



**MĂRGINEAN I. ANDREI**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**

C.I.F. 32157993, str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia  
tel. 0740 175 195, e-mail: andrei.mrg@gmail.com

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **CONSTRUIRE AUTOBAZĂ, BIROURI ȘI SPAȚII DEPOZITARE**

NR. PROIECT: 19 / 2016

ELABORATOR: MĂRGINEAN I. ANDREI - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

BENEFICIAR: S.C. LIVIO DARIO S.R.L. PRIN POPTEAN AUREL

ADRESĂ BENEFICIAR: MUNICIPIUL ALBA IULIA, STR. IAȘILOR, NR. 87, JUDEȚ ALBA

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE AUTOBAZĂ, BIROURI ȘI SPAȚII DEPOZITARE

FAZA DE PROIECTARE: FAZA P.U.Z.: DOCUMENTARE, FUNDAMENTARE, PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: EXTRAVILAN MUNICIPIUL LUGOJ, STR. TAPIEI, F.N., C.P. 305500, JUDEȚ TIMIȘ

PROIECTANT GENERAL: MĂRGINEAN I. ANDREI - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

ȘEF PROIECT: ARH. MARIUS BARBIERI

PROIECTAT: ARH. ANDREI MĂRGINEAN

DESENAT: ARH. ANDREI MĂRGINEAN

IUNIE 2017



**MĂRGINEAN I. ANDREI**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**

C.I.F. 32157993, str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia  
tel. 0740 175 195, e-mail: andrei.mrg@gmail.com

## **BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENALE**

### **Foaie de capăt**

### **Borderou piese scrise și desenate**

#### **A. PIESE SCRISE**

##### **I. MEMORIU GENERAL**

###### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

###### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația terenurilor
- 2.5. Echiparea edilitară
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Necesități și opțiuni

###### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

###### **4. CONCLUZII**

##### **II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

###### **CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul Regulamentului Zonal de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

###### **CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

###### **CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

1. Unități și subunități funcționale

###### **CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

1. Generalități
2. Unități și subunități funcționale
3. Funcțiunea dominantă a zonei
4. Funcțiunile complementare admise zonei

###### **CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**

1. Generalități

## 2. Reglementări

Secțiunea I - Utilizare funcțională

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

### **Avize și acorduri**

**Certificat de Urbanism nr. 480 din 03.10.2016**

**Extras C.F.nr. 401233**

### **B. PIESE DESENATE**

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Planșa U.01 - Încadrare în teritoriu
- Planșa U.02 - Încadrare în zonă
- Planșa U.03 - Situația existentă
- Planșa U.04 - Reglementări urbanistice
- Planșa U.05 - Reglementări urbanistice – Propunere de mobilare
- Planșa U.06 - Regimul de proprietate al terenurilor și echipare edilitară
- Planșa U.07 - Circulații și semnalizare rutieră

### **SCARA:**

1: 500  
1: 25 000  
1: 10 000  
1: 1000  
1: 1000  
1: 1000  
1: 1000  
1: 1000

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Lucrarea P.U.Z. „Construire autobază, birouri și spații depozitare”, cu amplasamentul în extravilanul Municipiului Lugoj, strada Tapiei, f.n., cod poștal 305500, județul Timiș, s-a realizat la cererea beneficiarului care, potrivit cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.Z.-ului, indicativ 009-2000, are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.Z. Documentația de față prezintă următoarele:

- **Inițiator: S.C. LIVIO DARIO S.R.L.** prin **Poptean Aurel**, cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Iașilor, nr. 87, județul Alba, C.U.I. 11070834, nr. de ordine în registrul comerțului: J1/417/02.10.1998, administrator Poptean Aurel, tel. 0731 900 603.
- **Elaborator proiect: MĂRGINEAN I. ANDREI – B.I.A.**, cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Aron Pumnul, nr. 4, județul Alba, C.I.F. 32157993, administrator arh. Mărginean Andrei, tel. 0740 175 195.

#### **1.2. Obiectul lucrării**

##### Solicitări ale temei program

Conform Certificatului de Urbanism nr. 480/03.10.2016 eliberat de Primăria Municipiului Lugoj, județul Timiș, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Construire autobază, birouri și spații depozitare”, cu amplasamentul în extravilanul Municipiului Lugoj, strada Tapiei, f.n., cod poștal 305500, județul Timiș, P.U.Z. ce cuprinde piese scrise și piese desenate la scara 1:500, 1:25 000, 1:10 000, 1:1000 și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Prin tema de proiectare stabilită de către beneficiar împreună cu proiectantul se propune amenajarea terenului cu suprafața de 11510 mp în vederea construirii unei autobaze, a unui corp de birouri ce va avea regimul maxim de înălțime S(D)+P+2E și a unui spațiu de depozitare ce va avea regimul maxim de înălțime P. Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, spații carosabile și locuri de parcare. Parcajele se vor amenaja în incinta proprie. Restul terenului va fi amenajat din punct de vedere peisager, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Obiectivul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate. U.T.R.-ul creat prin P.U.Z. va fi notat cu „Tr” și va avea destinația de „zonă transporturi rutiere”.

Planul Urbanistic Zonal este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

##### Prevederi ale programului de dezvoltare a Municipiului Lugoj pentru zona studiată

Conform P.U.G. aprobat al Municipiului Lugoj, terenul studiat este amplasat în extravilan, pe strada Tapiei, f.n., având destinația stabilită prin P.U.G. de teren arabil.

Prin P.U.Z. se propune introducerea terenului în intravilan și schimbarea categoriei de

folosință a terenului din „arabil” în „curți construcții” în vederea construirii unei autobaze, a unui corp de birouri și a unui spațiu de depozitare. U.T.R.-ul creat prin P.U.Z. va fi notat cu „Tr” și va avea destinația de „zonă transporturi rutiere”.

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin P.U.Z. este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- cunoașterea globală, pluridisciplinară a problemelor din teritoriul studiat, cu identificarea disfuncționalităților și a posibilităților de dezvoltare;
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare, etc.);
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare maxim propus prin P.U.Z. (P.O.T. maxim propus prin P.U.Z. = 40% și C.U.T. maxim propus prin P.U.Z. = 1,60);
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații a Municipiului Lugoj, județul Timiș (pe strada Tapiei);
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

### **1.3. Surse documentare**

- P.U.G. aprobat al Municipiului Lugoj și R.L.U. aferent
- Certificat de Urbanism nr. 480 din 03.10.2016
- Extras de Carte Funciară și ridicare topografică, vizate de O.C.P.I.
- Alte Planuri Urbanistice Zonale și Planuri Urbanistice de Detaliu realizate pentru amplasamentele învecinate.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 401233, nr. cad. 401233, nr. parcelă A965/7, terenul studiat are suprafața de 11510 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în extravilan.

Terenul este proprietatea privată a firmei S.C. LIVIO DARIO S.R.L., întăbulare, drept de proprietate vânzare – cumpărare, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1.

În momentul de față accesul la parcelă se face direct din strada Tapiei (DJ 680).

