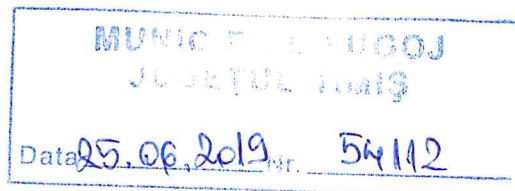


Handwritten: 512.06.2019

Catre Primaria Municipiului Lugoj
Serviciul Urbanism



Subscrisa **SC COMETEX SRL**, prin SC STUDIO TZK SRL, cu sediul in mun. Timisoara, str. Aleea Cristalului nr. 1, bl.74, sc. D, ap.3, inaintam prin prezenta documentatia necesara pentru obtinerea Hotararii Consiliului Local (HCL) pentru aprobarea proiectului faza **PUZ "AMPLASARE MAGAZIN ALTEX "** amplasat in mun. Lugoj, str. Timisoarei, nr. 127-129, **CF 411175+ CF 412770**, in conformitate cu solicitarile Certificatului de Urbanism nr. 731/ 05.12.2018 eliberat de Primaria Municipiului Lugoj.

Anexam cererii urmatoarele documente conforme cu originalul:

1. Copie Certificat de Urbanism
2. Copie Aviz Oportunitate
3. Plan de actiune
4. Copie Extrase CF
5. Copie CUI
6. Aviz ISU- Securitate la incendiu
7. Aviz ISU- Protectie Civila
8. Aviz DSP
9. Aviz Politia Rutiera
10. Aviz APM Timis
11. Aviz OCPI
12. Aviz Comisia de circulatie
13. Aviz MAPN - Statul major general
14. Aviz Telekom Romania Communications
15. Aviz DelGaz Grid
16. Aviz E-distributie
17. Aviz Meridian 22
18. Studiu Geotehnic
19. Foaie de Capat
20. Lista de responsabilitati
21. Borderou piese scrise si desenate
22. Memoriu PUZ _ RLU
23. Plansa A01- Incadrare in localitate
24. Plansa A02- Plan de situatie
25. Plansa A03- Reglementari Urbanistice
26. Plansa A04- Posibilitati de mobilare
27. Plansa A05- Circulatia terenurilor
28. Plansa A06- Reglementari edilitare

Telefon proiectant: 0724121239- arh. Alin TUTAC

Lugoj, 25.06.2019

SC COMETEX SRL prin **SC STUDIO TZK SRL**



S.C. STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

FOAIE DE CĂPAT

Proiect nr. 086/2019

Denumire proiect : PUZ " AMPLASARE MAGAZIN ALTEX- str. TIMISOAREI, nr. 127-129, LUGOJ"

Adresă : mun. Lugoj, str. Timisoarei nr. 127-129
CF 411175 si CF 412770

Faza : P.U.Z.

Nr. proiect : 086/2019

Beneficiar : SC COMETEX SRL

Urbanism : SC STUDIO TZK SRL, Timisoara
Timișoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl. 74,
sc. D, ap. 3,
tel 0724 121 239



- ian 2019 -

S.C. STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiect nr. 086/2019

- Urbanism arh. Tutac Alin-Otniel

SC. STUDIO TZK SRL

Timisoara, str. Aleea Cristalului nr. 1, bl.74,sc.s,ap.3,

Tel. 0724 121 239

C.U.I. 35590818, J35/307/2016



S.C. STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

BORDEROU

Proiect nr. 086/2019

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Lista de responsabilități
3. Borderou
4. Memoriu
5. Certificat de urbanism
6. Extras CF
7. Copie CUI

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|---------------------------------|-------------|-----|
| 1. Plan încadrare în localitate | -sc.1:10000 | A01 |
| 2. Plan de situatie existent | -sc. 1:1000 | A02 |
| 3. Reglementari Urbanistice | -sc. 1:1000 | A03 |
| 4. Posibilitati de mobilare | -sc. 1:1000 | A04 |
| 5. Circuatia terenurilor | -sc. 1:1000 | A06 |
| 6. Reglementari Edilitare | -sc.:1:1000 | A06 |

Intocmit de
arh. Tutac Alin Otniel



S.C. STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

MEMORIU PUZ

Proiect nr. 086/ 2019

PLAN URBANISTIC ZONAL " AMPLASARE MAGAZIN ALTEX- str.
TIMISOAREI, nr. 127-129, LUGOJ", CF 411175 si CF 412770

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ " AMPLASARE MAGAZIN ALTEX- str. TIMISOAREI, nr. 127-129, LUGOJ"
CF 411175 si CF 412770

Amplasament: Mun. Lugoj, jud. Timis

Nr. proiect: 086/2019

Elaborator: s.c."STUDIO TZK "s.r.l.

Data elaborării: ian 2019

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: " PUZ " **AMPLASARE MAGAZIN ALTEX- str. TIMISOAREI, nr. 127-129, LUGOJ**" - intravilan LUGOJ str. Timisoarei nr. 127-129, CF 411175 si CF 412770 a fost întocmită la comanda beneficiarilor **SC COMETEX SRL**.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul realizării unei zone de servicii pe terenul situat in mun. Lugoj, str. TIMISOAREI NR. 127-129, CF 411175 si CF 412770, aflat în proprietatea: **SC COMETEX SRL**.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Ținând cont de incadrarea in intravilanul municipiului Lugoj, **propunerea de față se raportează la strategia de dezvoltare și mobilare urbană stabilită prin PUG aprobat cu HCL 128/2016.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Conform Planului Urbanistic General al mun Lugoj -terenul de față este inclus in intravilan- curti=constructii.

