



**FOAIE DE CAPAT**

PROIECT NR. - **222/2017**

DATA- **OCTOMBRIE - 2018**

FAZA: **PUZ**

**1. DENUMIRE PROIECT - P.U.Z. ZONA LOCUINTE REZIDENTIALE**

**2. CLIENT - SZABO ELISAVETA si MASZNICZA FANICA**

**3. AMPLASAMENT - extravilan Municipiul Lugoj, str. Panselelor - Teiului,  
alipit de zona intravilana a Municipiului Lugoj**

**4. EXTRAS CF - CF 411802 LUGOJ**



## **LISTA DE SEMNATURI**

**1. PROIECTANT URBANISM – Palea Alina – Birou Individual de Arhitectura**  
TIMISOARA, STR. Darwin, nr.2, bl. B6, ap.5

arh. **Belea Daniel**  
arh.. **Palea Alina**

**2. RIDICARE TOPOGRAFICA – SC TOPO-S SRL**  
LUGOJ, str. I Maniu, nr.30,

ing. **Stremtan Ioan**

**3. STUDIU GEOTEHNIC – TRIF CORINA DIANA DANIELA PFA**  
LUGOJ, str. Alexandru Astalas, nr.73A

ing. **Trif Corina**

**4. PROIECTANT EDILITARE – S.C. RAMIS-PROINSTAL SRL-D**  
TIMISOARA, str. Prezean, nr.67, sc.B, ap. 9

ing. **Rafael Ciocani**

**6. PROIECTANT DRUMURI – SC LONGHERSIN SRL**  
TIMISOARA, str. Timis, nr.14, sc A, ap. 6

ing. **Herman Cristian**



## **BORDEROU**

### **A- PIESE SCRISE**

- FOAIE DE CAPAT pag.1
- LISTA DE SEMNATURI pag.2
- BORDEROU pag.3,4
- MEMORIU GENERAL URBANISM pag.5
  - 1. INTRODUCERE pag.5
    - 1.1 – Date de recunoastere a investitiei
    - 1.2 – Obiectul lucrarii
    - 1.3 – Surse de documentare
  - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII pag.6
    - 2.1 – Evolutia zonei
    - 2.2 – Incadrarea in localitate
    - 2.3 – Elemente ale cadrului natural
    - 2.4 – Caracteristicile climatic
    - 2.5 – Circulatia rutiera si pietonala
    - 2.6 – Ocuparea terenurilor
    - 2.7 – Echiparea edilitara
    - 2.8 – Probleme de mediu
    - 2.9 – Probleme legate de canale S.N.I.F.
    - 2.10 - Obtiuni ale populatiei
  - 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA pag.10
    - 3.1 – Elemente de tema
    - 3.2 – Concluzii ale studiului de fundamentare
    - 3.3 – Prevederi ale PUG
    - 3.4 – Valorificarea cadrului natural
    - 3.5 – Modernizarea circulatiei
    - 3.6 - Zonificarea functional, reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
    - 3.7 – Dezvoltarea echiparii edilitare
    - 3.8 – Protectia mediului
    - 3.9 – Obiective de utilitate publica
    - 3.10- Protectia impotriva incendiului
    - 3.11- Cadrul legal
  - 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE pag.23
  - 5. REGULAMENT DE URBANISM pag.24
    - 5.1 – Dispozitie generala
    - 5.2 – Reguli de baza privind modul de ocupare al terenului
    - 5.3 – Zonificarea functional
    - 5.4 – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale



**B- PIESE DESENATE**

- A01 – EXTRAS DIN PUG
- A02–INCADRARE IN ZONA sc. 1/5 000
- A03 –SITUATIE EXISTENTA sc. 1/1000
- A04 –REGLEMENTARI URBANISTICE sc. 1/1000
- A05 – CIRCULATIA TERENURILOR sc. 1/1000
- A06 – MOBILARE URBANISTICA sc. 1/1000
- PS/34 – PROPUNERE CIRCULATII, PROFIL TRANSVERSAL TIP sc. 1/1000
- 04/1 –REGLEMENTARI EDILITARE - APA-CANAL sc. 1/1000
- 04/1 – REGLEMENTARI EDILITARE - TELEFONIZARE sc. 1/1000
- 04/1 – REGLEMENTARI EDILITARE – INSTALATII ELECTRICE sc. 1/1000
- PLAN PARCELAR

Intocmit : arh. **Palea Alina**



# MEMORIU GENERAL URBANISM

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea Proiectului: – P.U.Z. ZONA LOCUINTE REZIDENTIALE

Amplasament: jud. Timis, Municipiul Lugoj extravilan , intre str.  
Panselelor – Teiului, alipit de zona intravilana a  
Municipiului Lugoj

CF 411802 LUGOJ

Beneficiar : SZABO ELISAVETA si MASZNICZA FANICA

Proiectant General : PALEA ALINA B.I.A.

Faza de proiectare: AVIZ PUZ

Proiect nr. : **222/2017**

Data elaborarii : octombrie 2018

### 1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentatie are ca obiect studierea unei zone cuprinse intre intravilan Lugoj la N-V, drumurile de exploatare De 581-4m (str. Panselelor) la N-E, De 579-4m (str. Teiului) la S-Vsi linia de cale freata la Sud. Terenul arabil, in discutie, are forma regulata, dreptunghiulara. In momentul actual acest teren este liber de constructii.

Lucrarea prezenta se exercita la comanda beneficiariol **SZABO ELISAVETA si MASZNICZA FANICA** proprietari ai unei parcele in suprafata de 12 587 mp, si are ca scop realizarea a 20 de parcele pentru locuinte rezidentiale, realizarea a unei strazi de acces la parcele, largirea strazilor Panselelor si Teiului si realizarea unui spatiu verde. In acelasi timp acest proiect prevede stabilirea unui regulament de urbanism in vederea edificarii de cladiri pe loturile destinate locuintelor individuale.

Prin acest PUZ, in baza unei teme de proiectare pusa la dispozitie de catre beneficiar si in baza unor discutii, se doreste sa se solutioneze modul in care va putea fi mobilitat terenul, procentele de ocupare a terenului si regimul de inaltime.



Terenul in discutie are o forma dreptunghiulara de aproximativ 297x42m avand o suprafata totala de 12 587 mp si este inregistrat in **CF. 411802 – Lugoj** respectiv avand nr.cad. **411802 (A580/4)**. Din punct de vedere juridic, terenul se afla in proprietatea privata a lui **SZABO ELISAVETA** si **MASZNICZA FANICA**.

Baza topo-cadastrala s-a obtinut de la beneficiar si este realizata prin masuratori efectuate pentru identificare avizate de oficiul Judetean de Cadastru.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Sursele Documentare sunt de trei tipuri:

- lucrari de urbanism si amenajarea teritoriului:
  - P.U.G. Lugoj (in lucru)
- studii de fundamentare:
  - ridicare topografica
  - studio geotehnic

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiata se afla in extravilanul localitatii Lugoj. Este amplasat in partea de Sud a orasului, la aproximativ 700m de drumul 68B ce leaga Lugojul de Buzias, Zona industrial Buzias.

Terenurile din zona pana in 2013 aveau destinatie Agricola, lucru care a determinat in timp nivelarea relative omogena a terenului. Prin prevederile PUG Lugoj (in lucru) se observa interesul local de a se dezvolta in aceasta parte a comunei o zona noua de locuinte ce se doreste a fii integra in intravilanul extins al localitatii.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Terenul luat in studiu este amplasat in extravilanul Sudic al localitatii Lugoj, la aproximativ 700m de drumului 68B care leaga Lugojul de Buzias.

Terenul care face obiectul prezentului PUZ, este situat in teritoriul administrativ al Municipiului Lugoj si este delimitata astfel :

- la **S** : teren arabil in extravilan nr. cad: A 580/3 (400548)
- la **V** : DE 581-4m(str. Panselelor)
- la **E** : DE 579-4m (str. Teiului)
- la **N** : terenuri intravilane nr. cad: 410024, 410025, 410026, 410027, 410028, 410029, 410030, 410031, 408758

**In apropiere se afla linia de cale ferata neelectrificata ce leaga Municipiul Lugoj de Orasul Buzias, in vecinatatea bornei kilometrice CFR nr. 84+7 . Terenul are un colt al parcelei situate in zona de protectie CFR de 100m in suprafata de 1 735m, la o distant minima 66,54m lata de limita cadastrala a proprietatii CFR**

Zona este lipsita de factori de poluare majori.



### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Parcela cu numărul cadastral 411802 din Lugoj este liberă de construcții în proporție de 100% și are funcțiunea de teren arabil în extravilan.

Caracteristicile reliefului sunt acelea de o suprafață relativ plană cu mici denivelări, cu stabilitate generală asigurată.

Din punct de vedere *geomorfologic* municipiul Lugoj este situat în Câmpia Lugojuului, în lunca și pe terasele Râului Timiș, în zona de luncă.

Municipiul Lugoj, aparține din punct de vedere geologic, bazinului posttectonic al Lugojuului, componentă estică a Depresiunii Pannonice, încadrat fiind între masivele cristaline Poiana Ruscă, Dognecea și Semenice.

Sucesiunea stratigrafică a bazinului se raportează la cele două etaje structurale distincte și anume:

- etajul structural inferior – corespunzător fundamentui;
- etajul structural superior – al cuverturii sedimentare.

#### Etajul structural inferior (fundamentul)

Din punct de vedere petrografic, este reprezentat prin micașisturi, paragneise și cuarțite (mezometamorfite), filite și șisturi sericito-cloritoase (epimetamorfite), asociate cu corpuri magmatice de natură dioritică și granodioritică.

#### Etajul structural superior (cuvertura sedimentară)

Depozitele pannoniene ocupă suprafețe mari din bazinul Lugoj fiind reprezentate prin: argile, nisipuri, argile nisipoase, argile marnoase, intercalații cărbunoase. Se remarcă prezența stratelor de cărbuni, grupate în 3 complexe cărbunoase, exploatate prin lucrări miniere, în cadrul Bazinului Lugoj, în perimetrele: Darova, Sinersig și Visag.

Peste aceasta succesiune, se dispun acumulările cuaternale Pleistocen superioare și Holocene, de natură aluvionară și deluvio-pluvială, formate pe seama depozitelor preexistente, prin acțiunea agenților externi de eroziune și transport.

Pleistocenul superior este reprezentat prin depozitele terasei înalte, depozitele terasei superioare, argila roșie cu concrețiuni, depozitele terasei inferioare și depozitele loessoide.

Holocenului îi aparțin depozitele din lunca actuală a Timișului, care sunt alcătuite din:

- pietriș și nisipuri (subordonat bolovănișuri);
- argile aluvionare, care au grosimi cuprinse între 1,20 și 2,90m.

Pătura de sol acoperă întreaga suprafață a zonei, având cuprinse între 0,4 și 0,6m, cu o medie de 0,5m. Are o culoare brun-gălbui-roșcată și prezintă fisuri și crăpături largi la uscare.

Prin săparea forajului geotehnic a acestuia până la adâncimea de 6,00m, fiind interceptată următoarea succesiune litologică, redată și poziționată în anexele la studiul geotehnic:

- 0,00 ~ -0,20m sol vegetal argilos
- -0,20 ~ -2,20m praf argilos nisipos, cenușiu gălbui, cu pelicule feruginoase, plastic consistent
- -2,20 ~ -4,30m argilă prăfoasă nisiposă, cenușie gălbui, cu pelicule feruginoase, concrețiuni fero-manganoase, incarbonizări, mai nisipoasă spre finele intervalului, plastic consistentă;



- -4,30 ~ -6,00m nisip prăfos, nisip de diferite granulații, cenușiu gălbui, cu îndesare medie, pietriș.

Prin săpătura forajului geotehnic s-a interceptat nivelul hidrostatic care s-a stabilizat la adâncimea de 2,70m de la cota terenului.

Adâncimea la care se afla nivelul apei subterane din structura agviferă este variabilă, ea fiind condiționată de o parte din morfologia terenului, iar pe de altă parte de evoluția în timp a bilanțului hidrogeologic, la care contribuie factori ca: sursele de alimentare, drenarea către colectorul principal(Râul Timiș).

Nivelul freatic este influențat de nivelul râului și a afluenților săi din zonă și de cantitatea de precipitații înregistrată în anumite perioade ale anului.

În forajul geotehnic săpat în terenul de fundare s-a înregistrat nivel hidrologic la adâncimea de 2,10-2,70m de la cota terenului, acest lucru fiind valabil și în foraje geotehnice săpate în zone învecinate de amplasamentul cerceta, pe strizile: Panselor, teiului, T. Vladimirescu, Zorilor, Mureșului, etc.

**Se estimează ca nivelul hidrostatic maxim, intervalul de adâncime de:2,10m-2,50m, de la cota terenului.**

În general, în cadrul zonei studiate, clădirile sunt de tip parter, la care se adaugă cele de tip P+M sau P+1E. toate aceste clădiri nu sunt afectate de crăpături care să fie datorate unor caracteristici deosebite ale terenului de fundare, cu mențiunea că sunt clădiri construite relativ recent.

**Lucrarile ce se vor executa se încadrează în clasa III-IV de importanță, categoria de importanță C-D, construcții de importanță normală-redușă.**

În conformitate cu prevederile Normativului P.100/06 și harta de zonare seismică a teritoriului, municipiul Lugoj se încadrează într-un amplasament cu  $a_g = 0,16g$  și perioada de colț  $T_c = 0,7$ .

**Sistemul de fundare** va fi format din fundații directe. Definitivarea exactă a cotelor de fundare și dimensiunile fundațiilor urmează să fie stabilite și verificate în urma studiilor geotehnice care vor fi realizate individual pe fiecare parcelă.

Față de cele de mai sus se recomandă fundarea directă având următorii parametri optimi . Se propune o cotă minimă de fundare pentru clădiri

**$D_{med} = -0,80m$**  adâncime, pentru construcțiile parter,

**$D_{min} = -1,00m$** , pentru construcțiile parter cu mansarda, un etaj sau două, urmând ca la execuție să se adapteze la condițiile concrete din teren.

Presiunea convențională de calcul de bază în gruparea sarcinii fundamentale transmisă terenului pentru stratele mai sus menționate (după care se va efectua calculul, preliminar al terenului de fundare ) se va considera ca fiind:

**$P_{conv} = 150kPa$ , pentru construcții parter;**

**$P_{conv} = 160kPa$ , pentru construcții parter+1-2etaje, mansardă.**

La valoarea de bază a presiunii convenționale de calcul se vor aplica corecțiile necesare în funcție de adâncimea și lățimea fundațiilor proiectate(conform STAS 3300/2-1985, anexa „B” ), această valoare fiind valabilă pentru fundațiile având lățimea tălpii  $B=1,00m$  și adâncimea de fundare  $D=2,00m$ . Se vor aplica coeficienți de corecție pentru pământuri coezive, cu  $K_1=0,05$ ,  $K_2=2,0$ .

Clasa de expunere a construcției în condițiile de mediu, conform NE 012-1/2007 se va lua XC2 și se recomandă încadrarea betoanelor simple și armate turnate în clasa minimă: C16/20, pentru fundațiile care nu vor intra în contact cu apă subterană.

Conform NP 074/2014, se apreciază că, în conformitate cu tabelele A1.4 și A1.5 privind analiza riscului geotehnic, amplasamentul cercetat se încadrează în categoria



geotehnică 1, risc geotehnic redus, 9 puncte (tip teren mediu -3p, fără epuismențe-1p, încadrarea construcției după importanță-redușă-2p, vecinătăți fără rosc-1p, zonă seismică-2p, total-9p).

Compresibilitatea relativ mare a terenului, influențează în partea de umiditate, impun armarea tălpilor fundațiilor cu centură de beton armat, pentru o mai bună rigiditate a construcțiilor.

Având în vedere influența umidității asupra terenului de fundare, se recomandă protejarea acestuia prin captarea și evacuarea apei din precipitații prin burlane și jgeaburi, construirea de trotuare etanșe în jurul clădirilor proiectate, pentru a se evita stagnarea acestuia pe teren.

Nivelul freatic destul de ridicat din zonă face ca posibilitatea construirii de subsol să fie problematică și în ideea construirii să se ia în calcul toate posibilitățile de eliminare a apei din teren.

