

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**
- Număr proiect: 192/2025
- 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. 81/16.12.2025, eliberat de Primăria Orașului Lipova pentru terenul situat în intravilanul orașului Lipova, Str. Iancu Jianu nr. 25, având o suprafață de **5.939 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 308048 Lipova, nr. cad 308048.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) dezmembrare teren pentru completare profil stradal
- b) sistematizarea verticală a terenului
- c) dotări tehnico-edilitare și racorduri la rețelele edilitare existente
- d) accese carosabile
- e) construcții noi: unități învățământ – grădiniță, creșă – regim maxim de înălțime P+1Ep și anexe gospodărești/ tehnice regim de înălțime Parter
- f) platforme parcaje, alei pietonale
- g) platforme gospodărești
- h) 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. 6, zona M – zonă mixtă, subzona M2 – subzonă activități industriale, depozitare și servicii.

Prevederile PUG aprobat Oraș Lipova pentru zonă sunt:

UTILIZĂRI ADMISE:

- activități industriale și depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- comerț („hypermarket”, „supermarket”, unități comerciale complexe de tip „mall”)
- depozitare en-gros;
- activități manufacturiere;
- servicii;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- *-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.*
- *pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.*

UTILIZĂRI INTERZISE:

- *locuirea (cu excepția locuințelor de serviciu) și funcțiuni complementare locuirii (unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA);*
- *se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;*
- *se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;*
- *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 apelor meteorice.*

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

- *se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 5000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.*

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- *Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 6m față de axul drumului;*
- *La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.*
- *În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;*
- *În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.*

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- *Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;*
- *Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;*
- *În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;*
- *Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;*
- *Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;*
- *Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;*
- *În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.*

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- Pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislației în vigoare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 12m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- *P.O.T.maxim 60%; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.*

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- *CUT maxim = 2,4 mp. ADC / mp. teren pentru funcțiunile publice și servicii.*

Terenul propus pentru construirea creșei/ grădiniței face parte, conform PUG, din zona destinată activităților industriale, depozitare și servicii, fără a fi prevăzută ca zonă pentru funcțiuni de învățământ. În prezent pe amplasament funcționează o unitate de învățământ (școală primară) și o sală de sport aflată în stadiu final de execuție, fapt ce justifică oportunitatea dezvoltării unei funcțiuni similare destinate educației timpurii și contribuie la crearea unui ansamblu cu funcțiuni complementare, benefic pentru comunitate și pentru dezvoltarea infrastructurii educaționale.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să reconfigureze și să refunctionalizeze zona, astfel încât să permită integrarea funcțiunilor necesare, care să cuprindă atât creșa/ grădinița propusă, cât și școala primară și sala de sport aflată în curs de finalizare, contribuind la valorificarea terenului în beneficiul comunității locale, iar întreaga zonă să beneficieze de o dezvoltare coerentă și echilibrată.

Accesul carosabil la incintă este asigurat dinspre drumul public amenajat Str. Iancu Jianu, prin intermediul unei rețele de căi de acces carosabile, propuse spre reglementare.

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. 1,5 km sud-vest 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. Iancu Jianu, însă zona de la sud de această arteră a rămas mai puțin densificată, cu excepția unor

construcții existente aparținând Ministerului Apărării Naționale, în prezent proprietatea și administrarea Primăriei Orașului Lipova, a unor construcții de tip hangare/ ferme a căror utilizare inițială a fost abandonată și alte construcții pentru producție, servicii și depozitare realizate după anul 2000. În ultimii ani, la sud de Str. Iancu Jianu, în zona generală de amplasament, funcționează un nucleu pentru unități învățământ, dotări pentru sport și servicii, care oferă o infrastructură de dotări benefică zonei, complementară zonei rezidențiale de la nord de Str. Iancu Jianu și chiar a întregului oraș. Pe un vast teren amplasat la est de incinta propusă spre reglementare se află în curs de finalizare a execuției o sală de sport, iar pe același teren, autoritatea publică locală are în vedere autorizarea și execuția unui bazin de înot acoperit, completând astfel dotările existente. O parte a terenurilor din zonă sunt virane.

Zona dispune de utilitățile apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, 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. 1,5 km sud-vest față de centrul localității, la sud de Mureș, între Str. Iancu Jianu la nord și Str. 1 Decembrie la sud.

Vecinătățile terenului propus spre reglementare sunt terenuri virane (dreapta-stânga), terenuri pentru servicii, sport și agrement, unități învățământ (școală primară).

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord:
 - la 0,00 m – drum public nemodernizat, înscris în CF 306494 Lipova
 - la 3,25 m – servicii și spălătorie auto
 - la 4,10 m – servicii reparații frigorifice
 - la 5,00 m – clădire P+3E ce a aparținut anterior M.Ap.N., în prezent aparținând Orașului Lipova, ne-refuncționalizată încă
 - la 88,00 m nord-est – școală primară P+1E
- Vest:
 - la 0,00 m – teren viran
 - la 28,00 m – drum piatră spartă
 - la 32,80 m nord-vest – terenuri pentru servicii și producție: S.C. Mescos Pansel S.R.L. (producție nepoluantă pensule pentru zugrăvit, artă, cosmetice)
 - la 32,50 m – S.C. Ribe Automation Romania S.R.L. (producție nepoluantă mașini/ echipamente de prelucrat mase plastice)
- Sud:
 - la 0,00 m – drum piatră spartă
 - la 6,80 m – teren viran
 - la 6,70 m sud-est – clădiri abandonate sau pentru depozitare nepoluantă
- Est:
 - la 0,00 m – teren viran
 - la 19,15 m – zonă agrement și sport cu sală sport în curs de finalizare a execuției, cu amenajările de teren necesare (parcaje, pietonale, loc joacă, zone verzi, centrală termică și magazie de lemne), pe teren (în est) se preconizează execuția unui bazin de înot

Terenul este accesibil dinspre Str. Iancu Jianu și rețeaua de drumuri executate în prezent din piatră spartă, ce conectează Str. Iancu Jianu de Str. 1 Decembrie aflată la sud și est de zona studiată (Str. 1 Decembrie este paralelă la sud cu Str. Iancu Jianu și apoi debușează la est în Str. Iancu Jianu).

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 126,26 NMN și 126,45 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. 700 m sud-est față de albia râului.

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 aparține Câmpiei Mureșului. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Geologic, regiunea în care este amplasat perimetrul aparține depozitelor cuaternare care acoperă formațiunile mai vechi ale bazinului panonic. Zona face parte integrantă din estul Depresiunii Panonice, care se poate împărți în 3 sectoare:

- partea de sud, cu subsol (roci metamorfice și eruptive) Cretacic superior (deasupra zonei de ofiolitic), acoperit de formațiuni sedimentare Miocen și Pliocen
- partea centrală cu subsol (roci metamorfice) paleozoic și mezozoic din straturile Codru și autohtonul de Bihor, acoperit de formațiuni sedimentare din Miocen și Panonic
- partea de nord, cu depozite cretacice și paleogene tip fliș, acoperite de formațiuni sedimentare Miocen (mediu și superior) și Panonic.

Depozitele cuaternare care ocupă arii însemnate în cuprinsul zonei, au vârsta Pleistocen – Holocen și acoperă formațiunile mai vechi, fiind reprezentate prin depozitele conului aluvionar al râului Mureș.

