

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 6, zona M – zonă mixtă, subzona M2 AFERENT "ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII"

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-approbarea 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. 6, zona M – zonă mixtă, subzona M2 – subzonă activități industriale, depozitare și servicii, pentru **funcțiunea dominantă instituții publice și servicii – unități învățământ în regim de înălțime P+1Ep cu sau fără subsol/ demisol**. Se va modifica funcțiunea prevăzută în PUG aprobat pentru zonă (unități învățământ), noile prevederi privind regimul de înălțime, POT maxim și CUT maxim, se vor încadra în prevederile PUG aprobat
- reglementarea din punct de vedere urbanistic a incintei studiate prin stabilirea funcțiunii dominante, a celor complementare și admise zonei, de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă instituții publice și servicii – unități învățământ în regim de înălțime P+1Ep cu sau fără subsol/ demisol (grădiniță/ creșă).

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 7,50 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
- branșamente 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.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **instituții publice și servicii – unități învățământ (grădiniță/ creșă) în regim de înălțime maxim P+1Ep cu sau fără subsol/ demisol**.

Funcțiunile complementare acesteia 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, cu condiții, sunt **activități educaționale** corelate cu activitatea principală (after school, diverse cursuri ocazionale, etc.), cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare.

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. 81/16.12.2025**, 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 spre sud, spre drumul de acces înscris în CF 308454 Lipova. 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 relocat 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.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea creșelor se va face de preferință cu orientarea optimă S-E (pentru dormitoare, camera de joacă), asigurându-se un timp normal de însorire în toate cele patru anotimpuri ale anului și un nivel de iluminare naturală. Durata de însorire pentru orice încăpere 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.

3.2. 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, țigări 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. Iancu Jianu), prin intermediul unor drumuri existente, propuse spre reglementare prin extinderea prospectului stradal la 7,50 m ÷ 10,00 m prin rezervarea/ cedarea/ vânzarea către domeniul public sau exproprierea pentru utilitate publică a unor suprafețe de teren privat adiacente imobilelor pentru drum 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.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

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

Clădirea cea mai apropiată de limita de proprietate sudică (frontul stradal) dinspre drumul de acces înscris în CF 308454 Lipova este propusă a fi amplasată la min. 12,50 m și

max. 15,00 m față de limita de proprietate, în cadrul perimetrului de construibilitate maxim propus. S-a prevăzut astfel o continuitate a aliniamentului sălii de sport învecinată la est.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă următoarele amplasări:

- 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.

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. Iancu Jianu, prin intermediul drumurilor înscrise în CF 306494 și 308454 Lipova, drumuri propuse spre reglementare și modernizare. 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. S-a prevăzut un access și o ieșire din incintă în zona frontului stradal, pentru accesul la parcaje, completate de un access secundar dinspre nord.

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. 7,50 m:**

- se va dona/ cumpăra/ expropria pentru utilitate publică o suprafață de cca. 54,00 mp din cadrul imobilului înscris în CF 305628 Lipova, pe latura vestică a acestuia (suprafață sub formă de ic, cu lățimea 0,00 m ÷ cca. 2,15 m, pe o lungime de cca. 50 m)
- se va dona/ cumpăra/ expropria pentru utilitate publică o suprafață de cca. 220,00 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306810 Lipova, pe latura vestică a acestuia (suprafață sub formă trapezoidală, cu lățimea de cca. 2,15 m ÷ 4,23 m, pe toată lungimea limitei laterale de proprietate
- prospectul stradal va fi compus din (de la vest la est):

- 0,70 m zonă verde
- 5,50 m carosabil
- 1,30 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. 113,00 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306810 Lipova, pe latura nordică a acestuia (suprafață poligonală, cu lățimea de cca. 5,02 m, pe toată lungimea laturii 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. 2,49 m ÷ 4,89 m, pe toată lungimea laturii 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):
 - 1,25 m zonă verde
 - 5,50 m carosabil
 - 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. 82,00 mp din cadrul imobilului înscris în CF 306810 Lipova, pe latura sudică a acestuia (suprafață dreptunghiulară, cu lățimea de cca. 3,34 m ÷ 3,08 m, pe toată lungimea laturii 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)
- prospectul stradal va fi compus din (de la nord la sud):
 - 1,50 m alee pietonală
 - 1,50 m zonă verde
 - 5,50 m carosabil
 - 1,50 m zonă verde.

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. Accesul pietonal va fi conform 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 fluiditate 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 accesul carosabil corespunzător, 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 rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor 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

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului exclusiv pentru lucrări de dezmembrare pentru asigurarea prospectelor stradale ale drumurilor amplasate la nord și sud de incintă, ce asigură accesul necesare.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este: **P+1Ep, cu sau fără subsol/ demisol**, respectiv **max. 8,00 m la coamă sau atic** (134,80 NMN), considerate față de cota ± 0,00 (126,80 NMN).

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).

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. Se recomandă

utilizarea unui acoperiș tip terasă, în scopul încadrării în volumetria generală existentă, inclusiv a sălii de sport învecinate la est.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașișe 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. 0,40**

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., cu excepția anexelor gospodărești sau tehnico-edilitare în regim de înălțime Parter, care 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.

