

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării**

PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA LOCUINTE
COLECTIVE - PARCELELE 410730, 410731, 406251 SI 406252.

- **Amplasament**

Terenul studiat se găsește poziționat în extravilanul municipiului Lugoj FN, județul Timiș, în partea de nord-est a acestuia și este identificat prin:

o CF. Nr. 410730,	nr. cad.: 410730,	Steren = 10455 mp;
o CF. Nr. 410731,	nr. cad.: 410731,	Steren = 1190 mp;
o CF. Nr. 406251	nr. cad.: 406251,	Steren = 5800 mp;
o CF. Nr. 406252;	nr. cad.: 406252,	Steren = 5755 mp;

Total	23200 mp.
-------	-----------

Terenul în suprafață de 23.200 mp este proprietatea lui:

- o CRASNANIC Elena-Luiza;
- o GALESCU Cristian Pavel;
- o UZA Flavius Valentin.

Terenul nu este scos din circuitul agricol.

Pe amplasament nu există construcții.

Imobilele au înscrieri privitoare la sarcini:

- o imobile aflate sub incidența art. 3, alin. (1) din Legea 17 / 2014.

- **Beneficiari**

Beneficiarii documentației P.U.Z. sunt:

- o CRASNANIC Elena-Luiza;
- o GALESCU Cristian Pavel;
- o UZA Flavius Valentin.

- **Proiectant general**

Proiectantul general este SIREGON GRUP S.R.L. Timișoara care a elaborat proiectarea de specialitate urbanism și rețele electrice și edilitare, precum și documentația de mediu și sănătate publică.

- **Subproiectanți, colaboratori**

Conform foaie colectiv de elaborare, subproiectanții și colaboratorii sunt:

- o arheolog specialist dr. ROGOZEA octavian-Cristian – consultant arheologie.

- **Data elaborării:**

octombrie 2018.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei program**

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA LOCUINTE COLECTIVE - PARCELELE 410730, 410731, 406251 și 406252, compus din locuințe individuale cu funcțiuni complementare și locuințe colective cu servicii la parter.

Caracteristici ale amplasamentului:

- o se constituie din teren agricol situat în extravilanul municipiului Lugoj;
- o zona studiată se situează la 1300 m de zona centrală a municipiului Lugoj;

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității**

Prin contextul urbanistic, zona studiată este reglementată ca extindere zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare și se definește în prezent ca zonă agricolă.

Terenul studiat se află:

- o la 1300 m de zona centrală a municipiului Lugoj;
- o adiacent intravilanul municipiului Lugoj.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- o la NV - DE 256;
 - 618 m între locuința individuală și limita de proprietate;
 - 975 m între clădire militară și limita de proprietate.
- o la SE - DE 253 alea Agriculturii;
 - 10 m între locuința individuală și limita de proprietate;
 - 8 m între împrejmuirea cimitirului și limita de proprietate.
- o la NE - teren agricol privat extravilan 411017;
 - 212 m între locuința individuală și limita de proprietate.
- o la SV - parțial terenuri agricole private extravilan și parțial terenuri cu construcții;
 - 22 m între locuința individuală și limita de proprietate.

Terenul studiat nu este afectat de zone de protecție sanitară instituite de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației definite de art. 11 din Ordinul

Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014.

Analizând terenul studiat în relație cu zonele vecine rezultă următoarele concluzii:

- o terenul studiat nu este definit prin reglementările PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI LUGOJ iar în prezent zona studiată se constituie ca teren agricol în extravilan.
- o zona 1 de vecinatate este definită prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI LUGOJ ca zona de locuințe individuale, semicolective, servicii, comerț etc. în intravilanul localității, pe care sunt edificate construcții;
- o zonele 2, 3 și 4 de vecinatate nu sunt definite prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI LUGOJ iar în prezent se constituie ca teren agricol;

De remarcat că în zonele de vecinatate 2, 3 și 4 a început un proces de restructurare, existând suprafețe de teren neconstruit, care odată amenajate vor avea un impact urbanistic deosebit, similar cu procesele de restructurare realizate în zona de vecinatate 1.