Terenul este delimitat după cum urmează:

La Nord: parcela privata CF 41114
La Sud : parcela privata CF 409138
LA Est : drum public Calea Timisoarei
La Vest: parcela privata CF 412769

Din punct de vedere al zonificării funcționale, terenul se incadreaza in zona rezidentiala conform prevederilor Planului Urbanistic General al Mun. Lugoj. Zonele învecinate parcelei studiate sunt reglementate din punct de vedere urbanistic.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Certificatul de Urbanism nr.731/05.12.2018 a fost obținut în PUG aprobat cu HCL 128/2016 prin care se propune Categoria funcțională: zona servicii.

1.3.3. DATE STATISTICE

Nu e cazul.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Începând cu anul 2000 și continuând până în prezent, pentru zona limitrofă strazii TIMISOAREI NR. 127-129 s-au elaborat și aprobat o serie de documentatii la nivel de autorizatii de construire pentru locuințe și servicii. Mare parte din ele s-au concretizat prin construcții aflate în diferite stadii de execuție.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Această expansiune a proiectelor de dezvoltare, în special în zona industrială a municipiului a dat startul dezvoltării localității în populație crescând cererea de noi locuințe și servicii conexe.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Toate zonele edificate deja sau aflate în execuție vor primi o plusvaloare, în momentul în care rețeaua secundară de drumuri va fi realizată, odată cu toată infrastructura necesară.

Existența infrastructurii va reprezenta impulsul necesar conturării/definitivării din punct de vedere urbanistic a zonei.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea de Nord-Vest a municipiului Lugoj, în intravilan, la vest de str. Timisoarei, la nr. 127-129 .

Terenul are front la artere majore. Momentan accesul se realizează cu acces direct din str. TIMISOAREI NR. 127-129.

Terenul este identificat prin CF nr.411175 și CF 412770, teren curti-construcții în intravilan, suprafața de 3415 mp, forma ne-regulată, delimitat astfel:

La Nord: parcela privată CF 41114
La Sud : parcela privată CF 409138
La Est : drum public Calea Timisoarei
La Vest: parcela privată CF 412769

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

- Prin prisma poziției în cadrul municipiului, zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită învecinării cu strada Timisoarei nr. 127-129 și cu un areal parțial construit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența strazilor TIMISOAREI NR. 127-129 cu profile reglementate.
- La nivel edilitar zona este echipată complet. Zona limitrofă terenului studiat este bine deservită cu instituții de interes general în domeniul medical, universitar sau la nivel de comerț alimentar și nealimentar.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

1. Prezenta documentație evidențiază condițiile generale de fundare de pe amplasamentul cercetat, pe care se preconizează edificarea unei zone de locuințe.
2. Conform temei de proiectare se prevad construcții compacte cu regim de înălțime max. P+2E+M precum și drumuri și gospodărie subterană (utilități).
3. Sub aspect seismic, municipiul Lugoj, se încadrează în zona seismică cu un $a_g = 0,20g$ și un $T_c = 0,7$ sec, pentru construcții de medie importanță.
4. Din punct de vedere climatic, zonei amplasamentului i se pot asocia următoarele caracteristici mai importante (Atlas climatologic 1966) :

a.Temp. aerului : - media lunară maximă. +(21-22)OC -

- media lunara minima ... -(1-2)OC - ian.

- maxima absoluta ... + 40OC

- minima absoluta ... - 35OC

b.Precipitații : - media lunara maxima ... 70-80 mm - 06

- media anuala ... 600-700 mm

- cantit. maxima/24 ore ..100 mm - 08.15

c.Vântul : - direcții predominante :

- nord-sud 16 %

- est-vest 13 %

d.Adâncimea de îngheț (STAS 6054-77) .. 0,75 m

5. Pentru fazele următoare de proiectare se vor efectua cercetări geo-tehnice pe amplasamentele concrete ale obiectelor în cauză în funcție de cerințele specifice corespunzătoare tipului concret de construcție.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Obiectivul este amplasat în partea de Nord-Vest a municipiului Lugoj, în vecinătatea strazii TIMISOAREI NR. 127-129.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă sunt: strada TIMISOAREI NR. 127-129 ce deține în prezent patru benzi.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME

Obiectivul este amplasat în zona de Nord-Vest a municipiului.

Terenul are front la artere majore, momentan accesul se realizează de pe str. TIMISOAREI NR. 127-129.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt servicii, statii de carburanti, service auto și locuire de tip individual.

În vecinătatea imediată a terenului studiat loturile sunt în prezent neconstruite. Reglementate prin documentații de urbanism aprobate sunt în proporție foarte mică.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Pe segmentul amintit se observă concentrarea funcțiunilor spre arterele principale de circulație. Nu există o relaționare între funcțiuni, fiind necesare zone de protecție/spatii verzi amenajate, dat fiind caracterul acestora.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr.128/2016, pentru terenul studiat se propune Categoria funcțională: zona de servicii.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

La nord, terenul este intravilan- servicii- birouri.

La est sunt strada TIMISOAREI NR. 127-129, nu exista constructii

La vest, constructii pentru servicii în regim de înălțime de maxim P+1E.

Înspre sud, exista construte cladiri cu functiuni similare de servicii.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Toate construcțiile din zonă fiind, sunt de bună/ medie calitate, respectând standardele și normativele actuale.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Majoritatea dotărilor ce asigură servicii în zonă sunt concentrate de-a lungul strazii Timisoarei nr. 127-129.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat precum și arealul limitrof nu deține spații verzi fiind în prezent teren cu caracter curti-construcții.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 5% spații verzi din totalul suprafeței, conform aviz de OPORTUNITATE.

2.5.7. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Nu e cazul.

2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

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

- număr insuficient de parcuri
- profilul stradal al str. TIMISOAREI NR. 127-129 este definitivat.

b) urbanistice

- frontul de pe str. TIMISOAREI NR. 127-129 nu este susținut volumetric.
- c) funcționale

Nu există spații verzi definite.

d) juridice

- nu e cazul

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Alimentare cu apă și canalizare - situația existentă- rețea pe strada Timisoarei nr. 127-129.

