

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. 050/2017

Denumire proiect : **PUZ " DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E"**

Adresă : mun. Lugoj, fundatura Crisan FN  
CF 408240, cad 408240

Faza : P.U.Z.

Nr. proiect : 050/2017

Beneficiar : **SC DAMINIX SRL**

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

- noiembrie 2017 -

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. 050/2017

- **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

## **BORDEROU**

---

Proiect nr. 050/2017

### **A. PIESE SCRISE**

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

### **B. PIESE DESENATE**

- |   |              |     |
|---|--------------|-----|
| 1. Plan încadrare în localitate           | -sc.1:5000   | A01 |
| 2. Plan de situație existent              | -sc. 1:1000  | A02 |
| 3. Reglementari Urbanistice               | -sc. 1:1000  | A03 |
| 4. Posibilitati de Mobilare               | -sc.:1:1000  | A04 |
| 5. Reglemenrari edilitare                 | -sc.: 1:1000 | A06 |
| 6. Lucrari rutiere                        | -sc.: 1:1000 | A07 |
| 7. Studiu circulatii existente si propuse | -sc.: 1:5000 | A08 |

Întocmit,

arh.Tutac Alin-Otniel

Proiect nr. 050/ 2017

**PLAN URBANISTIC ZONAL " Dezvoltare zonă locuințe  
colective max S+P+4E" – intravilan LUGOJ, CF 408240. cad  
408240**

## **1. Introducere**

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

**Denumirea lucrării:** PLAN URBANISTIC ZONAL

**"Dezvoltare Zonă locuințe colective max S+P+4E " – intravilan Lugoj**

CF 408240, Nr. Cad. 408240

**Amplasament:** Mun. Lugoj, jud. Timis

**Nr. proiect:** 50/2017

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

**Data elaborării:** noiembrie 2017

**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: " Dezvoltare Zonă locuințe colective S+P=4E" - intravilan LUGOJ, CF 408240, cad. 408240 a fost întocmită la comanda beneficiarului SC Daminix SRL.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul realizării unei zone rezidențiale de locuințe colective pe terenul situat în mun. Lugoj, CF 408240, aflat în proprietatea: SC Daminix SRL

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

Ținând cont de încadrarea în 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 în intravilan- arabil.

Terenul este delimitat după cum urmează:

- la nord, drum de exploatare- continuare str. Spinantei
- la est parcela CF 403700
- la sud, str. Fundatura Crisan
- la vest, parcela CF 411447

Din punct de vedere al zonificării funcționale, terenul se încadrează în zona rezidențială conform prevederilor Planului Urbanistic General al Mun. Lugoj :

Zonele învecinate parcelei studiate sunt reglementate din punct de vedere urbanistic:

Limita nordică a terenului este constituită de strada Spinantei.

La nord de acesta se află pe lângă parcele reglementate, pe care există construcții.

Limita sudică a terenului este formată de strada Fundatura Crisan, cu profil nereglementat.

La est, terenul este învecinat cu terenuri construite.

La vest terenul este delimitat parcela de teren libere de construcții, ne reglementate prin PUZ.

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

Certificatul de Urbanism nr.644/01.11.2017 a fost obținut în PUG aprobat cu HCL 128/2016 prin care se propune Categoria funcțională: zona rezidențială.

### **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 Spinantri s-au elaborat și aprobat o serie de documentatii la nivel de autorizatii de cobstruire 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.

#### **2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Toate ansamblurile rezidențiale 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 sud de Unitatea Militara .

Terenul nu are front la artere majore, momentan accesul se realizează de pe străzile aflate la nord si sud, cu acces direct în Fundatura Crisan.