În concluzie, obiectul lucrării se constituie în dezvoltarea de zone de locuințe (individuale cu maxim două apartamente) cu funcțiuni complementare și zone de locuințe colective cu servicii la parter reglementate prin PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA LOCUINTE COLECTIVE - PARCELELE 410730, 410731, 406251 și 406252.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior**

Studiile elaborate anterior sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI LUGOJ;

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Studiile de fundamentare elaborate concomitent cu documentația PUZ sunt:

- o Studiu topometric.
- o Studiu geotehnic.
- o Raport de evaluare arheologică teoretică.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI LUGOJ.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Proiectele de investiții elaborate pentru dezvoltarea urbanistică a zonei sunt:

- o PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI LUGOJ;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată și zonele de vecinătate 2, 3 și 4 se constituie în totalitate în teren neconstruit. Zona de vecinătate 1 se constituie în terenuri în intravilan pe care sunt edificate construcții.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa consolidării zonei de locuințe cu funcțiuni complementare și s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare.

- **Potențial de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al localității se poate aprecia că zona va deveni o zonă dominată de locuințe cu funcțiuni complementare.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în extravilanul municipiului Lugoj, în partea de nord-est, într-o poziție al cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare și locuințe colective și este identificată prin:

o CF. Nr. 410730,	nr. cad.: 410730,	Steren = 10455 mp;
o CF. Nr. 410731,	nr. cad.: 410731,	Steren = 1190 mp;
o CF. Nr. 406251	nr. cad.: 406251,	Steren = 5800 mp;
o CF. Nr. 406252;	nr. cad.: 406252,	Steren = 5755 mp;

Total	23200 mp.
-------	-----------

Terenul în suprafață de 23.200 mp este proprietatea lui:

- o CRASNANIC Elena-Luiza;
- o GALESCU Cristian Pavel;
- o UZA Flavius Valentin.

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

Zona este greu accesibilă traficului urban datorită prospectului necorespunzător al drumurilor de exploatare DE256 și DE253 alea Agriculturei adiacente zonei studiate.

Dezvoltarea acestor străzi poate asigura fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia.

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Zona nu este asigurată cu utilitățile necesare dar acestea se află în imediata vecinătate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminentă spre această zonă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Zona este amplasată pe teren relativ orizontal, pe culoarul râului Timiș.

Clima este temperată, adică temperatura, vântul și precipitațiile se repetă pe anotimp.

Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, amplasamentul se află în zonă de hazard seismic cu accelerația de vârf a terenului având valoarea $a_g=0,15g$ și perioada de colț $T_c=0,7\text{sec}$.

Adâncimea de îngheț-dezgheț a zonei este 0,7 - 0,8m.

Adâncimea de fundare minimă este $D_{\min}=-2.00\text{m}$ iar presiunea convențională de bază are valoarea $p_{\text{conv}}=200\text{kPa}$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pământ

În zona studiată intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VII grade MSK, conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Pe amplasament nu există construcții, deci nu se impun măsuri pentru reducerea riscului seismic la construcțiile existente.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

b) Inundații

Zona studiată are capacitatea maximă de precipitații căzută în 24 de ore (1901-1997) mai mică de 100 mm, conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiată nu este o zonă afectată de inundații, conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevăzute diguri de protecție pe culoarul râului Timiș în zona localității Lugoj.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extindere/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecări de teren

Zona studiată prezintă un potențial de producere a alunecărilor "scăzut" și o probabilitate de alunecări "foarte redus", conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiată este o zonă afectată de alunecări de teren, conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri, POT, CUT), stabilizare (plantări, ranforsări) sau condiții speciale de fundare deoarece zona studiata este relativ plata.

2.4. CIRCULAȚIA RUTIERĂ

- **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Circulația rutieră în zonă este definită de drumurile de exploatare DE256, DE253 alea Agriculurii și de străzile noi propuse, corespunzând cerințelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații 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.**

Ca urmare a dezvoltării municipiului Lugoj prin consolidarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare, se impune crearea unor rețele rutiere care să asigure circulația auto în zona studiată.

În concluzie se impune de urgență analizarea unor soluții urbanistice care să rezolve cu prioritate traficul urban în zona studiată prin propunerea de noi străzi, astfel încat să permită extinderea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.**

Principala caracteristică a funcțiunilor ce ocupă zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adică zone agricole.

Construcțiile din această zonă și din zonele de vecinătate 2, 3 și 4 lipsesc cu desăvârșire.