#### 2.4. CARACTERISTICI CLIMATICE

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului :

- media lunară maximă: (+20...+21) ° C în iulie, august
- media lunară minimă: (-1...- 2)° C în ianuarie
- maxima absolută: +41,5°C în 1946
- minima absolută : - 35,3°C în 24.01.1963
- medie anuală; +10,7°C

b) Precipitații :

- media lunară maximă: 80-100 mm în luna iunie
- media anuală : 631 mm
- cantitatea maximă în 24 h ; 100 mm în 01.06.1915

c) Vântul :

- direcții predominante : nord - sud 16% și est - vest 13%

Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate de proveniență oceanică care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed aducând ploi și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig.

Din septembrie până în februarie se manifestă frecvente pătrunderi ale maselor de aer polar continental, venind dinspre est. Cu toate acestea, în zona din apropierea Banatului se resimte puternic și influența ciclonilor și maselor de aer cald dinspre Marea Adriatică și Marea Mediterană care iarna generează dezgheț complet, iar vara impun perioade de căldură înăbușitoare.

Cele mai frecvente sunt **vânturile de nord-vest (13%) și cele de vest (9,8%)**, reflex al activității anticiclonului Azorelor, cu extensiune maximă în lunile de vară, cu precipitații bogate și **viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s**. În aprilie-mai o frecvență mare o au și **vânturile de sud (8,4% din total)**. Celelalte direcții înregistrează frecvențe reduse.

Ca intensitate, vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest (1929, 1942, 1960, 1969, 1994)



## 2.5. CIRCULATIA RUTIERE SI PIETONALE

În prezent drumul de acces la parcela se realizează din DE De 581-4m (continuarea str. Panselelor) și De 579-4m (continuarea str. Teiului).

## 2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată în PUZ are o suprafață de 50 955mp și se află în extravilanul și intravilanul Municipiului Lugoj. Zona delimitată cadastral prin PUZ are o suprafață de 12 587mp, este liberă de construcții și este în proprietatea lui MASZNICZA FANICA și SZABO ELISAVETA.

Zona nu prezintă riscuri naturale.

## 2.7. ECHIPAREA EDILITARA

În apropiere există apă și canalizare în sistem centralizat, gaz și curent.

Prin PUZ se propune realizarea unei **extinderi a rețelei de apă și canal existente** în oraș și includerea zonei în proiectul de realizare a canalizării colective a localității Lugoj.

**Apele pulviale de pe fiecare parcelă** vor fi colectate prin jgheaburi, burlane, guri de scurgere în bazine de retenție și folosite ulterior pentru udarea grădinilor.

**Apele pluviale colectate de pe drumul de acces** vor fi colectate prin guri de scurgere amplasate în punctele de minim și legate la canalizarea orașului.

În zona nu există canale ANIF.

**Apele pluviale cazute pe zonele verzi** se vor infiltra în sol.

## 2.8. PROBLEME DE MEDIU

În apropierea terenurilor studiate nu există surse majore de poluare a mediului.

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate singura sursă de noxe sunt cele două DE, dar care nu prezintă un trafic intens. (Noxele sunt produse de mașinile din trafic).

Locația studiată nu prezintă riscuri naturale de mediu. Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

## 2.9. PROBLEME REFERITOARE LA CANALE S.N.I.F.

În zona studiată prin P.U.Z. nu există canale de desecare .

## 2.10. OBTIUNI ALE POPULATIEI

În momentul de față pentru acest amplasament nu există interes public din partea populației din zonă deoarece terenurile se află o la distanță semnificativă față de zonele de



interes economic sau cultural cu prezenta de vad comercial. Prin PUG (în lucru) această zonă este prevăzută a fi zonă de locuințe, rezidențială.

Avantajul major al locatiei îl reprezintă apropierea de un drum de legatură cu o localitate din apropiere.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA**

#### **3.1. ELEMENTE DE TEMA**

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarului de a se realiza locuințe individuale cu dotări și anexe aferente.

Prevederile studiului propun mobilarea cu 20 de parcele, pe un teren liber de construcții, facilitând amplasarea variată a construcțiilor pe loturi.

Principalele elemente urmărite prin planul de amplasare au fost: rezolvarea funcțională a loturilor cu realizarea unei circulații cât mai reduse în zonă și respectarea constrângerilor generate de necesitatea respectării condițiilor impuse de PUG și avizatori.

#### **Cateva precizări asupra soluției propuse**

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării terenului cu 20 de parcele pentru locuință, un drum de acces și un spațiu verde. Prin această propunere de lotizare se urmărește asigurarea accesului individual la fiecare parcelă, posibilitatea de amplasare pe teren a unor locuințe individuale izolate împreună cu anexele utilitare și asigurarea unui standard de locuire și vecinătate cât mai ridicat.

**Drumul de acces la parcele, pe o lungime de 99 de metri (din 298m) percurs și șase parcele ale lotizării (16-21) se vor afla în zona de protecție CFR, la o distanță minimă de 66,54m față de limita cadastrală a liniei de cale ferată.**

Soluția propusă prevede posibilitatea mobilării terenului cu 22 de parcele cu următoarele funcțiuni:

- locuință,
- unitați de servicii
- construcții specifice echipării tehnice – edilitate necesare deservirii zonei,
- spațiu verde,
- construcții cu funcțiune mixtă compusă din funcțiunile enumerate mai sus.

Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu prevederile stipulate în documentația de față.

#### **3.2. CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE**

Proiectul propune amplasarea unei zone de locuințe, care să se încadreze din punct de vedere urbanistic în structura arhitecturală a peisajului viitor al zonei studiate.

Elaborarea documentației de față derivă din necesitatea exploatării eficiente și realiste a oportunităților de care acest amplasament dispune. În urma analizei planului



urbanistic general ( P.U.G. ) , ce este în curs de avizare, amplasamentul de față se află în intravilanul extins.

Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice cu privire la zonificarea propusă, amplasamentul se afla într-o zonă pentru locuințe. De asemenea prin PUG în curs de realizare se prevede transformarea drumurilor de exploatare **DE 579-4m** și **DE 581-4m** în străzi cu cate o bandă de sens (cu un profil stradal de 12m).

### 3.2.1. RIDICAREA TOPO

În scopul parcelării și amplasării unor locuințe pe terenul dat, a fost realizată în 2017 ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor și amplasarea față de celelalte parcele.

Conform ridicării topografice rezultă ca terenul este relativ plan și orizontal. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate, canalizare și gaz. Suportul pentru partea desenată a prezentului PUZ are la bază ridicarea topografica realizata de catre topograf autorizat, care deține în exclusivitate răspunderea pentru corectitudinea măsurătorilor.

### 3.2.2. REFERATUL GEOTEHNIC

Rezultatele studiului geotehnic pe amplasament sunt efectuate de TRIF CORINA DIANA DANIELA PFA în septembrie 2017 și se află în documentația anexată. Din aceasta documentație rezultă caracteristicile morfologice ale terenului și condițiile de fundare în această zonă.

### 3.2.3. STUDIU ASUPRA PROBLEMELOR DE MEDIU

Apele pluviale se vor menține pe parcele. În acest scop se prevede pe fiecare parcelă realizarea de bazine de retenție. Apele uzate menajere vor fi transportate prin extinderea rețelei de canalizare care se găsește la o distanță de 150-200m față de teren.

Se vor respecta în timpul execuției și în timpul proiectării viitoarelor clădiri **“Normele de protective a mediului inconjurator”, conform Legii nr. 137/1995.**

- Protecția calitatii apei: Nu vor rezulta ape reziduale poluate
- Protecția aerului: Nu vor exista surse de poluare a aerului.
- Protecția împotriva zgomotelor si vibratiilor: Prin specificul funcționii nu există sursă de zgomot sau vibrații
- Protecția împotriva radiatiilor: Nu va exista nicio sursă de radiații
- Protecția solului și a subsolului: Funcțiunea propusă nu constituie sursă de poluare pentru sol și subsol.
- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: Obiectivul nu va pune în pericol flora si fauna.
- Protecția asezarilor umane si a altor obiective de interes public: Nu este cazul
- Gospodărirea deșeurilor: Deșeurile și resturile menajere se vor colecta în pubele stocate în zone special amenajate, lângă imobil, pe fiecare parcelă. Acestea vor fi preluate periodic de o firmă locală specializată și autorizată. Proprietarii vor fi răspunzatori de menținerea curățeniei și de respectarea prevederilor legale ale normelor sanitare si de mediu.



▪**Protectia termica:** Cladirile vor fi realizate astfel încât anvelopa exterioară a clădirii, pereții, ușile și ferestrele să asigure un confort termic ce se încadrează în prescripțiile normelor în vigoare.

