

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 3 AFERENT "CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E ȘI 16 UL"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Orașului Lipova.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- **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
- reglementarea din punct de vedere urbanistic a incintei studiate prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuințe colective regim de înălțime P+3E cu sau fără subsol/ demisol.

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. Se estimează un număr de cca. 16 unități locative/ clădire (apartamente cu 1 ÷ 4 camere).

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **locuire colectivă în regim de înălțime P+3E**.

Funcțiunile complementare acesteia 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 cu condiții 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.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 51/18.06.2024**, eliberat de Primăria Orașului Lipova.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Limita de proprietate la frontul stradal este înspre Str. Petru Maior (la nord). Terenul de amplasament are formă poligonală, laturile est și sud sunt paralele sau perpendiculare pe forma clădirilor marcante existente (sala 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 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).

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre un drum public existent (Str. Petru Maior).

Lucrările rutiere propuse constau în:

- amenajarea unui drum de incintă de lăţime minimă 5,00 m, racordat la carosabilul Str. Petru Maior
- amenajarea parcajelor necesare, prin racordul platformelor parcaje propuse la drumul de incintă
- amenajare alei pietonale

Drumul de incintă va asigura prin servituţi de trecere înscrise în Extrasul CF nr. 300340 Lipova, accesul carosabil şi pietonal la proprietăţile private dezmembrate din loturi iniţiale amplasate la frontul estic al Str. Petru Maior, respective la vest de terenul studiat.

• **Utilizări permise**

Orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice şi de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administraţiei publice pentru lucrările din zonele de protecţie.

• **Utilizări admise cu condiţii**

Toate construcţiile şi amenajările amplasate în zonele de protecţie a drumurilor publice care respectă prescripţiile tehnice şi reglementările urbanistice privind funcţionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică şi estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale şi rezolvarea parcajelor aferente, precum şi evitarea riscurilor tehnologice de construcţie şi exploatare.

Prin amplasare şi funcţionare, ele nu vor afecta buna desfăşurare a circulaţiei pe drumurile publice în condiţii optime de capacitate, fluentă şi siguranţă. Accese carosabile şi pietonale la aceste construcţii vor fi amenajate şi semnalizate corespunzător normativelor şi standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcţie care prin amplasare, configuraţie sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranţă şi protecţie a drumurilor.

3.3. Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile

Incinta reglementată se află la cca. 90 m sud faţă de albia râului Mureş, pe partea stângă a acestuia (la sud). Dincolo de Str. Petru Maior, paralel cu aceasta, se desfăşoară digul şi faleza Mureşului, cu o înălţime de cca. 3 m, cu rol de protecţie la potenţiale inundaţii.

3.4 Amplasarea faţă de căi ferate din administraţia S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea faţă de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea faţă de aliniament

Clădirea cea mai apropiată de limita de proprietate dinspre Str. Petru Maior este propusă a fi amplasată la min. 1,50 m şi max. 10,00 m faţă de limita de proprietate, în cadrul perimetrului de construibilitate maxim propus.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă respectă:

- spre limita sudică de proprietate, construcţiile pot fi amplasate parţial la min. 2,50 m, respectiv parţail min. 5,50 m faţă de limita de proprietate (limita de proprietate este discontinuă)
- spre limita estică de proprietate (laterală stânga): construcţiile vor fi amplasate la min. 3,00 m faţă de limita de proprietate, cu excepţia anexelor gospodăreşti

prevăzute în zona tehnico-edilitară dinspre frontul stradal, car 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 vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 m;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibilă, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre un drum public existent, modernizat – Str. Petru Maior.

Este propus un drum de incintă de lățime min. 5,00 m, racordat la carosabilul Str. Petru Maior, care va asigura prin servituți de trecere înscrise în Extrasul CF nr. 300340 Lipova, accesul carosabil și pietonal la proprietățile private dezmembrate din loturi inițiale, amplasate la frontul estic al Str. Petru Maior, respectiv la vest de terenul studiat. Drumul de incintă propus, asupra căruia se vor institui servituți de trecere, are suprafața de cca. 628 mp.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelilor edilitare din jud. Arad.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, sau, după caz, de către operatorul/ administratorul rețelelor, conform legislației în vigoare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a Orașului Lipova.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar sau, după caz, de către operatorul/ administratorul rețelelor, conform legislației în vigoare și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului. Excepție fac lucrări de dezmembrare pentru asigurarea continuității recomandate a frontului stradal sau pentru zona drumului de incintă și parcaje.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este: **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).

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).