- **Relaționări între funcțiuni.**

În prezent, între funcțiunile bine constituite respectiv cele de zonă de locuințe cu funcțiuni complementare prevăzute în PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI LUGOJ și funcțiunile propuse există o cooperare funcțională, deoarece prezintă același tip de funcțiune.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.**

În prezent se poate constata că în zona studiată există fond construit în zona de vecinătate 1. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este de aproximativ 10%.

În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit.**

În zona de vecinătate 1 sunt edificate construcții durabile sau semidurabile într-o stare bună sau satisfacatoare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine.**

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de dotări constituite din instituții publice și servicii în suprafața de minim 5% din suprafața totală a UTR-ului cu locuințe individuale.

- **Asigurarea cu spații verzi.**

Prezența spațiilor verzi în zona studiată poate fi definită în cadrul unui fenomen general de definire a acestora, respectiv, de zonă verde în sensul lipsei construcțiilor, nicidecum în sensul existenței unor spații verzi peisagere sau a unei zone agricole.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor, astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin regulamentul general de urbanism aferent P.U.G.;
- o minim 10% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor, procent impus prin avizul de oportunitate.

Se vor prevedea zone verzi de aliniament în cadrul parcelelor pentru drumuri.

Spațiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihnă (banci) și locuri de joacă pentru copii.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.**

Riscurile naturale sunt cele precizate în capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

- **Principalele disfuncționalități.**

Principalele disfuncționalități sunt:

- o Inexistența unei rețele de trafic auto și pietonal interioare zonei studiate;
- o Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a zonei;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **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 căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz).**

Zona studiată nu este echipată edilitar corespunzător, nefiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale.

- **Principalele disfuncționalități.**

Zona studiată nu este asigurată cu trasee edilitare ca: apă potabilă, rețea de canalizare, energie electrică, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află în imediata vecinătate, iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar, conform planului de acțiune anexat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său 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 urbanistice.

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

- **Relația cadru natural - cadru construit.**

Raportul dintre calitatea cadrului natural și calitatea cadrului construit nu poate fi analizat, deoarece în prezent pe terenul studiat nu există cadru construit. Deși cadrul natural nu deține calități deosebite prin prezența unor elemente ajutătoare, terenul studiat se caracterizează prin teren natural.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice.**

Riscurile naturale sunt cele precizate în capitolul ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.**

Așa cum s-a precizat anterior, zonele de vecinătate 1, 2, 3 și 4 prezintă riscuri datorită vecinătății cu drumurile de exploatare DE256 și DE253 (aleea Agriculturii).

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.**

În zona studiată nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz.**

Nu e cazul.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare, rezultă că nu se pun probleme din punct de vedere al emiterii de noxe, respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante.

- o **Protecția calității apelor**

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor, se consideră că prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

Terenul luat în studiu nu dispune de un sistem centralizat de canalizare și epurare a apelor menajere. Se propune extinderea rețelelor de canalizare în zona obiectivului, prin intermediul surselor financiare provenite din fondurile structurale, apa menajera reziduală urmând a fi dirijată către aceasta.

Apele meteorice de pe suprafețele betonate vor fi colectate prin gurile de scurgere proiectate, spre separatorul de produse petroliere și bazinul de retenție iar preaplinul este folosit pentru udarea spațiilor verzi.

- o **Protecția calității aerului**

Terenul fiind în extravilanul municipiului Lugoj, calitatea aerului este foarte bună, lipsind elementele de poluare.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru acest complex de locuințe și servicii va fi asigurată cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseală) alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid și vor fi amplasate în încăperi special destinate cu suprafețe și coș de fum corespunzătoare.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare privind protecția mediului:

> Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;

- > STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- > Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

- o **Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Activitatea de bază prevăzută în zonă, de locuire și funcțiuni complementare, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotelor.

- o **Protecția solului și subsolului**

Activitatea de locuire nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau ale subsolului. În varianta folosirii cazanelor de încălzire cu combustibil lichid cu rezervoare îngropate sau aeriene, se vor respecta normele tehnice în vigoare privind protecția mediului (cuvă din beton sau rezervoare cu pereți dubli) și sănătatea populației.

- o **Gospodărirea deșeurilor**

Deșeurile produse de acest complex, ce se vor executa în această zonă vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri indicate de către administrația locală.

