



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F. 33026694, Dumbravita, jud. Timis, Str. Alexandru Macedon, nr. 5, Ap. 1, tel. 0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCUINTE COLECTIVE P+4E
*Intravilan Lugoj, strada Spinantei, C.F. 411447,
S. teren=5755 mp*

Beneficiari: SC ELLEGI PROECT SRL, Lugoj, str. 13
Decembrie, nr. 36 Timis, CUI 21397311

Proiectant general: DRAGOS MIRCEA INVEST s.r.l
Arh. Mircea Dragos

Proiectant de specialitate RUR:

Arhitectură și urbanism: B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA
Arh. Dumitrele Elena-
Emilia

Data elaborării: Martie 2018



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA
C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: emiliadumitrele@gmail.com

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general: **DRAGOS MIRCEA INVEST s.r.l**
Arh. Mircea Dragos

Proiectant de specialitate RUR:
Arhitectură și urbanism: **B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**
Arh. Dumitrele Elena-Emilia





BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.47 din 23.01.2018

Extrase CF 411447

CUI

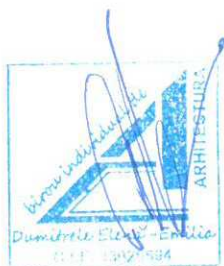
Plan incadrare in zona 1:5000

Plan de situatie 1:2000

Plan de amplasament si delimitare a imobilului 1:2500- vizat OCPI

B. PIESE DESENATE

Planșa 01 –	Încadrarea în zona	sc.1:1000
Planșa 02 –	Situația existentă	sc.1:1000
Planșa 03 –	Reglementări urbanistice	sc.1:1000
Planșa 04 –	Proprietatea asupra terenurilor	sc.1:1000
Planșa 05 –	Mobilare	sc.1:1000
Planșa 06 –	Studiu cvartal	sc.1:2000





BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

LOCUINTE COLECTIVE P+4E

Intravilan LUGOJ, strada Spinantei, C.F.411447, S.teren=5755mp

Beneficiari: **SC ELLEGI PROECT SRL**, Lugoj, str.13 Decembrie, nr.36

MEMORIU DE PREZENTARE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA
C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: emiliadumitrele@gmail.com

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: LOCUINTE COLECTIVE P+4E

Intravilan LUGOJ, strada Spinantei, C.F.411447, S.teren=5755mp

Beneficiari: SC ELLEGI PROJECT SRL

Proiectant general: DRAGOS MIRCEA INVEST s.r.l
Arh. Mircea Dragos

Proiectant de specialitate RUR:
Arhitectură și urbanism: **B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**
Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Arh. Dragos Mircea

Data elaborării: Martie 2018

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de Nord a intravilanului Municipiului Lugoj, pe strada Spinantei, a unor parcele destinate construcției de locuințe colective, pe o suprafață de **5755 mp** teren. Zona aflată în studiu este identificată prin CF 411447 și se află în proprietatea lui SC ELLEGI PROJECT SRL.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- schimbarea destinației terenului din folosința actuală – intravilan în teren pentru construcții, zone verzi, drum, dotări în intravilan și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- regimul de înălțime
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Lugoj, Certificatul de Urbanism nr. 47 din 23/01/2018, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.

Prevederi ale programului de dezvoltare a orașului pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Lugoj, aprobat prin HCL157/2002, prelungit prin HCL107/2014, amplasamentul în cauză se încadrează în zona cu teren intravilan.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA
C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: emiliadumitrele@gmail.com

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General al Municipiului Lugoj,
- P.U.Z. –uri aprobate în zonă
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.
- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare .
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

-Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor – beneficiar, dar inscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat se afla in partea de Nord a Mun. Lugoj, cu acces de pe strada Spinantei si drumul De V/10.

Zona a evoluat in ultimii ani in zona destinata rezidentialului cu functiuni complementare, dotari si servicii publice.

Zona a devenit atractiva din punct de vedere imobiliar odata cu dezvoltarea unor obiective economice importante in vecinatatea amplasamentului , insa aceasta evolutie a avut loc treptat, incepandu-se cu parcelari punctuale.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în partea de Nord a municipiului Lugoj, fiind nefolosit si liber de constructii in prezent.