Terenul este identificat prin CF nr.408240, cad 408240, teren arabil in intravilan, suprafata de 5755mp, forma regulata, avand dimensiunile: 31.31m la nord, 186.10m la Est, 186.81m la vest si 30.52m la sud, delimitat astfel:

- la N: DE - str. Spinantei
- la E : CF 403700- teren intravilan com. Lugoj
- la S: - str. Fundatura Crisan
- la V: CF 411447- teren intravilan com. Lugoj

#### **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 un areal consistent partial construit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența strazilor Spinantei si a Fundaturii Crisan, cu profile nereglementate.
- La nivel edilitar zona nu este echipată. Soluția de rezolvare a acestei disfuncționalități poate fi realizarea de proiecte finanțate prin inițiativa comună a mun. Lugoj și a dezvoltatorilor riverani.
- Zona limitrofă terenului studiat este bine deservită cu instituții de interes general în domeniul medical, universitar și la nivel de comerț alimentar și nealimentar. Toate aceste funcțiuni se află în vecinătatea imediată a zonei. De asemenea existența terenului cu destinație specială din apropierea amplasamentului studiat, poate presupune o reconversie și propunerea unei funcționalități care să completeze zona.

#### **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, figurat în planșa L39/2015-01G anexată pe care se preconizează edificarea unui complex de locuințe colective.
2. Conform temei de proiectare se prevad construcții compacte cu regim de înălțime max. S+P+4E 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 poate asocia următoarele caracteristici mai importante (Atlas climatologic 1966) :

- a.Temp. aerului : - media lunară maximă .  $+(21-22)^\circ\text{C}$  -  
- media lunara minima ...  $-(1-2)^\circ\text{C}$  - ian.  
- maxima absoluta ...  $+ 40^\circ\text{C}$   
- minima absoluta ...  $- 35^\circ\text{C}$
- 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 a municipiului Lugoj, în vecinătatea strazii Crisan, cu conexiuni la strada Hezerisului.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă sunt: strada Crisan ce deține în prezent doar două 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 a municipiului de sensul giratoriu proiectat si la sud de terenul cu destinatie speciala- Unitate militara.

Terenul nu are front la artere majore, momentan accesul se realizează de pe str. Fundatura Crisan.

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este doar parțial reglementată. Este necesară o corelare a segmentelor de drumuri existente.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt servicii și locuire de tip individual, insiruit, cuplat si colectiv.

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 locuinte- rezidentiala

### **2.5.3. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

La nord, în vecinătatea strazii Spinantei, sunt construite locuințe individuale în regim de înălțime de maxim P+2E.

La est sunt locuințe individuale în regim de înălțime de maxim P+2E

La sud, cu front la strada Crisan, există preponderant locuinte colective:

Înspre vest, teritoriul este neocupat, el având în prezent caracter agricol.

### **2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Toate construcțiile din zonă fiind recent edificate, după anul 2000, 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 Crisan si a strazii Spinantei.

#### **2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

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

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

#### **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. Spinantei si al Fundaturii Crisan nu este definitivat.

b) urbanistice

- frontul de pe str. Spinantei si al Fundaturii Crisan nu este susținut volumetric
- c) funcționale

- prezența rețelei LEA 20 kV la nord de zona studiată, care impune interdicții de construcție pentru clădiri

- în zonă nu se întâlnesc spații dedicate prestării de servicii și comerțului.

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 Spinantei si pe Fundatura Crisan

Alimentarea cu gaze naturale- rețea pe strada Crisan

Alimentarea cu energie electrică- rețea pe strada Spinantei si bransamente pe strada Fundatura Crisan

#### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

##### **2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT**

Până în anii 90, 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 locuinte colective functiuni care sunt generatoare de trafic rutier mediu/ mare. În acest context este necesar ca lucrările rutiere prevazute în zonă adică strada Spinantei/ Fundatura Crisan sa fie amenajate la 2 benzi de circulație. De asemenea se impune o conectare a Fundaturii Crisan cu parcare aflata la sud, cu acces la str. Crisan. Fara aceste amenajari accesul dinspre oraș se va face dificil, ceea ce poate produce perturbări în trafic.

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 locuințe colective amplasate pe terenuri private ce vor deservi consructiile. 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.644/01.11.2017 (pentru terenul aparținând investitorilor privati SC DAMINIX SRL) a fost obținut în baza H.C.L. nr.128/2016 privind aprobarea PUG prin care se propune Categoria funcțională: zona de locuințe- rezidentiale.

#### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

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

- subzona rezidențială

#### **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 nord si sud de strazi cu profil nereglementat, iar în rest de terenuri aflate în proprietate privată.