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 $a_g = 0,15$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

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

Au fost executate 5 foraje de min. 6,00 m adâncime. Stratificația terenului (F2) este următoarea:

- umplutură piatră spartă mijlocie, mică cu balast și bolovăniș, tasată, până la 0,80 m
- praf nisipos afânat, maroniu-gălbui, până la 1,60 m
- argilă prăfoasă nisipoasă plastic vârtoasă, maronie-gălbuie până la 2,40 m
- nisip de la mediu spre grosier, cenușiu, până la 2,70 m
- pietriș cu bolovăniș și nisip de îndesare medie, cenușiu, până la 6,00 m, strat nepeuizat.

Nivelul apelor subterane apare la adâncimea de $2,80 \text{ m} \div 3,20 \text{ m}$ față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de nivelul râului Mureș, volumul precipitațiilor din zonă și de topirea zăpezii. Variația nivelului apei freatice nu va afecta viitoarele construcții.

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 1,50 m față de cota terenului natural, pe stratul de argilă prăfoasă nisipoasă plastic vârtoasă sau praful nisipos argilos. Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este $P_{conv} = 260 \text{ kPa}$ cu corecții.

2.4. Circulația

Accesul carosabil la incintă este asigurat dinspre drumul public Str. Iancu Jianu, modernizat, într-o stare tehnică bună. Acesta este de categoria III, cu prospect general de cca. 30,00 m, din care carosabil cca. 7,00 m, cu o bandă de circulație pe sens, cu îmbrăcăminte asfaltică, trotuar pe latura nordică a drumului, înspre locuințele individuale și colective existente, zone verzi de aliniament, preponderente ca suprafață la nord de drum. La sud de carosabil există o rigolă de pământ pentru colectarea apelor pluviale.

La cca. 270 m sud față de Str. Iancu Jianu se află Str. 1 Decembrie, care debușează la 400 m est în Str. Iancu Jianu la un unghi de 45° . Între aceste 2 străzi există o rețea nemodernizată de drumuri din piatră spartă sau pământ, care asigură accesul carosabil la întreaga zonă (CF 306494, CF 308454 Lipova). Paralel cu străzile Iancu Jianu și 1 Decembrie există alte 2 străzi nemodernizate (CF 306494, CF 308454 Lipova), paralele cu acestea două, care delimitează la nord și sud terenul propus spre reglementare urbanistică. Aceste drumuri nemodernizate au un prospect general redus conform formei lor geometrice/ PAD: $5,38 \text{ m} \div 7,70 \text{ m}$ pentru drumul perpendicular pe Str. Iancu Jianu, respectiv $3,35 \text{ m} \div 6,40 \text{ m}$ pentru drumul de acces de la nord de terenul studiat și $6,80 \text{ m} \div 13,40 \text{ m}$ pentru drumul de acces de la sud de terenul studiat. Acestea necesită reglementare juridică în vederea lărgirii prospectului lor general necesar exclusiv pe domeniul public. Cele 2 drumuri de pământ descrise mai sus pot asigura (prin reglementare și modernizare) 2 accese carosabile distincte la terenul studiat.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenul înscris în Extrasul C.F. nr. 308048 Lipova, nr. cad 308048, în suprafață de 5.939 mp, are categoria de folosință **curți construcții în intravilan**, pentru acesta și zona generală de amplasament este prevăzută în PUG aprobat funcțiunea producție, depozitare și servicii.

Terenul este proprietatea privată a Orașului Lipova.

În Extrasul CF nr. 308048 Lipova nu există înscriri în CF privitoare la sarcini.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că acestea sunt compatibile cu zonele sport și agrement și unități învățământ existente la est și nord-est, iar înspre vest, spre zona de producție nepoluantă, este propusă o zonă verde de tip perdea de protecție.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă (râul Mureș se află la cca. 700 m nord-vest față de amplasament).

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 unor zone pentru producție nepoluantă la cca. 35 m vest și de depozitare la cca. 10,00 m sud-est față de amplasament
- imobilele pentru drumurile necesare accesului carosabil la incinta studiată sunt insuficient dimensionate, necesită cedări/ schimburi de teren sau exproprieri pentru utilitate publică
- absența rețelelor edilitare de gaze naturale, ceea ce implică găsirea unor soluții locale de asigurare a încălzirii spațiilor din construcțiile propuse

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, obiectivul nu este prevăzut cu bransament de apă. În partea de sud-est a amplasamentului, pe drumul de acces la amplasament, există o rețea de apă din PE-HD, cu De 110 mm, care deservește Sala de Sport existentă pe parcela învecinată la est.

2.7.2. Canalizare menajeră

În prezent, obiectivul nu este prevăzut cu racord de canalizare menajeră. În partea de sud-est a amplasamentului, pe drumul de acces la amplasament, există o conductă de refulare canalizare menajeră PE-HD cu De 110 mm care deservește Sala de Sport existentă pe parcela învecinată la est. Conducta de refulare se descarcă în canalizarea menajeră existentă pe strada Iancu Jianu de unde prin intermediul canalizării menajere existente se descarcă în Stația de Epurare a localității Lipova.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zona generală de amplasament există rețele edilitare de canalizare pluvială, existente de-a lungul drumurilor principale.

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 o linie aeriană de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune, amplasată paralel cu drumul înscris în CF 306494 Lipova.

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. 700 m nord-vest față de amplasamentul studiat. 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 pluvială, energie electrică.

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 existența în zonă a unităților de producție nepoluantă și depozitare, acestea însă nu au un impact semnificativ asupra investiției avută în vedere. Este important de menționat faptul că zona cuprinsă între drumurile înscrise în CF 306494 Lipova (la vest), CF 308454 Lipova (la sud) și Str. 1 Decembrie la est a început să se dezvolte pentru funcțiunea instituției publice și servicii, cu unități învățământ, agrement și sport, alte servicii, compatibile și complementare cu funcțiunea propusă prin prezentul PUZ.

2.9. Opțiuni ale populației

Pentru populația orașului Lipova este extrem de benefică investiția propusă – unități pentru învățământ: grădiniță/ creșă. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității conform mobilității social-economice a orașului, inițiind această documentație de urbanism în scopul modificării prevederilor PUG aprobat în corelare cu cerințele populației și oportunitățile zonei de amplasament.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Nu au fost înregistrate 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 intravilanul Orașului Lipova, UTR nr. 6, zona M – zonă mixtă, subzona M2 – subzonă activități industriale, depozitare și servicii.

Prevederile PUG aprobat Oraș Lipova pentru zonă sunt:

UTILIZĂRI ADMISE:

- activitati industriale si depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- comert („hypermarket”, „supermarket”, unitati comerciale complexe de tip „mall”)
- depozitare en-gros;
- activități manufacturiere;
- servicii;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate;
- spații libere pietonale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- -se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- locuirea (cu exceptia locuintelor de serviciu) si functiuni complementare locuirii (unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA);
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- 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 apelor meteorice.

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

- se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 5000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 6m față de axul drumului;
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- Pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;

- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislației în vigoare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 12m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T.maxim 60%; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2,4 mp. ADC / mp. teren pentru funcțiunile publice si servicii.

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 drumurile propuse spre modernizare la nord și sud de incintă. 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 vârtos.

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 dinspre Str. Iancu Jianu – drum public existent, modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică, prin intermediul rețelei de drumuri înscrise în Extrasele CF 306494 și 308454 Lipova.

Lucrările rutiere constau în reglementarea și amenajarea drumurilor înscrise în Extrasele CF 306494 și 308454 Lipova, în vederea asigurării unui carosabil unitar, de lățime minimă 5,50 m, a acceselor carosabile distincte în incinta studiată, a parcajelor și pietonalelor necesare.