▪**Masur privind protectia munci:** Pe toata durata lucrarilor de executie și în timpul lucrarilor de intretinere executantul lucrarilor are obligatia de a respecta toate prevedrile privind protectia munci.

#### 3.2.4. LUCRARI RUTIERE

Se propune realizarea de străzi principale și secundare dupa cum urmează:

- DE 579-4m și DE 581-4m – propus pentru supralărgire la 12m conform PUG Lugoj (carosabil, zone verzi și alei pietonale),
- realizareaunei străzi noi, drum interioare cu prospect stradal de 10m (carosabil, zone verzi și trotuare).

Prospectul stradal al străzilor de 12m lățimeca cuprinde:

- central cate 3m drum carosabil pentru câte o bandă de sens ,
- cate un trotuar de 1,50m și un aliniament vegetal de 1,50m, de fiecare parte a carosabilului.

Prospectul stradal al străzilor de 10m lățimeca cuprinde:

- central cate 3m drum carosabil pentru câte o bandă de sens ,
- cate un trotuar de 1,00m și un aliniament vegetal de 1,00m, de fiecare parte a carosabilului.

#### 3.3. PREVEDERI ALE PUG

PUG-ul in lucru la Municipiului Lugoj prevede ca acest teren agricol extravilan să devină o zonă de locuinte intravilană cu o extindere a rețelilor rutiere și edilitare.Propunerile PUZ-ului sunt în concordanță cu prevederile P.U.G.

#### 3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este amplasat într-o zonă relativ plată ce permite o parcelare uniformă.

În aceste conditii propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a ternului, in conditiile respectarii legislatiei în vigoare.

Conditile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Realizarea constructiilor se va realiza în limita regimului de D+P+1E+M, acoperite cu acoperișuri cu șarpantă și invelitoare din tiglă sau tablă. Se vor putea realiza terase si alei in limita procentului de ocupare de 50% , spatiul destinat vegetatiei nu va fi mai mic de 20% din suprafata fiecărei parcele.

#### 3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strazile de acces sunt drumuri de exploatarelate de 4m. Prin PUG se prevede largirea lor la 12m. Din aceasta cauza se prevede o cedare de cate 4 m, pe ambele parti ale celor doua drumuri de exploatare aflate in continuarea strazilor Teiului si Panselelor.



Acostamentele drumurilor sunt obligatorii. Pe această zonă se pot realiza șanturi pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea pe această zonă se pot realiza plantații de aliniamente și spații înierbate aferente drumului precum și accesele pe parcele .

Accesul pe parcela va fi realizat printr-un singur record, domeniul public fiind afectat în cea mai mică măsură. Fiecare parcelă trebuie să asigure cel puțin un loc de parcare în interiorul incintei, staționarea pe carosabil ne fiind permisă.

Apele meteorice de pe platformă și clădiri vor fi stocate în vederea udării spațiilor verzi sau vor fi conduse în rigole și deversate în rețeaua pluvială a orașului.

### 3.5.1. **Organizarea circulației pietonale**

Pentru circulația pietonală se prevede un trotuar amplasat la limitele parcelelor, având o lățime de 1m și fiind despărțite de circulația auto prin zone de plantatii de aliniament. Aleea pietonală va fi realizată pe domeniul public al localității Lugoj.

## 3.6. **ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

### 3.6.1. **CRITERII PRINCIPALE DE ORGANIZARE URBANISTICA**

Obiectivul solicitat prin tema program este parcelarea în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale, dotări și servicii publice. Intervențiile urbanistice propuse au ca scop eliminarea disfuncțiilor existente, fapt ce a condus la următorul principiu de amenajare:

- parcele pentru locuințe individuale, maxim două familii (20 parcele)
- rezervarea unui spațiu compact pentru zona verde destinat întregii comunități. Pe el se poate amplasa bazinul de retenție ape pluviale (1 parcele)
- parcelă pentru drum ce trebuie transferată către domeniul public (1 parcele)
- Asigurarea unor sisteme centralizate de alimentare cu energie electrică, apă și canalizare pentru viitoarea dezvoltare
- Parcarea se va realiza individual pe fiecare parcelă . Accesul pe fiecare parcelă se va face prin intermediul unor platforme de 3-4m lățime.

Prin soluția de urbanism se propune un nr. de 22 de parcele zonificate după cum urmează:

- Loturi pentru locuințe, loturile: 1-14, 16-21;
- Loturi destinate spațiului verde, lotul 15
- Lot destinat drumului, lot 22

### 3.6.2. **FUNCTIONI**

Funcțiunile propuse în zonă sunt :

- locuința
- dotări și servicii publice
- construcții specifice echipării tehnico – edilitare necesare deserviri zonei
- circulații auto, pietonale, parcaje, garaje
- spații verzi, plantații de protecție (aliniament).

•Funcțiunile principale permise în zona vor fi de tipul :



- echipamente tehnice - edilitare pentru locuinte individuale
- Funcțiunile complementare admise în zona vor fi din gama :
  - dotari tehnico-edilitare, anexe gospodaresti, garaje, cate un acces auto pe parcela, parcuri, terase acoperite cu structuri usoare.
  - garduri de imprejmuire cu o inaltime maxima de 2,2m lateral. Gardul de la strada nu are voie sa fie opac, trebuie sa fie transparent in proportie de minim 50% si nu are voie sa depasasca o inaltime de 2m.

### 3.6.3. REGIMUL DE ALINIERE SI AMPLASAREA CLADIRILOR

În cadrul studiului pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor.

Retragerea cladirilor față de limita de proprietate, aliniamentul la drumul de acces, a fost stabilită la 5,00m.

Clădirile pt fi amplasate individual pe lot sau cuplate pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor din codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventualele intervenții.

Cladirile vor fi de asemenea retrase față de limita din spate a parcelei cu minim 10m. Nu se vor putea realiza construcții pe limita din spate a parcelei.

Se vor putea construi atât locuințe individuale cât și cuplate. Pe un lot se pt realiza o locuință cu maxim două apartamente sau două locuințe, în limita respectării condițiilor de POT si CUT maxim.

Construcțiile se vor realiza în așa fel încât să beneficieze de lumină naturală cu respectarea normelor în vigoare.

Anexele pot fi amplasate pe limita de proprietate dar nu au voie să aibă o înaltime mai mare de 3m fără acordul notarial al vecinului.

Corpul de cladire principal va fi retras la 2m fata de limitele laterale dacă are geamuri spre vecini și va pastra aliniamentul propus în planșa cu reglementari urbanistice. Clădirea se poate amplasa pe o limita de proprietate doar cu acordul notarial al vecinului.

Prin geometria spatiului destinat amplasarii constructiilor, modul de amplasare al cailor de circulatie carosabila in incinta, sunt create conditii de acces a autospecialelor de incendiu ale ISU pe patru laturi la spatial constructibil. In acest mod sunt respectate cerintele art. 3.9.1 – 3.9.3 din Normativ P – 118/1999

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Invelitoarea se va realiza din tigla sau inlocuitori, iar sarpanta va avea o panta minima de 22°. La pante mai mari de 45° se impune asezarea unei grile de zapada cel putin inspre trotuar.

Construcțiile trebuie sa se apropie prin volumetrie și proporții între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Lucrarile tehnice (conduce, retele, bransamente) trebuiesc integrate in volumul construcției sau al imprejmuirii.

Nu se permit elemente decorative de signalistica .



### 3.6.4. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă.

Se vor respecta prevederile pentru zone rezidențiale cu locuințe în limita maximă D+P+1E+M cu un  $H_{\max}$  de **12,00m**.

**TABEL 1: INDICI maximi admisibilii P.U.Z.**

NUMELE LOTURILOR	INDICI URBANISTICI			
	Cota maxima la cornisa	Panta maxima admisa	POT maxim admis	CUT maxim admis
LOT 1-14, 16-21	12m	45 <sup>0</sup>	45 <sup>0</sup>	1,50
LOT 14	-	-	-	-
LOT 22	-	-	-	-

Invelitoarea se va realiza din tigla sau inlocuitori, iar șarpanta va avea o pantă maximă de 45°.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Lucrarile tehnice (conduce, retele, branșamente) trebuiesc integrate în volumul construcției sau al împrejuririi.

Nu se permit elemente decorative de signalistică .