În timpul execuției locuințelor, materialele se vor aproviziona în baze proprii și se vor aduce în șantier numai în măsura punerii în operă.

În timpul lucrării de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra protejării factorilor de mediu.

Excesul de pământ și moloz, rămase din timpul construcției vor fi evacuate în zonele de umpluturi indicate de Primăria Lugoj.

- o **Gospodărirea substanțelor toxice**

Nu este cazul.

- o **Gestionarea ambalajelor**

Ambalajele rezultate din acest complex vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi indicată de Consiliul Local al municipiului Lugoj.

- o **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu vecinătățile existente rezidențiale și de interes public.

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.**

Deoarece zona de nord-est a localității a fost și este caracterizată prin suprafețe de teren neconstruite, în prezent se constată o creștere a interesului privind utilizarea intensivă a acestor terenuri pentru locuințe cu funcțiuni complementare și locuințe colective intercalate cu instituții publice și servicii.

De asemenea, în opinia administrației publice locale, zonele analizate de noi sunt propuse pentru zone de locuințe cu funcțiuni complementare și zone de locuințe colective.

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

Considerăm că amplasarea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare si a zonei de locuințe colective este o situație de normalitate, cât și una de necesitate.

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 PUZ în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.**

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările în zona studiată, rezultă oportunitatea intervențiilor de a include zona studiată în circuitul zonelor de locuințe cu funcțiuni complementare si a zonelor de locuințe colective.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

- **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 zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.**

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Lugoj și nu există prevederi pentru această zonă impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI LUGOJ, dar există prevederi impuse prin alte studii urbanistice efectuate în zonă, precizate în lista studiilor și proiectelor elaborate anterior din capitolul 1.3., astfel:

- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare DE256 de la 4 m la 12 m;
- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare DE253 (aleea Agriculturii) de la 6 m la 12 m;
- o Prevederea unui drum nou cu profil de 12 m;
- o Dezvoltarea rețelelor de utilități.

Prin consolidarea funcțiunii în zona studiată, se prevede amplificarea colaborării cu celelalte zone din localitate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural:

- **Relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz.**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările să fie percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt, se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor de protecție plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL în domeniul circulației, precum și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației.

În zona studiată vor fi prevăzute noi căi de comunicație rutieră care să asigure accesul în zonă, astfel:

- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare DE 256 – 12,0 m compus din: trotuar 1,50 m, zona verde 1,50 m, carosabil 6,00 m, zona verde 1,50 m și trotuar 1,50 m;
- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului drumului de exploatare DE 253 (aleea Agriculturii) – 12,0 m compus din: trotuar 1,50 m, zona verde 1,50 m, carosabil 6,00 m, zona verde 1,50 m și trotuar 1,50 m;
- o Prevederea unui drum nou cu profil de 12 m compus din: trotuar 1,50 m, zona verde 1,50 m, carosabil 6,00 m, zona verde 1,50 m și trotuar 1,50 m.

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

Zonele functionale propuse in P.U.Z. (pe UTR) sunt:

(UTR - Li) - Zona locuinte individuale:

- o **suprafata locuinte: 0,8335 ha (71,58%);**
- o **suprafata servicii: 0,0606 ha (5,20%);**
- o **suprafata spatii verzi amenajate: 0,0583 ha (5,01%)**
- o **suprafata drumuri, alei si parcaje: 0,2121 ha (18,21%).**

Suprafata totala UTR – Li: 1,1645 ha - (100%)

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim 35% pentru locuinte (individuale cu maxim doua apartamente);
- o CUT - maxim 1,05 pentru locuinte (individuale cu maxim doua apartamente);
- o Regim de inaltime:
 - maxim P+1E+M/Er pentru locuinte (individuale cu maxim doua apartamente);
- o Inaltime maxima:
 - H cornisa = 9,0 m, H coama = 12,0 m pentru locuinte individuale;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- o 5 metri de la limita de proprietate de la strada;
- o 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei.

Tipul de acoperire:

- o - terasa sau sarpanta cu panta minima 25° si maxim 35°.