Pe terenul studiat nu există în momentul de față nici o construcție.

Terenurile arabile au fost atribuite în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, care în prezent doresc să construiască pe aceste loturi.

#### Evoluția istorică a localității

Municipiul Lugoj (în maghiară Lugos, în germania Lugosch) este un oraș din Banat, din județul Timiș, România, format din localitățile Lugoj (reședință), Măguri și Tapia.

Lugojul a fost pe vremuri o așezare puternic fortificată, având o importanță mai mare decât în prezent. Prima atestare documentară a cetății Lugoj apare spre sfârșitul secolului al XIII-lea, într-un document păstrat în arhivele din Budapesta, din care reiese că regele Ungariei, Ladislau al IV-lea (1272-1290) a poposit cu armata sa la Lugoj.

În timpul marilor campanii antiotomane, Ioan Huniade, pe când era comite de Timiș (1440), a luat măsuri pentru organizarea sistemului de apărare a orașului, întărind cetatea cu șanțuri, metereze și palisade.

În 1778, ca urmare a încorporării Banatului la Ungaria, Lugojul a devenit reședința comitatului Caraș, iar în 1795 Lugojul român și Lugojul german s-au unificat.

Prin rezoluția imperială de la 12 decembrie 1850 Lugojul a devenit reședința Episcopiei Greco-Catolice din Banat.

Lugojul a fost reședința comitatului Caraș-Severin din 1881 până în 1925, când în urma noii organizări administrativ-teritoriale din România a fost creat județul Caraș și județul Severin, cel din urmă cu reședința la Lugoj până la sfârșitul celui de-al doilea război mondial.

La 3 noiembrie 1918 a avut loc la Lugoj o mare adunare națională în care s-a proclamat dreptul națiunii române la autodeterminare, după dezmembrarea Imperiului Austro-Ungar în urma primului război mondial.<sup>1</sup>

### Amplasament

Orașul Lugoj este situat în sud-vestul României, la intersecția paralelei 45°41' latitudine nordică cu meridianul de 21°53' longitudine estică, la 123 m peste nivelul mării și acoperă o suprafață de 8855 ha.

Terenul studiat prin P.U.Z. este amplasat în estul localității Lugoj, pe strada Tapiei (drum județean DJ 680), în extravilan, la distanța de 825 m până la intersecția cu DN 6 (distanță măsurată pe partea carosabilă a drumului județean DJ 680) și la distanța de 5,70 km până la urcarea pe autostrada A 6 (distanță măsurată pe partea carosabilă a drumului județean DJ 680 și a drumului național DN 6).

### Hidrografia și hidrogeologia amplasamentului

Cel mai important curs de apă din zona Municipiului Lugoj este Râul Timiș, care străbate localitatea pe aproximativ 4 km și care, împreună cu Timișana și Bega și cu o serie de alți afluenți locali, drenează întreaga rețea hidrografică.

În zona amplasamentului studiat prin P.U.Z. apele subterane se organizează ca acumulări freatice cu nivel liber, cantonate fiind în masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosieră, la contactul lor cu roca de bază, la adâncimi variabile, dar care, ca nivel maxim absolut ajung la circa 2,00 – 3,00 m de la nivelul terenului natural actual. Aceste ape subterane, în general, nu prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor propuse cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv.

### Categoria geotehnică

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.

### Morfologia amplasamentului

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, Municipiul Lugoj și implicit amplasamentul studiat prin P.U.Z. se încadrează în Câmpia înaltă a Lugojului, delimitată de Dealurile Buziașului, Lugojului și Lipovei, care se prelungește spre est prin Culoarul Caransebeș-Mehadia și Culoarul Bistra, iar spre vest se racordează cu Câmpia joasă a Timișului.

Terenul studiat se încadrează în zona terasei inferioare a Râului Timiș, dezvoltată pe partea dreaptă a râului, situată altimetric în jurul cotei de 123 m și nu este expusă riscurilor de inundabilitate.

Amplasamentul obiectivului prezintă o suprafață cvasi-plană și orizontală, cu un grad bun de stabilitate generală și locală, din punct de vedere al potențialului de degradare prin declanșarea sau reactivarea de alunecări de teren și/sau de apariție a altor fenomene geodinamice distructive (prăbușiri de teren, eroziuni intense, spălări în suprafețe excesive, inundații etc.).

### Geologia amplasamentului

Geologic Municipiul Lugoj și implicit amplasamentul studiat prin P.U.Z. se încadrează în Depresiunea Lugojului, depresiune de natură tectonică, formată în urma „diastofismului stiric”, delimitată de Munții Poiana Ruscă, Munții Dognecea și de Munții Semenici.

Fiind amplasat între masivele Carpaților Meridionali, fundamentul Depresiunii Lugojului este alcătuit din sisturi cristaline mezo și epi – metamorfice și depozite preterțiare ale învelișului sedimentar alcătuit din depozite grosiere carbonifere și depozite grezoase atribuite jurasicului

---

1 <https://ro.wikipedia.org/wiki/Lugoj>

mediu.

Umplutura propriu-zisă a Depresiunii Lugojului începe cu tortonianul care se depune pe fundamentul cristalino-mezozoic și aflorează numai în părțile laterale. Ca prim termen stratigrafic este în general constituit din depozite psamito-pelitice, cu dezvoltarea faunei recifale de tip Leitha. Sarmatianul aflorează doar ca iviri pe suprafețe restrânse și este reprezentat prin nisipuri cu prundișuri și argile, cu intercalații de cărbuni.

Pliocenul este reprezentat în ansamblu prin: pietrișuri, gresii, nisipuri, nisipuri argiloase, argile și marne foarte fosilifere.

Odată cu exondarea finală a zonei și schițarea rețelei hidrografice actuale încep să fie generate, transportate și redeuse formațiunile aluvionare recente, cuaternare, aluviuni cu granulometrie variabilă, de la fină la medie – grosieră, depuse în zonele de luncă/albie majoră și/sau terasă.

Tot ca efect al derulării proceselor de alterare hipergenă apar și celelalte tipuri de depozite superficiale: eluvii, deluvii, proluvii, coluvii etc., cu grosimi relativ modeste și depuse mai ales în ariile de creastă-platou și/sau de versant deluros, pe formațiuni pre/ante – cuaternare.

#### Elemente de climatologie și de cadru natural

Localitatea Lugoj este caracterizată prin climă temperat-continentală și se înscrie în sectorul de provincie climatică II, cu influență submediteraneană.

Municipiul Lugoj se încadrează în zona cu potențial pluviodenudativ scăzut, în zona 7 de distribuție regională a perioadelor cu erozivitate pluvială accentuate. După coeficientul de mobilitate al albiilor și diametrul mediu al particulelor, aria localității Lugoj se încadrează în zona V. Precipitațiile sunt variabile și cad neregulat, cele mai mari cantități înregistrându-se vara.

Vânturile bat predominant dinspre nord.

#### Vegetație și faună

Vegetația zonei este caracteristică silvostepii. În est predomină pădurile de brad, molid și fag, iar în celelalte părți se întâlnesc mici păduri de stejar. În lunca Timișului se găsesc sălcii și plop, iar vegetația de mlaștină este reprezentată de stuf, nufăr și papură.

Fauna este cea caracteristică stepii și silvostepii.

#### Suprafețe intravilan existente

Suprafața de 8805 ha care încorporează zona edificabilă se împarte astfel: 53% teren arabil, 38% pășune, 5% vii, 2% livezi, 2% fânețe.

#### Populația

Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Lugoj se ridică la 40 361 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 44 636 de locuitori.

#### Economie

Momentan în Lugoj sunt înregistrate 1692 de societăți comerciale cu capital privat dintre care: 39 societăți pe acțiuni, 19 societăți în nume colectiv, 1634 societăți cu răspundere limitată.

Din punctul de vedere al obiectului de activitate: 54 de societăți comerciale sunt de producție, 2 de turism, 1636 desfășoară activități de comerț.

În proximitatea parcelei studiate prin P.U.Z. se găsesc numeroase hale industriale și clădiri de birouri (ex.: SC AUTOLIV SRL, SC SCHIEFFER INDUSTRIES SRL, SC HELLA SRL, SC PREVENT AUTOMOTIVE SRL, etc).

#### Potențial de dezvoltare

Astăzi, în condițiile creșterii interesului pentru zona periurbană a Municipiului Lugoj, se dorește valorificarea potențialului economic al întregii regiuni.

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de convergența mai multor factori, printre care:

- viziunea politică regională, județeană și locală privind dezvoltarea zonei cu activități mixte și servicii, cu funcțiuni complementare;

- interesul populației locale pentru asemenea proiecte;
- potențialul natural și antropic al zonei.

### **Analiza situației existente**

#### **Regimul juridic**

- Teren extravilan în suprafață de 11510 mp, proprietar Livio Dario S.R.L.

#### **Regimul economic**

- Situația existentă: teren extravilan fără construcții.
- Situația propusă: construire autobază, birouri și spații depozitare – faza P.U.Z.

#### **Regimul tehnic**

- Respectarea prevederilor Codului Civil.
- Respectarea prevederilor P.U.G. Municipiul Lugoj.
- Întocmire P.U.Z.
- Avize: ANIF, Transgaz, Drumuri Județene, aviz Poliția rutieră, P.S.I., apărare civilă, sănătatea populației, mediu, O.C.P.I. Timiș, SC Meridian 22 SA, Telekom, E-On Gaz, Enel Electrica SA, studiu geotehnic, aviz de oportunitate, aviz comisia tehnică, aviz comisia de circulație, consultarea populației.
- Acord Credit Europe Bank România SA.
- Respectarea prevederilor Ordinului 119 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### **2.2. Încadrare în localitate**

Terenul studiat prin P.U.Z. este amplasat în estul localității Lugoj, pe strada Tapiei (DJ 680), în extravilan, la distanța de:

- 825 m până la intersecția cu DN 6 (distanță măsurată pe partea carosabilă a drumului județean DJ 680)
- 5,70 km până la urcarea pe autostrada A 6 (distanță măsurată pe partea carosabilă a drumului județean DJ 680 și a drumului național DN 6).

În momentul de față accesul la parcelă se face direct din strada Tapiei (DJ 680).

Imobilul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord-est: domeniul public – strada Tapiei (DJ 680);
- la nord-vest: proprietate privată – parcela A 965/8 (teren extravilan liber de construcții);
- la sud-est: proprietate privată – parcela A 965/6 (teren extravilan liber de construcții);
- la sud-vest: proprietate privată – Uzina de apă nr. 1.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Parcellele din zona studiată prin P.U.Z. au destinația de terenuri arabile extravilane.

Pe terenul studiat nu există în momentul de față nici o construcție.

### **Parametrii caracteristici zonei geografice**

#### **Seismicitatea**

În conformitate cu prevederile codului de proiectare seismică, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul studiat prin P.U.Z. se caracterizează prin valoarea  $a_g = 0.15$  (IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani), iar din punct de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioada de colț) valoarea caracteristică este  $T_c = 0.7$  sec.

#### **Adâncimea de îngheț**

Adâncimea de îngheț în zona amplasamentului studiat este de circa 0,70-0,80 m de la nivelul  $T_s / T_n$  actual.

#### **Stratul de fundare**

Complexul superficial, al aluviunilor cu granulometrie mai fină, constituite din argile prăfoase, argile nisipoase, argile prăfoase – nisipoase, nisipuri argiloase și nisipuri argiloase –



prăfoase, plastic consistente spre plastic vârtoase.

#### Adâncimea de fundare

Adâncimea de fundare se va preciza de către proiectantul de rezistență.

Din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de circa 0,80-0,90 m de la nivelul  $T_s / T_n$  actual.

#### Capacitatea portantă

În conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se va preciza valoarea presiunii convenționale de bază  $P_{conv.} = 280 \text{ kPa}$ .

#### Categoria geotehnică

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.

### **2.4. Circulația terenurilor**

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 401233, nr. cad. 401233, nr. parcelă A965/7, terenul studiat are suprafața de 11510 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în extravilan.

Terenul este proprietatea privată a firmei S.C. LIVIO DARIO S.R.L., întăbulare, drept de proprietate vânzare – cumpărare, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1.

Astăzi, în condițiile creșterii interesului pentru zona periurbană a Municipiului Lugoj, se dorește valorificarea potențialului economic al întregii regiuni. Astăzi, prin P.U.Z. se dorește introducerea terenului în intravilan și schimbarea categoriei de folosință din „arabil” în „curți construcții”. U.T.R.-ul creat prin P.U.Z. va fi notat cu „Tr” și va avea destinația de „zonă transporturi rutiere”.

### **2.5. Echipare edilitară**

În momentul de față există în proximitatea amplasamentului studiat rețea de apă potabilă, canal colector ape pluviale (CT1), rețea de telefonie, rețea de gaze naturale și rețea de energie electrică.

Terenul este traversat pe direcția nord-est – sud-vest de conductele magistrale de apă și gaze naturale.

### **2.6. Probleme de mediu**

#### Relația cadru natural – cadru construit

Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea desfășurată în momentul de față pe parcelă nu este generatoare de poluanți de mediu.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții sau amenajări. De asemenea, zona studiată nu prezintă surse de poluare ale mediului înconjurător, parcelele fiind ocupate de terenuri arabile.

În acest moment și în viitorul apropiat există necesitatea de a asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă a zonei destinate activităților mixte și/sau serviciilor.

Ținând cont de poziția terenului studiat prin P.U.Z. se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

#### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Activitatea desfășurată în momentul de față pe teren nu este generatoare de deșeuri periculoase. În consecință nu sunt afectate ecosistemele terestre sau acvatice din zona studiată.

#### Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă

Accesul pe teren se face direct din strada Tapiei (DJ 680).

Terenul este traversat pe direcția nord-est – sud-vest de conductele magistrale de apă și gaze naturale.

Activitatea desfășurată pe parcelă nu va genera poluanți care să afecteze atmosfera.