Se vor prevedea două căi de acces, pentru asigurarea evacuării de urgență, în caz de calamități (cutremure puternice, incendii, alunecări de teren etc.). Cele două căi de evacuare pot fi amplasate pe aceeași latură a terenului sau pe laturi diferite.

Pentru realizarea unor prospecte generale de drum care să asigure lățimi de min. 5,50 m pentru carosabile, dar și alei pietonale pe minim 1 dintre laturi, corelate cu limitele imobilelor proprietăți private și cu construcțiile existente în zonă, se propun următoarele:

A. Drum perpendicular pe Str. Iancu Jianu (CF 306494 Lipova) – **prospect stradal de min. 8,00 m:**

- se va dona/ cumpăra/ expropria pentru utilitate publică o suprafață de cca. 90,00 mp din cadrul imobilului înscris în CF 305628 Lipova, pe latura vestică a acestuia (suprafață sub formă de ic, cu lățimea 0,40 m ÷ cca. 2,62 m, pe întreaga lungime a limitei vestice de proprietate)
- se va dona/ cumpăra/ expropria pentru utilitate publică o suprafață de cca. 255,00 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306810 Lipova, pe latura vestică a acestuia (suprafață sub formă trapezoidală, cu lățimea de cca. 2,64 m ÷ 4,23 m, pe toată lungimea limitei vestice de proprietate)
- prospectul stradal va fi compus din (de la vest la est):
 - o 0,70 m zonă verde
 - o 5,50 m carosabil
 - o 0,60 m zonă verde
 - o 1,20 m alee pietonală

B. Drum paralel cu Str. Iancu Jianu (CF 306494 Lipova), la nord de incinta reglementată – **prospect stradal de min. 8,00 m:**

- se va dona/ cumpăra/ expropria pentru utilitate publică o suprafață de cca. 111,00 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306810 Lipova, pe latura nordică a acestuia (suprafață poligonală, cu lățimea de cca. 4,39 m ÷ 4,89 m, pe toată lungimea limitei nordice de proprietate)
- se va rezerva sau dezmembra teren proprietatea privată a Orașului Lipova în suprafață de 268 mp din cadrul imobilului reglementat, înscris în CF 308048 Lipova, pe latura nordică a acestuia (suprafață poligonală, cu lățimea de cca 4,89 m ÷ 2,49 m, pe toată lungimea limitei nordice de proprietate)
- ca **opțiune** pentru asigurarea continuității drumului și a unui acces secundar la imobilul pentru sport și agrement înscris în CF 306502 Lipova, se va rezerva sau dezmembra teren pentru donare/ cumpărare/ expropriere pentru utilitate publică în suprafață de cca. 51,00 mp, de lățime cca. 2,50 m ÷ 2,85 m, pe toată lungimea laturii nordice a terenului înscris în CF 308047 Lipova și se va rezerva sau dezmembra teren proprietatea privată a Orașului Lipova în suprafață de cca. 483 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306502 Lipova, pe latura nordică a acestuia (suprafață poligonală, cu lățimea de cca. 2,85 m ÷ 4,65 m, pe toată lungimea laturii nordice de proprietate)
- prospectul stradal va fi compus din (de la nord la sud):
 - o 1,25 m zonă verde
 - o 5,50 m carosabil
 - o 1,25 m alee pietonală

C. Drum paralel cu Str. Iancu Jianu (CF 308454 Lipova), la sud de incinta reglementată – **prospect stradal de min. 10,00 m:**

- se va dona/ cumpăra/ expropria pentru utilitate publică o suprafață de cca. 80,00 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306810 Lipova, pe limita sudică de proprietate a acestuia (suprafață dreptunghiulară, cu lățimea de cca. $3,33\text{ m} \div 3,08\text{ m}$, pe toată lungimea limitei sudice de proprietate)
- se va rezerva sau dezmembra teren proprietatea privată a Orașului Lipova în suprafață de 203 mp din cadrul imobilului reglementat, înscris în CF 308048 Lipova, pe latura sudică a acestuia (suprafață dreptunghiulară, cu lățimea de cca. $3,08\text{ m} \div 3,24\text{ m}$, pe toată lungimea laturii sudice de proprietate)
- se va rezerva sau dezmembra teren pentru donare/ cumpărare/ expropriere pentru utilitate publică în suprafață de cca. 63,00 mp, de lățime cca. 3,26 m, pe toată lungimea laturii sudice a terenului înscris în CF 308047 Lipova
- se va rezerva sau dezmembra teren proprietatea privată a Orașului Lipova în suprafață de cca. 275 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306502 Lipova, pe latura sudică a acestuia (suprafață poligonală, cu lățimea variabilă, pe cvasi-întreaga lungime a laturii sudice de proprietate)
- prospectul stradal va fi compus din (de la nord la sud):
 - o 1,50 m alec pietonală
 - o 1,50 m zonă verde
 - o 5,50 m carosabil
 - o 1,50 m zonă verde

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală
- amenajare acces principal și ieșire din incintă de lățime min. 6,00 m dinspre drum înscris în CF 308454 Lipova (spre sud)
- amenajare acces secundar spre nord, de lățime min. 6,00 m, dinspre drum înscris în CF 306494 Lipova
- amenajare grupuri de parcaje înspre frontul stradal, la 90°, de dimensiunile $2,50\text{ m} \times 5,00\text{ m}$
- amenajare platforme gospodărești în proximitatea accesului principal
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de amenajare zone verzi.

Structura rutieră pentru realizarea drumurilor de incintă poate avea stratul de uzură realizat fie din beton rutier, mixtură asfaltică, fie pavaje prefabricate 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. 6, zona M – zonă mixtă, subzona M2 – subzonă activități industriale, depozitare și servicii, pentru **funcțiunea dominantă zonă instituții publice și servicii – unități învățământ (grădiniță/ creșă) în regim de înălțime maxim P+1Ep cu sau fără subsol/ demisol.**

Terenul propus pentru construirea creșei/ grădiniței face parte, conform PUG, din zona destinată activităților industriale, depozitare și servicii, fără a fi prevăzută ca zonă pentru funcțiuni de învățământ. În prezent pe amplasament funcționează o unitate de învățământ (școală primară) și o sală de sport aflată în stadiu final de execuție, fapt ce justifică oportunitatea dezvoltării unei funcțiuni similare destinate educației timpurii și contribuie la crearea unui ansamblu cu funcțiuni complementare, benefic pentru comunitate și pentru dezvoltarea infrastructurii educaționale.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să reconfigureze și să refunctionalizeze zona, astfel încât să permită integrarea funcțiunilor necesare, care să cuprindă atât creșa/ grădinița

propusă, cât și școala primară și sala de sport aflată în curs de finalizare, contribuind la valorificarea terenului în beneficiul comunității locale, iar întreaga zonă să beneficieze de o dezvoltare coerentă și echilibrată.

Se va modifica funcțiunea prevăzută în PUG aprobat pentru zonă, cu încadrare în prevederile privind regimul de înălțime, POT maxim și CUT maxim.

Funcțiunile complementare acestora sunt: birouri administrative, vestiare, bucătărie cu spațiile conexe necesare, cabinet medical, etc., anexe (centrală termică, generator electric, etc.), spații tehnico-gospodărești (depozite consumabile, depozitare temporară alimente, spații gestionare rufe și lenjerie, sterilizare, etc.), accese carosabile și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi cu loc de joacă, perdea verde de protecție.

Alte funcțiuni admise zonei sunt **activități educaționale** corelate cu activitatea principală (after school, diverse cursuri ocazionale, etc.), cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare.

Aceste funcțiuni se încadrează în zona de amplasament, în care există deja unități învățământ și sport, care se susțin reciproc. Pentru a reduce la minim interacțiunea/ influența zonelor de producție nepoluantă învecinate, este propusă o perdea verde de protecție, dispusă pe latura vestică de proprietate.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) dezmembrare teren pentru completare profil stradal
- b) sistematizarea verticală a terenului
- c) dotări tehnico-edilitare și racorduri la rețelele edilitare existente
- d) accese carosabile
- e) construcții noi: unități învățământ – grădiniță, creșă – regim maxim de înălțime P+1Ep și anexe gospodărești/ tehnice regim de înălțime Parter
- f) platforme parcaje, alei pietonale
- g) platforme gospodărești
- h) zone verzi amenajate, loc de joacă, mobilier urban.

Zona studiată are suprafața de **93.045 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- rezervări/ cedări/ cumpărări/ expropriere pentru utilitate publică pentru suprafețe de teren necesare asigurării unor prospecte stradale de 8,00 m ÷ 10,00 m; aceste operațiuni vor afecta imobilele înscrise în Extrasele CF 305628, 306810, 308048 Lipova
- reglementare drumuri de acces de la Str. Iancu Jianu până la incintă
- bransamente și racorduri la rețelele de utilități existente, extindere rețele – după caz (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică)
- racord accese la carosabilele ce vor fi realizat pe terenul CF 306494 și 308454 Lipova
- accese pietonale.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **5.939 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la **modificarea reglementărilor** prevăzute în PUG Oraș Lipova aprobat pentru UTR nr. 6, zona M – zonă mixtă, subzona M2 – subzonă activități industriale, depozitare și servicii, pentru **funcțiunea dominantă instituții publice și servicii – unități învățământ (grădiniță/ creșă) în regim de înălțime maxim P+1Ep cu sau fără subsol/ demisol**, cu încadrare în prevederile privind regimul de înălțime, POT maxim și CUT maxim.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni – **unități învățământ**.

În cadrul zonei propuse spre reglementare, se vor rezerva suprafețe de teren la sud și nord pentru asigurarea unor prospecte de drum minimale necesare asigurării a 2 accese carosabile distincte la incintă. Astfel, frontul stradal va fi relocat prin translatarea lui spre nord cu cca. 3,20 m, pe toată lungimea sa, iar limita posterioară de proprietate se va translata spre sud cu cca. 2,50 m ÷ 4,89 m, pe toată lungimea sa. În acest mod se va asigura un prospect stradal de cca. 10,00 m pentru drumul principal de acces la incintă (203 mp la sud, CF 308454 Lipova), respectiv de cca. 8,00 m pentru drumul secundar de acces la incintă (268 mp la nord, CF 306494 Lipova). În urma acestor operațiuni, suprafața totală de **5.939 mp** a terenului destinat unităților de învățământ, se va reduce la **5.369 mp**, diferența de suprafață fiind destinată trecerii în domeniul public al statului, în vederea asigurării de accese carosabile minimale, corelate cu fondul deja construit în zonă.

La proiectarea grădinițelor se va ține cont de "**Normativul privind cerințe de calitate specifice construcțiilor pentru grădinițe de copii**", **Indicativ NP 011-2022**, iar la proiectarea creșelor se va ține cont de "**Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor pentru creșe**", **indicativ NP 022-2021**.

Amplasarea clădirilor pentru creșe se va face în așa fel încât valoarea maximă a nivelului de zgomot exterior (la 2,00 m de fațada clădirii) să fie de 50 dB (A). În cazul în care nu este posibilă respectarea acestei condiții, se vor asigura prin proiect măsuri de protecție acustică la clădire, pe calea de propagare și/sau la sursă. Valoarea maximă a nivelului de zgomot la limita incintei în care sunt amplasate clădirile pentru creșe este de 75 dB (A). Nu se vor amplasa creșe pe terenuri având în vecinătate surse poluante peste pragurile admise.

Amplasamentul trebuie să permită organizarea incintei în principalele zone funcționale, astfel:

- zona ocupată de construcție (Ac)
- zona ocupată de spațiul de joacă (nisipar, gazon)
- zona ocupată de spațiul tehnico-gospodăresc
- zonă alei, parcaje
- zonă verde.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la zonele menționate mai sus:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

Suprafața care va fi luată în considerare pentru asigurarea procentelor menționate este cea rezultată după cedarea către domeniul public a suprafețelor pentru drumuri, și anume **5.369 mp**.

Prin zonificarea incintei se urmărește separarea spațiilor în care se desfășoară activități educative de cele în care se desfășoară funcțiuni tehnico-utilitare și gospodărești. Accesurile pentru aprovizionare vor fi separate în mod obligatoriu de circuitele nucleului pentru copii și de cele administrative.

Este propusă amenajarea unei creșe sau grădinițe în regim maxim de înălțime P+1Ep, cu sau fără subsol/ demisol. Clasele pentru copii vor fi amplasate exclusiv la parterul clădirii, etajul parțial fiind destinat birourilor necesare. **Zona alocată grădiniței poate fi amenajată pe o suprafață de 5.369 mp**, permițând grupe pentru un total de max. 244 copii (22 mp/ copil). În cazul **creșelor**, suprafața de teren neconstruit destinat activităților în aer liber va fi de minimum 10 mp/copil pentru construcțiile noi.

Terenul destinat unităților de învățământ este amplasat într-o zonă ferită de poluarea specifică drumurilor intens circulate, zona de amplasament având un trafic rutier foarte redus. Terenul destinat grădiniței/ creșei va fi obligatoriu împrejmuit și va asigura o suprafață pentru activități în aer liber de min. 5 – 10 mp pentru fiecare preșcolar, conf. prevederi Ordin M.S. nr. 1456/2020, Art. 4, alin. (1), (4) și (7). În spațiul liber din jurul grădiniței, amplasat preponderent la sud de clădire, vor fi amenajate spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor (Ordinul M.S. nr. 119/2014, Art. 4, lit. b). Spațiile de joacă în aer liber vor fi amenajate pe suprafețe care previn accidentarea copiilor (nisip, iarbă sau alte materiale speciale care amortizează căderile) și vor respecta prevederile Ordinului M.S. nr. 1456/2020, Art. 42. Zona verde aferentă subzonei unități pentru învățământ – grădiniță va ocupa min. 30,00 % din suprafața lotului.

Se vor respecta prevederile Ordinului M.S. nr. 1456/2020 actualizat.

Zona verde compactă destinată locurilor de joacă este propusă în acest caz particular la nord de clădirea parter, această zonă fiind izolată optim de funcțiunile nepoluante ale amplasamentului general. Clădirea propusă, în regim de înălțime P+1Ep, va umbri o suprafață minimă de teren, datorită regimului redus de înălțime.

Construcții propuse:

A. Grădiniță sau creșă P+1Ep, cu sau fără subsol/ demisol și anexe gospodărești (centrală termică, etc.) Parter

Sc = max. 1.342 mp

Sd = max. 2.147 mp

Clădirea grădiniței/ creșei va fi amplasată în zona mediană – sudică a incintei, în aliniament cu sala de sport în curs de finalizare a execuției, existentă la est. În spațiul dintre frontul stradal relocat și aliniamentul stradal propus se vor amenaja alei pietonale, parcaje și accesul carosabil la acestea, cu intrare și ieșire distinctă. Se vor asigura alei pietonale pentru acces la zona verde compactă cu locuri de joacă propusă în jumătatea nordică a incintei, cu un grad ridicat de intimitate și nivel de zgomot redus. Se va amenaja un acces carosabil secundar pentru aprovizionare, dar și ca rezervă de evacuare în caz de calamități.