Capacitati:

- 16 imobile, din care:
 - 14 locuinte individuale;
 - 2 cladiri pentru servicii;

- 45 locuitori din care:
 - 45 locuitori;
 - 6 angajati;
- 3 locuri de parcare pentru parcela de servicii;
- 1 loc de parcare/imobil in incinta locuinta individuala.

Repartizarea suprafetelor:

- o 3.159 mp – constructii;
 - o 583 mp – spatii verzi amenajate;
 - o 5.782 mp – gradini;
 - o 2.121 mp – platforme rutiere, alei si parcaje de incinta.
- 11.645 mp

(UTR - Lc) - Zona locuinte colective:

- o **suprafata locuinte colective cu servicii la parter: 0,8850 ha (76, 59%);**
- o **suprafata spatii verzi amenajate: 0,0598 ha (5,18%)**
- o **suprafata drumuri, alei si parcaje: 0,2107 ha (18,23%).**

Suprafata totala UTR – Lc: 1,1555 ha - (100%)

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim 40% pentru locuinte colective cu servicii la parter;
- o CUT - maxim 1,20 pentru locuinte colective cu servicii la parter;
- o Regim de inaltime:
 - maxim D+P+2E pentru locuinte colective cu servicii la parter;
- o Inaltime maxima:
 - H cornisa = 13,0 m, H coama = 16,0 m pentru locuinte colective cu servicii la parter;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- o 5 metri de la limita de proprietate de la strada;
- o 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei.

Tipul de acoperire:

- o - terasa sau sarpanta cu panta minima 25° si maxim 35°.

Capacitati:

- 12 imobile;
- 132 locuitori;
- 154 locuri de parcare.

Repartizarea suprafetelor:

- o 3.097 mp – constructii;
 - o 598 mp – spatii verzi amenajate;
 - o 5.753 mp – gradini;
 - o 2.107 mp – platforme rutiere, alei si parcaje de incinta.
- 11.555 mp

Zonele funcționale propuse în P.U.Z. (total pe categorii) sunt:

- o **locuințe (individuale cu maxim doua apartamente): 0,8335 ha (35,93%);**

- o **locuinte colective cu servicii la parter: 0,8850 ha (38,15%);**
- o **servicii: 0,0606 ha (2,61%);**
- o **spații verzi amenajate: 0,1181 (5,09%);**
- o **drumuri, alei și parcaje: 0,4228 ha (18,22%).**

Suprafata totala teren: 2,3200 ha - (100%)

Repartizarea suprafețelor:

- o 6.256 mp – construcții;
 - o 1.181 mp - spații verzi amenajate;
 - o 11.535 mp – gradini;
 - o 4.228 mp – platforme rutiere, alei și parcaje de incintă.
- 23.200 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII UTILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației, se vor trata următoarele categorii de probleme:

- **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru asigurarea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.**

Deoarece în zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, alimentarea cu apă a zonei studiate se va face prin extinderea rețelei de apă a municipiului Lugoj, aflată în vecinătate.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propuși în zona studiată.

Alimentarea cu apă

Deoarece pe amplasamentul studiat sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, alimentarea cu apă a zonei studiate se va face prin extinderea rețelei de apă a localității, aflată în vecinătate, administrată de către MERIDIAN 22 S.A.

Necesarul de apă s-a determinat pentru o zonă de locuințe cu funcțiuni complementare si locuinte colective în extravilanul municipiului Lugoj, in baza S.R. 1343/1-06, pentru:

- o 15 locuințe individuale (max.2 apartamente) x 3 persoane/cladire = 45 locuitori;
- o 12 locuinte colective x 11 persoane/cladire = 132 locuitori;
- o o cladire cu servicii x 6 persoane/cladire = 6 locuitori.

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei rețele de apă atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

- o $Q_{S \text{ ZI MED}} = 54,06 \text{ mc/zi} = 0,626 \text{ l/s}$
- o $Q_{S \text{ ZI MAX}} = 70,27 \text{ mc/zi} = 0,813 \text{ l/s}$
- o $Q_{S \text{ ORAR MAX}} = 6,15 \text{ mc/h} = 1,708 \text{ l/s}$

Pentru parcelele propuse în PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE

ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA LOCUINTE COLECTIVE, alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă a localității prin intermediul unei conducte din PE-HD PN6 DN125 în lungime de 677 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de alimentare cu apă prin intermediul unei conducte PE-HD PN6 DN125, în lungime de 325 m.