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă paștișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 25,00 %**
- **C.U.T. 0,90**

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

Se va asigura min. 1 loc parcare pe terenul proprietate privată a Orașului Lipova. În situația în care în etapa 2 – construirea spre sud a celei de-a doua clădire 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 proprietate 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.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – locuințe colective – se vor amenaja spații verzi în suprafață de minim 10,00 %. Se va asigura min. 2,00 mp/ locatar și se va amenaja o zonă verde compactă destinată locului de joacă.

Împrejmuiiri:

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.

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+3E, cu sau fără subsol/ demisol "Lc 3a" (aferent UTR nr. 3).

Subunități:

Lc 3a – locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+3E, cu sau fără subsol/ demisol

TE 3a – zonă tehnico-edilitară – anexe gospodărești Parter

Cc 3a – drum incintă și acces la zona rezidențială existentă și propusă

P 3a – zonă carosabile, parcaje, pietonale, platforme gospodărești sau tehnico-edilitare aferente locuirii colective

SP 3a – zone verzi amenajate

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+3E, cu sau fără subsol/ demisol.**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- 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.

2.3. Utilizări permise cu condiții

- 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.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunilor alimentație publică, depozitare și producție sau orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Subzona Lc 3a – locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+3E, cu sau fără subsol/ demisol:

- P.O.T. 25,00 %
- C.U.T. 0,90
- Regim maxim de înălțime P+3E, cu sau fără subsol/ demisol
- Spațiu verde minim 10 %
- Minim 2 mp/locatar zonă verde compactă, amenajată în incintă

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (Lc 3a)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+3E, cu sau fără subsol/ demisol
- funcțiuni complementare: 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.
- funcțiuni permise cu condiții: 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.

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de alimentație publică, producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează zgomot, noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă
- orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuire colectivă cu regim de înălțime: P+3E, cu sau fără subsol/ demisol, cu înălțimea maximă de 16,50 m la coamă (145,00 NMN), considerate față de cota $\pm 0,00$ (128,50 NMN)
- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea anexe gospodărești (centrală termică depozit lemne aferent, etc.) cu regim de înălțime Parter, cu înălțimea maximă la coamă 5,50 m (în cazul optării pentru acoperiș tip șarpantă), respectiv H max. la atic 4,00 m (în cazul optării pentru acoperiș tip terasă).

Regim de aliniere:

- 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, car 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).

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri; parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- va fi prevăzut 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 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.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 10,00%, respectiv min. 2 mp/ locatar

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 25,00 %
- C.U.T. 0,90

Subunități:

Lc 3a – locuinre colectivă și anexe gospodărești

- destinație: locuințe colective max. P+3E (construcțiile pot fi prevăzute cu subsol/ demisol) și funcțiuni complementare
- în cadrul subzonei locuire colectivă Lc 3a este permisă construirea de anexe gospodărești parter

Cc 3a – Drum de incintă

- se va asigura accesul carosabil la terenul studiat dinspre Str. Petru Maior, prin intermediul unui drum de incintă racordat la carosabilul drumului public
- drumul de incintă va avea lățimea minimă de 5,00 m și va asigura inclusiv accesul carosabil și pietonal la proprietățile private dezmembrate din loturi inițiale amplasate la frontul estic al Str. Petru Maior, respectiv la vest de terenul studiat
- se va institui servitute de trecere în Extrasul CF nr. 300340 Lipova în favoarea terenurilor învecinate la vest, care au fost dezmembrate din loturi inițiale cu acces din Str. Petru Maior; servitutea de trecere va afecta o suprafață de cca. 628 mp

P 3a – Zonă carosabile, parcaje, pietonale, platforme gospodărești sau tehnico-edilitare aferente locuirii colective

- va fi prevăzut 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 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.
- se vor executa platforme gospodărești distincte pentru fiecare clădire de locuințe colective propusă, cu acces facil atât auto, cât și pietonal; acestea vor fi amplasate la min. 10,00 m față de ferestrele locuințelor colective
- perimetral clădirilor se vor amenaja alei pietonale de lățime min. 1,00 m
- Parcajele vor fi amplasate în pachete de-a lungul drumului de incintă propus, la min. 5,00 m față de ferestrele încăperilor de locuit.

SP 3a – Zone verzi amenajate

- minim 10,00 %, se va asigura min. 2 mp zonă verde / locatar

- se va amenaja o zonă verde compactă pentru loc de joacă, deservit de alei pietonale
- pot fi realizate construcții ușoare tip pergolă/ filigorie pentru umbrire, alei pietonale, zone minerale, etc. în limita a 10,00 % din suprafața zonelor verzi propuse.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh