

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E ȘI 16 UL**
- Număr proiect: 178/2024
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: ORAȘUL LIPOVA
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului ORAȘUL LIPOVA. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 51/18.06.2024, eliberat de Primăria Orașului Lipova pentru terenul situat în intravilanul orașului Lipova, Str. Petru Maior nr. 40, având o suprafață de **3.200 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 300340 Lipova, nr. cad 300340.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- sistematizarea verticală a terenului
- dotări tehnico-edilitare și racorduri la rețelele edilitare existente
- drum de incintă
- construcții noi: locuințe colective regim maxim de înălțime S+3E și anexe gospodărești/ tehnice regim de înălțime Parter
- platforme parcaje, alei pietonale
- platforme gospodărești
- zone verzi amenajate, loc de joacă, mobilier urban.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul Orașului Lipova, UTR nr. 3, zona L – zonă de locuit, subzona L1 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite, conform PUG aprobat prin HCL Lipova nr. 64/2012, prelungită prin HCL Lipova nr. 32/2022. Prevederile PUG Oraș Lipova pentru zonă sunt:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat)*
- anexe gospodărești*
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale*

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție*

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD
- în zonele de lotizări constituite, ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz)
- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție
- creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini
- spălătorii chimice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 500 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire
- activități industriale (altele decât atelierelor meșteșugărești) și de depozitare.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de min. 500 mp și 12 m front la stradă
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3 m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara, iar străzile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5 m și șanțuri de 1,5 m
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă

- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de învecinarea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2 m conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri și nu mai mult de 40 m față de aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi P+2 (10 m)
- se admit depășiri de $1 \div 2$ m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperisurile pe proprietate

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă

ÎMPREJMUIRI

- învecinările spre stradă vor avea înălțimea de de maxim 2 m, din care un soclu opac de 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,5 m

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- pentru loturi cu suprafața de 500 mp ÷ 1.000 mp: POT maxim = 20%
- pentru loturi cu suprafața de 1.001 mp ÷ 3.000 mp: POT maxim = 15%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- max. pentru loturi de 500 mp – 1000 mp:
 - 0,80 pentru clădiri P+3 etaje
 - 0,60 pentru clădiri P+2 etaje
 - 0,40 pentru clădiri P+1 etaje
 - 0,20 pentru clădiri Parter
- max. pentru loturi de 1.001 mp – 3.000 mp
 - 0,60 pentru clădiri P+3 etaje
 - 0,45 pentru clădiri P+2 etaje
 - 0,30 pentru clădiri P+1 etaje
 - 0,15 pentru clădiri Parter
 - CUT maxim = 1,10.

Accesul carosabil la incintă este asigurat dinspre drumul public amenajat Str. Petru Maior.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM-010-2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Orașul Lipova este așezat pe ambele maluri ale Muresului, la intrarea acestuia în Câmpia Aradului, la poalele Munților Zarandului, în zona de contact a acestora cu Dealurile Lipovei. Orașul este străbătut de drumul național DN 7 (E 68) București – Nădlac, de drumurile județene DJ 682 Făget – Lipova – Arad – Periam și DJ 572 Comoriște – Berzoaia – Lipova. Paralel cu traseul DN 7, teritoriul este traversat de calea ferată Arad – București. Drumul național DN 7 și calea ferată Arad – București aparțin Coridorului IV PanEuropean de transport multimodal.

Pe teritoriul Lipovei au fost descoperite urme ale unor vechi așezări neolitice, dacice și romane, care dovedesc prezența unei așezări mai timpurii (106 – Castru roman și port la Mureș pentru supravegherea transportului de sare). În 1221 un document amintește existența unei monetării la Lipova, în 1278 sunt menționate documentar domeniul și Cetatea Șoimoș. În 1529 Lipova devine oraș liber, regalian și cetate de scaun.

Fiind amplasată pe râul Mureș (în nordul Banatului), Lipova a fost disputată de habsburgi și de otomani. Între 1552 - 1595 și 1613 - 1718, Lipova a fost stăpânită de turci (cu întreruperi). În urma semnării Păcii de la Passarowitz în 1718, orașul a revenit definitiv în mâna habsburgilor. Totuși, Lipova este una dintre puținele localități stăpânite de turci în care s-au mai păstrat urme ale acestora, una dintre construcțiile reprezentative fiind *Bazarul Turcesc*.

Între anii 1779 - 1918, Lipova aparține comitatului Timiș și apoi comitatului Arad, sub stăpânirea Ungariei. În perioada interbelică Lipova face parte din județul Timiș – Torontal. La reforma administrativă din 1950, Lipova face parte din regiunea Arad, până la 1960. În perioada 1960 - 1968, teritoriul administrativ din care face parte Lipova este regiunea Banat, iar începând cu 1968 orașul face parte din județul Arad.