Alimentarea cu energie electrică- rețea pe strada TIMISOAREI NR. 127-129.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

Până în anii 2000, terenurile aflate în imediata vecinătate a vechiului intravilan al municipiului Lugoj aveau caracter agricol. Explozia investițiilor din ultimii ani, precum și aderarea la comunitatea europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidențiale. Spre anul 2003 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea

de planuri urbanistice. Terenurile cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

Astfel, nu se poate vorbi despre valoarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și prevederea de zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi din localități.

Majoritatea construcțiilor din zona limitrofă amplasamentului studiat sunt reglementate prin documentatii de urbanism aprobate si ocupate partial cu constructii edificate in baza unor Autorizatii de construire.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Obiectivul proiectat va cuprinde spatii pentru servicii- magazin ALTEX functiuni care sunt generatoare de trafic rutier mediu/ mare. În acest context este necesar ca lucrările rutiere prevazute în zonă adică strada TIMISOAREI NR. 127-129 sa fie amenajate la min 2 benzi de circulație.

Lucrările hidroedilitare - rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială nu prezintă riscuri pentru zonă. Realizarea acestor lucrări aduce plus valoare zonei în privința echipării hidroedilitare.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC - DUPĂ CAZ

Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt spatii servicii amplasate pe terenuri private ce vor deservi construciile. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultarii populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Primaria Municipiului Lugoj, Direcția Urbanism.

La finalizarea procedurilor de consultare si informare a populatiei se va intocmi "Raportul Informarii si consultarii publicului" .

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Certificatul de Urbanism nr.731/05.12.2018 (pentru terenul aparținând investitorilor privati SC COMETEX SRL) a fost obținut în baza H.C.L. nr.128/2016 privind aprobarea PUG prin care se propune Categoria funcțională: zona de servicii.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Din punct de vedere al zonificării funcționale, conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Lugoj:

- subzona servicii

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenurile cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi din localități.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 5% spații verzi din totalul suprafeței.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare +garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții: sensuri unice, semaforizări).

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, situat în intravilanul municipiului Lugoj, este delimitat pe latura de est de strada Timisoarei nr. 127-129, iar în rest de terenuri aflate în proprietate privată.

Deservirea rutieră a viitoarei zone de servicii, se va face prin rezervarea unei suprafețe de teren pentru acces direct din str. Timisoarei.

Se va asigura min 35 locuri de parcare in incinta.

3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE (trasee pietonale, piste pentru cicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilitati)

Proiectele stradale propuse pentru străzile ce vor deservi zona studiată prin PUZ sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea

străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) asigurând accesul și circulația pietonală din zonă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone servicii magazin Altex- P+1E max
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuire : **min. 35 locuri**.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor
- - reglementarea tramei stradale precum și a profilului transversal al noii străzi propuse.

Documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață totală de 3415 mp, a unei zone servicii cu un regim de înălțime maxim P+1E: magazin ALTEX.

1. Pe parcela studiată se propune 1 loturi cu suprafeța de 3415 mp, destinata zona servicii, cu un regim de înălțime, de maxim P+1E.
2. Pe parcela studiată se propune 1 zona cu suprafața de 170.75 mp, destinata amenajării unui spațiu verde reprezentând 5.00% din suprafața terenului studiat.
3. Calculul locurilor de parcare se va face respectând prevederile în vigoare la data solicitării autorizatiei de construire.
Se vor asigura min 35 locuri de parcare.
4. Locurile de parcare din incintă necesare dotărilor și serviciilor propuse, se vor calcula conform normativelor în vigoare.
5. Se vor rezerva suprafețele necesare de teren în vederea asigurării prospectelor finale ale străzilor propuse, conform planșei nr. A03 "Reglementări urbanistice"
6. Se va stabili CLASA DE IMPORTANȚĂ conform P.100/2013, CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ conform H.G.261/1994, Anexa nr.2 privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor.
7. Conform normativului P 100 - 2013 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii K S, orașul Lugoj se găsește amplasat în zona seismică de calcul "C sau D" (construcții de importanță medie), perioada de colt TC = 0.7 sec, coeficientul KS = 0,20.

3.5.2. REGLEMENTĂRI

- Este posibilă comasarea/ dezmembrarea ulterioară aprobării PUZ a parcelelor/ parcelei cu păstrarea funcțiunii aprobate din cadrul zonei de locuințe colective
- Regimul de înălțime maxim propus pentru servicii este de P+1E

6.5.3. BILANȚ TERITORIAL

S.C. STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

	Situatia Existenta	mp	%	Situatia Propusa	mp	%
Teren Intravilan		3415	100		-	-
Teren pentru drum intern					1366	40.0
Teren pentru magazin Altex - servicii		-	-		1878.25	55.0
Spatiu verde inclus in parcela		-	-		170.75	5,0
TOTAL		3415	100		3415	100

3.5.4. INDICI URBANISTICI

Indici urbanistici propusi

POT propus = 55%

CUT propus = 1.5

Regim de inaltime P+1E

Hmax coama =20,00m

Hmax cornisa=18,00m

Se propune parcelarea terenului cu suprafata de 3415 mp intr-un nr. de 1 parcela

- 1 zona spatii servicii (cu spatiu verde rezervat- 5% din sup. totala)
- 1 zona drum intern

Distanța de la limita obiectivului fata de cea mai apropiata locuinta este 80.00m spre Sud.

Distanța fata de cea mai apropiata locuinta spre Nord- 350 m

Distanța fata de cea mai apropiata locuinta spre est- 51.97m

Spre Vest, nu exista constructii pe o raza de 1km.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul racordarii la rețeaua existentă aflată în proximitatea terenului, pe strada Timisoarei nr. 127-129.

Necesarul de apă s-a determinat în baza SR 1343/1-2006, pentru asigurarea nevoilor gospodărești, aferente zonei de servicii și dotările publice, care vor dispune de branșamente, instalații sanitare interioare de apă rece și canalizare în sistem centralizat.

