

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROL R.L.U.

Regulamentul aferent PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA LOCUINTE COLECTIVE - PARCELELE 410730, 410731, 406251 SI 406252 cuprinde prescripții cu privire la restricții și permisiuni care sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Regulamentul este parte integrantă a PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA LOCUINTE COLECTIVE - PARCELELE 410730, 410731, 406251 SI 406252 și se aprobă odată cu acesta.

2. BAZA LEGALĂ a elaborării

La baza elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau în principal:

- o H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism (actualizată);
- o Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- o Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată);
- o Legea fondului funciar nr. 18/1991 (actualizată);
- o Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- o Legea nr. 107/1996 Legea apelor (actualizată);
- o Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- o Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- o Hotărârea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor și indicilor urbanistici din Județul Timis;
- o Codul Civil (actualizat);

precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii cu privire la modul de amplasare a construcțiilor, spațiilor verzi, parcajelor și drumurilor, profilele acestora, coeficienți de utilizare a terenurilor, soluții de echipare edilitară pentru zona studiată în vederea autorizării acesteia.

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Pentru zona studiată distribuția funcțiilor este următoarea:

PARCELE CU LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER D+P+2E

Funcțiuni permise:

Pentru aceste parcele funcțiile permise sunt locuințe colective, cu maxim 11 apartamente pe fiecare parcelă.

Funcțiuni complementare:

Spații verzi, circulații auto, spații administrative pentru firme, puncte alimentare, prestări servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibrații) complementar zonei de locuit (cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatură).

Dotări complementare:

Garaj, anexe, loc de parcare propriu și pentru vizitatori și instalații edilitare.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: gospodărire comună și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice și industriale poluante sau orice activitate ce poate genera zgomot, noxe, vibrații sau trafic greu, servicii de tip spalatorii auto, benzinării, altele decât cele permise.

PARCELE CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM DOUA APARTAMENTE

Funcțiuni permise:

Pentru aceste parcele funcțiile permise sunt locuințe individuale cu unul sau maxim două apartamente.

Funcțiuni complementare:

Spații verzi, circulații auto, spații administrative pentru firme, puncte alimentare, prestări servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibrații) complementare zonei de locuit (cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatură).

Dotări complementare:

Garaj, anexe, loc de parcare propriu și pentru vizitatori și instalații edilitare.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: gospodărie comună și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice și industriale poluante sau orice activitate ce poate genera zgomot, noxe, vibrații sau trafic greu, servicii de tip spalatorii auto, benzinării, altele decât cele permise.

PARCELA CU SERVICII

Funcțiuni permise:

Pentru această parcelă funcțiile permise sunt cu caracter de servicii definite prin: comerț

en detail, showroom, birouri, spații administrative pentru firme, cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatura, servicii de alimentare publică (pentru maxim 20 de persoane și cu acordul vecinilor implicați), spații de cazare (cu circuit închis și cu acordul vecinilor implicați), reprezentanțe, prestări servicii diverse, agenții, instituții publice, școli, licee, grădinite și locuințe de protocol, cu următoarele condiții:

- o activitatea de depozitare (inclusiv depozitarea în cadrul altor activități) să se desfășoare numai în interiorul construcțiilor;
- o funcțiunile de turism să nu includă alimentare publică decât pentru clienții din unitatea de cazare și să se obțină acordul vecinilor;
- o instituțiile de educație/învățământ - creșe, grădinite să aibă asigurate suprafețele necesare de teren, utile și desfasurate, în funcție de capacitate, conform normativelor specifice, iar pe parcelă să nu existe alte funcțiuni;

Funcțiuni complementare:

Spații verzi și circulații auto.

Dotări complementare:

Parcaje aferente zonei de dotări și instalații edilitare.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: gospodărie comună și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice și industriale poluante sau orice activitate ce poate genera zgomot, noxe, vibrații sau trafic greu, altele decât cele permise.

PARCELA CU ZONA VERDE

Funcțiuni permise:

Pentru această zonă funcțiunile permise sunt: spații verzi amenajate.

Funcțiuni complementare:

Circulații pietonale și accese auto, puncte de alimentare publică și comerț en detail în construcții provizorii (de tip chiosc cu suprafață maximă de 5 mp).

Dotări complementare:

Amenajări peisagere, fantani arteziene, instalații edilitare, mobilier urban și împrejurimi.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: locuințe, construcții pentru servicii, gospodărie comună și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice și industriale, altele decât cele permise.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

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.

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.

Protecția calității aerului

Terenul fiind în extravilanul localității 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:

- o Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- o STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- o Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

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.

Protecția solului și subsolului

Activitatea de locuire nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau a 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.

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile produse de acest complex vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi indicată de Consiliul Local al comunei Giroc, sau la rampa municipiului Timișoara.

În timpul lucrărilor de execuție, materialele se vor aproviziona în baze proprii și se vor aduce în șantier numai în măsura punerii în operă.

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

Excesul de pământ și moloz, rămas din timpul construcției va fi evacuat în zonele de umpluturi indicate de către primărie.

Gospodărirea substanțelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Ambalajele rezultate din acest complex vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și

depuse pentru neutralizare in locuri indicate de catre administratia locala.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu vecinatatile existente rezidentiale si de interes public.

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuire și de prestări servicii și dotări publice, cât și pentru a aduce un aport îmbunătățirii calității aerului se vor amenaja spații verzi 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.

Spatiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihna (banci) si locuri de joaca pentru copii.

Spatiile verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri cuprind alei si accese la incinta.

Impactul asupra patrimoniului construit

Zona adiacentă care face obiectul prezentului PUZ este constituită:

- o zona 1 de vecinatate este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI LUGOJ ca zona de locuinte intravilanul localitatii, pe care sunt edificate constructii;
- o zonele 2, 3 si 4 de vecinatate nu sunt definite prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI LUGOJ iar in prezent se constituie ca teren agricol;

Promovarea PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA LOCUINTE COLECTIVE - PARCELELE 410730, 410731, 406251 SI 406252, atât în faza de execuție, cat și în cea de funcționare, va genera un impact redus și local asupra calității mediului înconjurător.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, normativul P118 privind siguranța la foc a construcțiilor, precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip funcțiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile în zonă și parcaje.

3. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conform reglementărilor aferente prezentului PUZ se propun următoarele:

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 înălțime:

- maxim D+P+2E pentru locuințe colective cu servicii la parter;

o Înălțime maximă:

- H cornișă = 13,0 m, H coamă = 16,0 m pentru locuințe colective cu servicii la parter;

Alinierea construcțiilor propuse va fi de:

- o 5 metri de la limita de proprietate de la stradă;
- o 10 metri de la limita de proprietate posterioară a parcelei.

Tipul de acoperire:

- o - terasă sau șarpantă cu pantă minimă 25° și maxim 35°.

Capacități:

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

Repartizarea suprafețelor:

- o 3.097 mp – construcții;
- o 598 mp – spații verzi amenajate;
- o 5.753 mp – grădini;
- o 2.107 mp – platforme rutiere, alei și parcaje de incintă.
11.555 mp

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

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

Suprafața totală teren: 2,3200 ha - (100%)

Repartizarea suprafețelor:

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

La amplasarea construcțiilor se vor respecta:

- o normele de însorire și iluminat natural;
- o distanțele minime de siguranță la foc între construcții și dotările edilitare, respectiv între dotările edilitare și limita de proprietate, precum și accesele în construcție pentru asigurarea cerințelor de siguranță la foc;
- o construcțiile nou propuse, atât pentru construcțiile de locuit, cât și pentru alte funcțiuni admise în mod excepțional, în regim P și P+M vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți și, în situația în care depășesc două niveluri, se va respecta

distanța minimă de ½ din H cornișă față de mezuinile laterale, cu excepția clădirilor cuplate;

- o la amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei față de care se amplasează construcția propusă.

Prin avizele detinatorilor de utilități și altor avizatori din zona amplasamentului nu sunt impuse retrageri și restricții.

Prin lucrările de proiectare se vor respecta toate reglementările și normativele cu privire la utilități și drumuri.

Nu se admit anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (ovine, bovine, păsări).

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

În zona studiată vor fi prevăzute noi căi de comunicație rutieră care să asigure accesul în zonă. Drumurile ce deservește zona vor fi racordate la DE256 și DE253 (aleea Agriculturii).

Accesul la parcelele din zona studiată se va face din strada nou proiectată și, respectiv, din DE256 și DE253 (aleea Agriculturii).

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată va fi întocmită de un proiectant de specialitate - lucrări rutiere.

Drumuri de incintă

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje și indicatoare corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată va fi întocmită de un proiectant de specialitate.

Prospectele sunt detaliate în capitolul REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII - Parcele pentru drumuri publice.

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incintă.

Pentru construcțiile care au ca activitate instituții și servicii se va respecta legislația în vigoare cu privire la numărul de parcaje raportate la tipul de activitate desfășurată.

Pentru construcțiile care au ca activitate servicii de cazare, se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare.

La proiectarea locurilor de parcare din incintă, corelate cu funcțiunea, se va respecta legislația în vigoare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării cu utilități a amplasamentului, respectiv asigurarea cu energie electrică, apă potabilă și evacuare ape menajere.