Nu sunt folosite utilaje care pot produce zgomot sau vibrații.

#### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

#### Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

### **2.7. Necesități și opțiuni**

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

În baza temei de proiectare și a prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism au rezultat următoarele repere de dezvoltare ale zonei:

- destinația Unității Teritoriale de Referință este cea de „zonă transporturi rutiere”. U.T.R.-ul creat va fi notat cu „Tr” (zonă aferentă activităților mixte și/sau serviciilor);
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se va studia și rezolva modernizarea căilor de acces în incintă;
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- procentul maxim de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40%;
- coeficientul maxim de ocupare al terenului C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,60;
- se va reglementa regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse la S(D)+P+2E;
- se va urmări crearea unui aspect arhitectural corespunzător acestui tip de construcții și activități;
- se vor permite funcțiuni complementare numai în măsura în care acestea nu afectează zona funcțională dominantă;
- pentru toate construcțiile propuse se va realiza o soluție de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil și normele P.S.I. în vigoare.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În Certificatului de Urbanism nr. 480 din 03.10.2016 eliberat de Primăria Municipiului Lugoj s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Construire autobază, birouri și spații depozitare”, cu amplasamentul în extravilanul Municipiului Lugoj, strada Tapiei, f.n., cod poștal 305500, județul Timiș.

Terenul studiat în documentația P.U.Z. are suprafața de 11510 mp și categoria actuală de folosință „arabil”. Conform P.U.Z.-ului elaborat pentru această zonă destinația terenului este de „zonă transporturi rutiere”. U.T.R.-ul nou creat va fi notat cu „Tr”.

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de conturare ale zonei pentru transporturi rutiere, sunt în vederea realizării unei autobaze, a unor birouri și a unui spațiu de depozitare.

Pentru terenul studiat s-a executat o ridicare topografică la scara 1:500 și s-a realizat un studiu geotehnic pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform P.U.G. avizat al Municipiului Lugoj, parcela studiată este amplasată în extravilan și are destinația de teren arabil.

Ca funcțiune admisă a se realiza în acest punct, P.U.G.-ul actualizat al Municipiului Lugoj nu exclude posibilitatea amenajării unei autobaze, a unor birouri, a unui spațiu de depozitare și/sau a unor activități mixte sau servicii compatibile cu aceste funcțiuni.

În concordanță cu politicile de management și dorințele de dezvoltare ale zonei, promovate de către Consiliul Local Lugoj și Consiliul Județean Timiș, zona studiată prin P.U.Z.

poate să cuprindă clădiri de birouri, autobaze, spații de depozitare, dar și alte funcțiuni compatibile cu un astfel de program arhitectural.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Proiectul își propune să valorifice o zonă relativ restrânsă.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat.

Prin tema de proiectare stabilită de către beneficiar împreună cu proiectantul se propune realizarea unei autobaze, construirea unui corp de birouri ce va avea regimul maxim de înălțime  $S(D)+P+2E$  și a unui spațiu de depozitare ce va avea regimul maxim de înălțime  $P$ . Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Parcajele se vor amenaja în incinta proprie. Restul terenului va fi amenajat din punct de vedere peisager cu vegetație de talie medie și mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Caracteristicile deosebite ale cadrului natural și ale cadrului construit vor fi potențate prin realizarea unor construcții cu caracter arhitectural specific acestui tip de clădiri și funcțiuni, ce va crea relații vizuale benefice în peisajul de ansamblu al zonei studiate.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul pe teren se va face direct din strada Tapiei (DJ 680), pe un drum lat de 7,00 m.

La ieșirea din incintă se va monta un indicator rutier „STOP”.

În incintă se vor amenaja parări (6 locuri de parcare autocare și 10 locuri de parcare pentru autoturismele mici), trotuare și spații carosabile pentru accesul la construcțiile propuse. Apele meteorice de pe suprafețele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale și vor trece printr-un decantor-separator de hidrocarburi într-un bazin de retenție, de unde vor ajunge în șanțul aflat pe marginea străzii și vor fi descărcate în canalul de desecare din zonă. Canalizarea pluvială va fi realizată din rigole betonate în zona parcarilor, din guri de scurgere amplasate în carosabil, iar preluarea se va face prin cămine de vizitare și conduse prin tuburile de PVC de 200mm spre decantorul-separatorul de hidrocarburi.

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

În urma analizei situației existente, a vecinătăților și a prevederilor P.U.G.-ului aprobat, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare ale întregii regiuni, prin P.U.Z. se propune crearea unui trup de intravilan cu destinația de „zonă transporturi rutiere”, notată cu „Tr”, care se va materializa prin realizarea unei autobaze, a unei clădiri de birouri și a unui spațiu de depozitare.

Clădirea de birouri, notată cu C1, va avea regimul maxim de înălțime  $S(D)+P+2E$  și va adăposti următoarele funcțiuni: windfang, secretariat/recepție, casa scării, grupuri sanitare, spațiu tehnic și patru birouri. Suprafața construită propusă pentru corpul C1 este de 81 mp. Accesul în clădire se va face prin fațada dinspre sud-est.

Spațiul de depozitare, notat cu C2, va avea regimul maxim de înălțime  $P$  și va cuprinde următoarele funcțiuni: spălătorie auto, service/garaj, magazie piese auto, atelier, spațiu tehnic, grupuri sanitare, vestiar și două camere de odihnă pentru șoferi. Suprafața construită propusă pentru corpul C2 este de 555 mp. Accesul la spațiul tehnic ce va adăposti centrala termică, la spălătorie și în serviceul/garajul auto se va face prin fațada dinspre nord-est. Accesul în magazia de piese auto se va face prin fațada dinspre sud-vest. Accesul la vestiar și la camerele de odihnă se va face prin fațada dinspre sud-est.

În proximitatea amplasamentului se află mai multe spații amenajate ca hale de depozitare, service auto, birouri și activități de producție sau alte funcțiuni asemănătoare.

Accesul la parcelă se va face direct din strada Tapiei (DJ 680), pe un drum lat de 7,00 m. În incintă se va amenaja o platformă betonată (realizată din dale prefabricate din beton), care va asigura atât circulațiile auto cât și cele pietonale pentru accesul la cele două construcții propuse prin P.U.Z. Pe parcelă se vor amenaja 6 locuri de parcare pentru autocare și 10 locuri de parcare pentru autoturismele mici.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja din punct de vedere peisager cu vegetație

de talie medie și/sau mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Construcțiile cele mai apropiate de limitele laterale ale terenului vor fi amplasate la distanța de:

- 20,00 m față de limita de nord-est a terenului (corpul C1);
- 2,00 m față de limita de nord-vest a terenului (corpul C1 și corpul C2);
- 188,20 m față de limita de sud-vest a terenului (corpul C2);
- 21,96 m față de limita de sud-est a terenului (corpul C2).

Cea mai apropiată construcție se află în partea de nord a terenului, la distanța de 90m și are funcțiunea de hală industrială.

Propunerile de amenajare peisageră și volumetriile corpurilor de arhitectură propuse prin P.U.Z. nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale (în imediata vecinătate a amplasamentului nu sunt monumente istorice și de arhitectură).