Orașul Lipova este localitate de rangul III. Face parte din județul Arad de la reforma administrativă din 1968. Actualul oraș este format din trei unități – cartiere, care au fost localități distincte până în 1950: Lipova I – vechiul oraș Lipova, Lipova II – fosta localitate Radna și Lipova III – fostul sat Șoimoș.

Localitatea Lipova s-a format prin unirea unor nuclee primare de locuire aflate în zona de nord a orașului, cu zona Cetății Liova, ridicată pe locul vechiului castru roman.

Zona generală de amplasament este amplasată la cca. 1 km est față de centrul localității, la sud de Râul Mureș. Localitatea s-a dezvoltat preponderant la sud și vest de centrul vechi și s-a densificat până înspre Str. Petru Maior și Str. Vasile Bugariu, însă zona cuprinsă între extremitățile acestor două străzi a rămas ne-edificată, cu excepția unor dotări tehnico-edilitare (gospodărie de apă) și a unor construcții realizate după anii 2000 – sala de sport și blocuri noi de locuințe, deservite de Str. Petru Maior, recent modernizată. O bună parte a terenurilor sunt virane, iar grădinile locuințelor amplasate pe Str. Petru Maior și Vasile Bugariu au suferit

dezmembrări în scopul optimizării terenului și densificării locuirii, indiciu că localitatea se dezvoltă și necesită noi suprafețe rezidențiale în zona general de amplasament.

Zona dispune de utilitățile apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică.

2.2. Încadrarea în localitate

Orașul Lipova este situat la cca. 35 km est față de Mun. Arad, de-a lungul DN 7 București – Nădlac, de o parte și de cealaltă a Râului Mureș. Zona generală de amplasament este amplasată la cca. 1 km est față de centrul localității, la sud de Mureș și de Str. Petru Maior.

Vecinătățile terenului propus spre reglementare sunt predominant loturi pentru locuințe individuale și colective și dotări publice pentru aceste funcțiuni: alimentație publică/ turism, sport, zonă tehnico-edilitară.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: 0,00 m – drum public Str. Petru Maior, 30,00 m – dig Mureș și Faleza Mureș (Hdig = cca. 3 m), 90,00 m – albia Râului Mureș
- Vest: 0,00 m – loturi locuințe individuale dezmembrate din parcele rezidențiale cu suprafețe anterioare > 1.000 m, 20,00 m – restaurant Faleza Mureșului
- Sud: 0,00 m – canal, 0,00 m – zonă locuințe individuale, 90,00 m drum public Str. Vasile Bugariu
- Est: 0,00 m – sală sport cu amenajările de teren necesare (parcaje, pietonale, loc joacă, zone verzi, centrală termică și magazie de lemne), 45,00 m – locuințe colective P+2E+M

Terenul este accesibil dinspre Str. Petru Maior, care delimitează fizic incinta reglementată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat, având folosință curți construcții în intravilan, nu este edificat. Acesta este acoperit cu vegetație spontană – iarbă și arbuști.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 127,60 NMN și 128,00 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Orașul Lipova este așezat la contactul a trei forme de relief distincte: Munții Zarandului la nord, Dealurile Lipovei la sud și Valea Mureșului care desparte cele două unități geomorfologice.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat pe Valea Mureșului, pe malul stâng al acestuia, la cca. 90 m față de cursul râului, îndiguit. De-a lungul laturii vestice a zonei reglementate se află Canalul Valea Mărășeștiului, întubat, care se varsă în Râul Mureș.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află pe Valea Mureșului. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a $0,20 \div 0,50$ m, având stabilitatea generală asigurată.

Geologic, zona face parte integrantă din estul Depresiunii Panonice, formată prin scufundarea unui masiv hercinic, alcătuit din șisturi cristaline ce formează fundamentul acestuia. Peste fundamentul cristalin eruptiv localizat la 1000 m sub nivelul mării, stau așezate transgresiv și discordant formațiuni sarmațiene, panoniene și cuaternare. Cuaternarul are o grosime de cca. 250 m, fiind alcătuit din formațiuni sedimentare lacustre și fluviatile, cu o stratificație mai mult sau mai puțin încrucișată, reprezentată de nisipuri și pietrișuri, ce alternează cu pământuri argilo-prăfoase și prafuri argiloase.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,5 m
- argilă cafenie cu concrețiuni feruginoase, plastic tare, până la 1,60 m
- nisip până la 4,00 m, strat neepuizat până la adâncimea de investigare.

Nivelul apelor subterane apare la adâncimea de 4,0 m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă și de topirea zăpezii.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,8 m față de cota

terenului natural, pe stratul de argilă cafenie. Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este $P_{conv} = 280 \text{ kPa}$ fără corecții pe argilă cafenie plastic tare.