După realizarea rețelelor centralizate de utilități publice, beneficiarul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării zonelor de locuințe și a zonelor de servicii se propune obligativitatea realizării următoarelor echipări edilitare:

- o asigurarea cu apă potabilă a obiectivelor se va realiza prin extinderea rețelei de apă potabilă a municipiului Lugoj.
- o apele uzate menajere provenite de pe zona studiată se colectează prin intermediul rețelei de canalizare și se vor deversa în rețeaua de canalizare a municipiului Lugoj, prin extinderea acesteia.
- o 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.
- o pentru zona de servicii în care funcționează punctele de alimentație publică, apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.
- o asigurarea cu energie electrică a zonei se va realiza prin extinderea rețelei de energie electrică adiacentă amplasamentului și bransamente aferente fiecărei parcele.
- o asigurarea cu gaze naturale a zonei se va realiza prin extinderea rețelei de gaze naturale adiacentă amplasamentului și bransamente aferente fiecărei parcele.

Pentru rețelele de utilități existente în zonă, lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor, conform planului de acțiune anexat.

Investitorii vor realiza propriile instalații de încălzire. Centrala termică va funcționa cu gaz natural sau lemne.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcele pentru construcții

Terenurile pentru construcții vor fi dimensionate având în vedere următoarele elemente:

- o limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principală;
- o frontul stradal să fie mai mic decât adâncimea parcelei;
- o suprafața minimă pentru parcelele de locuințe este de 500 mp;
- o retragerea obligatorie de 5 m de la limita proprietății străzilor nou proiectate respectiv 10 m și 8 m de la limita posterioară a proprietății.

Accesele pe parcelă se vor face pe fronturile marcate pe planșă.

Parcele pentru drumuri publice

Căile de comunicație ce deservește amplasamentul vor avea următoarele prospecte:

- > strada propusă – 12,0 m, compusă din: trotuar 1,50 m, zonă verde 1,50 m, carosabil 6,0 m, zonă verde 1,50 m și trotuar 1,50 m;
- > DE256 – 12,0 m, compus din: trotuar 1,50 m, zonă verde 1,50 m, carosabil 6,0 m, zonă verde 1,50 m și trotuar 1,50 m.
- > DE253 (aleea Agriculturii) – 12,0 m, compus din: 1,50 m, zonă verde 1,50 m, carosabil 6,0 m, zonă verde 1,50 m și trotuar 1,50 m.

Dezmembrarea terenului studiat prin prezentul PUZ se va face conform planșelor anexate.

Nu se admite dezmembrarea sau unificarea parcelelor rezultate prin prevederile prezentului PUZ.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

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.

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

Spațiile verzi de aliniament în cadrul parcelelor pentru drumuri cuprind alei și accese la incintă.

Împrejmuiri

Este permisă realizarea de împrejmuiri:

- o transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate dinspre strad, cu înălțimea de maxim 2 m, iar înălțimea soclului nu va depăși 0,5 m;
- o opace, din zidărie sau lemn, cu înălțimea maximă de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate aferentă altor clădiri.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

8. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona studiată este nu reglementată prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI LUGOJ, iar în prezent zona studiată se constituie ca teren agricol adiacent zonei de locuințe cu funcțiuni complementare.

În concluzie zona studiată este nu definită ca zona de locuințe cu funcțiuni complementare iar în prezent amplasamentul se constituie din teren agricol în extravilan.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

L – locuirea

Zona studiată va fi prevăzută cu zonă de locuințe cu funcțiuni complementare.

IS – instituții și servicii

Zona studiată va fi prevăzută cu servicii minim 5%.

ID – unități de producție și depozitare

Nu este cazul.

C- căi de comunicație

Zona studiată va fi prevăzută cu căi de comunicație conform capitol II, punct 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

SP – spații plantate, agrement, sport

Zona studiată va fi prevăzută cu spații verzi amenajate, minim 5% din suprafața de teren.

Parcelele de teren rezultate vor fi prevăzute cu spații verzi amenajate private (grădini), minim 10% din suprafață.

DS – destinație specială

Nu este cazul.

GC – gospodărire comunală

Nu este cazul.

TE – echipare edilitară

Zona studiată va fi prevăzută cu echipări edilitare conform planșa nr. 03 - Reglementari-echipare edilitara.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată se constituie într-o singură zonă de unitate teritorială de referință, cu următoarele subzone:

(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.

Pentru unitatea funcțională aferentă zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

Întocmit,
arh. MARIN Razvan

Verificat,
arh. HENT Sorin