Deservirea rutieră a viitorului ansamblu de locuințe, se va face prin continuarea strazii Fundatura Crisan si str. Spinantei, strada cu profil de 9m. Se prevede o strada de legatura ce va asigura accesul la constructiile propuse.

Circulațiile interioare în perimetrul delimitat, vor fi asigurate de strazi cu prospecte de 5m.

Pe parcelele destinate locuințelor colective se va asigura în incintă numărul corespunzător de locuri de parcare.

Pentru soluția proiectată se va obținut Avizul Comisiei de Circulație.

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

Prospectele 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 unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime variind până la max S+P+4E
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuire
- 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 majore și a rețelei stradale secundare, precum și a profilului transversal al noilor străzi propuse.
- 

Documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață totală de 5755 mp, a unui ansamblu rezidențial cu un regim de înălțime maxim S+P+4E.

1. Pe parcela studiată se propun 1 loturi cu suprafața de 3432.75 mp, destinată locuințelor colective, cu un regim de înălțime, de maxim (S)+P+4E.
2. Pe parcela studiată se propune 1 parcela cu suprafața de 1916.65 mp, destinată amenajării unui drum de incintă cu parcare
3. Pe parcela studiată se propune realizarea 1 zona pentru spațiu verde amenajat (inclusă juridic în parcela de locuințe colective) -cu o suprafață totală de 287.75 mp, reprezentând 5.00% din suprafața terenului studiat.
4. Pe parcela studiată se propune rezervarea unei suprafețe de teren pentru dezvoltare profil stradal la N- str. Spinantei, cu suprafața de 117.85mp.
5. Incinta locuințelor colective se va amenaja cu spații verzi, locuri de joacă pentru copii și parcuri ce vor deservi clădirile propuse.
6. Spațiile verzi și spațiile de joc pentru copii, se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S.
7. Calculul locurilor de parcare se va face respectând prevederile în vigoare la data solicitării autorizației de construire.

8. Locurile de parcare din incintă necesare dotarilor si serviciilor propuse, se vor calcula conform normativelor în vigoare.
9. Se vor rezerva suprafețele necesare de teren în vederea asigurării prospectelor finale ale străzilor propuse, conform planșei nr. A03 "Reglementări urbanistice"
10. 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.
11. 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 "D" (construcții de importanță medie), perioada de colt TC = 1.0 sec, coeficientul KS = 0,16.

### 3.5.2. REGLEMENTĂRI

- Este posibilă comasarea/ dezmembrarea ulterioara aprobarii PUZ a parcelelor/ parcelei cu pastrarea functiunii aprobate din cadrul zonei de locuințe colective
- Regimul de înălțime maxim propus pentru locuințele colective este de (S)+P+4E

### 3.5.3. BILANȚ TERITORIAL

	Situatia Existenta	mp	%	Situatia Propusa	mp	%
Teren arabil intravilan		5755	100		-	-
Locuinte colective S+P+4E		-	-		3432.75	59.65
Teren pentru spatiu verde		-	-		287.75	5.00
Teren pentru drum intern cu parcare		-	-		1916.65	33.30
Teren pentru drum public		-	-		117.85	2.05
TOTAL		5755	100		5755	100

### 3.5.4. INDICI URBANISTICI

SITUAȚIE PROPUȘĂ

Steren = 5755,00mp

- Locuințe colective în regim de înălțime maxim (S)+P+4E

P.O.T.=max.40%

C.U.T.= max.3.5

Hmax.=19,00m

Hcornisa max.=16,00m

Se propun cca 100 apartamente. Se vor asigura 1 loc de parcare / apartament.

Distanța față de cea mai apropiată locuință este 24.09m

### **3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul racordării la rețeaua existentă aflată în proximitatea terenului.

#### **3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ**

Apele uzate menajere de la parcela propusă din incinta obiectivului studiat vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG ce se va racorda la rețeaua existentă de canalizare.