Separat de rețeaua de alimentare cu apă s-a propus o rețea pentru apă de incendiu care se va realiza paralel cu rețeaua de apă. Dimensionarea rețelei de apă de incendiu s-a făcut la debitului pentru un eventual incendiu (5 l/s), rezultând diametrul conductei DN = 110 mm, PN= 6 bar.

Pe rețeaua de apă propusă s-au prevăzut 3 hidranți supraterani de incendiu exteriori și 2 cămine de vane (conform planului de situație).

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Reteaua de apă potabilă și bransamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiela investitorului, conform planului de acțiune anexat.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de apă potabilă se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zonă, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

- **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Deoarece în zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, această rețea se va face prin extinderea rețelei de canalizare a municipiului Lugoj, aflată în vecinătate.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propuși în zona studiată.

Ape uzate menajere

Deoarece pe amplasamentul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de canalizare, această rețea se va face prin extinderea rețelei de canalizare a municipiului Lugoj, aflată în vecinătate.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{UZIMEDIU}=1,0 \cdot Q_{ZIMED}=1,0 \cdot 54,06 \text{ mc/zi}=54,06 \text{ mc/zi}=0,626 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZIMAX}=1,0 \cdot Q_{ZIMAX}=1,0 \cdot 70,27 \text{ mc/zi}=70,27 \text{ mc/zi}=0,813 \text{ l/s}$$

$$Q_{UOMAX}=1,0 \cdot Q_{OMAX}=1,0 \cdot 6,15 \text{ mc/h}=6,15 \text{ mc/h}=1,708 \text{ l/s}$$

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-90.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse prin PUZ vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare a localității prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare, realizată din tuburi PVC KG SN4 DN315, în lungime de 677 m.

Pe terenul care face obiectul PUZ-ului s-a propus o rețea de canalizare din tuburi PVC KG SN4 DN315, în lungime de 325 m.

Pe rețeaua de canalizare propusa s-au prevăzut 6 cămine de vizitare.

Traseul rețelelor de canalizare și pozițiile căminelor de vizitare se vor urmări pe planul de situație. Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autocurățire.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN4, $D_{ext} = 315$ mm. Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60m unul de altul, conform STAS 3051-91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448 – 82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

Reteaua de canalizare apa uzata menajera si racordurile la aceasta retea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de actiune anexat.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare menajera se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zona, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

Ape pluviale

Apele meteorice de pe construcții, drumuri și parcaje se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separată de rețeaua de canalizare apă menajeră și se vor deversa într-un bazin de retenție. Apele meteorice de pe drumuri și parcaje vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere înainte de colectarea lor în bazinul de retenție.

Apele meteorice colectate în bazinul de retenție se vor folosi pentru udarea spațiilor verzi.

În zona studiată s-a propus o rețea de canalizare ape pluviale din tuburi PVC KG SN4 DN 250.

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa III:

- construcții	0,6256 ha	coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,90$
- drum asfalt-trotuare	0,4228 ha	coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,85$

- spatii verzi publice si gradini 1,2716 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,10$
 Categoria constructiei hidrotehnice este 4, conform STAS 4273-83.

Clasa de importanță III (unitate cu caracter social) => frecvența ploii de calcul 2/1.

$m = 0,80$ la $t < 40$ minute

$m = 0,90$ la $t > 40$ minute.

Timpul de ploaie va fi : $t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 50/60 \times 0,7 = 12,58$ min.

Conform STAS 9470-73 zona 13 $f_{2/1} i = 35$ l/sec.ha

$QP = m \cdot S \cdot \Phi \cdot i = 0,8 \cdot (0,4264 \cdot 0,85 + 1,2691 \cdot 0,10 + 0,6245 \cdot 0,90) \cdot 70 = 29,44$ l/s

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată de 23.200 mp, se calculează în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara).

Debitul anual de pe suprafata considerata este de:

$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 4228 \text{ mp drumuri} \times 0,85 = 2\,127\,530 \text{ l/an} = 2\,127,530 \text{ mc/an}$

$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 12716 \text{ mp spatii verzi} \times 0,10 = 752\,787 \text{ l/an} = 752,787 \text{ mc/an}$

$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 6256 \text{ mp constructii} \times 0,90 = 3\,333\,197 \text{ l/an} = 3\,333,197 \text{ mc/an}$

Cantitatea de apa preluata de reseaua de canalizare: $6\,213\,514 \text{ l/an} \sim 6\,213,514 \text{ mc/an}$

Separatorul de hidrocarburi cu deznisipator a fost dimensionat la un debit de 29,44 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone.