Împrejmuirea terenului se va realiza de preferință din gard viu sau cu elemente de construcție de înălțime maxim de 2,00 m. La frontul stradal se va realiza o împrejmuire transparentă, cu un soclu de înălțime max. 0,60 m. Împrejmuirile vor fi amplasate pe limitele de proprietate ale parcelei, cu acordul vecinilor afectați.

Se vor asigura min. 3 – 4 locuri parcare la 12 cadre didactice pe terenul proprietatea privată a Oraşului Lipova, completate cu locuri parcare parcarii pe termen scurt a automobilelor aparţinătorilor, inclusiv un spaţiu rezervat persoanelor cu dizabilităţi. Parcajele vor fi amplasate în pachete de-a lungul drumului din incintă propus, la min. 5,00 m faţă de ferestrele încăperilor. Astfel, pe parcelele reglementate se vor amenaja cca. 13 locuri de parcare, din care un loc rezervat persoanelor cu dizabilităţi.

Zona liberă din clădirilor propuse, având o pondere de minim 30,00 % din suprafaţa terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

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

BILANŢ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 5.939 mp

Nr. Crt.	Bilanţ teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran	5.939	100,00	-	-
02.	Zonă unităţi învăţământ P+1Ep şi anexe P	-	-	1.342	22,60
03.	Zonă căi acces carosabil şi parcaje	-	-	900	15,15
04.	Zonă rezervată extinderii prospectelor stradale	-	-	570	9,60
05.	Zonă platforme gospodăreşti	-	-	43	0,72
06.	Zone verzi amenajate	-	-	3.084	51,93
TOTAL GENERAL		5.939	100	5.939	100

BILANŢ TERITORIAL ÎN INCINTĂ DUPĂ REZERVARE TEREN PENTRU REGULARIZARE PROSPECTE STRADALE 5.369 mp

Nr. Crt.	Bilanţ teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran	5.369	100,00	-	-
02.	Zonă unităţi învăţământ P+1Ep şi anexe P	-	-	1.342	25,00
03.	Zonă căi acces carosabil şi parcaje	-	-	900	16,76
04.	Zonă rezervată extinderii prospectelor stradale	-	-	570	9,60
05.	Zonă platforme gospodăreşti	-	-	43	0,80
06.	Zone verzi amenajate	-	-	3.084	57,44
TOTAL GENERAL		5.369	100	5.369	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	60,00 %	25,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	2,40	0,40

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Oraș Lipova	
02.	Proprietate	Teren proprietatea privată a Orașului Lipova, conf. Extras CF nr. 308048 Lipova, nr. cad 308048	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 126,26 NMN și 126,45 NMN. Cota $\pm 0,00$ va fi prevăzută la +126,80 NMN, iar CTS la 126,50 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Clădirea principală pentru funcțiunea unități învățământ propusă va fi amplasată paralel cu limita sudică de proprietate, în zona mediană – sudică a terenului, în aliniament cu clădirea sălii de sport învecinată la est.

Amplasarea creșelor se va face de preferință cu orientarea optimă S-E (pentru dormitoare, camera de joacă), asigurându-se un timp normat de însorire în toate cele patru anotimpuri ale anului și un nivel de iluminare naturală. Durata de însorire pentru orice încăpăre din nucleul de copii, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie), trebuie să fie de minimum 2 ore. Se admite orientarea N pentru serviciile administrative, medicale și tehnico-gospodărești.

3.5.3. Regimul de aliniere

Terenul de amplasament are formă poligonală, laturile sud, est și vest sunt relativ paralele sau perpendiculare.

Pentru asigurarea unor prospecte rezonabile pentru drumurile de acces la incintă, a fost relocalat aliniamentul stradal (3,08 m ÷ 3,24 m) și limita posterioară de proprietate (2,49 m ÷ 4,89 m). Aliniamentele prezentate se referă la limite de proprietate nou propuse.

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 (spre sud) se consideră înspre drumul public ce va fi amenajat pe perenul înscris în CF 308454 Lipova: clădirile pot fi amplasate la min. 12,50 m și max. 15,00 m față de limita de proprietate, în aliniament cu sala de sport învecinată la est
- față de limita laterală stânga de proprietate (vest): construcțiile vor fi amplasate la min. 13,40 m
- față de limita laterală dreapta de proprietate (est): construcțiile vor fi amplasate la min. 11,40 m
- față de limita posterioară de proprietate (nord): min. 13,00 m.

Prin excepție, platformele gospodărești, anexele gospodărești sau tehnico-edilitare în regim de înălțime Parter pot fi amplasate în afara perimetrului de construibilitate propus. 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+1Ep, cu sau fără subsol/ demisol**, respectiv **max. 8,00 m la coamă/ atic** (134,80 NMN), considerate față de cota $\pm 0,00$ (126,80 NMN). Se recomandă realizarea unui acoperiș tip terasă, pentru coerența volumetrică a sălii de sport învecinate.

Anexele gospodărești sau tehnico-edilitare vor avea regimul de înălțime Parter, cu H max. la coamă de 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. 0,40**

3.5.6. Plantații

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 30,00 %. Spațiile verzi vor fi distribuite în jurul clădirilor propuse, preponderent în jumătatea nordică a terenului, cu loc de joacă, recreere, pietonale cu mobilier urban, etc. 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.

S-a prevăzut o perdea de protecție de lățime min. 6,00 m pe limita vestică de proprietate, spre zona de producție nepoluantă existentă la cca. 55 m vest față de zona reglementată.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus, se va face printr-o bransare la rețeaua de apă existentă din PE-HD De 110 mm, cu o țeavă din PE HD De 32 mm și construirea unui cămin de apometru la limita de proprietate pe domeniul public.

Amplasarea căminului de apometru și traseul branșamentului de apă propus se va urmări pe planul de reglementări, planșa nr. 01-ED, anexată la prezenta documentație.

Conform Normativului I 9, articolul 14.52, punctul b, nu sunt necesari hidranți de incendiu interiori.

Debitul de stins incendiu din exterior este de 5 l/s conform STAS 1478-90, anexa E, tabelul 20, și va fi asigurat din rețeaua stradală din hidranții existenței prin furtunuri.

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți de incendiu exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Astfel, pentru zona studiată există 2 hidranți de incendiu exteriori subterani, Dn 80, fiecare asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118).

Debitele de apă determinate, conform breviar de calcul:

$$Q_{zi\ med} = 6,00\ mc/zi = 0.069\ l/s = 2.190\ mc/an;$$

$$Q_{zi\ max} = 6,90\ mc/zi = 0,080\ l/s = 2.518,5\ mc/sn$$

$$Q_{orar\ max} = 19,32\ mc/zi = 0.805\ mc/h = 0.223\ l/s = 7.051,80\ mc/an.$$

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere de la obiectiv vor fi colectate printr-o stație de pompare din inele de beton și evacuate prin pompare la conducta de refulare apă uzată menajeră existentă cu Dn 110, conform planului de situație anexat la prezenta documentație.

Traseul acestuia va fi perpendicular pe conducta de refulare stradală existentă.