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza careia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Interdicțiile de construire impuse prin lucrarea P.U.Z. sunt:

- retragere față de drumul județean DJ 680 (strada Tapiei) de minim 20 m măsoarați din interaxul drumului,
- retragere obligatorie față de conductele magistrale de gaz - interdicție de construire 20 m de o parte și de alta a conductelor magistrale de gaz,
- interdicție de construire în zona de protecție a magistralei de apă pe un culoar de 21 m,
- interdicție de construire în zona de protecție a conductelor subterane de alimentare cu apă potabilă - interdicție de construire 6 m de o parte și de alta a conductelor de apă,
- retragere față de limita sud-estică a parcelei va fi de minim 3,50 m, iar față de ceaaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațadele nevitate ale construcțiilor propuse și limita laterală a parcelei va fi de minim 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3 m față de fațadele vitrate ale construcțiilor de pe parcelele alăturate (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele P.S.I. în vigoare),
- 5 m față de limita posterioară a parcelei.

### Bilanț teritorial

ZONE FUNCȚIONALE	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Teren arabil extravilan	11510	100	-	-
Suprafață construită totală (C1+C2)	-	-	636	5.53
Suprafață spațiu verde amenajat minimal	-	-	7690	66.81
Suprafață amenajată cu circulații pietonale și carosabile, inclusiv parcaje	-	-	3184	27.66
TOTAL	11510	100	11510	100

### Indici urbanistici

Funcțiunea dominantă a noii Unități Teritoriale de Referință va fi cea de „zonă transporturi rutiere”, U.T.R. notat cu Tr.

Pentru construcțiile ce se vor realiza pe teren propunem:

- P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40%
- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,60
- Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z.: S(D)+P+2E

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin P.U.Z. este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

Alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale și alimentarea cu apă

potabilă a obiectivelor se vor face prin extinderea rețelelor existente în proximitatea amplasamentului studiat, care la rândul lor sunt racordate la rețelele centralizate ale Municipiului Lugoj.

#### Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face prin racordarea la rețeaua de apă potabilă a Municipiului Lugoj, existentă în zonă.

#### Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi descărcate într-un bazin betonat vidanjabil și ecologic.

Bazinul va fi proiectat astfel încât să respecte normele de igienă și sănătate publică impuse de Ministerul Sănătății în Ordinul nr. 119/2014.

#### Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice de pe suprafețele amenajate cu alei pietonale, spații carosabile, locuri de parcare și din zonele verzi amenajate din punct de vedere peisager vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale și vor trece printr-un decantor-separator de hidrocarburi într-un bazin de retenție, de unde vor ajunge în șanțul aflat pe marginea străzii și de aici vor fi descărcate în canalul de desecare din zonă (în canalul colector CT1, ce aparține de A.N.I.F.).

Canalizarea pluvială va fi realizată din rigole betonate în zona parcarilor, din guri de scurgere amplasate în carosabil, iar preluarea se va face prin cămine de vizitare și conduse prin tuburile de PVC de 200mm spre decantorul-separatorul de hidrocarburi. Lungimea totală a rețelei de canalizare este de aproximativ 220m.

Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde din spatele curții.

#### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului (de la Stația TRAF0 a firmei S.C. AUTOLIV S.R.L.).

Toate încăperile vor fi iluminate și ventilate natural. Iluminatul artificial va fi de tip incandescent sau cu LED.

#### Încălzirea

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente în proximitatea amplasamentului studiat, care la rândul ei este racordată la rețeaua centralizată a Municipiului Lugoj.

Încălzirea spațiilor interioare se va realiza cu ajutorul radiatoarelor racordate la centrala termică proprie, ce va funcționa pe combustibil gazos sau solid, în funcție de posibilitatea și de alegerea beneficiarului.

Se va respecta ordinul MAPPM nr. 462/1993.

#### Salubritate

Activitatea nu este generatoare de deșeuri periculoase. Conform Hotărârii Guvernului nr. 856 din martie 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, antreprenorul ca generator de deșeuri are obligația să țină evidența lunară a gestiunii acestora, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu.

Antreprenorul va încheia un contract cu o firmă specializată, care va asigura transportul și tratarea deșeurilor în instalații autorizate sau depozitarea deșeurilor în depozite ecologice.

### **3.7. Protecția mediului**

Schimbarea categoriei de folosință a terenului din „arabil” în „curți construcții”, conduce inevitabil la o creștere a poluării în zonă.

Acest aspect se va rezolva prin impunerea în Regulamentul Local de Urbanism aferent

P.U.Z.-ului a obligativității contractării unei firme de salubritate prin care deșeurile menajere, plastice, metalice etc. să fie colectate în pubele. Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorul fiind obligat să asigure spații de depozitare a deșeurilor și transportarea acestora la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Funcțiunea propusă nu va afecta stabilitatea terenului și nu va genera producerea altor tipuri de hazarde naturale.

#### Relația cadru natural – cadru construit

Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusă nu este generatoare de poluanți de mediu.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții sau amenajări. De asemenea, zona studiată nu prezintă surse de poluare ale mediului înconjurător, parcelele fiind ocupate de terenuri arabile.

Ținând cont de poziția terenului se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții (maxim 40%) și cele rezervate spațiilor verzi (minim 10%).

#### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Activitatea propusă prin P.U.Z. nu este generatoare de deșeuri periculoase.

Pe parcelă se vor realiza două construcții ce vor avea funcțiunea de birouri și spații de depozitare. De asemenea, în incintă va fi amenajată o platformă betonată (realizată din dale prefabricate din beton).

Activitatea propusă nu este producătoare de noxe și praf.

În timpul execuției lucrărilor propuse prin P.U.Z. nu se vor folosi materiale care pot afecta calitatea apei (în principiu apa din pânza freatică), a solului și a subsolului din zonă. În consecință nu vor fi afectate ecosistemele terestre sau acvatice din zona studiată.

#### Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul parcelei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Accesul pe teren se va face direct din strada Tapiei (DJ 680), pe un drum lat de 7,00 m. La ieșirea din incintă se va monta un indicator rutier „STOP”.

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face prin racordarea la rețeaua de apă potabilă a Municipiului Lugoj, existentă în zonă.

Apele uzate menajere vor fi descărcate într-un bazin betonat vidanjabil și ecologic.

Apele meteorice de pe suprafețele amenajate cu alei pietonale, spații carosabile, locuri de parcare și din zonele verzi amenajate din punct de vedere peisager vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale și vor trece printr-un decantor-separator de hidrocarburi într-un bazin de retenție, de unde vor ajunge în șanțul aflat pe marginea străzii și de aici vor fi descărcate în canalul de desecare din zonă (în canalul colector CT1, ce aparține de A.N.I.F.). Canalizarea pluvială va fi realizată din rigole betonate în zona parcarilor, din guri de scurgere amplasate în carosabil, iar preluarea se va face prin cămine de vizitare și conduse prin tuburile de PVC de 200mm spre decantorul-separatorul de hidrocarburi.

Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde din spatele curții.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului (de la Stația TRAF0 a firmei S.C. AUTOLIV S.R.L.). Toate încăperile vor fi iluminate și ventilate natural.

Încălzirea spațiilor se va realiza cu ajutorul radiatoarelor racordate la centrala termică proprie ce va funcționa pe combustibil gazos sau solid, în funcție de alegerea beneficiarului.

Activitatea desfășurată pe parcelă nu va genera poluanți care să afecteze atmosfera.

Nu se vor folosi utilaje care pot produce zgomot sau vibrații.

Activitatea nu este generatoare de deșeuri periculoase. Investiția va dispune de spații amenajate în incintă pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, acestea urmând a fi

ridicate și transportate de către firme specializate, pe bază de contract, la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

**3.8. Obiective de utilitate publică**

O prioritate o constituie realizarea rețelei centralizate de canalizare în zonă.

Eliberarea autorizației de construire se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației din zonă (realizarea accesului carosabil pe parcelă).

**4. CONCLUZII**

Detaliile de aplicare ale prezentului P.U.Z. sunt specificate în regulamentul aferent P.U.Z.-ului, care se utilizează însă corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și desenate, anexate la documentație.

Reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se înscriu în cele ale P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Lugoj, cuprinzând ca obiectiv principal realizarea unei autobaze, a unei clădiri de birouri și a unui spațiu de depozitare.

Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea clădirilor propuse în zona studiată.

Întocmit

**ARH. ANDREI MĂRGINEAN**



**MĂRGINEAN I. ANDREI**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**

C.I.F. 32157993, str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia  
tel. 0740 175 195, e-mail: andrei.mrg@gmail.com

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **CONSTRUIRE AUTOBAZĂ, BIROURI ȘI SPAȚII DEPOZITARE**

NR. PROIECT: 19 / 2016

ELABORATOR: MĂRGINEAN I. ANDREI - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

BENEFICIAR: S.C. LIVIO DARIO S.R.L. PRIN POPTEAN AUREL

ADRESĂ BENEFICIAR: MUNICIPIUL ALBA IULIA, STR. IAȘILOR, NR. 87, JUDEȚ ALBA

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE AUTOBAZĂ, BIROURI ȘI SPAȚII DEPOZITARE

FAZA DE PROIECTARE: FAZA P.U.Z.: DOCUMENTARE, FUNDAMENTARE, PROPUNERI DE  
REGLEMENTĂRI

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: EXTRAVILAN MUNICIPIUL LUGOJ, STR. TAPIEI, F.N., C.P. 305500,  
JUDEȚ TIMIȘ

PROIECTANT GENERAL: MĂRGINEAN I. ANDREI - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

ȘEF PROIECT: ARH. MARIUS BARBIERI

PROIECTAT: ARH. ANDREI MĂRGINEAN

DESENAT: ARH. ANDREI MĂRGINEAN

IUNIE 2017



## **CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor propuse și de amenajare a zonei studiate pentru construirea unei autobaze, a unei clădiri de birouri și a unui spațiu de depozitare în extravilanul Municipiului Lugoj, str. Tapiei (DJ 680), f.n., județul Timiș.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.-ului.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991 republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare, pe care a urmărit-o și documentația inițială.

### **2. Baza legală**

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului (republicată);
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

2.4. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.5. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.-ului).

### **3. Domeniul de aplicare**

3.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu, zonă în cadrul careia s-a definit o zonă edificabilă în vederea realizării investiției propuse.

Terenul studiat are categoria actuală de folosință „arabil”, conform extrasului C.F. nr. 401233 și se dorește schimbarea acesteia în „curți construcții”.

Obiectivul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate. U.T.R.-ul creat prin P.U.Z. va fi notat cu „Tr” și va avea destinația de „zonă transporturi rutiere”.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

3.3. Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.

3.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991, republicată și modificată conform Legii 453/2001. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.

3.5. În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeași cale de avizare și aprobare ca și prezentul P.U.Z. și R.L.U.

## **CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI**

### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

1.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în P.U.G. și în această documentație, cu respectarea condițiilor legilor, a Codului Civil, a normelor P.S.I. În vigoare și ale prezentului regulament.

1.2. Autoritățile administrative publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor și amenajărilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public**

#### Asigurarea compatibilității funcțiunilor

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile determinante ale zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

#### Apărarea interesului public

2.2. Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil și normele P.S.I. în vigoare

#### Expunerea la riscuri tehnologice

2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, rețele de canalizare, căi de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

*Zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice, deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.*

### **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Se specifică acele zone în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism.

**Orientarea față de punctele cardinale** se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și însorirea optimă, în funcție de natura activității respective.

**Amplasarea față de drumurile publice** a construcțiilor ce adăpostesc funcțiunile propuse va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivelor, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

Aleile carosabile propuse în incinte vor avea lățimea minimă de 3,50 m.

Retragerea construcțiilor față de drumul județean DJ 680 (strada Tapiei) este de minim 20 m măsurată din interaxul drumului,

### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Interdicțiile de construire impuse prin lucrarea P.U.Z. față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt:

- retragere față de limita sud-estică a parcelei va fi de minim 3,50 m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațadele nevitate ale construcțiilor propuse și limita laterală a parcelei va fi de minim 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau  $h/2$  dar nu mai puțin de 3 m față de fațadele vitrate ale construcțiilor de pe parcelele alăturate (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele P.S.I. în vigoare),
- 5 m față de limita posterioară a parcelei.

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea obiectivelor pe parcele se va face cu respectarea aliniamentului, cu retrageri minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei și respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

Conform Codului Civil și normelor P.S.I. în vigoare, clădirile vor putea fi amplasate față de limitele parcelei astfel:

- 20,00 m față de limita de nord-est a terenului (corpul C1);
- 2,00 m față de limita de nord-vest a terenului (corpul C1 și corpul C2);
- 188,20 m față de limita de sud-vest a terenului (corpul C2);
- 21,96 m față de limita de sud-est a terenului (corpul C2).

Alte reglementări cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili prin P.U.D. Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale.

*Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „Reglementări urbanistice”.*

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcțiilor. Pentru emiterea autorizației de construire se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului pe parcelă, conform documentației de urbanism aprobate.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

### **Accese carosabile și parcări**

- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activităților, în funcție de cerințele tehnice specifice.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor;
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza

unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250m;

- În zona accesului public principal se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor, de preferință acoperite;
- Aleile carosabile propuse în incinte vor avea lățimea minimă de 3,50m .

*Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

### **Accese pietonale**

- Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile propuse;
- Construcțiile vor avea prevăzute trotuare de jur-împrejur de minim 0,60 m lățime;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

#### Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face prin racordarea la rețeaua de apă potabilă a Municipiului Lugoj, existentă în zonă.

#### Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi descărcate într-un bazin betonat vidanjabil și ecologic.

Bazinul va fi proiectat astfel încât să respecte normele de igienă și sănătate publică impuse de Ministerul Sănătății în Ordinul nr. 119/2014.

#### Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice de pe suprafețele amenajate cu alei pietonale, spații carosabile, locuri de parcare și din zonele verzi amenajate din punct de vedere peisager vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale și vor trece printr-un decantor-separator de hidrocarburi într-un bazin de retenție, de unde vor ajunge în șanțul aflat pe marginea străzii și de aici vor fi descărcate în canalul de desecare din zonă (în canalul colector CT1, ce aparține de A.N.I.F.).

Canalizarea pluvială va fi realizată din rigole betonate în zona parcarilor, din guri de scurgere amplasate în carosabil, iar preluarea se va face prin cămine de vizitare și conduse prin tuburile de PVC de 200 mm spre decantorul-separatorul de hidrocarburi.

Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde din spatele curții.

#### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului (de la Stația TRAFO a firmei S.C. AUTOLIV S.R.L.).

Toate încăperile vor fi iluminate și ventilate natural. Iluminatul artificial va fi de tip incandescent sau cu LED.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente în proximitatea amplasamentului studiat, care la rândul ei este racordată la rețeaua centralizată a Municipiului Lugoj.

Încălzirea spațiilor interioare se va realiza cu ajutorul radiatoarelor racordate la centrala termică proprie, ce va funcționa pe combustibil gazos sau solid, în funcție de posibilitatea și de alegerea beneficiarului.

Se va respecta ordinul MAPPM nr. 462/1993.

### **3.4. Spații libere și spații plantate**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire.
- Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației.
- Spațiile verzi și plantate cu rol de protecție vor fi de minim 10% din suprafața parcelei.
- Se vor realiza alinamente simple sau duble cu rol de protecție.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- În zonele cu denivelari de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

### **3.5. Împrejmuiri**

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini, garaje, sere, anexe;
- Împrejmuiri transparente, dublate de gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,20 m înălțime și minim 1,80 m înălțime, din care un soclu opac de 0,30 m și vor fi dublate de gard viu.

*La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul vecinului (nelegalizat) pentru recunoașterea limitelor de proprietate.*

*Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.*

### **3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

**LOTUL CONSTRUIBIL** este reglementat de R.G.U. conform H.G. 525/2002, art. 30.

Pentru suprafețele incluse în Planurile Urbanistice Zonale, aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective și numai în perioada de valabilitate a acestora. În cazul în care în regulamentele de urbanism ale acestora nu există precizări privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, se vor aplica prevederile prezentului regulament.

Parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Conform H.G.R. 525/2002, art. 24, în funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia, pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

## **CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

În urma analizei situației existente, a vecinătăților și a prevederilor P.U.G.-ului aprobat, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare ale întregii regiuni, prin P.U.Z. se propune crearea unui trup de intravilan cu destinația de „**zonă transporturi rutiere**”, notată cu „**Tr**”, care se va materializa prin realizarea unei autobaze, a unei clădiri de birouri și a unui spațiu de depozitare.

Clădirea de birouri, notată cu C1, va avea regimul maxim de înălțime S(D)+P+2E și va adăposti următoarele funcțiuni: windfang, secretariat/recepție, casa scării, grupuri sanitare, spațiu tehnic și patru birouri.

Spațiul de depozitare, notat cu C2, va avea regimul maxim de înălțime P și va cuprinde următoarele funcțiuni: spălătorie auto, service/garaj, magazie piese auto, atelier, spațiu tehnic,

grupuri sanitare, vestiar și două camere de odihnă pentru șoferi.

Accesul la parcelă se va face direct din strada Tapiei (DJ 680), pe un drum lat de 7,00m.

În incintă se va amenaja o platformă betonată (realizată din dale prefabricate din beton), care va asigura atât circulațiile auto cât și cele pietonale pentru accesul la cele două construcții propuse prin P.U.Z. Pe parcelă se vor amenaja 6 locuri de parcare pentru autocare și 10 locuri de parcare pentru autoturismele mici.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja din punct de vedere peisager cu vegetație de talie medie și/sau mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

ZONE FUNCȚIONALE	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Teren arabil extravilan	11510	100	-	-
Suprafață construită totală (C1+C2)	-	-	636	5.53
Suprafață spațiu verde amenajat minimal	-	-	7690	66.81
Suprafață amenajată cu circulații pietonale și carosabile, inclusiv parcaje	-	-	3184	27.66
TOTAL	11510	100	11510	100

#### **CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

##### **1. Generalități**

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Zona destinată construirii autobazei, spațiilor de birouri și depozitului reprezintă teritoriul ce se rezervă în cadrul localității Lugoj pentru a asigura amplasamentul necesar viitoarelor unități.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

##### **2. Unități și subunități funcționale**

Prin actualul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume U.T.R.

**Tr = zonă transporturi rutiere.**

Zona funcțională are următoarele subzone:

- a) subzona autobazei, a birourilor și a spațiilor de depozitare (zonă dedicată activităților mixte și/ sau serviciilor, cu funcțiunile complementare);
- b) subzona circulațiilor;
- c) subzona spațiilor verzi.

##### **3. Funcțiunea dominantă a zonei**

Funcțiunile dominante ale zonei studiate sunt: autobază, birouri și spații de depozitare.

Complementar acestora, prin P.U.Z. se vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale și se vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonei).

Autorizarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea construcțiilor pe teren. Funcțiunile propuse se pot completa cu clădiri ce au și alte destinații, dar obligatoriu compatibile cu acestea.

##### **4. Funcțiunile complementare admise zonei**

În afară de aceste funcțiuni, zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia (alimentație publică, spații pentru birouri, cabinete medicale, farmacii, spații comerciale și servicii, ateliere meșteșugărești, ateliere mecanice, ateliere,

studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare).

## **CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**

### **1. Generalități**

U.T.R.-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Prin actualul P.U.Z. se propune crearea unui trup de intravilan cu destinația de „**zonă transporturi rutiere**”, notată cu „**Tr**”, care se va materializa prin realizarea unei autobaze, a unei clădiri de birouri și a unui spațiu de depozitare.

Zona studiată în P.U.Z. se compune din terenuri reglementate pentru activități mixte, producătoare de bunuri (producție „concretă”, incluzând toate categoriile de activități industriale conform C.A.E.N.) și servicii (producție „abstractă”, cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția Unităților Teritoriale de Referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

### **2. Reglementări**

#### **Tr - Zonă transporturi rutiere**

Reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se înscriu în cele ale P.U.G.-ului Municipiului Lugoj, cuprinzând ca obiectiv principal realizarea unei autobaze, a unei clădiri de birouri și a unui spațiu de depozitare.

Interdicțiile de construire impuse prin lucrarea P.U.Z. sunt:

- retragere față de drumul județean DJ 680 (strada Tapiei) de minim 20 m mășurați din interaxul drumului,
- retragere obligatorie față de conductele magistrale de gaz - interdicție de construire 20 m de o parte și de alta a conductelor magistrale de gaz,
- interdicție de construire în zona de protecție a magistralei de apă pe un culoar de 21 m,
- interdicție de construire în zona de protecție a conductelor subterane de alimentare cu apă potabilă - interdicție de construire 6 m de o parte și de alta a conductelor de apă,
- retragere față de limita sud-estică a parcelei va fi de minim 3,50 m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațadele nevitate ale construcțiilor propuse și limita laterală a parcelei va fi de minim 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau  $h/2$  dar nu mai puțin de 3 m față de fațadele vitrate ale construcțiilor de pe parcelele alăturate (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele P.S.I. în vigoare),
- 5 m față de limita posterioară a parcelei.