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 27 mc.

$V = Q \times t_p = 22,22 \text{ mc}$

Dimensiunile bazinului de retenție sunt: $H = 3 \text{ m}$, $L = 3 \text{ m}$, $B = 3 \text{ m}$.

Cantitatea de ape meteorice cazuta intr-un an pe suprafața de 23.200 mp, calculata în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara) fara sa consideram ca terenul este urbanizat este de:

$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 23.200 \text{ mp} / 1000 = 13\,734,4 \text{ mc/an}$

Rețeaua de canalizare ape pluviale (separata de rețeaua de ape uzate) si racordurile la aceasta rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de actiune anexat.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare ape pluviale respectiv ape uzate menajare se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zona, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

- **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice: modernizarea liniilor electrice existente: modernizarea iluminatului public etc.**

În zona studiată nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea alimentării cu energie electrică a investiției se va face din rețeaua de joasă tensiune aflată în zona, prin extinderea rețelei cu 190 m.

Rețeaua de energie electrică și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, în lungime de 325 m.

- **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.**

În zona studiată nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea cu telefonizare a investiției se va face de la unul din furnizorii aflați în zonă.

Rețeaua de telefonizare și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform Planului de acțiune anexat.

- **Alimentare cu caldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibili, modernizări sisteme existente etc.**

Sistemul de încălzire propus - centrale termice proprii cu combustibil gaz natural, sau combustibil solid, în funcție de variantele agreate de către viitorii proprietari ale imobilelor ce vor fi realizate.

- **Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.**

Deoarece în zona studiată nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de gaz natural, alimentarea cu gaz natural a zonei studiate se va face prin extinderea rețelei de gaz natural a localității, aflată în vecinătate, în lungime de 190 m.

Rețeaua de gaz natural și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, în lungime de 325 m.

- **Gospodărirea comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.**

În zona studiată sunt asigurate toate condițiile specifice acestor lucrări.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.);
- o Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o Depozitarea controlată a deșeurilor;
- o Organizarea sistemelor de spații verzi;
- o Refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- o Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

CRITERII

Pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului pentru PLAN URBANISTIC ZONAL- DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA LOCUINTE COLECTIVE - PARCELELE 410730, 410731, 406251 SI 406252.

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

a). gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul în suprafață totală de 23.200 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare si locuinte colective. Astfel, această etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone, în special prin extinderea zonelor de locuințe cu funcțiuni complementare. Această premisă s-a creat în special datorită existenței unor suprafețe de teren relativ mari utilizate până în prezent ca terenuri agricole în extravilanul municipiului Lugoj.

Această premisă va atrage după sine rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării pentru întreaga zonă, cât și realizarea unui acces facil către rețeaua stradală a municipiului Lugoj.

Orice altă dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiunilor inițiate de către PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

b). gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de parcelare și construire a imobilelor și infrastructurii aferente.

În aceeași măsură, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apă canal, realizare drumuri de acces).

Aceasta va accentua tendința de dezvoltare a zonei de nord-est a localității, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zonă datorită, în special, aportului pe care îl vor avea noi investitori la aceasta.

c). Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- o alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua municipiului Lugoj, prin extinderea acesteia până la zona studiată;
- o colectarea centralizată a apelor menajere;
- o colectarea apelor pluviale și direcționarea acestora spre bazinul de retenție;
- o realizarea drumurilor de acces și legătură.

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente și cele prevăzute în etapa de perspectivă.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât, simultan cu apariția acesteia, este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia.

d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidențiază colectarea separată a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzător zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute inițial printr-un separator de produse petroliere), preaplinul apelor meteorice colectate în bazinul de retenție se va folosi pentru udarea spațiilor verzi.