2.4. Circulația

Accesul carosabil la incintă este asigurat de drumul public Str. Petru Maior, modernizat, într-o stare tehnică bună. Acesta este de categoria IV, cu prospect general 15,00 m, din care carosabil min. 6,00 m, cu o bandă de circulație pe sens, cu îmbrăcăminte asfaltică, trotuar 1,00 m din pavele beton, pe o latură a drumului, zone verzi de aliniament. Paralel cu drumul public se desfășoară digul Mureșului ($H_{dig} = \text{cca. } 3 \text{ m}$, lățime 12,00 m), la cca. 30 m nord.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții în intravilan", "căi de comunicație" și "canale".

Terenul înscris în Extrasul C.F. nr. 300340 Lipova, nr. cad 300340, în suprafață de 3.200 mp, are categoria de folosință **curți construcții în intravilan**, pentru acesta este prevăzută în PUG aprobat funcțiunea dominantă rezidențială.

Terenul este proprietatea privată a Orașului Lipova.

În Extrasul CF nr. 300340 Lipova nu există înscrieri în CF privitoare la sarcini.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că acestea vor asigura o zonă tampon între sala de sport și zona rezidențială cu locuințe individuale existentă la vest și sud.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă (râul Mureș, existent la cca. 90 m nord față de amplasament, este îndiguit, cu $H_{dig} = \text{cca. } 3 \text{ m}$).

Pe terenul propus spre reglementare nu există fond construit.

În zonă nu există transportul în comun.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- existența pe teren a unui cablu electric subteran Les 0,4 kV, care alimentează cu energie electrică sala de sport situată la est, al cărui unghi format cu laturile terenului restricționează regimul de construire și regulile de amplasare a construcțiilor în zona reglementată
- absența rețelelor edilitare de gaze naturale, ceea ce implică găsirea unor soluții locale de asigurare a încălzirii locuințelor colective propuse
- absența în zonă a utilităților publice de canalizare pluvială
- dezmembrarea grădinilor loturilor rezidențiale amplasate la est de Str. Maior (pe limita vestică de proprietate a terenului studiat) a dus la apariția unor loturi care nu au accesul carosabil asigurat dinspre un drum public sau printr-o servitute de trecere.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

Zona dispune de rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă, dispuse de-a lungul Str. Petru Maior.

2.7.2. Canalizare menajeră

Zona dispune de rețele edilitare de canalizare menajeră, dispuse de-a lungul Str. Petru Maior.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zona studiată nu există rețele edilitare de canalizare pluvială. De-a lungul laturii vestice a zonei reglementate se află Canalul Valea Mărășeștiului, întubat, care poate prelua ape convențional curate rezultate de pe amplasament. De-a lungul canalului, pe terenul reglementat, există un cămin de vizitare.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Orașul Lipova nu dispune de rețele edilitare de gaze naturale.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Zona dispune de rețele edilitare aeriene și subterane de alimentare cu energie electrică de joasă

tensiune.

Terenul studiat este traversat în zona nordică în diagonală de un cablu electric subteran Les 0,4 kV, care alimentează cu energie electrică sala de sport situată la est.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit, dar care nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 90 m nord de amplasamentul studiat, însă este îndiguit, cu $H_{dig} = \text{cca. } 3 \text{ m}$). De-a lungul laturii vestice a zonei reglementate se află Canalul Valea Mărășeștiului, întubat, care se varsă în Râul Mureș. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică, iar canalizarea pluvială poate fi rezolvată cu ajutorul bazinelor de stocare sau a deversării apelor convențional curate pe zonele verzi.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la absența utilităților centralizate de canalizare pluvială, aspect care poate fi rezolvat prin soluții care să protejeze cadrul natural al zonei.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația orașului Lipova nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale a cartierului, din contră, asigurarea unor locuințe de serviciu pentru tineri din domeniul sănătate și învățământ va atrage către localitate specialiști al căror impact pozitiv este preconizat atât pe termen scurt, cât și mediu/ lung. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, conform PUG aprobat.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în UTR nr. 3, zona L – zonă de locuit, subzona L1 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite, conform PUG aprobat prin HCL Lipova nr. 64/2012, prelungită prin HCL Lipova nr. 32/2022. Principalele prevederi ale PUG Oraș Lipova pentru zonă sunt:

UTILIZĂRI ADMISE:

- *locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat)*
- *anexe gospodărești*
- *echipamente publice specifice zonei rezidențiale*

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- *se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție*

UTILIZĂRI INTERZISE:

- *funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare*

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție
- depozitare en-gros, stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini, spălătorii chimice

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de min. 500 mp și 12 m front la stradă
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3 m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5 m și șanțuri de 1,5 m
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2 m conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri și nu mai mult de 40 m față de aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi P+2 (10 m)
- se admit depășiri de $1 \div 2$ m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișurile pe proprietate

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă

ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de de maxim 2 m, din care un soclu opac de 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,5 m

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- pentru loturi cu suprafața de 1.001 mp ÷ 3.000 mp: POT maxim = 15%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- max. pentru loturi de 1.001 mp – 3.000 mp
 - 0,60 pentru clădiri P+3 etaje
 - 0,45 pentru clădiri P+2 etaje
 - 0,30 pentru clădiri P+1 etaje
 - 0,15 pentru clădiri Parter
 - CUT maxim= 1,10.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru integrarea cotei lui naturale în fondul construit existent pe terenurile adiacente și pentru racordul carosabil la Str. Petru Maior. Terenul propus spre reglementare este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,20 m, pe stratul de nisip prăfos cafeniu plastic vîrtos.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,50 m – 5,00 m față de cota terenului natural. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura Str. Petru Maior – drum public existen, modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică.