#### **3.6.3. CANALIZARE PLUVIALĂ**

Apele pluviale vor fi colectate de pe suprafața betonată aferentă căilor de circulație ( rutiera, pietonală și parcare) prin intermediul unei rigole carosabile, urmând să fie prepurate într-un decantoar-separator de produse petroliere. Apele prepurate vor fi colectate într-un bazin de retenție iar preaplinul să fie deversat în rețeaua de canalizare menajeră existentă în proximitatea terenului. Apele pluviale convențional curate de învelitoarea clădirilor sunt preluate prin intermediul burlanelor și jgheaburilor și golite gravitațional în același bazin de retenție propus.

#### **3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Alimentarea cu energie electrică, se va face respectând normativele în vigoare și 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.

Soluția propusă este realizarea unor canalizații subterane tip fibră optică care să preia noii abonați.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare ( PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; 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 de locuințe pot fi prevăzute cu centrale termice proprii comune (câte una pentru fiecare bloc) sau individuale (câte una pe apartament) 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 exploatării. 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 încurajate 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 Meridian 22 S.A.

- 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.

În ceea ce privește caracteristicile efectelor și ale zonelor posibil a fi afectate de propunerile PUZ, se precizează următoarele:

- **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. 745 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.

### **3.7.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, 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 agricolă 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 (locuințe colective).

Se va asigura o suprafata de minim 5% din teren pentru spatii verzi.

De asemenea vor fi prevazute spatii de joaca pentru copii. Spatiile de joc vor fi dimensionate conform normativelor in vigoare. Se vor asigura plantatii diversificate incepand de la gazon si continuand cu arbushti si arbori, in special in jurul **zonei dedicate spatiilor de joaca** pentru copii.

De asemenea se vor asigura plantatii de aliniament de-a lungul drumurilor si pietonalelor propuse, urmarindu-se generarea unui front de vegetatie.

### **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 fluenta traficului nu doar la nivel de zonă; impactul pozitiv se va resimți și la nivel de municipiu.

### **3.7.9. TRATAREA CRITERIILOR DE MEDIU CONFORM HG 1076/2004**

În vederea surprinderii efectelor semnificative potențiale asupra mediului, situația propusă 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; 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 Lugoj, aflat în lucru ; 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 municipiului Lugoj;
  - evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea municipiului 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 Retim.
  - protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic este prevăzută a fi rezolvată prin spații verzi și plantații de aliniament;
- Planul cuprinde respectarea prevederilor din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel județean în cadrul PATJ Timiș, în PUG si Lugoj si în noul PUG- în lucru: 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.  
În ceea ce privește caracteristicile efectelor și ale zonelor posibil a fi afectate de propunerile PUZ, se precizează următoarele:
- 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;
  - 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 implementării prezentului plan pot afecta cel mult pe o rază de 50 m;
  - Amplasamentul se află la o distanță de cca. 750 m Est față de aria naturală Lunca Timisului, - ROSCI0109 , distanțe la care aceasta, prin activitățile propuse nu afectează în nici un fel aria naturală protejată.

### **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 DAMINIX SRL,
  - CF nr. 408240 - Lugoj (teren intravilan)
  - număr cadastral 408240

- Suprafața teren = 5755 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.

Soluțiile propuse pentru parcările necesare funcționării ansamblului, retragerile impuse vor ține cont de retragerile existente, și nu vor afecta vecinătățile în nici un fel.

- **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.  
La fazele de proiectare ulterioare aprobării P.U.Z.-ului se vor întocmi documentațiile necesare în vederea executării lucrărilor propuse.
- **Priorități de intervenție**  
Obiectivul proiectat cuprinde locuințe colective, dotări și servicii, funcțiuni care sunt generatoare de trafic rutier redus. În acest context este necesar ca lucrările rutiere prevăzute în zonă să fie finalizate până la darea în funcțiune a obiectivului. Fără aceste amenajări accesul înspre teren se va face cu dificultate, situație ce poate produce perturbări 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 locuințe construit în mun. Lugoj.

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

Propunerile prevad rezolvari posibile pentru trama stradala majora si minora in zona adiacenta terenului ce face obiectul PUZ

- Montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții, etc.)

Realizarea ansamblului cu locuinte colective va urmări derularea investițiilor majore la nivel de municipiu privind infrastructura din zonă.

Intocmit,  
Arhitect/ Urbanist  
ALIN OTNIEL TUȚAC