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionarea deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al municipiului Lugoj. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșeuri ce se creează în zonă ca urmare a depozitării necorespunzătoare de deșeuri provenite din lucrările de amenajare realizate de către investitorii din zonă.

e). relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza municipiului Lugoj și în zona din imediata vecinătate a acestuia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

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

a). probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Având în vedere că încă de la etapa de analiză a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmată de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se consideră astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

b). natura cumulativa a efectelor;

Având în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de nord-est a municipiului Lugoj.

c). natura transfrontalieră a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu datorită accidentelor);

Nu sunt riscuri pentru sănătatea populației, în primul rând datorită naturii proiectului propus – edificarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare și locuințe colective, cât și a soluțiilor adoptate, pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Așa cum s-a amintit anterior, realizarea efectivă a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta, în cazul gestionării corespunzătoare și a echipării corespunzătoare, această suprafață și nici zonele învecinate. Nu se pune astfel problema mărimii și a spațialității efectelor, a zonelor geografice și a mărimii populației ce ar putea fi afectate.

f). valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Nu este cazul.

Realizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de locuințe cu funcțiuni complementare din România.

(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu există areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investițiilor pe suprafața de teren propusă pentru demararea acestora. Întregul perimetru va fi amenajat astfel încât acestea se vor încadra în specificul zonei.

(ii). depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

În ceea ce privește sursele de poluare a aerului datorate funcționării centralelor termice proprii ce asigură apa caldă și agentul termic necesar încălzirii imobilelor în perioada de iarnă, acestea se vor încadra în limitele impuse de normativele în vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, în cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantităților relativ mici necesare în cea mai mare parte a anului și a echipamentelor de ultimă generație existente pe piața românească.

(iii). folosirea terenului în mod intensiv;

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

- o Investițiile din zona propusă sunt majore și se impune la această dată dezvoltarea rețelelor de apă potabilă și canalizare pentru zona studiată.
- o Primăria Lugoj va întocmi formalitățile de acordare a unui număr de imobil investițiilor propuse.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.**

Considerăm că intervențiile propuse de firma noastră sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI LUGOJ.

- **Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 35% pentru locuințe individuale cu maxim două apartamente, 40% pentru locuințe colective, respectiv 40% pentru servicii, iar CUT maxim să fie 1,05 pentru locuințe individuale cu maxim două apartamente, 1,20 pentru locuințe colective, respectiv 1,60 pentru servicii. De asemenea, frontul la străzile noi propuse să fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate.

- **Priorități de intervenție.**

Prin reglementarea situațiilor juridice a terenurilor, ca urmare a unificărilor și dezmembrărilor ce vor surveni în urma operațiunilor de sistematizare a zonei studiate, vor rezulta următoarele parcele:

(UTR - Li) - Zona locuințe individuale:

- (a) Parcelele 1÷8, 10÷16 - locuințe individuale cu maxim două apartamente;
- (b) Parcela 17 - servicii;
- (c) Parcela 9 - zone verzi;
- (d) Parcela 31 - drumuri, alei, parcaje.

(UTR - Lc) - Zona locuințe colective:

- (a) Parcelele 18÷23, 25÷30 - locuințe colective;
- (b) Parcela 24 - spații verzi;
- (c) Parcela 32 - drumuri, alei, parcaje.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Apreciam propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale municipiului Lugoj.

Utilizând logica coroborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm ca prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- Zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de locuințe cu funcțiuni complementare;
- Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- Zona studiată va fi sistematizată prin prevederea unor căi de acces rutier care să corespundă intereselor beneficiarului dar și de dezvoltare a zonei studiate în relație cu zonele învecinate;
- Primăria Lugoj va atribui numere pentru parcelele nou create;
- După dezmembrare se va trece la scoaterea din circuitul agricol al parcelelor nou create.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor se face in zone sigure, pe terenuri salubre care sa indeplineasca normele de igiena referitoare la zonele de locuit, conform Ordinul Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației nr. 119/2014.

Se asigura insorirea cladirilor destinate locuintelor pe o durata minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna si se tine cont ca distanta dintre cladirile invecinate sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai mari cladiri.

Gunoiul menajer va fi depozitat pe o platformă îngrădită, impermeabilă, cu pantă și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare, amplasată la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor învecinate.

Locurile de parcare pentru autoturisme sunt amplasate la minim 5 m de ferestrele locuințelor învecinate.

Întocmit,
arh. MARIN Razvan

Verificat,
arh. HENT Sorin