Lucrările rutiere constau în amenajarea unui drum de incintă de lățime minimă 5,00 m, racordat la carosabilul Str. Petru Maior, a parcajelor necesare, prin racordul platformelor parcaje propuse la drumul de incintă.

Drumul de incintă va asigura prin servituți de trecere înscrise în Extrasul CF nr. 300340 Lipova, accesul carosabil și pietonal la proprietățile private dezmembrate din loturi inițiale cu suprafețe vaste, amplasate la frontul estic al Str. Petru Maior.

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală
- amenajare drum de incintă de lățime min. 5,00 m
- amenajare grupuri de parcaje
- amenajare platforme gospodărești în proximitatea fie a drumului public, fie a drumului de incintă
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de amenajare zone verzi.

Structura rutieră pentru realizarea drumului de incintă poate avea stratul de uzură realizat fie din beton rutier, mixtură asfaltică sau pavaje din beton. Parcajelor propuse vor avea stratul de uzură din pavaje din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare executate din pavaj sau îmbrăcăminte asfaltică, de lățime minimă 1,00 m, dispuse în jurul construcțiilor propuse și pentru acces la amenajările complementare: parcaje, loc joacă pentru copii, platformă gospodărească, etc.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

3.5. **Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Se propune **modificarea reglementărilor** prevăzute în PUG Oraș Lipova aprobat pentru UTR nr. 3, zona L – zonă de locuit, subzona L1 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite, pentru **funcțiunea dominantă locuințe colective în regim de înălțime P+3E cu sau fără subsol/ demisol**. Se va menține funcțiunea prevăzută în PUG aprobat pentru zonă (locuire colectivă), se va modifica regimul de înălțime, POT maxim și CUT maxim, care vor fi adaptați la necesitatea de dezvoltare a localității pentru această zonă.

Funcțiunile complementare acestora sunt: drum de incintă, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, anexe gospodărești, centrale termice cu magazie lemne, zone gospodărești, zone verzi și loc de joacă pentru copii, pergole, filigorii, etc. **Funcțiunea admisă** zonei este **mic comerț**, cu un maxim de 3 angajați (farmacie, mini ABC, florărie, etc.), în spații amplasate exclusiv la parter, care pot fi închiriate de Autoritatea Publică Locală exclusiv în absența temporară a unor cereri închiriere din partea specialiștilor cărora le sunt destinate locuințele colective.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) sistematizarea verticală a terenului
- b) dotări tehnico-edilitare și racorduri la rețelele edilitare existente
- c) drum de incintă
- d) construcții noi: locuințe colective regim maxim de înălțime P+3E și anexe gospodărești/ tehnice regim de înălțime Parter
- e) platforme parcaje, alei pietonale
- f) platforme gospodărești
- g) zone verzi amenajate, loc de joacă, mobilier urban.

Zona studiată are suprafața de **38.280 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- branșamente și racorduri la rețelele de utilități existente (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică)
- racord drum de incintă la Str. Petru Maior
- accese pietonale

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **3.200 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la **modificarea reglementărilor** prevăzute în PUG Oraș Lipova aprobat pentru UTR nr. 3, zona L – zonă de locuit, subzona L1 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite, pentru **funcțiunea dominantă locuințe colective în regim de înălțime P+3E cu sau fără subsol/ demisol**. Se va menține funcțiunea prevăzută în PUG aprobat pentru zonă (locuire colectivă), se va modifica regimul de înălțime, POT maxim și CUT maxim, care vor fi adaptați la necesitatea de dezvoltare a localității pentru această zonă.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea **rezidențială – locuire colectivă**.

În incinta studiată se propune funcțiunea **locuire colectivă cu regim de înălțime – P+3E, cu sau fără subsol/ demisol**. Se estimează un număr de 16 unități locative (UL)/ clădire propusă cu funcțiune rezidențială.

Construcții propuse:

A. Locuințe colective P+3E, cu sau fără subsol/ demisol și anexe gospodărești (centrală termică) Parter

Sc = max. 750 mp

Sd = max. 2.880 mp

S-a propus realizarea a două grupuri de locuințe colective în cadrul parcelei, în 2 etape distincte, în funcție de cererea reală de apartamente pentru specialiști din domeniul sănătății și învățământ. S-a estimat un număr de 16 unități locative (UL)/ clădire propusă cu funcțiune rezidențială. Locuințele colective vor fi deservite de anexe gospodărești – centrală termică, dispuse la distanțele minime prevăzute în PUG și PUZ în elaborare, cu respectarea condițiilor PSI și a culuarului Les 0,4 kV existent pe teren.