### 3.6.5 BILANT TERITORIAL

#### Indici constructive

Pentru zona construibilă destinată locuințelor individuale se prevede un procent de ocupare al terenului (POT) de **45,00%**.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) pentru zona locuințelor individuale este de max **1,50**

Vor fi incluse și niste drumuri și alei în interiorul parcelelor ce nu pot depăși **20%** din suprafața terenului.

**TABEL 3: BILANT TERITORIAL P.U.Z.**



BILANT TERITORIAL (prioritatea terenurilor)				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	mp	%	mp	%
Teren zona studiata	50 955	-	50 955	-
Teren aferent PUZ	12 587	100	12 587	100
Zona locuinte rezidentiale – proprietate privata	0	0	10 182	80,89
Drumuri si alei pietonale	-	-	1 400	11,12
Aliniamente verzi publice			368	2,93
Spatii verzi publice — proprietate privata			637	5,06
<b>Total PUZ</b>	<b>12 587</b>	<b>100</b>	<b>12 587</b>	<b>100</b>
<b>Total beneficiar</b>	<b>12 587</b>	<b>100</b>	<b>10 819</b>	<b>85.95</b>

### 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.7.1 LUCRARI PROIECTATE

- Investitia va fi deservita din punct de vedere al asigurării cu apă potabilă de la rețeaua extinsă a municipiului Lugoj
- canalizarea apelor menajere se conduce spre rețeaua existentă a localității Lugoj
- apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție de 3mc, amplasat pe fiecare parca în parte.
- pluviale colectate de pe suprafața drumurilor și trotuarelor se va colecta pri intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi Si dirijate catre un bazin de retentie, conform planșelor anexate.

#### a) Alimentarea cu apă

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă pt. Zona de locuințe amplasată conform planului anexat.



Asigurarea necesarului de apă pentru consum menajer si pentru incendiu se va realiza printr-o extindere de retea propusa sa se realizeze prin rețeaua de apa a localitatii Lugoj – conform planului de situatie anexat.

Necesarul de apă s-a determinat pt. un numar total de 75 persoane, in baza SR 1343-2006 rezultând un necesar real de:

$$\begin{aligned} Q_{szimed} &= Q1_{zi\ med} + Q2_{zi\ med} = 12,54mc/zi = 0,145\ l/s \\ Q_{szimax} &= Q1_{zi\ max} + Q2_{zi\ max} = 16,302\ mc/zi = 0,188\ l/s \\ Q_{sorarmax} &= Q1_{orar\ max.} + Q2_{orar\ max.} = 1,9\ mc/h \end{aligned}$$

Prin racordarea la rețeaua existentă de apă potabilă a localității, se va avea în vedere asigurarea debitului necesar atat pentru consumul curent, cat si pentru stingerea unui eventual incendiu.

Rețeaua de apa potabila propusa se va executa in conducte de polietilena de inalta densitate PEHD, cu diametrul  $D_n = 160\ mm$ , se va monta in pamant la 1,10 – 1,5 m adancime pe un pat de nisip. Lungimea  $L=400m$  – pe zona studiata.

Dimensiunile rețelei de apa potabila s-a facut la debitul de apa necesar pentru consumul curent :

$$\begin{aligned} Q_{sursa} &= Q_{szimax} + Q_{ie} = 0,62l/s + 5l/s = 5,62l/s = 20,23mc/h \\ Q_{sursa} &= 5,62l/s = 20,23mc/h - \text{pentru zona studiata} \end{aligned}$$

#### b) Canalizare menajeră

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele din PUZ, se propune realizarea unei canal stradal care va prelua strict apele uzate menajere, apele pluviale colectate de pe suprafata drumurilor vor fi preluate separate. Canalizarea menajera se va racorda în rețeaua existentă a Municipiului Lugoj.

Canalizarea zonei se realizeaza din tubulatură PVC rigid de tip KG asamblabile cu mufe si garniture din cauciuc, de culoarea portocalie, destinate rețelilor de canalizare exterioare si ecacuari gravitationale a apelor menajere, cu diametru  $D_n=315mm$ . Canalul se va amplasa in axul strazi, lungimea rețelei  $L=400m$  – pentru zona studiata.

Canalizarea stradala propusa va functiona in sistem gravitational, modul de descarcare in canalul colector (rețeaua existent a localitatii) se va stabili cand se va sti profilul acesteia.

Pe rețeaua de canalizare stradala se monteaza camine de vizitare, distanta dintre acestea nu va depasi 60m.

Debitele evacuate sunt:

$$\begin{aligned} Q_{U\ zi\ mediu} &= Q_{zi\ med} = 12,54mc/zi = 0,145\ l/s \\ Q_{U\ zi\ max} &= Q_{zi\ max} = 16,302\ mc/zi = 0,188\ l/s \\ Q_{U\ orar\ max} &= Q_{orar\ max} = 1,9\ mc/h \end{aligned}$$

#### c) Canalizare pluvială

Se propune realizarea unui sistem de canalizare pluviala care sa sa colecteze doar apele pluviale de pe drumuri din zona studiata.



Apele pluviale colectate vor fi stocate într-un bazinul de retenție va avea un volum de 17mc și va fi amplasat în zona verde. Din acest bazin , apele pluviale vor fi utilizate pentru udarea spațiului verde, soluție adoptata deoarece in zona nu exista canal de desecare iar surplusul va fi descarcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rigola stradală la 15 minute după terminarea ploii, conform planșelor anexate.

Debitul de ape meteorice se stabileste luindu-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 .  $Q_{PL}=S \times \bar{\varnothing} \times I$

Suprafata totala de pe care se colecteaza apa de ploaie – drumuri asfaltate si trotuare.

- Platforme betonate(total) – 0,14ha coeficient de scurgere  $\bar{\varnothing}=0,85$
- Clasa de importanta III => frecventa ploii de calcul 2/1
- t=durata ploii
- tcs=5 minute pentru zona de ses
- $v_a=40-60\text{m/min}$
- $I=140\text{l/sxha}$  –stabilit conform STAS 9470-73

Debitul de apa rezultat din precipitatii este:

$$Q_m = 0,80 \times 140 \times 0,14 \times 0,85 = 14,328 \text{ l/s} - \text{va fi stocat in bazin}$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitatea maxima este:

$$T_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 300/42 = 19,1 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă pluvială colectată la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 14,328 \times 19,1 \times 60/1.000 = 16,41 \text{ m}^3$$

(se propune amplasarea unui bazin având capacitatea de 17mc)

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 882,00 \text{ m}^3/\text{an.}$$

La executie se vor respecta distantele minime între utilități, conform normelor în vigoare.

### 3.7.2 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Investitia va fi deservita din punct de vedere al asigurării cu energie electrica de la rețeaua de distributie a E-DISTRIBUTIE BANAT SA.

In zona apar noi consumstori de energie electrica, preponderent de uz caznic.

Conform normativului PE 132/2003 bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

- 20 locuințe în regim D+P+E+M; P+1E  
20 x 20 kW / loc

$$P_i = 400 \text{ kW}$$

$$k_s = 0,3$$

$$P_s = 120 \text{ Kw}$$

- Dotări edilitare

$$P_i = 20 \text{ kW}$$

$$k_s = 0,7$$

$$P_s = 14 \text{ kW}$$



-Iluminat stradal: - 50LL x 0,25 kW	$P_i = 12.5 \text{ kW}$ $k_s = 1$ $P_s = 12.5 \text{ kW}$
<b>TOTAL</b>	<b><math>P_i = 433 \text{ kW}</math></b> <b><math>P_s = 147 \text{ kW}</math></b>

Propunem ca alimentarea cu energie electrică să se asigure de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, din sursă E-DISTRIBUTIE BANAT SA Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelei de joasă tensiune sau cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu de 250W.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de E-DISTRIBUTIE BANAT SA pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta.

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei
- Racordul de 20kV al postului trafo
- Realizarea postului trafo de tip prefabricat
- Realizarea rețelei stradale de joasă tensiune ~ 1 km
- Realizarea rețelelor de iluminat stradal
- Realizarea branșamentelor trifazice la locuințe, cu montarea blocurilor de protecție și măsură BPM și la obiectivele din zonele cu servicii și funcțiuni publice.

### 3.7.3 ALIMENTAREA CU TELEFONIE

Conform avizului emise de SC TELEKOM ROMANIA SA nu există instalații de telecomunicații care să fie afectate de soluția propusă.

