cu userul stocad. Transcaltul de coordonate va fi efectuat folosind softul Transdat v. 4.01, pus la dispozitie de catre ANCPI cu titlu gratuit. In faza de teren se vor ridica punctele de contur ale imobilului. Lucrarea va fi efectuata in sistemul de proiectie stereografic 1970, folosind serviciile sistemului Rompos in timp real cu metoda RTK si DGNSS cu GPS-ul SOUTH S 82-T. In faza de birou se vor prelucra datele din teren folosind softul Transdat v. 4.01, cu ajutorul caruia se va face transcaltul de coordonate din sistemul ETRS 89 in sistemul de proiectie Stereo 70'. Masuratorile se vor programa in perioada de timp in conditii favorabile de temperatura si mediu. In vederea executarii lucrarii s-a realizat ridicarea topografica in sistem de proiectie Stereografic 1970, sistem de referinta a cotelor Marea Neagra, in scopul intocmirii planului de situatie, conform normelor tehnice in vigoare.

Acuratetea de determinare a pozitiei conform specificatiilor tehnice a GPS-ului SOUTH S 82-T

In mod static

- Acuratete pe orizontala =  $3\text{mm} \pm 1\text{ppm (RMS)}$
- Acuratete pe verticala =  $5\text{mm} \pm 1\text{ppm (RMS)}$

In mod RTK

- Acuratetea de pozitionare pe orizontala =  $1\text{cm} \pm 1\text{ppm (RMS)}$

Statii GPS permanente (clasa A) utilizata						
ETRS89						
Coordonate carteziene geocentrice			Coordonate elipsoidale			
Denumire	Xc	Yc	Zc	B	L	He
FAGE (Faget)	4120872,648	1679781,156	4554158,791	45°51'16.4275 3"N	22°10' 37.78289"E	216.4898
Statia permanenta GNSS Timisoara – TIM 1	482495.125	207132.250		45°46'47.6527 1"N	21°13'51.4628 1"E	111.641

Se propune realizarea lucrării în perioada:

Data întocmirii: MAI 2018







**S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**

CIF: RO427320

Nr. de ordine în Registrul Comerțului: J40/8926/1997

Sediu social: București, Sector 1, P-ta Presei Libere,

Nr. 3-5, Clădirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord

Dep. Proiectare Retea Pasivă Nord

Data: 05.06.2018

Aviz nr: 1319

Către: **BOLDEA ROXANA**

**AVIZ FAVORABIL(de principiu)**

Urmare documentației prezentate de Dvs, înregistrată la Telekom sub nr.96/31.05.2018 privind lucrarea **“PUZ- Construire casă familială în regim P+1E, fdt.Cloșca CF410587, în LUGOJ, jud.Timiș”**, vă comunicăm următoarele:

Pe amplasamentul pe care urmează să se construiască obiectivul menționat TELEKOM nu are amplasate rețele de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, TELEKOM este de acord cu realizarea proiectului conform documentației prezentate.

Pentru orice alte lucrări, **inclusiv pentru rețele și racordurile edilitare sau altele**, neprezentate în documentația de față, beneficiarul va obține avizul TELEKOM, în baza unei documentații tehnice de specialitate.

**Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor, aceasta făcându-se conform Legii 50/1991.**

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

***Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.***

***Avizul a fost achitat cu Bon fiscal (Ordin de plata) nr.....din data de....., în valoare de 1x9.00 EURO+TVA .***

Responsabil eliberare Avize Tehnice

BELITY CLARISA



Relații: ing.Belity Clarisa  
Telefon: 0257 / 211677

Fax: 0257 / 215600  
e-mail: clarisa.belity@telekom.ro

DELGAZ GRID SA  
Str. Independentei, nr. 26-28  
300207, Timisoara

## AVIZ DE PRINCIPIU 2292, 5/21/2018

Stimate domnule/doamnă Boldea Roxana Ana Maria,

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, pentru lucrarea PUZ - introducerea terenului în intravilan și parcelarea locuințelor cu funcțiuni complementare, din localitatea Lugoj, strada FDT. Closca, CF410587, județ Timiș

1. Prezentul aviz autorizează executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Radescu Ileana  
Coordonator Acces la Rețea



Cristea Ioana  
Manager Racordare

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ioana'.