*Pentru construcțiile propuse se vor respecta prevederile Codul Civil și normele P.S.I. în vigoare.*

## **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE**

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament:

- activități industriale productive mici și medii de diferite profile (agro-industriale, industriale), distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunile dominante: alimentație publică, spații pentru birouri, cabinete medicale, farmacii, spații comerciale și servicii, ateliere

meșteșugărești, ateliere mecanice, ateliere, studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf, etc);

- anumite activități comerciale cu profil industrial care nu necesită suprafețe mari de teren;
- spații de depozitare;
- service auto;
- spălătorie auto;
- servicii variate (autobază transport rutier, servicii economice, comerciale, de recreere, alimentare publică, săli de evenimente, întreținere, etc.);
- birouri ale companiilor;
- locuințe de serviciu;
- spații publice;
- spații verzi amenajate minimal și plantate cu arbori și arbuști din speciile locale;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcare autovehicule;
- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate, cu condiția:

- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei;
- să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens;
- să nu polueze chimic și fonic;
- să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare;
- să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor sau a focului;
- se admit spații comerciale și servicii care să aibă o rază de servire de 250 m, să nu aibă program peste ora 22:00 și să nu genereze transporturi grele;
- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor clădiri noi cu etaj și/sau mansardă, cu condiția respectării regimului maxim de înălțime admis prin P.U.Z.;
- pentru toate funcțiunile permise, este obligatorie obținerea avizului de mediu.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele menționate mai sus;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu din zonă;
- orice alte funcțiuni care nu sunt compatibile cu caracterul zonei;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și schimbă geometria zonei;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)**

- Parcelele vor respecta formele și dimensiunile din planșa U.02 - „Reglementări urbanistice” din partea desenată;
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:



(1) Suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

Regimul de construire	Dimensiune minimă conform RGU *	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	200	12

\* <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliuDocumentAfis/164470> - RGU din 27 iunie 1996, republicat și actualizat în 30 decembrie 2014 – Anexa nr. 1, Capitolul III, Secțiunea 4, Art. 30, pct. (2)

(2) Proportia între lățimea și adâncimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la stradă și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice P.U.D.;
- parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construite numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate;
- Parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construite numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate;
- Dimensiunile vor fi stabilite în funcție de necesități, legislație și de proiectele tehnice de specialitate;
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv;
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc funcțiunile propuse va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivelor, fără stânjenirea circulației pe drumul public;
- Aleile carosabile propuse în incinte vor avea lățimea minimă de 3,50 m;
- Retragera construcțiilor față de drumul județean DJ 680 (strada Tapiei) este de minim 20 m măsurați din interaxul drumului,
- Clădirile vor respecta alinierea obligatorie din planșa desenată de Reglementări;
- Retragera de la aliniament va respecta reglementările date în planșele desenate ale prezentului P.U.Z.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime sau conform Codului Civil;
- Conform Codului Civil și norme P.S.I. în vigoare, clădirile vor putea fi amplasate față de limitele laterale astfel:
  - retragere față de limita sud-estică a parcelei va fi de minim 3,50 m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațadele nevitate ale construcțiilor propuse și limita laterală a parcelei va fi de minim 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3 m față de fațadele vitrate ale construcțiilor de pe parcelele alăturate (se vor respecta retragerile minime impuse în

- Codul Civil și normele P.S.I. în vigoare),
- 5 m față de limita posterioară a parcelei.
- Se va respecta distanța minimă între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,50 m);
- Se vor respecta retragerile date în planșele desenate;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta;
- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului;
- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice;
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,50 m).

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese pietonale și carosabilecare să respecte normele tehnice;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Accesele pe parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

*Accesele carosabile vor avea o lățime de minim 3,50m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare;
- Parcajele necesare în zonă vor fi realizate în interiorul incintei, fără ocuparea spațiului public;
- Numărul de locuri de parcare va fi raportat la funcțiune și va respecta normele în vigoare;
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- În zona accesului public principal se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor, de

preferință acoperite.

*Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul de înălțime maxim admis pentru această zonă este de S(D)+P+2E;
- Înălțimea construcțiilor este determinată de activitate sau procesul tehnologic, dar nu va depăși 12 m (distanța măsurată de la coamă clădirii până la cea mai apropiată curbă de nivel pe direcție verticală);
- Nivelul situat la altitudinea cea mai mică este considerat parter (dacă panta terenului natural necesită soluții arhitecturale specifice ce se vor conforma reliefului existent).

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului;
- Clădirile vor fi construite într-un stil arhitectural specific, în funcție de tipul de relief prezent în zonă (e recomandată construirea clădirilor cu latura lungă paralelă cu curbele de nivel);
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil și normele P.S.I. în vigoare;
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, rețeaua de alimentare cu gaze naturale și la rețeaua de energie electrică aflate în proximitatea amplasamentului se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului;
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente în zonă;
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare;
- Apele uzate menajere vor fi descărcate într-un bazin betonat vidanjabil și ecologic. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. Apele meteorice de pe suprafețele amenajate cu alei pietonale, spații carosabile, locuri de parcare și din zonele verzi amenajate din punct de vedere peisager vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale și vor trece printr-un decantor-separator de hidrocarburi într-un bazin de retenție, de unde vor ajunge în șanțul aflat pe marginea străzii și de aici vor fi descărcate în canalul de desecare din zonă ;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor reziduale.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Orice parte a terenului incintei vizibile dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori pentru a forma o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Se vor realiza aliniamente simple sau duble cu rol de protecție;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele cu denivelari de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- Suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale se înierbează și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 10%;
- Spațiul liber dintre clădiri și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minim 25%. Pentru siguranța clădirilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 5 m de aceasta;
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și recreere, etc.;
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- Împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini, garaje, sere, anexe;
- Împrejurări transparente, dublate de gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,20 m înălțime și minim 1,80 m înălțime, din care un soclu opac de 0,30 m și vor fi dublate de gard viu.

*La autorizarea împrejurărilor, se va cere acordul vecinului (nelegalizat) pentru recunoașterea limitelor de proprietate.*

*Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.*

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota parterului  $\pm 0,00$ , măsurată pe conturul exterior al pereților.

- P.O.T.-ul maxim admis prin P.U.Z. = 40%

*Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice (se vor realiza din materiale locale).*

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

C.U.T. - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterrane și suprafața totală a terenului.

- C.U.T.-ul pentru construcțiile noi va fi de maxim 1,60 și va ține cont de tabelul de indicatori urbanistici prezent pe planșa de reglementări, atașată acestui document.