Zona studiata este accesibila de pe strada Spinantei. Parcela pentru care s-a initiat P.U.Z. este delimitata astfel:

- la nord: parcela cu nr top 4123 si 4122
- la sud: parcela Cad nr. Top. 4121-IE 408240
- la vest: drum - De V/10
- la est: strada Spinantei

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu exista vegetatie(copaci,pomi) ce necesita a fi pastrate sau protejate.

Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative) avand stabilitatea generala asigurata.

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea conditiilor de fundare in eventualitatea amplasarii de constructii pe amplasamentul studiat.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F. 33026694, Dumbravita, jud. Timis, Str. Alexandru Macedon, nr. 5, Ap. 1, tel. 0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

2.4. CIRCULATIA

Zona din care face parte parcela studiată în documentația de fața este accesibilă dinspre Est, strada Spinantei desfasurându-se pe partea nord-estica a parcelei, drum care face legătura cu strada Hezerisului.

Accesul pe parcela se face de pe strada Spinantei, strada cu dublu sens, partial asfaltata.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de intravilan.

C.F. **411447** Lugoj, numar cad **4122** în suprafață de 5755 mp, in intravilan, proprietar – SC ELLEGI PROJECT SRL

- **S totală =5755 mp (conf. CF 411447 Lugoj)**

În zona aferentă terenului studiat există construcții pe parcele private.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este nefolosit, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Funcțiunile din zona sunt majoritar rezidențiale cu regimuri de înălțime variate.

În funcție de punctele cardinale, funcțiunile vecine se desfasoara in felul urmator:

-**SUD**-PUZ autorizat si in curs de dezvoltare cu un regim de înălțime S+P+4E. PUZ-ul aprobat se desfasoara pe parcela identificata prin CF 408 240.

-**NORD**-terenuri arabile in proprietate privata, lipsite de constructii. Parcela identificata prin top 4123 se invecineaza la limita nordica cu parcela studiată.

-**VEST**- drum De V/10 si zona de locuinte colective P+4E

-**EST**- se afla strada Spinantei, o zona de locuinte P+M si o zona libera de constructii, identificata in PUG ca zona cu destinatie speciala. In urma studiului de cvartal, zona studiată are caracter rezidential.

Relationari intre functiuni

Nu exista conflicte intre functiunile existente in zona si cele propuse, si intr-un caz si in celalalt este vorba de locuinte.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit la est si sud de teren este definit de cladiri locuinte colective. Regimul de înălțime maxim in zona este S+P+4E-parcela din vecinatatea sudica identificata prin Cf 408240. Propunerea se incadreaza in regimul de înălțime existent.

▪ Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Serviciile din zona practic lipsesc, fiind necesare realizarea unor servicii de genul cabinetelor medicale, spatii comerciale, birouri, afterschool.

▪ Asigurarea cu spatii verzi

-In zona centrala a terenului studiat, se propune amplasarea unui parc ce se desfasoara transversal de la Nord la Sud. Parcul se desfasoara intre doua unitati locative si o zona de parcare, actionand atat ca o zona de tampon intre cele doua parcele propuse, cat si ca o zona de legatura cu PUZ-ul aprobat in vecinatatea sudica. Pozitia parcului este aleasa in mod



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

strategic pentru a se dezvolta in conexiune cu zona verde a Puz-ului aprobat pe parcela identificata prin CF 408 240. Astfel, coherenta pozitionarii zonei verzi creste calitatea raportului dintre fondul construit si zona verde.

-Intre unitatile de locuire colectiva, se propune un numar de 3 locuri de joaca si zone verzi aferente locurilor de joaca ce deservesc functiunea de locuire.

-Se propune o zona verde la accesele pe parcela. In partea estica, unde se afla linia LEA, zona verde se poate desfasura pe o suprafata mare, avand in vedere restrictia de minim 12 m de la LEA la spatiul construit.

-Spatiul dintre parcare propusa si limita vecina este delimitata de o suprafata verde de tampon cu o latime de 2 m si care de desfasura longitudinal pe intreaga parcela.

-Realizarea unui ansamblu de cladiri cu regim mic de inaltime cu zone verzi, locuri de relaxare va aduce un plus in aceasta parte a orasului.