Racordarea imobilului la conducta de refulare canalizare menajeră existentă se va face prin intermediul racordului de canal prim pompare și se va realiza din țeavă polietilenă cu diametrul De 63x3,8 mm, racordată la conducta publică de canalizare prin intermediul caminului de racord CRr propus a se construi pe conducta de refulare existentă în dreptul imobilului. Pe conducta sub presiune de canalizare existentă a fost propus un cămin de cuplare cu supapă de sens și piesă de curățare

La limita de proprietate, la 1,0 m în incintă, s-a prevăzut căminul de racord, CR, proiectat.

Stația de pompare ape uzate menajeră aferentă obiectivului va fi din beton de tip cheson și echipată cu 2 electropompe submersibile (1A+1R).

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{zi\ med} = 6,00\ mc/zi = 0.069\ l/s = 2.190\ mc/an;$$

$$Q_{zi\ max} = 6,90\ mc/zi = 0,080\ l/s = 2.518,5\ mc/sn$$

$$Q_{orar\ max} = 19,32\ mc/zi = 0.805\ mc/h = 0.223\ l/s = 7.051,80\ mc/an.$$

3.6.3. Canalizare pluvială

Prezenta documentație tratează soluția de principiu privind colectarea și evacuarea apelor meteorice aferente obiectivului creșă/grădiniță, elaborată în cadrul fazei Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Sistemul de canalizare pluvială propus are rolul de:

- colectare a apelor provenite de pe acoperișuri;
- preluare a apelor de pe circulații și platforme;
- evacuare controlată a apelor meteorice;
- prevenire a acumulărilor și infiltrațiilor în zona construcție.

Apele pluviale de pe acoperișuri și parcajele din incinta obiectivului se vor colecta separat.

Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișuri vor fi stocate pe timpul ploii într-un bazin de retenție propus din cadrul obiectivului, întrucât suprafața și configurația terenului permite dirijarea apelor pluviale provenite de pe căile de acces și parcaje prin adoptarea unor pante de nivel spre rigolele deschise existente aflate lângă căile de acces de pe domeniul public de unde acestea vor fi dirijate spre canalizarea pluvială existentă a orașului Lipova - rigolele pluviale betonate existente pe strada Iancu Jianu, astfel obiectivul a fost împărțit în 2 zone, după cum urmează: Z1- zonă de acoperișuri și Z2- zonă de căi de acces și parcaje.

Apele convențional curate stocate în bazinele de retenție propuse vor fi folosite pentru udarea spațiilor verzi și pentru spălarea parcajelor și căilor de circulație propuse.

Debitul de ape meteorice care se colectează se calculează cu relația:

$$Q_m = m \times i \times \Sigma S \times \Phi$$

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa IV.

Zona 1

Suprafața acestei zone este de $S_{total} = 1.230 \text{ m}^2 = 0,123 \text{ ha}$ și este compusă din:

- $S_{acoperis} = 1.230 \text{ m}^2 = 0,123 \text{ ha}$
 - pentru $S_{acoperis} \Phi = 0,95$
- $\Rightarrow \Phi_{mediu} = 0,95 \times 1.230 / 1.230 = 0,95$

Timpul de ploaie va fi: $t_p = 10 \text{ min}$;

$\Rightarrow m = 0,80$ pentru $t < 40 \text{ min}$

Conform STAS 9470-25 zona V, f 1:5 rezultă o intensitate a ploii $i = 250 \text{ l/s.ha}$

$$Q_p = m \times \Sigma S \times \phi \times i = 0,8 \times 0,123 \text{ ha} \times 0,95 \times 250 \text{ l/s.ha} = 23,37 \text{ l/s.}$$

Volumul de acumulare necesar bazinului de retenție este:

$$V_{BR} = Q_p \times t_p \times 60 / 1000 = 23,37 \times 8 \times 60 / 1000 = 11,21 \text{ m}^3$$

Se alege un bazin de retenție cu $V = 15 \text{ m}^3$.

Zona 2

Suprafața acestei zone este de $S_{total} = 970 \text{ m}^2 = 0,097 \text{ ha}$ și este compusă din:

- $S_{carosabil} = 970 \text{ m}^2 = 0,097 \text{ ha}$
 - pentru $S_{carosabil} \Phi = 0,85$
- $\Rightarrow \Phi_{mediu} = 0,85$

Timpul de ploaie va fi: $t_p = 15 \text{ min}$;

$\Rightarrow m = 0,80$ pentru $t < 40 \text{ min}$

Conform STAS 9470-25 zona V, f 1:5 rezultă o intensitate a ploii $i = 280 \text{ l/s.ha}$

$$Q_p = m \times S \times \phi \times i = 0,8 \times 0,097 \text{ ha} \times 0,85 \times 280 \text{ l/s.ha} = 15,42 \text{ l/s.}$$

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 la o centrală termică amplasată într-o anexă gospodărească. Agentul termic va proveni fie de la centrale termice cu funcționare pe combustibil solid (lemn, pește, etc.), fie de la pompe de căldură. În spațiile grupelor de copii se va asigura o temperatură de 22-23° C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 60 kW. Asigurarea necesarului de energie electrică se va putea face printr-un bransament subteran de la linia electrică de joasă tensiune existentă în imediata vecinătate a amplasamentului, la vest.

Se propune a se realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune de-a lungul accesului carosabil de la vest la noua clădire, prin cabluri electrice montate subteran, firida principală de distribuție amplasată la limita proprietății dinspre frontul stradal.

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 clădirea propusă va fi amenajată în cadrul parcelei o zonă gospodărească – platformă de colectare selectivă a deșeurilor, descoperită și îngrădită, unde vor fi amplasate pubele pentru 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.

Localizarea platformei pentru depozitarea deșeurilor menajere va fi la min. 10,00 m față de ferestrele clădirilor din incintă sau învecinate, conform prevederi OMS 119/2014 actualizat, cap. 1, art. 4.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există transport în comun, zona generală de amplasament are o densitate redusă a populației. Ținând cont de funcțiunea propusă – grădiniă/ creșă, se recomandă asigurarea transportului în comun până la zona reglementată.

Se vor asigura min. 3 – 4 locuri parcare la 12 cadre didactice pe terenul proprietatea privată a Orașului Lipova, completate cu locuri parcare parcarii pe termen scurt a automobilelor aparținătorilor, inclusiv un spațiu rezervat persoanelor cu dizabilități. Parcajele vor fi amplasate în pachete de-a lungul drumului din incintă propus, la min. 5,00 m față de ferestrele încăperilor. Astfel, pe parcelele reglementate se vor amenaja cca. 13 locuri de parcare, din care un loc rezervat persoanelor cu dizabilități.

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 menajere sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișuri vor fi stocate pe timpul ploii într-un bazin de retenție propus din cadrul obiectivului,
- apele pluviale provenite de pe căile de acces și parcaje se vor dirija prin adoptarea unor pante de nivel spre rigolele deschise existente aflate lângă căile de acces de pe domeniul public de unde acestea vor fi dirijate spre canalizarea pluvială existentă a orașului Lipova
- 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 orașenesc 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. 700 m nord-vest față de amplasament.

3.7.3. Apele uzate

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

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

S-a prevăzut o perdea de protecție de lățime min. 6,00 m pelimita vestică de proprietate, spre zona de producție nepoluantă existentă la cca. 55 m vest față de zona reglementată. În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 30,00 % pentru funcțiunea unități învățământ.