DELGAZ GRID SA

Departament Acces la Rețea:  
Independenței 26-28  
300207 Timișoara  
www.delgaz-grid.ro

Cristea Ioana  
T 40 356 80 33 12

ioana.cristea@delgaz-grid.ro

Abreviere: RATM



CATRE

**BOLDEA ROXANA-ANA-MARIA**

adresa: **STRADA LIBERTATII, Nr. 45, Cod postal 305500,  
Loc. LUGOJ, Jud. TIMIS**

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 220876967 / 04.06.2018 pentru obiectivul  
**CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+1E-INTOCMIRE PUZ** de la adresa: **FUNDATURA CLOSCA, Nr. FN, Loc.  
LUGOJ, Jud. TIMIS ,0740202209.**

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 220876967 / 06.06.2018**

~~fata~~ / cu urmatoarele conditii:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea urmatoarelor conditii:\*
- Aviz favorabil conditionat de faptul ca cererea de racordare la reseaua de distributie a energiei electrice a parcelelor ce vor rezulta din PUZ sa le cuprinda pe toate pentru o alimentare unitara a acestora.**
- Traseele retelelor electrice din plansa anexata sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant) **UO MTJT TIMISOARA EXTERNE** asigura asistenta tehnica suplimentara \*\*
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea **UO MTJT TIMISOARA EXTERNE** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura \*\*
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la **UO MTJT TIMISOARA EXTERNE** aviz tehnic de racordare \*\*

Informatii privind alimentarea cu energie electrica:

\*\*\* In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie.....

DA ☐

NU ☒

\*\*\* Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta .....

DA ☐

NU ☒

Informatiile de la pct. 1 si 2 sunt orientative. Solutia de alimentare cu energie electrica se va definitiva in cadrul Fisei de solutie sau Studiului de Solutie, in cazul in care sunt necesare lucrari in 110KV, MT sau extindere de retele in JT.

La depunerea documentatiei in vederea obtinerii autorizatiei de construire a obiectivului, proiectantul general va mentiona solicitarea obtinerii sau nu a autorizatiei de construire pentru instalatia de alimentare cu energie electrica.

Legenda:

\* 1. pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "Nu este cazul"

\* 2. pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare

\*\* daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

\*\*\* se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei



- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **SC ENEL Distributie Banat SA**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- Tariful de emitere a avizului de amplasament, in valoare de **113,05 lei**, s-a achitat cu chitanta nr. **1569 / 04.06.2018**
- Prezentul aviz este valabil pana la data de **08.02.2019**
- Prezentul aviz isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului.
- Se anexeaza ...1... planuri de situatie vizate de **UO MT/JT TIMISOARA EXTERNE**

Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

ISR,

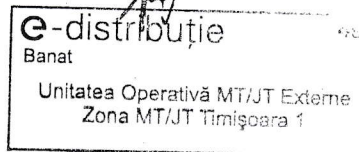
Verificat

**Ing. GABRIEL SANDU**

Intocmit,

**Ing. ALEXANDRU STAN**

**Ing. GABRIEL SANDU**







INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
"BANAT" AL JUD. TIMIȘ

NECLASIFICAT  
Ex. nr. 1  
Nr. 4.626.695  
Timișoara: 11.07.2018

Către,  
**BOLDEA ROXANA-ANA-MARIA**

MUN. LUGOJ, STR. LIBERTĂȚII, NR. 45, JUD. TIMIȘ

La cererea dumneavoastră înregistrată cu numărul **4.626.695** din data de **02.07.2018** prin care ne solicitați emiterea **avizului de protecție civilă** pentru-  
**P.U.Z.- CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+1E**, amplasat(ă) în mun. Lugoj, C.F. nr. 410587, jud. Timiș, vă comunicăm că documentul **NU ESTE NECESAR** în conformitate cu prevederile *Legii nr. 481/2004 privind protecția civilă* modificată prin *Legea nr. 212/2006* și a *H.G.R. nr. 862 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă*.

Pe toată durata desfășurării activităților specifice, aveți obligația de a respecta prevederile legale în vigoare în ceea ce privește îndeplinirea tuturor criteriilor de performanță pe linia securității la incendiu, prevenirii și apărării împotriva incendiilor.

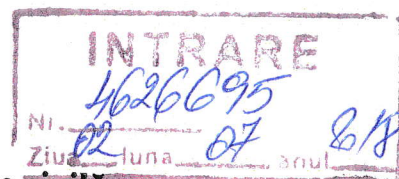
**Prezenta adresă nu constituie aviz / autorizație de protecție civilă.**



INSPECTOR ȘEF  
Locotenent colonel,

**Ing. MIHOC Lucian-Vasile**

Către  
 Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Banat” al județului Timiș  
 Domnului inspector-șef