• **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu exista.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la nord-est de drumul strada Spinantei si la sud-vest de De V/10.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor cu caracter intravilan, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

Sursa de apa pentru asigurarea necesarului de apa potabila si de incendiu pentru constructiile propuse va fi rețeaua de aliemntare cu apa in system centralizat a mun. Lugoj, rețea administrata s.c. MERIDIAN 22 s.a, existenta pe strada Spinantei.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Lucrarea nu afecteaza sistemul de distributie gaze natural. Se va solicita un aviz de la DELGAZ GRID SA.

d)Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal exista LEA 20Kv.

e)Telefonizare

Pe amplasamentul pe care urmeaza sa se construiasca, TELEKOM nu are amplasate rețele de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire. Se va solicita un aviz de la TELEKOM pentru lucrarile viitoare.

f)Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au in prezent categoria de folosință

Pr. nr.6/2018 – **PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE P+4E,**

Intravilan Municipiul Lugoj, strada Spinantei, CF 4141447

beneficiar- S.C. ELLEGI PROECT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

de terenuri intravilan fara constructii.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

Pe teren nu exista canal de desecare.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

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

▪ **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sporita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

▪ **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

▪ **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

▪ **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

▪ **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a parcelei în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul Lugojului;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

În scopul amplasării unor obiective destinate locuinței colective, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

Pr. nr.6/2018 – PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE P+4E,

Intravilan Municipiul Lugoj, strada Spinantei, CF 4141447

beneficiar- S.C. ELLEGI PROECT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Luand în considerare propunerile facute în PUG Lugoj - a: elaborarea propunerilor PUG și a RLU aferent, aceasta zonă este propusă terenuri cu destinație intravilan cu construcții.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi –în proporție de 30 %, incluzând spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona țin cont atât de parcelările și P.U.Z.-urile deja aprobate în zona, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute.

Zona de locuințe propusă în cadrul prezentei documentații este amplasată la vest de strada Spinantei.

Parcela studiată va fi străbatută la limita sudică de o stradă principală (profil transversal de 6 m). Prospectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare existentă în zona.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixtură asfaltică.

S-a ținut cont de raza de racordare între strazi.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice la parter, ce va fi introdusă în intravilanul municipiului Lugoj;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi.
- un procent de 30 % din teren de spațiu verde
- regim de înălțime maxim P+4E pentru locuințe colective
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- 2 parcele pentru locuințe colective ce vor cuprinde **4 unități de locuințe** colective cu servicii la parter, cu regim de înălțime P+4E, cu max 48 de apartamente pe parcelă, cu suprafețe de 2851 mp și 2904 mp.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe colective este prevăzut la maximum P+4E
Acoperiș terasă: H max=17 m

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Bilant teritorial:

SUPRAFATA TEREN	PROPUNERE	
	m ²	%
Circulatii, accese, parcare	2302	40
Zona de locuire colective	1726.5	30
Spatiu verde	1726.5	30
Suprafata totala teren	5755	100

Indici urbanistici:**Suprafata teren= 5755 mp conform CF 411 447****Locuinte= 1726.5 mp****Drumuri si parcaje= 2302 mp****Suprafata spatii verzi= 1726.5 mp**

P.O.T. max Locuinte- 30%

C.U.T. max Locuinte-3,5

Hmax. 17 m P+4E

Parcarea autovehiculelor va oferi 1.15 loc de pacare/apartament

Pentru parcela de dotari necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) si RLU LUGOJ.

Se vor respecta normele de igiena si normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**a) Alimentarea cu apă se va face prin rețelelor existente în zonă.**

Sursa de apa pentru asigurarea necesarului de apa potabila si de incendiu pentru constructiile propuse va fi rețeaua de alimențare cu apa in sistem centralizat a mun. Lugoj, rețea administrata s.c. MERIDIAN 22 s.a. Alimentarea cu apa se afla in zoltul de Sud-Vest al parcelei. Pentru alimentarea cladirilor se propune o rețea de alimentare cu apa care se va bransa la conducta stradala existenta. De asemenea, la cca 1,5 m fata de limita de proprietate se va monta un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat. Presiunea apei in cladiri va fi emntinuta prin interemdiul unor statii de pompe proprii, cu hidrofor amplasate in camerele tehnice aferente fiecarei cladiri.

b) Canalizarea menajeră se va face prin rețelelor existente în zonă. Canalizarea se afla in coltul Sud-Vestic al parcelei.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

centralizat de canalizare menajera al municipiului Lugoj(aflat in administrarea s.c. MERIDIAN 22 s.a) .

c) Canalizarea pluvială

Gestionarea apelor pluviale se va face in sistem separativ.