Conform SR 1343/1-2006, pct. 6 și tabelul 4, debitul de apă pentru stingerea unui incendiu din exterior este 5.0 l/s. Rețeaua de apă potabilă propusă va asigura alimentarea centralizată, fiind o extindere a rețelei de apă existente în localitatea Lugoj, și se va executa din conducte de polietilenă de înaltă densitate PEHD, PE80, PN10, De110 mm pe toată trasa stradală proiectată, care are o lungime de aprox. de 300 m. Rețeaua se va echipa cu hidranți de incendiu subterani ce vor asigura debitul de 5 l/s. Diametrul minim al conductelor PEHD, PN10 și PE80 utilizat pentru realizarea branșamentelor de apă va fi de 32 mm. Hidranții se vor amplasa în zona verde, la maxim 2,0 m de carosabil.

Conductele vor fi amplasate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 - 1,5 m în lungul străzilor.

3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Apele uzate menajere de la parcela propusă din incinta obiectivului studiat vor fi colectate centralizat prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG ce se va racorda la rețeaua existentă de canalizare, situată pe str. Timisoarei nr. 127-129.

Canalizarea menajeră stradală propusă se va realiza în sistem centralizat, prin racordarea la rețeaua de canalizare a localității, prin realizarea unei extinderi de rețea. Rețeaua de canalizare executată din PVC-KG, având o lungime de aprox. 60 m.

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

Debitul de ape uzate menajere evacuat s-a determinat conform STAS 1846-90:

Calitatea apelor uzate menajere se va încadra în limitele prevăzute de HG352/2005, respectiv de normativul NTPA 002/2005. Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare menajere se prevăd cămine menajere de vizitare.

3.6.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale vor fi colectate de pe suprafața betonată aferentă cailor de circulație (rutiera, pietonala și parcare) prin intermediul unei rigole carosabile

si a unor guri de colectare, urmand sa fie prepurate intr-un decantor-separator de produse petroliere. Apele preepurate vor fi colectate intr-un bazin de retentie iar preaplinul va fi folosit la udarea spatiilor verzi. Apele pluviale conventional curate de invelitoarea cladirilor sunt preluate prin intermediul burlanelor si jgheburilor si vor fi liber sistematizate.

Debitul de ape pluviale se va calcula in baza STAS 1846-2/2007 pentru suprafata totală de teren 0,3415 ha, dupa stabilirea exacta a ocuării terenurilor.

3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica, se va face respectand normativele in vigoare si prevederile legale. Bransamentele vor fi de tip subteran.

3.6.5. TELECOMUNICAȚII

Pentru viitoarea zonă se preconizează ca operatorii de specialitate, la comanda beneficiarului, vor dezvolta rețeaua de telecomunicații și internet.

Solutia propusă este realizarea unor canalizatii subterane tip fibră optică care sa preia noii abonați.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/2000; P 118-1999).

3.6.6. REȚEA TVC

Obiectivele vor fi bransate la rețelele TV ce se vor extinde în zonă de către operatorii de specialitate. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

3.6.7. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la operatorul de gaz.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.
- Cladirile pot fi prevăzute cu centrale termice individuale ce vor funcționa pe combustibil gaze naturale.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (emisii, deversări, etc.)

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Pentru protecția mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul documentației se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de construcții în general, pe perioada execuției și exploatarei. Toate măsurile luate sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 265/2006, Ordinul 135/2010 privind procedura de evaluare a impactului asupra mediului și a Ordinului 863/2002 și completările ulterioare.

Din punct de vedere al protecției mediului materialele folosite în execuție sunt fiabile, cu durata normală de viață lungă, rezistente la acțiunea corozivă a agenților chimici din apă subterană și din solul înconjurător.

3.7.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există.

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

Tratarea criteriilor de mediu

În cele ce urmează, în vederea surprinderii efectelor semnificative potențiale asupra mediului, situația propusă prin prezenta documentație, se va analiza din punct de vedere al încadrării în criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, cuprinse în anexa nr. 1 la HG 1076/2004, (modificată la data de 29.10.2012), privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Cele două nivele de analiză precizate în hotărârea menționată mai sus sunt cel referitor la caracteristici ale planului și cel referitor la caracteristici ale efectelor și ale zonei posibil a fi afectate de propunerile PUZ.

În ceea ce privește caracteristicile semnificative ale planului, se precizează următoarele:

- Planul urbanistic zonal creează un cadru organizatoric și juridic pentru toate proiectele concrete de dezvoltare teritorială ulterioară de pe terenul studiat, cuprinzând toate investițiile din acest areal; prin natura activităților propuse - locuințe colective, se oferă celor interesați posibilități noi de amplasare a locuințelor private; nu există condiții de funcționare care să necesite atenție deosebită; proiectul lămurește orizontul alocării resurselor pentru administrația publică Lugoj.

- Planul urbanistic zonal influențează în primul rând viitorul Plan Urbanistic General al Municipiului, aflat în lucru și se încadrează în prevederile acestuia ; planul urbanistic zonal poate influența doar o urbanizare posibilă pe zona de la NV de terenul studiat, prin trama stradală generată cât și prin tipul de funcțiuni la care acestea vor fi juxtapuse;

- Din perspectiva promovării dezvoltării durabile, planul urbanistic zonal se include în următoarele direcții: înlocuirea cu energii regenerabile a energiilor fosile, dezvoltarea prevenirii și reciclarea deșeurilor, dezvoltarea unui urbanism ce favorizează mixtura de activități, asigurarea unei echipări tehnico-edilitare centralizate pentru întreaga zonă;

- **PROBLEMELE DE MEDIU RELEVANTE PENTRU PLAN SUNT URMĂTOARELE:**

- **alimentarea cu apă** se va realiza în sistem centralizat, prin extindere de la rețeaua publică a mun. Lugoj;
- **evacuarea apelor uzate menajere** este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea mun. Lugoj;
- sunt de încurajat **soluțiile de folosire a energiilor regenerabile** în toate cazurile și la toate nivelurile posibile, sursele de energii fiind disponibile la nivelul zonei;
- **evacuarea deșeurilor** de va face diferențiat pentru cele menajere, preluate de regia municipală
- protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic este prevăzută a fi rezolvată prin spații verzi și plantații de aliniament;
- Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel județean în cadrul PATJ Timiș: strategia națională privind gestionarea deșeurilor, strategia națională privind gospodărirea apelor, strategia națională pentru conservarea factorilor de mediu, strategiile naționale, europene și internaționale privind zonele naturale și construite protejate, ș.a.