La **faza DTAC** se vor respecta următoarele prevederi:

- se va asigura însorirea pentru încăperile de locuit din clădirile propuse prin PUZ și din locuințele învecinate de min. 1h 30 min. la solstițiul de iarnă, conform prevederi OMS

119/2014 actualizat, cap. 1, art. 3. Orientarea nord-vest – sud-est a clădirilor propuse este optimă pentru asigurarea însoririi a spațiilor de locuit.

- se va respecta distanța minimă de 5,00 m între locurile de parcare propuse prin PUZ și ferestrele camerelor de locuit ale clădirilor învecinate, conform prevederi OMS 119/2014 actualizat, cap. 1, art. 4.
- localizarea platformei pentru depozitarea deșeurilor menajere va fi la min. 10,00 m față de ferestrele camerelor de locuit ale clădirilor învecinate, conform prevederi OMS 119/2014 actualizat, cap. 1, art. 4.

În cazul optării pentru împrejmuirea terenului, aceasta se va realiza de preferință din gard viu sau cu elemente de construcție de înălțime maxim de 2,00 m. Împrejmuirea va fi amplasată pe limitele de proprietate ale parcelei, cu acordul vecinilor afectați.

În jurul locuințelor colective propuse se vor realiza alei pietonale. Aleile vor lega atât construcțiile, cât și amenajările propuse: pachetele de parcaje, locul de joacă, platforma gospodărească, etc.

Se va asigura min. 1 loc parcare pe terenul proprietatea privată a Orașului Lipova. În situația în care în etapa 2 – construirea spre sud a celei de-a doua clădiră P+3E – locurile de parcaje din incintă vor fi insuficiente, se va opta fie pentru reducerea numărului de unități locative în cea de-a doua clădire, fie pe amenajarea de locuri de parcaje pe terenuri proprietatea privată a Orașului Lipova, cum este de exemplu terenul ocupat cu sala de sport de la est. Parcajele vor fi amplasate în pachete de-a lungul drumului de incintă propus, la min. 5,00 m față de ferestrele încăperilor de locuit. Astfel, pe parcelele reglementate se vor amenaja cca. 27 locuri de parcare atât pentru locatari, cât și pentru vizitatori.

Zona liberă din jurul locuințelor colective, având o pondere de minim 10,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Pe zonele verzi propuse, într-un procent de max. 10,00 %, pot fi realizate pietonale, zone minerale, amenajări/construcții ușoare de tip pergolă/ filigorie (regim de înălțime parter), care să deservească locul de joacă pentru copii, zone de relaxare, etc. Este obligatorie amenajarea unui loc de joacă pentru copii.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 3.200 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran	3.200	100,00	-	-
02.	Locuințe colective P+3E	-	-	680	21,25
03.	Zonă tehnico-edilitară – anexe gospodărești Parter	-	-	120	3,75
04.	Drum incintă, parcaje, pietonale	-	-	2.060	64,38
05.	Zonă gospodărească	-	-	20	0,62
06.	Zone verzi amenajate	-	-	320	10,00
TOTAL GENERAL		3.200	100	3.200	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	15,00 %	25,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,60	0,90

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Oraș Lipova	Intravilan Oraș Lipova
02.	Proprietate	Teren proprietatea privată a Orașului Lipova, conf. Extras C.F. nr. 300340 Lipova, nr. cad 300340	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 127,60 NMN și 128,00 NMN. Cota $\pm 0,00$ va fi prevăzută la +128,50 NMN, iar CTS la 128,15 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Clădirile pentru locuințe colective propuse vor fi amplasate paralel cu limita estică de proprietate a terenului, în jumătatea estică a zonei reglementate. Este recomandată urmărirea unei simetrii în amplasarea obiectelor propuse în cele 2 etape ale investiției. Datorită restricționărilor impuse de existența în nordul terenului a cablului Les 0,4 kV, cel puțin o anexă gospodărească (parter) pentru centrala termică va fi amenajată în apropierea clădirilor de locuit, în zona frontului stradal, având obligatoriu laturile paralele cu ale clădirilor de locuit propuse și limita estică de proprietate.

3.5.3. Regimul de aliniere

Terenul de amplasament are formă poligonală, laturile est și sud sunt paralele sau perpendiculare pe forma clădirilor marcante existente (sală sport și locuințe colective S+2E+M).