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

Terenul propus pentru construirea creșei/ grădiniței face parte, conform PUG, din zona destinată activităților industriale, depozitare și servicii, fără a fi prevăzută ca zonă pentru funcțiuni de învățământ. În prezent pe amplasament funcționează o unitate de învățământ (școală primară) și o sală de sport aflată în stadiu final de execuție, fapt ce justifică oportunitatea dezvoltării unei funcțiuni similare destinate educației timpurii și contribuie la crearea unui ansamblu cu funcțiuni complementare, benefic pentru comunitate și pentru dezvoltarea infrastructurii educaționale.

Se propune reconfigurarea și să refunctionalizarea zonei, astfel încât să permită integrarea funcțiilor necesare, care să cuprindă atât creșa/ grădinița propusă, cât și școala primară și sala de sport aflată în curs de finalizare, contribuind la valorificarea terenului în beneficiul comunității locale, iar întreaga zonă să beneficieze de o dezvoltare coerentă și echilibrată. Ca măsură compensatorie, a fost propusă o perdea verde de protecție pe limita vestică de proprietate, înspre funcțiunile existente producție nepoluantă.

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

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul crează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare în ceea ce privește amplasamentul natural, mărime și condiționare, fie în privința alocării resurselor

Prin realizarea investiției, zona își va continua dezvoltarea atât din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere social-economic. Dezvoltarea rețelei stradale necesară accesului la investiția propusă va ameliora substanțial accesibilitatea în zonă. Existența în zona studiată deja a unei școli primare, a unei săli de sport și, în perspectivă, a unui bazin de înot creează un cadru propice pentru dezvoltarea în acest cvartal a unor unități pentru instituții și servicii – unități învățământ preșcolar. A fost propusă o perdea de protecție de lățime min. 6,00 m înspre zona ocupată cu unități producției nepoluantă. Planul condiționează emiterea autorizației de construire pentru grădiniță de realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Zona generală de amplasament se află la sud și vest față de zone rezidențiale ale Orașului Lipova, astfel că funcțiunile pentru instituții publice și servicii, sport, unități de învățământ sunt necesare și complementare zonei. Este propusă refunctionalizarea zonei, astfel încât să permită integrarea funcțiilor necesare, care să cuprindă atât creșa/ grădinița propusă, cât și școala primară și sala de sport aflată în curs de finalizare, contribuind la valorificarea terenului în beneficiul comunității locale, iar întreaga zonă să beneficieze de o dezvoltare coerentă și echilibrată.

Zona mixtă M a UTR nr. 6 conf. PUG Oraș Lipova aprobat, conținând subzona M2 – subzonă activități industriale, depozitare și servicii, ocupă o vastă suprafață în sud-vestul localității, astfel că potențiale noi zone

de producție se pot dezvolta la distanțe considerabile (min. 500 m ÷ 1.200 m) față de nucleul format din unități învățământ și sport și agrement în curs de coagulare în vecinătatea unor zone rezidențiale existente.

Nu sunt afectate negativ programele existente. Investiția propusă se încadrează în linia de dezvoltare care caracterizează zona rezidențială adiacentă a Orașului Lipova.

c) relevanța planului sau programului în /pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Proiectul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă. Proiectul va respecta legislația în vigoare și are la bază principiul dezvoltării durabile. Pe măsura obținerii tuturor avizelor, condițiile impuse vor fi introduse în proiect.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Nu se evacuează în mediu poluanți care să afecteze apa subterană.

Aerul și solul sau subsolul nu depășesc limitele acceptate de zgomot și vibrații; nu există surse de radiații, nu se emană substanțe toxice sau periculoase, în consecință nu sunt afectate așezările umane sau obiective de interes public prin construcția investiției.

Se vor lua măsuri de stopare a efectelor negative, precum și accidentelor privind zgomotul și vibrațiile datorate activităților de producție din zonă – în prezent acestea nu depășesc valorile maxime admise.

Deșeurile curente vor fi depozitate pe platforma gospodărească amenajată în sud-vestul incintei cu pubele ecologice, care vor fi colectate în baza unui contract cu o firmă specializată și cu avizul Primăriei.

Apele pluviale de pe parcaje și drumurile de acces propuse vor fi evacuate în rețeaua centralizată de canalizare pluvială a orașului, iar apele de pe acoperișuri vor fi colectate în bazinul de retenție propus în incintă, din volumul căruia vor fi udate zonele verzi propuse.

Încălzirea va fi realizată cu ajutorul unei centrale termice amplasată într-o anexă gospodărească. Agentul termic va proveni fie de la centrale termice cu funcționare pe combustibil solid (lemne, peleti, etc.), fie de la pompe de căldură. Se vor utiliza centrale ce asigură un randament maxim de utilizare a combustibilului.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (planurile și programele legate de gospodărirea apelor)

Alimentarea cu apă a obiectivului propus, se va face printr-o branșare la rețeaua de apă existentă la sud de incintă, din PE-HD De 110 mm, cu o țevă din PE HD De 32 mm și construirea unui cămin de apometru la limita de proprietate pe domeniul public.

Apele uzate menajere de la obiectiv vor fi colectate printr-o stație de pompare din inele de beton și evacuate prin pompare la conducta de refulare apă uzată menajeră existentă Dn 110, conform planului de situație anexat la prezenta documentație.

Traseul acestuia va fi perpendicular pe conducta de refulare stradală existentă.

Apele pluviale de pe acoperișuri și parcajele din incinta obiectivului se vor colecta separat.

Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișuri vor fi stocate pe timpul ploii într-un bazin de retenție propus din cadrul obiectivului, întrucât suprafața și configurația terenului permite dirijarea apelor pluviale provenite de pe căile de acces și parcaje prin adoptarea unor pante de nivel spre rigolele deschise existente aflate lângă căile de acces de pe domeniul public de unde acestea vor fi dirijate spre canalizarea pluvială existentă a orașului Lipova - rigolele pluviale betonate existente pe strada Iancu Jianu, astfel obiectivul a fost împărțit în 2 zone, după cum urmează: Z1- zonă de acoperișuri și Z2- zonă de căi de acces și parcaje.

Apele convențional curate stocate în bazinele de retenție propuse vor fi folosite pentru udarea spațiilor verzi și pentru spalarea parcajelor și căilor de circulație propuse.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor nu este cazul

b) natura cumulativă a efectelor nu este cazul

c) natura transfrontieră a efectelor nu este cazul

d) riscul pt. sănătatea umană sau pt. mediu (ex. accidente)

În execuție se vor lua toate măsurile de protecția muncii.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat nu este cazul

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural nu este cazul

ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului nu se depășesc limitele admise

iii) folosirea terenului în mod intensiv terenul este ocupat P.O.T. 25,00%

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional nu este cazul

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește existența unor zone pentru producție nepoluantă la cca. 35 m vest și de depozitare la cca. 10,00 m sud-est față de amplasament, a fost propusă o perdea verde de protecție de lățime min. 6,00 m pe limita vestică de proprietate, iar clădirea a fost retrasă de la frontul stradal min. 12,50 m, majorându-se astfel distanța față de zonele de depozitare, în parte clădiri abandonate.

În ceea ce privește imobilele insuficient dimensionate pentru drumurile necesare accesului carosabil la incinta studiată sunt necesită cedări/ schimburi de teren sau exproprieri pentru utilitate publică, au fost propuse relocări de fronturi stradale și/ sau limite de proprietate private, astfel încât să fie asigurate prospecte stradale de 8,00 m ÷ 10,00 m.