### 3.7.4 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Se va extinde rețeaua de gaz existentă în apropiere

### 3.7.5 DESEURILE MENAJERE

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate pe fiecare lot în parte, într-un loc special amenajat în zona cailor de acces.

Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către serviciile de salubritate specializate, pe baza unui contract de servicii între locuitori și această întreprindere de salubritate.



### 3.8. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice şi accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecţie şi conservare a mediului va determina menţinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanţi ce afectează sănătatea şi creează disconfort şi va permite valorificarea potenţialului natural şi a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puţin a unui arbore la o suprafaţă de 150 mp de parcelă construibilă.
- De asemena spaţiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 25% din suprafaţa lotului.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităţilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă şi canalizarea.
- Pe teren există arbori într-o stare buna care vor fi păstraţi în proporţie cât mai mare .

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

#### **1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire în special la :**

- 1.a.** Soluţiile de urbanism propuse creează suportul pentru activităţi viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă de locuinţe, locuitorii vor avea nevoie de servicii, funcţiuni complementare aferente noilor dezvoltări rezidenţiale.
- 1.b.** Se încadrează în P.U.Z. director iar prevederile prezentei documentaţii vor fi preluate în P.U.G. Lugoj, aflat în curs de reactualizare.
- 1.c.** Actualmente terenul are categoria de folosinţă teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulţumitoare. Se vor consulta şi rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul şi în ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol.
- 1.d.** Propunerile documentaţiei de urbanism de extindere a zonei rezidenţiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru locuinţe. În zona respectivă nu se desfăşoară activităţi industriale şi nu se utilizează substanţe poluante care să afecteze mediul.
- 1.e.** Prin canalizare şi alimentare cu apă în sistem centralizat, soluţia ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

- 2.a.** Propunerile promovate prin documentaţia de faţă produc nişte efecte ireversibile. Terenul agricol dispare dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează locuinţe noi, spaţii verzi aferente, locuri de joacă pentru copii, extinderea zonei rezidenţiale a localităţii.
- 2.b.** Nu e cazul.



- 2.c.** Nu se produc efecte transfrontaliere.
- 2.d.** Nu e cazul.
- 2.e.** Nu există riscuri pentru sănătatea umană.
- 2.f.** Nu e cazul.
  - 2.f.i.** – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.
  - 2.f.ii** - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .
  - 2.f.iii** - nu e cazul.
- 2.g.** Nu e cazul.

### 3.9. **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

#### 3.9. 1 Obiectivele de utilitate publica sunt :

Nu există. Terenul aflat în studiu este 100% proprietate private. Domeniul public existent ramane același. Lucrarile propuse a se realize pe domeniul public sunt: aleea pietonala din fata patcelei, racordarea la drum a fiecărei parcele, bransament tehnico – edilitar, lucrari de protective a mediului. Parte din aceste lucrari se vor realize pe domeniul public.

#### 3.9.2 Tipul de proprietate asupra terenurilor

- terenuri proprietate privată de interes local: nu este cazul
- terenuri proprietate publică de interes local: racord la drumul existente
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice : terenuri destinate construcției de locuințe

#### 3.9.3 Circulația terenurilor între detinatori în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenuri ce se intionează a fi trecute în proprietatea publică a administrativ teritoriale- nu este cazul

Terenurie ramân în proprietatea privată a persoanelor fizice.

### 3.10. **PROTECTIA IMPOTRIVA INCENDIULUI**

Prin geometria spatiului destinat amplasari constructiilor, modul de amplasare al cailor de circulatie carosabila in incinta, sunt create conditii de acces a autospecialelor de incendiu ale ISU pe patru laturi la spatial construibil. In acest mod sunt respectate cerintele art. 3.9.1 – 3.9.3 din Normativ P – 118/1999.

Date generale despre constructii.

Constructiile au regim de înaltime D+P+1E+M, cu o înaltime la coama de aproximativ 12m se vor realiza într-o zonă cu locuințe individuale.

Structura de rezistenta a cladirilor poate fi realizată din structuri mixte din beton, zidărie și lemn. Accesele din exterior în cladiri vor fi multiple și vor avea deschideri minime de 90cm, accesibile usor din căile de comunicare exterioare și carosabil.

#### **Performantele la foc ale clădirilor**

Riscul de incendiu este mic, având sarcina termică calculată sub 420Mi/mp.



Gradul de rezistență la foc este “gradul II”, având material din structură portantă și din structură ce delimitează căile de acces (scări, holuri de trecere) practice incombustibile C1 și rezistente la foc 90 minute.

Distanța între clădiri este cea legală, ceea ce face ca fiecare clădire sau grup de două, lipite, să fie considerate un compartiment de incendiu.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 5m între clădiri sau compartimente de foc, iar la etajele superioare, propagarea focului este limitată de înălțimea parapetilor de la ferestre, 90cm și prin planșeele din beton armat.

### **3.11. CADRUL LEGAL**

- Legea 50/1991 privind autorizatia executiei constructiilor
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 54/1998 privind circulatia juritica a terenurilor
- Legea 33/1004 privind exproprierea pentru cazuri de utilitate publica
- Legea 7/1996 privind cadastru imobiliar si publicatii imobiliare
- Legea 5/2000 privind zonele protejate
- Legea 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea 107/1996 privind apele
- HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism
- Codul civil
- OMS 119/2014 privind igiena si modul de viata a populatiei
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999Ape, Paduri; Pr. Med.; MLPAT

cu modificarile si completarile actualizate.

### **3.4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

#### **3.4. 1 Obiectivele de utilitate publica sunt :**

Nu exista. Terenul aflat in studiu este 100% proprietate private. Domeniul public existent ramane acelasi. Lucrarile propuse a se realize pe domeniul public sunt: aleea pietonala din fata patcelei, racordarea la drum a fiecarei parcele, bransament tehnico – edilitar, lucrari de protective a mediului. Parte din aceste lucrari se vor realize pe domeniul public.

#### **3.4.2 Tipul de proprietate asupra terenurilor**

- terenuri proprietate privata de interes local: nu este cazul
- terenuri proprietate publica de interes local: record la drumul existente
- terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice : terenuri destinate construiri de locuinte

#### **3.4.3 Circulatia terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse**

Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a administrativ teritoriale- nu este cazul

Terenurie raman in proprietatea privata a persoanelor fizice.



#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective si observatii principale:

1. Incadrarea in Planul de Amenajare a Teritoriului comunei Timis si in Planul Urbanistic General.

2. Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema. Planului Urbanistic Zonal constituie totodata studiul pe baza caruia se fundamenteaza regulamentele urbanistice si edilitare aferente zonei.

3. Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului relative redus, pentru a nu aglomera zona cu constructii si a pastra un caracter residential peisager, cu zone plantate abundant si constructii putine.

4. In zona se observa o dezvoltare importanta de constructii de locuinte.

5. In zona exista toate resursele pentru a se putea locui (strada asfaltata, retea de curent, apa, canalizare)

In baza celor mai sus mentionate, ajungem la concluzia ca din punct de vedere urbanistic, dezvoltarea unor constructii pentru locuinte este oportuna. Pe terenul luat in studiu, proprietarii doresc sa construiasca locuinte individuale si dotari anexe. Cladirile vor avea un regim maxim de inaltime D+P+1E+M.

Beneficiarii vor suporta pe propria raspundere cheltuielile necesare racordarii la retelele de utilitati urbane care sunt existente in intravilanul comunei, precum si, costurile aferente investitiilor pe care doresc sa le realizeze.

Intocmit :                      arh. **Palea Alina**  
   arh. **Belea Daniel**



## 5. RELEGLEMENTARI LOCALE DE URBANISM

### 5.1. DISPOZITIE GENERALA

#### ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată în acest PUZ. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriale studiat în PUZ.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

#### BAZA LEGALA

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- **Legea 50/1991** republicată și **Legea nr.453/2001** cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea acestora,
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanism,
- **Legea fondului funciar nr.18/1991** (republicată),
- **Legea nr.215/2001** privind administrația publică locală actualizată,
- **Legea** privind circulația juridică a terenurilor **nr.54/1998**,
- **Legea** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică **nr.33/1994**,
- **Legea** privind regimul juridic al drumurilor **nr.82/1998** pentru aprobarea OG 43/1997,
- **Legea** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia **nr.213/1998** cu modificările și completările ulterioare,
- **Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014** pentru aprobarea normelor de igienă și aercomandarilor privind modul de viață al populației
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu **H.G. nr. 525/1996**,
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al Ministerului MAPPM și al ministrului MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ -indicativ GM-010-200 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

#### DOMENIUL DE APLICARE

PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce



se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei de reglementări, care face parte integrantă din prezentul Regulament. Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare conventională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Zona studiată s-a împărțit în trei U. T. R. – uri :

U. T. R. 1 – ZONA REZIDENTIALĂ – LOCUINTE

U. T. R. 2 – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ

U. T. R. 3 – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

U. T. R. 4 – ZONA VERDE

## **5.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

### **REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Terenul în suprafață de 2 587 mp se află în extravilanul Municipiului Lugoj și este în prezent în circuitul agricol. Acesta urmează să își schimbe categoria de folosință conform planșei de “Reglementări urbanistice - zonificare”.