**CERERE**  
 pentru emiterea Avizului de protecție civilă  
 nr. .... din ..... 20.....

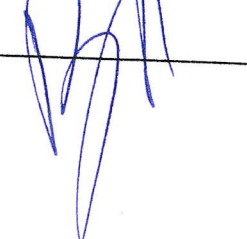
Subscrisa, **...BOLDEA ROXANA-ANA-MARIA...**, cu domiciliul/sediul în județul  
 .....**TIMIȘ**....., municipiul/orașul/comuna .....**LUGOJ**....., sectorul/satul .....  
 str. **...LIBERTĂȚII...** nr. **...45...**, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., codul poștal .....  
**..0724510254..**, fax ....., e-mail ....., reprezentată prin  
 .....**DANIEL NIȘCU**....., în calitate de .....**ÎMPUTERNICIT**....., în conformitate cu  
 prevederile art. 20 alin. (1) lit. k) din Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă,  
 republicată, cu modificările ulterioare, și ale Hotărârii Guvernului nr. **862/2016**, solicit  
 emiterea avizului de protecție civilă pentru proiectul de adăpost/punct de comandă din  
 construcția ..... **PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI**  
**PARCELARE LOTURI LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**....., amplasată  
 în județul .....**TIMIȘ**....., municipiul/orașul/comuna .....**LUGOJ**....., sectorul/satul .....  
 str. **...FN (vecinătatea str. Herezișului și Cloșca)** ... nr. ... **FN (C.F. 410587)**....., bl. ..., sc. ..., et.  
 ..., ap. ..., codul poștal .....

Anexez documentele prevăzute în Normele metodologice privind avizarea și  
 autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului  
 afacerilor interne nr. 129/2016, conform opisului.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu  
 originalul.

Despre modul de soluționare al cererii doresc să fiu informat: la tel. **..0724510254..**  
 /e-mail ...../fax .....

Data 02.07.2018

Semnătura 



	<b>DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI TIMIȘ</b> <b>300029 TIMIȘOARA, STR. LENAU NR. 10</b> <b>TEL: 0256 494680 FAX: 0256-494667</b> <b>Cod fiscal 11292024</b> <b>Nr. operator de date cu caracter personal-34022</b> <b>e-mail <a href="mailto:dspj.timis@dsptimis.ro">dspj.timis@dsptimis.ro</a></b>
	<b>Compartimentul Evaluarea Factorilor de Risc din Mediul de Viață și Muncă</b> <b>Tel: 0256-272.750 Fax: 0256-272.751</b>

**Nr. 20586/943/C/23.10.2018**

Către,

**BOLDEA ROXANA-ANA-MARIA,**  
**MUNICIPIUL LUGOJ, STR. LIBERTĂȚII, NR. 45, JUDEȚUL TIMIȘ,**

**NOTIFICARE**  
**de asistență de specialitate de sănătate publică**

Urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată la DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI TIMIȘ cu nr. **20586/943/C/10.10.2018** privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul cu titlul **CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+1E - ÎNTOCMIRE PUZ**, cu amplasament în extravilanul **MUNICIPIULUI LUGOJ, STR. FDT. CLOȘCA**, județul Timiș, identificat cu **CF nr. 410587, nr. cad. 410587, (CF vechi nr. 894, nedef, nr. cad. vechi: A252/175), LUGOJ**, conform **CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 65 din 08.02.2018 eliberat de MUNICIPIUL LUGOJ** și a proiectelor **nr. 500/2018** realizat de **SC RHEINBRUCKE SRL** și **nr. 031/2018** realizat de **SC ACSAL SRL**, vă comunicăm că sunteți obligați să respectați condițiile igienico-sanitare prevăzute de legislația sanitară în vigoare în conformitate cu **Ordinul MS nr. 119/2014 modificat și completat cu Ordinul MS nr. 994/2018**, consemnate în referatul de evaluare nr. 781/19.10.2018 întocmit de dr. Verman Georgeta, medic primar igienă și Crucean Benjamin-Gelu, asistent principal igienă din cadrul *Compartimentului de Evaluare a Factorilor de Risc din Mediul de Viață și Muncă*.

În urma analizei și evaluării proiectelor prezentate în documentație vă comunicăm că proiectele **respectă prevederile Ordinului MS nr. 119/2014 modificat și completat cu Ordinul MS nr. 994/2018, cap. I – privind normele de igienă referitoare la zonele de locuit.**

**Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.**

p. Director Executiv  
**Ec. Cismas-Malac Cornelia**



Verificat  
**Compartiment Avize/Autorizări**



**Director Executiv Adj.**  
**Sănătate Publică**  
**Dr. Dumitru Viorica**



**Medic Șef Departament**  
**Sănătate Publică**  
**Dr. Arion Melania**