Construcțiile sunt încadrate într-un perimetru maxim de construibilitate propus, marcat pe planșa Reglementări Urbanistice – zonificare (planșa 02 A) și vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal se consideră înspre Str. Petru Maior – clădirile pot fi amplasate la min. 1,50 m și max. 10,00 m față de limita de proprietate
- spre limita sudică de proprietate, construcțiile pot fi amplasate parțial la min. 2,50 m, respectiv parțial min. 5,50 m față de limita de proprietate (limita de proprietate este discontinuă)
- spre limita estică de proprietate (laterală stânga): construcțiile principale vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate, cu excepția anexelor gospodărești prevăzute în zona tehnico-edilitară dinspre frontul stradal, care pot fi amplasate la min. 1,50 m față de limita estică de proprietate
- spre limita vestică de proprietate (laterală dreapta): min. 10,30 m.

Se recomandă amplasarea clădirii de locuit P+3E cea mai apropiată față de frontul stradal în prelungirea aliniamentului sălii de sport existentă la est (cca. 19,70 m față de limita de proprietate de la frontul stradal).

La amplasarea construcțiilor se va ține cont de culuarul de protecție al Les 0,4 kV (min. 0,60 m de o parte și cealaltă a cablului).

Retragerile minime ale construcțiilor propuse se vor încadra în perimetrul maxim de construibilitate, conform planșei Reglementări urbanistice – zonificare (02 A). În perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele colective pot fi amplasate inclusiv anexe gospodărești, cu avizul ISU Arad. Se pot autoriza în afara acestui perimetru terase neacoperite, construcții ușoare de tip pergolă, filigorie, etc. aferente zonelor verzi și de joacă/ recreere, amenajărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: **P+3E, cu sau fără subsol/ demisol**, respectiv **max. 16,50 m la coamă** (145,00 NMN), considerate față de cota $\pm 0,00$ (128,50 NMN). Clădirile destinate locuințelor colective vor avea prevăzut acoperiș tip șarpantă, conform specificului zonei.

Anexele gospodărești (necesare pentru amplasare centrală termică) vor avea regimul de înălțime Parter, cu H max. la coamă 6,00 m (în cazul optării pentru acoperiș tip șarpantă), respectiv H max. la atic 4,50 m (în cazul optării pentru acoperiș tip terasă).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- **P.O.T. 25,00 %**

- C.U.T. 0,90

3.5.6. Plantatii

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de minim 10,00 %. Spațiile verzi vor fi distribuite în jurul clădirilor propuse, cu loc de joacă, recreere, pietonale cu mobilier urban, zonă grătar, etc. Pot fi realizate construcții ușoare tip pergolă/ filigorie pentru umbră, alei pietonale, zone minerale, etc. în limita a 10,00 % din suprafața zonelor verzi propuse.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune bransamentul la rețeaua de apă potabilă existentă de-a lungul Str. Petru Maior, cu un cămin apometru pentru fiecare bloc de locuințe.

Bransamentul la rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,20 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip, în afara limitei de proprietate.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

Qs.zi.med	=	31.906	mc/zi =	0.369	l/s
Qs.zi.min	=	9.572	mc/zi =	0.111	l/s
Qs.zi.max	=	41.477	mc/zi =	0.480	l/s
Qs.o.max	=	4.839	mc/h =	1.344	l/s

Stingerea incendiilor

Conform normelor în vigoare, nu este cazul a se realiza instalații de stingere incendii.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la locuințele colective propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă de-a lungul Str. Petru Maior.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Apele uzate menajere care urmează a fi evacuate în rețelele publice de canalizare, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Debitele totale de ape uzate menajere evacuate de la clădirea propusă sunt:

a) <u>debitul zilnic mediu</u>	Qu.zi.med = 1 x Qs.zi.med =	31.906	mc/zi =	0.369	l/s
b) <u>debitul zilnic minim</u>	Qu.zi.min = 1 x Qs.zi.min =	9.572	mc/zi =	0.111	l/s
c) <u>debitul zilnic maxim</u>	Qu.zi.max = 1 x Qs.zi.max =	41.477	mc/zi =	0.480	l/s
d) <u>debitul orar maxim</u>	Qu.o.max = 1 x Qs.o.max =	4.839	mc/h =	1.344	l/s

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri vor fi dirijate spre canalul întubat Valea Mărășeștiului (proprietatea Orașului Lipova, administrat de Primăria Lipova), ca ape convențional curate, cu ajutorul căminului de vizitare existent. Apele pluviale provenite de pe drumul de incintă, parcuri, trotuare, se vor deversa spre zonele verzi adiacente, cu posibilitatea amenajării unui bazin de stocare ape pluviale. Preaplinul bazinului de stocare va fi deversat controlat în canalul întubat existent de-a lungul laturii vestice a terenului, ca ape convențional curate.

Apele pluviale deversate la nivelul solului sau în canalul întubat vor fi conform NTPA 001/2005.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În Orașul Lipova nu există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale.