TRATAREA CRITERIILOR DE MEDIU CONFORM HG 1076/2004

- **efectele cele mai probabile ale implementării planului se pot raporta la principalii factori de mediu:**

- **biodiversitatea nu este afectată**, datorită faptului că terenul de față este în circuitul agricol;
- asupra populației existente nu există efecte semnificative negative ci efecte pozitive ce țin de asigurarea unui mediu urban de înaltă calitate, precum și premisele populării unui teren care la ora actuală este agricol, această intervenție (urbanizare) asupra teritoriului având efecte de cel puțin 200-300 de ani, intervenția fiind reversibilă;
- sănătatea umană nu va avea de suferit de pe urma implementării planului;
- fauna și flora nu vor avea de suferit de pe urma implementării planului;
- solul își va pierde stratul vegetal pe zonele ce vor fi ocupate de construcții sau amenajări, pe toată durata de existență a acestora, acest proces fiind reversibil în urma demolării construcțiilor și amenajărilor;
- apa este un factor ce nu va avea de suferit datorită echipării centralizate, racordate la sistemul municipal;
- aerul nu va avea de suferit de pe urma implementării planului, din contră prin împădurirea și plantarea zonelor verzi, microclimatul local va fi influențat pozitiv;
- factorii climatici - temperatură, vânt, presiune, etc, nu vor fi influențați de implementarea planului; valorile materiale care se pierd prin implementarea planului sunt materiile prime și veniturile din agricultură, alegerea fiind aceea de a fructifica mai bine potențialul terenului situat acum în apropierea zonei urbane Timișoara; implementarea planului nu distruge

- topografia terenului, ceea ce face ca terenul să fie oricând reversibil la funcțiunea inițială, agricolă;
- nu există valori de patrimoniu cultural, arhitectonic, arheologic sau peisagistic;
 - efectele nu au o natură cumulativă semnificativă;
 - în context transfrontalier, nu există efecte semnificative;
 - riscul privind sănătatea oamenilor sau pentru mediu este nesemnificativ;
 - se estimează că efectele implemetării prezentului plan pot afecta cel mult pe o rază de 100 m;
 - Amplasamentul se află la o distanță de cca. 1845 m NE față de aria naturală protejată Lunca Timișului - sit de importanță comunitară, distanță la care aceasta, prin activitățile propuse nu afectează în nici un fel aria naturală protejată.
 - Amplasamentul se află la o distanță de cca. 105 Km NE față de zona cu activitate seismică Moldova- Noua- Cheile Nerei.

3.7.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Deșeurile menajere se vor colecta în euro-pubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat.

3.7.4. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

În prezent, terenul cu destinație curți-construcții nu este degradat.

Conform ridicării topografice și altimetriei terenului, acesta este aproximativ plan, neexistând necesitatea de a se realiza consolidări de maluri.

Prezenta documentație va avea ca urmare generarea unei zone rezidențiale.

Se va asigura o suprafață de minim 5% din teren pentru spații verzi.

De asemenea se vor asigura plantații de aliniament de-a lungul drumurilor și pietonalelor propuse, urmărindu-se generarea unui front de vegetație.

3.7.5. PROTEJAREA VALORILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Nu e cazul.

3.7.6. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Realizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

De asemenea se va asigura iluminatul public.

Dotările de mobilier urban se vor realiza concomitent cu realizarea completă a prospectului final al străzilor.

3.7.7. VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR - după caz

Nu e cazul.

3.7.8. ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, cu accent pe execuția drumurilor, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă și privind soluțiile punctuale de rezolvare a utilităților în zonă. Se va asigura astfel fluiditatea traficului nu doar la nivel de zonă; impactul pozitiv se va resimți și la nivel de municipiu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat
 - obligativitatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public;
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998: proprietar SC COMETEX SRL
- - CF nr. 411175 și CF 412770 - Lugoj (teren intravilan)
 - Suprafața totală teren = 3415 mp
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse
Conform planșei "Circulația terenurilor" sunt prevăzute:
 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale în perimetrul terenului studiat
 - obligativitatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.

4. Concluzii - Măsuri în continuare

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.
Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul municipiului Lugoj, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.
- **Categorii principale de intervenție**, care să susțină materializarea programului de dezvoltare
Clarificarea statutului terenurilor învecinate, în vederea asigurării unei abordări coerente privind dezvoltarea tramei stradale majore în zonă.
- **Priorități de intervenție**
Obiectivul proiectat cuprinde construirea unui magazin ALTEX. În acest context este necesar ca lucrările rutiere prevăzute în zonă să fie finalizate până la darea

S.C. STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

în funcțiune a obiectivului. Fără aceste amenajări accesul inspre teren se va face cu dificultate, situatie ce poate produce perturbari în trafic.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

- Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general

Propunerile prezentei documentații prevăd suplimentarea fondului de locuinte construit în mun. Lugoj.

Propunerile prevăd rezolvări posibile pentru trama stradala majora și minora în zona adiacenta terenului ce face obiectul PUZ.

Realizarea zonei rezidentiale va urmări derularea investițiilor majore la nivel de municipiu privind infrastructura din zonă.

Intocmit : Arhitect/ Urbanist
ALIN OTNIEL TUTAC



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

PLAN URBANISTIC ZONAL " AMPLASARE MAGAZIN ALTEX Calea Timisoarei 127-129- Lugoj" - intravilan Lugoj, Calea Timisoarei, nr. 127-129, CF 411175 si CF 412770

Proiect nr. 086/2019

1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului **PLAN URBANISTIC ZONAL " PLAN URBANISTIC ZONAL " AMPLASARE MAGAZIN ALTEX Calea Timisoarei 127-129- Lugoj** și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
 - precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi.
- Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM - 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
 - Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
 - indicativ GM - 007 - 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
- PUG Municipiul Lugoj aprobat prin HCL 128/2016 si Regulament de Urbanism aferent;

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la **PLAN URBANISTIC ZONAL " AMPLASARE MAGAZIN ALTEX Calea Timisoarei 127-129- Lugoj"**, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Lugoj, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan în teritoriul administrativ al municipiului Lugoj, jud. Timiș, având o suprafață totală de 3415 mp, identificată prin CF nr. 411175 -Lugoj, si CF 412770, proprietar SC COMETEX SRL

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "*Reglementări urbanistice*". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din intravilan

▪ Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

▪ De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. anterior se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

▪ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

▪ Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

▪ În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

2.1.3. Zonele construite protejate

▪ În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

2.2.1. Siguranța în construcții

▪ Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

▪ Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

▪ Autorizarea executării cladirilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare

▪ Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

▪ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

▪ Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.2.6. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

▪ În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

• Teren pentru Magazin Altex în regim de înălțime maxim P+1E

P.O.T.=max.55.00%

C.U.T.= max.1.5

Hmax coama=20,00m

Hmax cornisa=18,00m

▪ În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa 90% din suprafața parcelei.

2.2.7. Lucrări de utilitate publică

▪ Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

▪ Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanului municipiului Lugoj.

▪ La nivelul terenului studiat în suprafață de 3415 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

Se propune parcelarea terenului cu suprafata de 3415 mp intr-un nr. de 1 parcela

- 1 zona spatii servicii (cu spatiu verde rezervat- 5% din sup. totala)
- 1 zona drum intern

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru - **zonă pentru servicii-comert** :

- magazine, spatii comerciale de produse alimentare si nealimentare, electrocasnice
- căi de acces carosabile și pietonale private,
- parări la sol
- parcaje subterane
- spații plantate
- construcții pentru echipare tehnico- edilitara
- împrejurimi
- drumuri în incintă
- totemuri, bannere, mesh-uri si alte elemente de publicitate

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni complementare, la parterul si etajul 1 al cladirilor comerciale(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț) :

- instituții, servicii, comerț, alimentație publică
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- sedii sociale, colective și personale
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Profil funcțional admis cu condiționări pentru - zonă pentru servicii-comert :

- Se permite schimbarea destinației constructiilor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Se permite schimbarea destinației spatiilor de la parterul constructiilor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter

comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.

3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

▪ Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului, cu respectarea condițiilor din avizele eliberate de detinatorii de rețele.

3.5. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru - zonă pentru servicii- comerț:

- platforme mari de pre-colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - stații de întreținere auto;
 - stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

3.6. INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE)

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare

Se instituie interdicție permanentă pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație interioare (străzi majore, principale, drumuri de) prevăzute în PUZ, cu excepția construcțiilor subterane (subsol), a construcțiilor de echipare edilitară, semne de circulație.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

4.1.2. Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00m față de aliniamentul străzilor conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice".
- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejurimi, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.
- Rampa de acces în subsolul imobilelor (daca e cazul) se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min 10.00m față de axul străzii Timisoarei, conform planșei - "Reglementari urbanistice"
- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei - Amplasarea față de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de: distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, de respectarea condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în concordanta cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 128/2016.;
- În situația comasării/ dezmembrării parcelelor, cu respectarea prevederilor planșei - "Reglementari urbanistice", construcțiile se pot amplasa cuplat sau înșiruit, cu condiția asigurării acceselor carosabile în incintă și cu obligativitatea menținerii distanțelor minime conform alin. anterior.
- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min 2,00m față de limita laterala cu posibilitatea de a amplasa goluri de ferestre si usi conf. Co Civil, sau 0,60m fara posibilitatea de a amplasa goluri de ferestre si usi.

4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei - Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragerile stabilite conform planșei - "Reglementari urbanistice" .

4.1.6. Lucrări de utilitate publică

▪ Construcțiile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicații, etc.)

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile

▪ Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum de incintă, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

▪ Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.

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

▪ Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

4.2.2. Accese pietonale

▪ Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

▪ În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, drum de incintă;

▪ Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilitati și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

▪ Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico- edilitare publice;

▪ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

▪ Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz.

▪ Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

▪ Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror a căror extindere se preconizează.

Alimentarea cu energie electrică

▪ Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

▪ Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

▪ Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

▪ Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

▪ Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejmuirilor.

▪ Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

▪ Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.4.1. Parcelarea

▪ Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.

▪ Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor pe drum public sau de incinta.

▪ Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație cu acces public sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații de incinta.

- Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniu public sau se vor acorda servituți de trecere (conform precizărilor din "Proprietate asupra terenurilor").

- Este posibilă comasarea/ dezmembrarea mai multor parcele din zona de locuințe colective cu condiția respectării indicilor de construibilitate și a regulilor generale de amplasare în cadrul parcelei conform planșei - "Reglementări urbanistice"

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

- Ca regulă generală, înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

- Regimul de înălțime al locuințelor este P+1E conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice"

- Se va urmări respectarea prevederilor RGU (Art. 30, alin(1)) privitor la evitarea unei diferențe mai mari de 2 nivele între construcțiile direct învecinate: „ autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate"

- Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită, astfel:

- Construcții comerciale- servicii în regim de înălțime maxim P+1E

Hmax coama =20,00m

Hmax cornișă=18,00m

- Se admite extinderea cu 1 nivel (etaj retras sau mansarda) pe 75% din suprafața construcțiilor existente cu condiția respectării CUT avizat.