În ceea ce privește absența rețelelor edilitare de gaze naturale, au fost propuse soluții locale de asigurare a încălzirii locuințelor colective: energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de la o centrală termică, care va fi amplasată în anexa gospodărească. Agentul termic va proveni fie de la centrale termice cu funcționare pe combustibil solid (lemn, pește, etc.), fie de la pompe de căldură.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- Str. Iancu Jianu, drumuri nemodernizate înscrise în CF 306949 și 308454 Lipova, rețele edilitare, de interes local
- sala de sport cu amenajările de teren existente, școală clasele primare, de interes local

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

- reglementare drumuri necesare pentru accesul la incintă, dinspre Str. Iancu Jianu
- racord carosabil al acceselor propuse la incintă la drumurile ce vor fi reglementate
- bransamente și racorduri la rețelele edilitare existente, extindere rețele, după caz.

Se propun noi obiective de utilitate publică, și anume zona pentru unități de învățământ – grădiniță/ creșă, de interes local.

Se vor reloca fronturi stradale și/ sau limite laterale și posterioare de proprietate prin transferul în domeniul public a unor suprafețe de teren prezentate la cap. 3.4. Modernizarea circulației, în scopul asigurării unor prospecte stradale de 8,00 m ÷ 10,00 m pentru drumurile de acces la incintă, dinspre Str. Iancu Jianu.

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. Iancu Jianu, drumurile nemodernizare înscrise în CF 306949 și 308454 Lipova), terenuri proprietate privată a Orașului Lipova (terenul propus spre reglementare, imobilele cu dotări de interes public – sală de sport și terenuri pentru unități de învățământ) 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 bransamente, 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 transferul în domeniul public a unor suprafețe de teren, în scopul asigurării unor prospecte stradale de 8,00 m ÷ 10,00 m pentru drumurile de acces la incintă, dinspre Str. Iancu Jianu:

A. Pentru asigurarea unui prospect stradal de min. 8,00 m pentru drumul perpendicular pe Str. Iancu Jianu (CF 306494 Lipova):

- se va dona/ cumpăra/ expropria pentru utilitate publică o suprafață de cca. 90,00 mp din cadrul imobilului înscris în CF 305628 Lipova, pe latura vestică a acestuia (suprafață sub

- formă de ic, cu lățimea 0,40 m ÷ cca. 2,62 m, pe întreaga lungime a limitei vestice de proprietate)
- se va dona/ cumpăra/ expropria pentru utilitate publică o suprafață de cca. 255,00 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306810 Lipova, pe latura vestică a acestuia (suprafață sub formă trapezoidală, cu lățimea de cca. 2,64 m ÷ 4,23 m, pe toată lungimea limitei vestice de proprietate)
- B. Pentru asigurarea unui prospect stradal de min. 8,00 m pentru drumul paralel cu Str. Iancu Jianu (CF 306494 Lipova), la nord de incinta reglementată:
- se va dona/ cumpăra/ expropria pentru utilitate publică o suprafață de cca. 111,00 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306810 Lipova, pe latura nordică a acestuia (suprafață poligonală, cu lățimea de cca. 4,39 m ÷ 4,89 m, pe toată lungimea limitei nordice de proprietate)
 - se va rezerva sau dezmembra teren proprietatea privată a Orașului Lipova în suprafață de 268 mp din cadrul imobilului reglementat, înscris în CF 308048 Lipova, pe latura nordică a acestuia (suprafață poligonală, cu lățimea de cca 4,89 m ÷ 2,49 m, pe toată lungimea limitei nordice de proprietate)
 - ca **opțiune** pentru asigurarea continuității drumului și a unui acces secundar la imobilul pentru sport și agrement înscris în CF 306502 Lipova, se va rezerva sau dezmembra teren pentru donare/ cumpărare/ expropriere pentru utilitate publică în suprafață de cca. 51,00 mp, de lățime cca. 2,50 m ÷ 2,85 m, pe toată lungimea laturii nordice a terenului înscris în CF 308047 Lipova și se va rezerva sau dezmembra teren proprietatea privată a Orașului Lipova în suprafață de cca. 483 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306502 Lipova, pe latura nordică a acestuia (suprafață poligonală, cu lățimea de cca. 2,85 m ÷ 4,65 m, pe toată lungimea laturii nordice de proprietate)
- C. Pentru asigurarea unui prospect stradal de min. 10,00 m pentru drumul paralel cu Str. Iancu Jianu (CF 308454 Lipova), la sud de incinta reglementată:
- se va dona/ cumpăra/ expropria pentru utilitate publică o suprafață de cca. 80,00 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306810 Lipova, pe limita sudică de proprietate a acestuia (suprafață dreptunghiulară, cu lățimea de cca. 3,33 m ÷ 3,08 m, pe toată lungimea limitei sudice de proprietate)
 - se va rezerva sau dezmembra teren proprietatea privată a Orașului Lipova în suprafață de 203 mp din cadrul imobilului reglementat, înscris în CF 308048 Lipova, pe latura sudică a acestuia (suprafață dreptunghiulară, cu lățimea de cca. 3,08 m ÷ 3,24 m, pe toată lungimea laturii sudice de proprietate)
 - se va rezerva sau dezmembra teren pentru donare/ cumpărare/ expropriere pentru utilitate publică în suprafață de cca. 63,00 mp, de lățime cca. 3,26 m, pe toată lungimea laturii sudice a terenului înscris în CF 308047 Lipova
 - se va rezerva sau dezmembra teren proprietatea privată a Orașului Lipova în suprafață de cca. 275 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306502 Lipova, pe latura sudică a acestuia (suprafață poligonală, cu lățimea variabilă, pe cvasi-întreaga lungime a laturii sudice de proprietate).

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 că propunerile pentru acest P.U.Z. se adaptează prevederilor generale ale P.U.G. Oraș Lipova referitoare la intravilanul localității, fiind în special corelate cu beneficiile pentru comunitate și pentru dezvoltarea infrastructurii educaționale într-o zonă în care există deja bune premise pentru aceasta, ținând cont de existența în vecinătate a unei școli primare, a unei săli de sport, ce va fi completată în viitorul apropiat de un bazin de înot acoperit. Prevederile actualului PUG sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând regimul de înălțime P+1Ep pentru funcțiunea propusă a zonei reglementate – **unități de învățământ (grădiniță/ creșă).**

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

- cedări/ rezervări/ vânzări de teren privat către domeniul public sau expropriere pentru interes public a suprafețelor necesare amenajării și modernizării drumurilor ce asigură accesele necesare la terenul având destinația unități de învățământ
- amenajarea și modernizarea drumurilor ce asigură accesele necesare la terenul având destinația unități de învățământ, dinspre Str. Iancu Jianu
- branșamente/ racorduri la rețelele edilitare existente, extinderi rețele, după caz
- funcțiune unități de învățământ cu funcțiunile complementare.

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 optimizează potențialul zonei, adaptând reglementările la necesitatea de dezvoltare în domeniul educațional al orașului Lipova, rezolvând în același timp și disfuncționalități legate de drumurile de acces în zona generală de amplasament. Realizarea zonei unități de învățământ va contribui la valorificarea terenului în beneficiul comunității locale, iar întreaga zonă va beneficia de o dezvoltare coerentă și echilibrată.

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 drumurilor de acces și a utilităților prin branșamente și racorduri la rețele tehnico-edilitare existente.

Întocmit:

Urbanism:

arh. Doriană BALOGH RUR-DE