Energia termică necesară încălzirii locuințelor colective va fi furnizată de centrale termice comune, câte una pentru fiecare clădire, care vor fi amplasate în anexe gospodărești distincte. Agentul termic va proveni fie

de la centrale termice cu funcționare pe combustibil solid (lemne, pește, etc.), fie de la pompe de căldură. În unitățile locative se va asigura o temperatură de 21-22° C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 90 kW. Asigurarea necesarului de energie electrică se va putea face prin 2 bransamente subterane de la linia electrică de joasă tensiune existentă în imediata vecinătate a amplasamentului, câte un bransament pentru fiecare clădire de locuințe colective.

Se propune a se realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune de-a lungul acceselor carosabile și pietonale la noile clădiri, prin cabluri electrice montate subteran, firide principale de distribuție amplasate la limita proprietății dinspre frontul stradal și bransamente subterane pentru fiecare nou consumator. Iluminatul public de-a lungul drumului de incintă se va putea alimenta prin extinderea celui existent pe Str. Petru Maior, prin cablu pozat subteran.

La amplasarea construcțiilor și a bransamentelor nou propuse se va ține cont de culuarul de protecție al Les 0,4 kV (min. 0,60 m de o parte și cealaltă a cablului).

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluțiile de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare.

3.6.7. Gospodărie comunală

Pentru clădirile propuse vor fi amenajate în cadrul parcelei câte o zonă gospodărească pentru fiecare dintre clădirile de locuințe colective, unde vor fi amplasate pubele colectarea deșeurilor, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a localității. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există transport în comun, zona generală de amplasament are o densitate redusă a populației, nefiind astfel necesară asigurarea transportului în comun.

Se va asigura min. 1 loc parcare pe terenul proprietatea privată a Orașului Lipova. În situația în care în etapa 2 – construirea spre sud a celei de-a doua clădiri P+3E – locurile de parcaje din incintă vor fi insuficiente, se va opta fie pentru reducerea numărului de unități locative în cea de-a doua clădire, fie pentru amenajarea de locuri de parcaje pe terenuri învecinate proprietatea privată a Orașului Lipova, cum este de exemplu terenul ocupat cu sala de sport de la est. Parcajele vor fi amplasate în pachete de-a lungul drumului de incintă propus, la min. 5,00 m față de ferestrele încăperilor de locuit. Astfel, pe parcelele reglementate se vor amenaja cca. 27 locuri de parcare atât pentru locatari, cât și pentru vizitatori.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- apele uzate menajer sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- apele pluviale ce vor fi deversate în canalul întubat Valea Mărășeștiului sunt ape convențional curate, provenite de pe acoperișul clădirilor propuse;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale. Râul Mureș curge la cca. 90 m nord față de amplasament, însă paralel cu Str. Petru Maior a fost realizat un dig de pământ de înălțime cca. 3 m, care are capacitatea de a proteja zona locuită de eventuale inundații produse pe râul Mureș. În zona canalului întubat au fost propuse exclusiv amenajări de parcaje și zone verzi.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul județului, cu utilaje adecvate. Pentru incinte se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate și depuse la rampa ecologică a localității, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firme specializate.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 10,00 % pentru funcțiunea rezidențială. Suprafața minimă de zonă verde impusă, de 320 mp, va asigura min. 2 mp zonă verde/ locatar în clădirile propuse (estimat 3 persoane/ unitate locativă, respectiv 96 persoane).

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în intravilanul Orașului Lipova, fiind învecinată la sud, est și vest de zone rezidențiale cu locuințe individuale, dar și colective, iar zona cuprinde inclusiv dotări de interes public de tipul alimentație publică, sport și dotări tehnico-edilitare. Prevederile PUG Oraș Lipova aprobat pentru zona în curs de reglementare sunt "instituții, servicii". Ținând cont de vecinătățile concrete ale incintei studiate, propunerea de locuințe colective în regim de înălțime P+3E este oportună deoarece va asigura atât o zonă-tampon între locuințele individuale și zona de sport existentă, dar va asigura și trecerea optimă dpdv urbanistic spre locuințele colective P+2E+M situate dincolo de sala de sport, conferind cartierului o diversificare a volumetriei acestuia și contribuind la aspectul urban al acestei zone.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește existența pe teren a cablului Les 0,4 kV care alimentează cu energie electrică sala de sport existentă la est, s-a optat pentru amplasarea unei zone tehnico-edilitare (anexe centrală termică) în zona frontului stradal, zona construibilă cuprinsă între cablul Les 0,4 kV și frontul stradal fiind relativ restrânsă și restricționată de unghiurile formate de frontul stradal cu cablul subteran, respectiv cu limita est de proprietate. Laturile anexei gospodărești vor fi paralele/ perpendiculare cu limita estică de proprietate.

În ceea ce privește absența rețelilor edilitare de gaze naturale, au fost propuse soluții locale de asigurare a încălzirii locuințelor colective: energia termică necesară încălzirii locuințelor colective va fi furnizată de centrale termice comune, care vor fi amplasate în anexa gospodărești. Agentul termic va proveni fie de la centrale termice cu funcționare pe combustibil solid (lemne, pește, etc.), fie de la pompe de căldură.

În ceea ce privește absența rețelilor centralizate de canalizare pluvială, s-a optat pentru deversarea apelor pluviale convențional curate provenite de pe acoperișul clădirilor în canalul întubat existent la vest, de-a lungul limitei de proprietate. Apele pluviale provenite de pe drumul de incintă, parcări, trotuare, se vor deversa spre zonele verzi adiacente, cu posibilitatea amenajării unui bazin de stocare ape pluviale. Preaplinul bazinului de stocare va fi deversat controlat în canalul întubat existent de-a lungul laturii vestice a terenului, ca ape convențional curate.

În ceea ce privește dezmembrarea existentă a grădinilor loturilor rezidențiale amplasate la est de Str. Maior (pe limita vestică de proprietate a terenului studiat) fără a se ține cont că nu există acces carosabil asigurat dinspre un drum public sau printr-o servitute de trecere, prezentul PUZ propune realizarea unui drum de incintă în jumătatea vestică a terenului, de lățime min. 5,00 m, accesibil dinspre Str. Petru Maior existentă, care să asigure inclusiv accesul auto și pietonal la terenurile private dezmembrate fără posibilitate de acces. Suprafața de teren/ de drum incintă afectată de servitutea de trecere propusă a fi înscrisă în extrasul CF nr. 300340 Lipova este de cca. 628 mp.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- Str. Petru Maior, dig Faleza Mureșului și rețele edilitare, de interes local
- sala de sport cu amenajările de teren existente, de interes local
- canalul Valea Mărășeștiului, parțial întubat, de interes local.

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- racord carosabil al drumului de incintă la Str. Petru Maior existentă
- branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente și racord canal pluvial la canalul întubat existent pentru ape convențional curate.

Se propun noi obiective de utilitate publică, și anume drumul de incintă, care va deservi inclusiv loturile private adiacente laturii vestice de proprietate a terenului reglementat, prin instituirea unor servituți de trecere. Suprafața de teren/ de drum incintă afectată de servitutea de trecere propusă a fi înscrisă în extrasul CF nr. 300340 Lipova este de cca. 628 mp.

Este recomandată asigurarea continuității frontului stradal în zona vestică, înspre loturile rezidențiale private (prin transferul în domeniul public a unei suprafețe de cca. 23 mp).

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Str. Petru Maior, digul Mureș), terenuri proprietate privată a Orașului Lipova (terenul propus spre reglementare, imobilele cu dotări de interes public – sală de sport și dotări tehnico-edilitare necesare funcționării acesteia și a blocurilor din vecinătate, alimentație publică) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zona studiată terenuri proprietate publică sau privată de interes național.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, terenurile proprietate privată a Orașului Lipova sau a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea acceselor carosabile și branșamente, racorduri la rețelele edilitare existente se vor realiza din fonduri publice, fiind vorba de investiția Autorității Publice Locale – Oraș Lipova.

3.9.2. Circulația terenurilor

Sunt prevăzute măsuri pentru circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z., și anume prevederea unor servituți de trecere în favoarea imobilelor dezmembrate fără posibilitate de acces la vest de incintă, pe suprafața de teren afectată de drumul de incintă propus, de cca. 628 mp. Drumul de incintă va asigura inclusiv accesul la aceste parcele, rezolvând o disfuncționalitate existentă.

Continuitatea frontului stradal este cu titlu de recomandare.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului – Orașul Lipova, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8, rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Oraș Lipova referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând regimul de înălțime P+3E pentru funcțiunea propusă a zonei reglementate – **locuire colectivă (funcțiune prevăzută și în PUG aprobat)**.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- smenajare drum de incintă racordat la carosabilul Str. Petru Maior
- branșamente/ racorduri la rețelele edilitare existente
- funcțiune locuire colectivă și funcțiuni complementare – anexe gospodărești, parcaje, zone verzi, platforme gospodărești, etc.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei și orașului Lipova, asigurând o zonă pentru locuințe colective într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens și o cerere imobiliară reală, rezolvând în același timp și disfuncționalități legate de accese carosabile la loturi adiacente. Locuințele colective realizate de Autoritatea Publică Locală vor atrage tineri specialiști în sănătate și învățământ spre localitate, cu consecințe benefice pe termen mediu și lung. Amplasarea clădirilor pentru locuințe colective P+3E în vecinătatea râului Mureș, cu vedere înspre acesta, va completa atractivitatea investiției avută în vedere.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren, etc. – sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCL Oraș Lipova
- asigurarea de fonduri publice pentru realizarea prioritară a accesului carosabil și a utilităților prin branșamente și racorduri la rețele tehnico-edilitare existente.

Întocmit:

Urbanism:

arh. Doriană BALOGH RUR-DE