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip urban.

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general. Sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

▪ Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

• Zona servicii- comert

P.O.T.=max.55%

C.U.T.= max.1,5

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

4.5.1. Parcaje

▪ Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cu respectarea prevederilor în vigoare la momentul autorizării construcțiilor:

▪ Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

▪ Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

▪ Se va asigura 35 locuri de parcare.

4.5.2. Spații verzi și plantate

▪ Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

▪ Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 5,00% din suprafața totală a terenului studiat, respectiv minim 170.75 mp.

▪ Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.

▪ Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 500 mp de lot.

▪ Spațiile verzi se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât să satisfacă indicele de minim de spațiu verde.

▪ Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

4.5.3. Împrejmuiiri posibile

- Se admite ca în grupările de clădiri realizate, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0,60m, dublat de gard viu;
- Gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00m din care un parapet plin de max.0,60m iar partea superioară transparentă.
- Se recomandă împrejmuiiri vegetale sau împrejmuiiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 0,90m, fiind poziționat la 0,50m de linia despărțitoare a celor două proprietăți,

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu proprietarul terenului sau asociatiile de proprietari au contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a deșeurilor aferente municipiului Lugoj.

4.6. BILANȚ TERITORIAL

	Situatia Existenta	mp	%	Situatia Propusa	mp	%
Teren Intravilan		3415	100		-	-
Teren pentru drum intern					1366	40.00
Teren pentru magazin Altex - servicii		-	-		1878.25	55.00
Spatiu verde inclus in parcela		-	-		170.75	5,00
TOTAL		3415	100		3415	100

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință.

Șef proiect,
Intocmit,
arhitect ALIN OTNIEȘ TÎTAC



PLAN DE ACTIUNE

pentru implementarea investitiilor propuse prin Planul urbanistic zonal (PUZ) – "AMPLASARE MAGAZIN ALTEX ",
mun. LUGOJ, str. Timisoarei nr. 127-129, CF 411175 si CF412770 , beneficiar: SC. COMETEX SRL

conform Avizului de oportunitate

Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
	Denumire obiective utilitate publică, operatiuni cadastrale si notariale	Evaluare estimativă costuri (RON)	Responsabil finantare	Etape de realizare a investitiilor si operatiunilor cadastrale/notariale (perioadă preconizată)
1	Unificaret teren conform PUZ	3000	DEZVOLTATOR	Trim 3 2019
2	Racordare retea de canalizare menajera	20000	DEZVOLTATOR	Trim 3 2019
3	Racordare retea de alimentare cu gaz natural	30000	DEZVOLTATOR	Trim 3 2019
4	Racordare retea de alimentare cu energie electrica	50000	DEZVOLTATOR	Trim 4 2019
5	Amenajare drum intern, parcare si racord la str. Timisoarei	170000	DEZVOLTATOR	Trim 4 2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI LUGOJ

Primar,

Ing. FRANCIS BOLDEA

**DEZVOLTATOR,
SC COMETEX SRL**

Notă: Se vor mentiona: efectuarea operatiunilor cadastrale si notariale după aprobarea PUZ (dezlipire parcele, întabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin PUZ), în corelare cu etapele de proiectare, obtinere A.C. si executie a lucrărilor de investitii publice propuse în PUZ si cu stabilirea responsabilității pentru fiecare actiune.

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI

DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL ...Ifov.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: COMETEX SRL

Sediu social: Oraș Voluntari, Șoseaua BUCUREȘTI NORD Nr. 10, CLADIREA GLOBAL CITY BUSINESS
PARK CORPUL O11, SALA DE MEETING 1, Etaj 10, Județ Ilfov

Activitatea principală: 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cod Unic de Înregistrare: 713535

din data de: 30.11.1992

Nr. de ordine în registrul comerțului: J23/1694/19.04.2016

Data eliberării:

19-04-2016

DIRECTOR:

Elena Simona ISTRATE



Seria B Nr. 3300417



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 411175 Lugoj

Nr. cerere	13993
Ziua	20
Luna	05
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lugoj, Str Timisorii, Nr. 127-129, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	411175	3.085	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53673 / 27/12/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3273, din 20/12/2018 emis de BIN CERTUM;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE-vanzare cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMETEX SRL, CIF:713535	A1

C. Partea III. SARCINI .

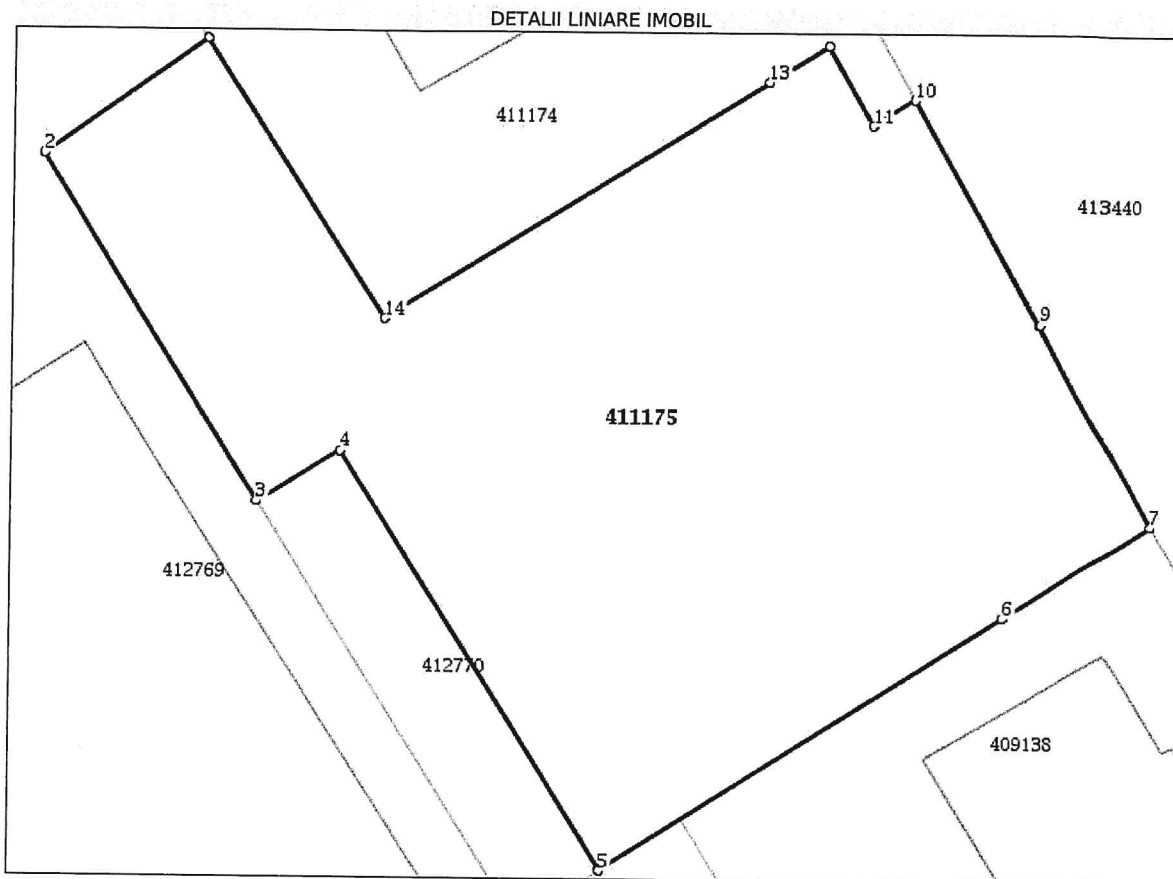
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
411175	3.085	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.085	-	-	-	Curti constructii

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.526
2	3	33.473
3	4	8.057
4	5	40.796
5	6	39.135
6	7	14.329

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	18.95
8	9	0.123
9	10	21.091
10	11	4.014
11	12	7.423
12	13	5.733
13	14	37.13
14	1	27.164

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/05/2019, 09:48



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 412770 Lugoj

Nr. cerere	13992
Ziua	20
Luna	05
Anul	2019

Cod verificare



100069909202

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lugoj, Str Timisorii, Nr. 131, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412770	330	Teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47633 / 06/11/2018		
Act Notarial nr. c.v. aut nr.2579, din 02/11/2018 emis de NP Mihaela Namolosanu;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMETEX SRL, CIF:713535	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

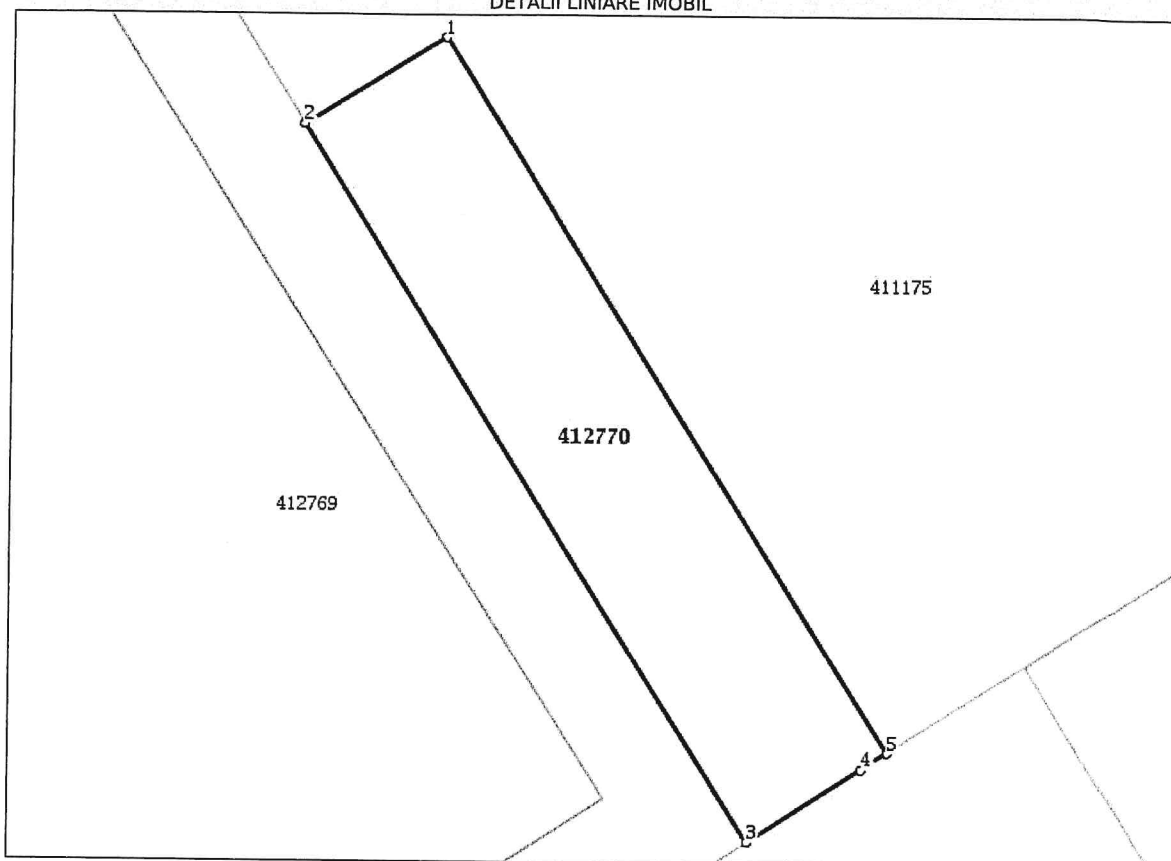
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412770	330	Teren partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	330	-	-	-	Imobil partial imprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.057
2	3	40.996
3	4	6.558
4	5	1.502
5	1	40.796

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/05/2019, 09:48