Apele pluviale vor fi colectate, in sistem separativ de pe suprafete betonate, drumuri si parcuri aferente constructiilor propuse prin intermediul unei retele pluviale ingropate, din tuburi PVC_KG cu d=315 mm, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie ingropat. De aici, apele de ploaie pre-epurate urmand sa fie folosite la irigarea spatiilor verzi.

Debit ape pluviale este $Q_{pL}=66,14$ l/s

Volumul anual al apelor pluviale este de 3.571 mc/an

Volumul bazinului retentie ape pluviale este de **88 mc.**

Alimentarea cu energie electrică Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal exista LEA 20Kv. Aceasta este pozitionata in partea de est a parcelei , de-a lungul strazii Spinantei. Se va pastra o distanta minima de 12 m a cladirilor fata de LEA 20Kv. Pentru alimentarea unitara cu energie electrica se va depune la E-Distributie Banat o solicitare in acest sens. Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face doar manual, cu asistenta tehnica su[plimentara de la UO MTJT TIMISOARA EXTERNE. Se va solicita la MTJT TIMISOARA EXTERNE un aviz tehnic de racordare.

d) Telecomunicații

Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.

e) Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

▪ Principalele disfuncționalități

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

- traseele drumurilor de exploatare din zonă au nevoie de intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

b) funcționale

- In zona exista LEA 20kv fata de care se pastreaza o distanta de 12 m fata de fondul construit propus.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de locuințe nu afectează mediul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu e cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent.

Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere economic si social, investitia va contribui la crearea unei parcele de locuinte cu dotari complementare zonei de locuit in aceasta zona a Lugojului propusa si prin strategia de dezvoltare a orasului.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

-lucrurile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, fibra optica, iluminat stradal

-Primaria Lugoj va finanta partea de lucrari rutiere(carosabil, trotuare, zona verde, pista biciclete, semaforizarea, iluminat stradal) pentru realizarea profilelor propuse.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G., incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

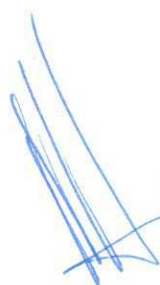
Propunerea de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Conform Masterplanului Lugojului propunerea se incadreaza in tendinta de marire a fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii in cartierele rezidentiale.

Întocmit,

Arh. Dumitrele Elena- Emilia

Arh. Dragos Mircea



Pr. nr.6/2018 – PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE P+4E,

Intravilan Municipiul Lugoj, strada Spinantei, CF 4141447

beneficiar- S.C. ELLEGI PROECT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

LOCUINTE COLECTIVE P+4E

Intravilan LUGOJ, strada Spinantei, C.F.411447, S.teren=5755mp

SC ELLEGI PROJECT SRL, Lugoj, str.13 Decembrie, nr.36

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.



Reglementări zonă rezidențială –locuințe colective cu regim de înălțime P+4E cu servicii la parter

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de nord a intravilanului municipiului Lugoj, cu acces de pe strada Spinantei, a unor parcele destinate construcției de locuințe colective cu funcțiuni complementare pe o suprafață de **5755 mp teren**. Zona aflată în studiu este identificată prin CF 411447 și se află în proprietatea lui **SC ELEGI PROJECT SRL**.