Orice intervenție în zonele protejate va fi autorizată cu avizul organelor centrale sau locale cu atribuție în domeniu.

Autorizarea și executia construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului și echilibrului ecologic.

### **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelilor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din RGU/HG 525/96.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică, se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderea rețelei de apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară, a surselor, a rețelei).

### **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea construcțiilor la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele :

- construcțiile se pot amplasa cuplat sau izolat
- construcțiile retrase în raport cu limitele laterale se vor dispune la minim 3m



respectiv H/2 (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii respective) la construcțiile ce depășesc la cornișă înălțimea de 6,00m.

- construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de 5,0m față de aliniament pentru toate loturile (conform planșei de reglementări);
- construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m față de spatele parcelelor
- construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

## **REGULI CU PRIVIRE LA CIRCULATII SI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

La dimensionarea străzilor noi, se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.

Un teren pentru a fi construit trebuie să fie accesibil printr-un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art.27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform cărora se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local după caz.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod exceptional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fatadele principale ale clădirilor.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta exista este obligatorie.

Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Rețelele de alimentare cu energie electrica și racordul la acestea se vor realiza subteran.



## **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

Parcelele vor avea un front minim de 12,00m si suprafata minima de 500mp pentru cladiri izolate sau cuplate, adâncimea parcelei mai mare sau cel putin egala cu frontul.

Înălțimea maxima a constructiilor de locuinte individuale va fi D+P+1E+M.

## **REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJARI EXTERIOARE (AMPLASAREA DE SPATII VERZI, IMPREJMUIRI, PARCARI SI GARAJE)**

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafete necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Amplasarea parcajelor si garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distantelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încat să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieteii publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

De regulă, lucrarile rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantatiile de aliniament, de-a lungul acceselor rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrarilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl strabate și punerea în evidenta a unor obiective deosebite asigurand reducerea poluarii sonore și de noxe.

Se prevăd rampe pentru handicapati, la trotuare și spații publice.

### **5.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

În vederea asigurării compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului între constructia propusă și structura functionala a zonei în cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrare în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 reactualizat.

### **5.4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE**

## **REGULI CU PRIVIRE LA ELIBERAREA AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE**

#### **Art. 1 Autorizatii de construire pentru zonele U.T.R. 1,**

- Se interzice eliberarea de autorizatii de construire pentru cladiri pe zonele mai sus mentionate pana la realizarea extinderilor retelelor de utilitati publice (apa, canal, energie electrica) existente in Municipiul Lugoj.
- Extinderea retelelor de utilitati pana la noua zona rezidentiala cu functiuni complementare din PUZ cat si in interiorul ei se vor realiza de catre beneficiarul investitiei, pe propria cheltuiala.



## U.T.R. 1 - **L – ZONA REZIDENTIALA**

### Capitolul 1 – GENERALITATI

#### Art. 2 Zone si subzone functionale

- L – zona rezidentiala cu locuinte - individuale (maxim doua apartamente) : cladiri P - D+P+1E+M.

#### Art. 3 Functiunea dominanta

- este cea rezidentiala, zona fiind compusa din locuinte cu caracter urban si semi-rural, cu regim de inaltime : P, D+P, P+1E, D+P+1E, P+1E+M, D+P+1E+M.

#### Art. 4 Functiuni complementare

- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- retele tehnico – edilitare si constructii aferente

### Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

#### Art. 5 Utilizari permise

- locuinte individuale cu caracter urban si semi-rural;
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona;
- functiuni complementare: servicii, mic comert, administratie, sanatate, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, retele tehnico – edilitare si constructii aferente;

#### Art. 6 Utilizari permise cu conditii

- comert alimentar si nealimentar, activitati productive – cu conditia ca acestea sa fie de mica amploare, nepoluante, fara riscuri tehnologice.

#### Art. 7 Interdictii temporare de construire

- nu este cazul

#### Art. 8 Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros
- activitati de depozitare, comert en gros, antreprize
- spatii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri
- panouri mari publicitare in spatiile verzi sau pe cladiri

### Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### Art. 9 Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.



Se va evita pe cit posibil orientarea Nord a dormitoarelor la locuinte, a spatiilor administrative, de birouri in cazul functiunilor complementare celei de locuit.

**Art. 10 Amplasarea fata de drumurile publice**

Construcțiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Zona drumului este formata din : carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, avind o latimi de 12,0 m sau 10m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa ( 5,00m-conform planului de reglementari) fata de limita de proprietate pentru toate loturile.

**Art. 11 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.**

Nu este cazul.

**Art. 12 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.**

Loturile 16-21 vor avea nevoie de aviz SNCFR.

**Art. 13 Amplasarea fata de aeroporturi**

Nu este cazul.

**Art. 14 Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei**

Nu este cazul.

**Art. 15 Retrageri fata de aliniament**

Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa (5,00m-conform planului de reglementari) fata de aliniament pentru toate loturile .

**Art. 16 Amplasarea in interiorul parcelei**

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia se pot amplasa una sau doua constructii principale si anexe.

**Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei :**

Toate constructiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10,00m fata de spatele parcelelor.

Doar constructiile anexe parter cu inaltimea de pana la 3,00m se pot amplasa pana la limita din spate a proprietatii, celelalte cu inaltime care depaseste 3,00m se vor amplasa retrase la minim jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii respective.

**Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :**

Construcțiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil.

- constructiile retrase in raport cu limitele laterale se vor dispune la minim 3m respectiv H/2 (jumătate din înaltimea la cornisa a cladirii respective) la constructiile ce depasesc la cornisa înaltimea de 6,00m.
- constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii prevederilor codului civil.
- nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind corelata.
- autorizarea executarii constructiilor de locuinte este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.



Amplasarea a doua sau mai multe constructii principale pe teren :

Se va face in conditiile in care prin inaltimea, volumetria si aspectul constructiilor situate in spate nu afecteaza insoirea si nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii,

Proiectul pentru autorizarea constructiei in acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectiva (desfasurare) din strada a ansamblului.

Pentru toate constructiile sunt valabile regulile de amplasare fata de limitele parcelei.

• **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 17 Accese carosabile**

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la reseaua de circulatie si transport.

**Art. 18 Accese pietonale**

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

• **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

**Art. 19 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.**

Bransarea constructiilor la reseaua de apa, ape uzate este obligatorie.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

**Art. 20 Realizarea de retele tehnico – edilitare**

Lucrarile de echipare a cladirilor ( apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. ) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Retelele de alimentare si racordul la utilitati se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis, de pe platforme se face prin rigolele retelei rutiere in canale de desecare.

**Art. 21 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare**

Retelele de apa, canalizare sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurie vor intra in domeniul public al localității dupa realizarea lor.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

• **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

**Art. 22 Parcelarea**

Nu se mai admit alipiri sau dezlipiri de parcele ulterior PUZ-ului.

**Art. 23 Inaltimea constructiilor**

Pentru constructia de locuinte regimul maxim de inaltime admis este D+P+1E+M cu inaltimea maxima la cornisa de 12m.

**Art. 24 Aspectul exterior al constructiilor**

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile.



Lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuiri.

Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade. Ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior al acestuia sau in podurile nemansardabile.

Fatalele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistica, reclame, firme.

**Art. 25 Procentul de ocupare al terenului**

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele cu destinatia de locuinta este de 45% .

**• REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 26 Parcaje**

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelaasi spirit ca si cladirile de locuit.

**Art. 27 Spatii verzi**

Se vor mentine spatiile verzi de aliniament acolo unde acestea exista.

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul straziilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă destinată locuirii. Spațiul verde va fi de minimum 25% din suprafața parcelei.