Se va ține cont de continuitatea strazilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră;

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de **4,3 ha**.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe, cu un procent de ocupare maximă a terenului de **30%**.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Lugoj.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

- subzona de locuințe colective P+4E cu servicii la parter
- subzonă mixta de spații verzi
- subzona drumuri, accese si parcaje

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective cu regim de înălțime P+4E cu servicii la parter cu maxim 48 de apartamente pe parcela.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- dotări, servicii(cabinete medicale, birouri, farmacie,comert- mini butic,alimentatie publica, gradinita, afterschool etc.
- apartamente de serviciu, cuplate cu functiunea de servicii, birouri avand acordul vecinilor direct afectati
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter:

- **Regim de construire : P+4E**
- **Funcțiuni predominante: cladiri de locuit in sistem colectiv(maxim 48 de apartamente pe parcela)**
- **Hmax=P+4E (niveluri) cu respectarea inaltimei maxime de 17m, respectiv cota absoluta maxima de(..... m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +17m inaltimea maxima a constructiilor, casa ascensorului poate depasi inaltimea maxima absoluta)**
- **POT max=30%**
- **CUT max=3,5**
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinete medicale, birouri, farmacie,comert- mini butic,alimentatie publica-maxim 20locuri, gradinita, afterschool – maxim 20copii etc. cu respectarea normativelor in vigoare , in interiorul parcelei

Subzona mixtă de spații verzi

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

Subzona cai de comunicatie rutiera -drumuri si accese

- cai de comunicare(construire, modernizare,largire), trotuare, alei pentru ciclisti, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari penntu protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapete de protectie, plantatii de protectie)
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drum public
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile și a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, alimentare publica care isi desfasoara activitatea in afara orelor de functionare (respectiv 22:00 – 07:00) si care pot produce disconfort, in special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil
Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.
Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi
Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei
Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- pt cladirile de locuit colective se va respecta retragerea din plansa de reglementari
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății,

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

Se vor respecta retragerile din plansa de reglementari

c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

Amplasarea cladirilor pe o parcela in raport cu alte constructii se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in ordinul nr 119/2014. Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatarea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 5,00m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul la parcelele din interior, se va prevedea amenajarea de străzi noi.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator conform plan de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale municipiului Lugoj.

Alimentare cu căldură

Fiecare unitate de locuit va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

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 DELGAZ.

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.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul de aferent, din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu.

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile (suprafața minimă de 2851 mp).

Se propune divizarea terenului în 2 loturi cu funcțiunea de locuire colectivă.

Se admite unificarea a maxim două parcele (nu se permite modificarea funcțiunilor, pastrandu-se indicatorii urbanistici teritoriali propusi in puz)

Este interzisă dezmembrarea parcelelor.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.
- regimul de înălțime al clădirilor colective vor avea $H_{max} = P + 4E$ (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 17m, respectiv cota absolută maximă de 103.16 (89.16m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural +17.00m înălțimea maximă a construcțiilor)
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare se pot monta pe fatade, cu condiția ca acestea să fie mascate sau integrate în design-ul clădirii.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Cromatica fatadelor va fi formată din culori neutre-alb, negru, gri și crem în combinație cu alte culori, cu condiția ca cele neutre să fie dominante.

c) Acoperișuri

Construcțiile vor avea învelitori tip terasă. Și vor avea un regim de înălțime maxim P+4 E. Cota la atic va fi de maxim 17 m. Cota casei liftului poate să depășească cota maximă a aticului.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=30% - zona de locuințe colective cu servicii la parter

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=3.5 - zona de locuințe colective cu servicii la parter

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**Art. 25. Parcaje**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Pentru locuințele colective numărul de parcaje se va calcula în funcție de numărul de apartamente (1,15 loc de parcare/apartament).

Art. 26. Spații verzi

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

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200mp de lot. Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

Se va avea în vedere gestionarea spațiului verde propus și folosirea lui ca spațiu public de către Primăria Lugoj.

Art. 27. Împrejurimi

-prevederi pentru clădiri colective

Prevederi pentru clădiri colective – spre frontul stradal se pot realiza împrejurimi cu elemente de delimitare din soclu tip jardiniera 50 cm de la nivelul cotei terenului sistematizat, pentru gard viu și elemente metalice transparente discontinue până la cota de 1.80m. Spre limitele laterale și posterioare se pot realiza împrejurimi strict cu elemente de delimitare din soclu tip jardiniera 50 cm de la nivelul cotei terenului sistematizat pentru gard viu, astfel creându-se continuitate între spațiile verzi de pe parcelele învecinate;



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F. 33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în tendințele de dezvoltare ale municipiului Lugoj.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.**

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Sef proiect:
Arh. Dumitrele Elena Emilia