**Art. 28 Împrejmuiri**

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2.20m, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Înălțimea maxima admisa a soclului este de 0.80m.

De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,20m.



## U.T.R. 2 - TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARA

### Capitolul 1 – GENERALITATI

#### Art. 29 Zone si subzone functionale

- TE – zona pentru echipare tehnico-edilitara

#### Art. 30 Functiunea dominanta

- constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare

#### Art. 31 Functiuni complementare

-zone verzi, accese pietonale si carosabile, platforme de parcare

### Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

#### Art. 32 Utilizari permise

- constructii si instalatii tehnico-edilitare
- spatii verzi, plantatii de protectie
- stationari auto

#### Art. 33 Utilizari permise cu conditii

- foraje pentru alimentare cu apa
- retele magistrale de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, telefonie

#### Art. 34 Interdictii temporare de construire

- nu este cazul

#### Art. 35 Interdictii definitive de construire

- se interzice construirea oricaror alte constructii decit cele mentionate la Art. 4

### Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### • **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### Art. 36 Orientarea fata de punctele cardinale

Nu se impune o regula.

#### Art. 37 Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor se face cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor conform legii.

Art. 38 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

#### Art. 93 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

#### Art. 39 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

#### Art. 40 Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.



**Art. 41 Retrageri fata de aliniament**

Nu este cazul.

**Art. 42 Amplasarea in interiorul parcelei**

Amplasarea in interiorul parcelei se va face respectand distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil.

**• REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 43 Accese carosabile**

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la retea de circulatie si transport.

**Art. 44 Accese pietonale**

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

**• REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

**Art. 45 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.**

Bransarea constructiilor la retea de ape, ape uzate obligatorie.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

**Art. 46 Realizarea de retele tehnico – edilitare**

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis, de pe platforme se face prin rigolele retelei rutiere in canale de desecare.

**Art. 47 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare**

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurile vor intra in domeniul public al localitatii. Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

**• REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

**Art. 48 Aspectul exterior al constructiilor**

Se va asigura mascarea cu perdele de protectie a incintelor vizibile din drumurile publice.

**• REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 49 Imprejmuiri**

Imprejmuirile sunt necesare delimitarii parcelelor aferente constructiilor si trebuie sa se integreze in caracterul zonei, al strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.



## **U.T.R. 3 - CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE**

### **Capitolul 1 – GENERALITATI**

#### **Art. 50 Zone si subzone functionale**

- CC – cai de comunicatii rutiere existente
- cai de comunicatii rutiere propuse

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic in strazi principale si secundare , drumuri nationale si judetene.

Ampriza drumului este fasia de teren ocupata de elementele constructive ale drumului in sectiunea transversala masurata in proiectie orizontala.

Fasiile de siguranta sunt zonele amplasate de o parte si de alta a amenajarii drumului (destinate amplasarii semnalizarii rutiere , a plantatiilor sau alte activitati si amenajari legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este suprafata de teren ocupata de drum si de lucrarile aferente constituita din ampriza si cele 2 fasii laterale de o parte si de alta a ei, denumite zone de siguranta, la care se adauga si zonele de protectie corespunzatoare fiecarei categorii de drumuri publice in intravilan zona drumurilor publice alcatuite din : carosabil, trotuare si suprafete de lucru necesare amplasarii lucrarilor anexe (rigole, spatii verzi, semnalizari rutiere, iluminat si retele publice) se stabileste prin documentatiile de urbanism, in concordanta cu caracteristicile traficulului actual si de perspectiva.

#### **Art. 51 Functiunea dominanta**

- cai de comunicatii si constructii aferente
- zona este compusa din terenuri pentru :
  - cai de comunicatie rutiere si constructii aferente existente sau propuse

#### **Art. 52 Functiuni complementare**

- servicii compatibile functiunii de baza a zonei
- retele tehnico edilitare

### **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

#### **Art. 53 Utilizari permise**

- parcaje publice
- spatii de stationare
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun
- trotuare, alei pentru ciclisti
- spatii verzi
- refugii si treceri pentru pietoni
- functiuni complementare pentru deservirea populatiei

#### **Art. 54 Utilizari permise cu conditii**

Constructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpari sau a nu modifica echilibrul panzei freatice.

#### **Art. 55 Interdictii temporare de construire**

Realizarea de trame stradale noi se autorizeaza doar prin documentatii PUZ .



### **Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **•REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 56** Orientarea fata de punctele cardinale

Nu se impune o regula.

**Art. 57** Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor avea in vedere propunerile din planșa REGLEMENTARI URBANISTICE.

**Art. 58** Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

**Art. 59** Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Pentru parcel 22 trebuie cerut avizul SNCFR

**Art. 60** Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

**Art. 61** Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

**Art. 62** Retrageri fata de aliniament

Nu se instituie o regula.

**Art. 63** Amplasarea in interiorul parcelei

Nu este cazul.

#### **•REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 64** Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**Art. 65** Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **•REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

**Art. 66** Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.



Se interzice amplasarea supraterana a retelelor de alimentare cu gaze.

**Art. 67 Realizarea de retele tehnico – edilitare**

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

**Art. 68 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare**

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurie vor intra in domeniul public al Municipiului Lugoj.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

**•REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

**Art. 69 Parcelarea**

Nu este cazul

**Art. 70 Aspectul exterior al constructiilor**

Nu este cazul

**Art. 71 Procentul de ocupare a terenului**

Nu se instituie POT maxim.

**•REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 72 Imprejmuiri**

Nu este cazul.



## **U.T.R. 4 - V – ZONA VERDE: PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE**

### **Capitolul 1 – GENERALITATI**

#### **Art. 73 Zone si subzone functionale**

- V – zone verzi propuse , perdele de protectie propuse, zona de agrement propusa, subzone pentru activitati sportive

#### **Art. 74 Functiunea dominanta**

- parcuri, spatii verzi pentru agrement si recreere, terenuri pentru activitati sportive, plantatii de protectie.

#### **Art. 75 Functiuni complementare**

- constructii specifice functiunii de agrement si sport indispensabile exploatarii zonei
- retele tehnico edilitare
- stationare vehicule

### **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

#### **Art. 76 Utilizari permise**

- constructii specifice activitatilor sportive (terenuri de sport)
- parcuri (alei, oglinzi de apa, fantani arteziene, mobilier urban), zona de joaca copii
- retele tehnico-edilitare
- parcaje
- plantatii, amenajari spatii verzi

#### **Art. 77 Utilizari permise cu conditii**

Constructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpari sau a nu modifica echilibrul panzei freatice.

#### **Art. 78 Interdictii temporare de construire**

Toate amenajarile noi se autorizeaza doar prin documentatii PUD .

#### **Art. 79 Interdictii definitive de construire**

Se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mentionate la art. 131.

### **Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **•REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Art. 80 Orientarea fata de punctele cardinale**

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

#### **Art. 81 Amplasarea fata de drumurile publice**

Amplasarea constructiilor se face cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor conform



legii.

**Art. 82** Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

**Art. 83** Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

**Art. 84** Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

**Art. 85** Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

**Art. 86** Retrageri fata de aliniament

Nu este cazul

**Art. 87** Amplasarea in interiorul parcelei

Nu este cazul

#### ●REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

**Art. 88** Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**Art. 89** Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### ●REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

**Art. 90** Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.

Bransarea la rețeaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

**Art. 91** Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Nu este cazul

**Art. 92** Proprietatea publica asupra rețelilor tehnico – edilitare

Rețelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurile vor intra in domeniul public al localității Lugoj.

Rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii rețelilor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.



● **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

**Art. 93 Parcelarea**

Parcelarea terenurilor se va admite in urmatoarele conditii:

- calitatea terenurilor
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele.
- fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi sau piete publice

Proprietarii terenurilor supuse parcelarii vor ceda fara despagubire suprafete de teren necesare amenajarii de zone verzi, parcuri, deschiderii de drumuri, piete publice, alei si fundaturi.

**Art. 94 Aspectul exterior al constructiilor**

Nu este cazul

**Art. 95 Procentul de ocupare a terenului**

Nu se instituie POT maxim.

● **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 96 Parcaje**

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

**Art. 97 Spatii verzi**

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul straziilor propuse.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului.

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

**Art. 98 Imprejmuiri**

Se recomanda imprejmuiri vegetale.

Intocmit :                      arh. **Palea Alina**  
   arh. **Belea Daniel**