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

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 vor asigura min. 3 – 4 locuri parcare la 12 cadre didactice pe terenul proprietatea privată a Orașului Lipova, completate cu locuri parcare parcurii 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.

Spații verzi și plantate

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră, într-un procent de minim 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 umbră, 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.

Împrejurimi:

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.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația instituții publice și servicii – unități învățământ cu regim de înălțime maxim P+1Ep, cu sau fără subsol/ demisol "M2 ISi" (aferent UTR nr. 6).

Subunități:

M2 ISi – instituții publice și servicii – unități învățământ: grădiniță, creșă

M2 PG – platforme gospodărești

M2 P – zonă căi acces carosabil și pietonal, parcaje

M2 SP – zone verzi amenajate în incintă min. 30,00 %

M2 Cc1 – zonă rezervată la frontul stradal pentru căi comunicație – regularizare prospect stradal la 10,00 m

M2 Cc2 – zonă rezervată la limita posterioară de proprietate pentru căi comunicație – regularizare prospect stradal la 8,00 m

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 **instituții publice și servicii – unități învățământ: grădiniță, creșă cu regim de înălțime maxim P+1Ep, cu sau fără subsol/ demisol.**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- 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

2.3. Utilizări permise cu condiții

- activități educaționale corelate cu activitatea principală (after school, diverse cursuri ocazionale, etc.), cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare.

2.4. Utilizări interzise

- este interzisă amplasarea oricăror funcțiuni care produc poluare, disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv
- 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.

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 M2 ISi – instituții publice și servicii – unități învățământ: grădiniță, creșă, cu regim de înălțime maxim P+1Ep, cu sau fără subsol/ demisol:

- P.O.T. 25,00 %
- C.U.T. 0,40
- Regim maxim de înălțime P+1Ep, cu sau fără subsol/ demisol
- Spațiu verde minim 30 %
- Perdea verde de protecție min. 6,00 m lățime pe limita vestică de proprietate

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – UNITĂȚI ÎNVĂȚĂMÂNT: GRĂDINIȚĂ, CREȘĂ (M2 ISI)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: instituții publice și servicii – unități învățământ: grădiniță, creșă
- funcțiuni complementare: 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
- funcțiuni permise cu condiții: activități educaționale corelate cu activitatea principală (after school, diverse cursuri ocazionale, etc.), cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare

Funcțiuni interzise:

- este interzisă amplasarea oricăror funcțiuni care produc poluare, disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea **instituții publice și servicii – unități învățământ: grădiniță, creșă**, cu regim de înălțime: P+IEp, cu sau fără subsol/ demisol, cu înălțimea maximă de 8,00 m la coamă (134,80 NMN), considerate față de cota $\pm 0,00$ (126,80 NMN)
- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea anexe gospodărești sau tehnico-edilitare regim de înălțime Parter, cu înălțimea maximă 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).
- se recomandă realizarea unui acoperiș tip terasă, pentru coerența volumetrică a sălii de sport învecinate

Regim de aliniere:

- pentru asigurarea unor prospecte rezonabile pentru drumurile de acces la incintă, a fost relocat aliniamentul stradal (3,08 m $\div$ 3,24 m) și limita posterioară de proprietate (2,49 m $\div$ 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.

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
- Se vor asigura min. 3 – 4 locuri parcare la 12 cadre didactice pe terenul proprietatea privată a Orașului Lipova, completate cu locuri parcare parcării

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.

- pe parcelele reglementate se vor amenaja cca. 13 locuri de parcare, din care un loc rezervat persoanelor cu dizabilități.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 30,00% pentru funcțiunea unități învățământ
- 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.

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 25,00 %
- C.U.T. 0,40

Subunități:

M2 Cc2 – zonă rezervată la limita posterioară de proprietate pentru căi comunicație – regularizare prospect stradal la 8,00 m

M2 ISi – instituții publice și servicii – unități învățământ: grădiniță, creșă

- destinație: **unități învățământ: grădiniță, creșă** max. P+1Ep (construcțiile pot fi prevăzute cu subsol/ demisol) și funcțiuni complementare
- este permisă construirea de anexe gospodărești și tenico-edilitare Parter în afara perimetrului construibilitate clădiri principale

M2 PG – platforme gospodărești

- se vor executa platforme gospodărești cu acces facil atât auto, cât și pietonal; acestea vor fi amplasate la min. 10,00 m față de ferestrele clădirilor

M2 P – zonă căi acces carosabil și pietonal, parcaje

- se va asigura accesul carosabil la terenul studiat dinspre Str. Iancu Jianu, prin intermediul unor drumuri existente, propuse spre reglementare și modernizare
- accesele carosabile la incintă vor avea lățimea de min. 6,00 m
- se vor asigura min. 3 – 4 locuri parcare la 12 cadre didactice pe terenul proprietatea privată a Orașului Lipova, completate cu locuri parcare parcării pe termen scurt a automobilelor aparținătorilor, inclusiv un spațiu rezervat persoanelor cu dizabilități
- se vor amenaja cca. 13 locuri de parcare, din care un loc rezervat persoanelor cu dizabilități.

M2 SP – zone verzi amenajate în incintă min. 30,00 %

- se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră, într-un procent de minim 30,00 %
- pot fi realizate construcții ușoare tip pergolă/ filigorie pentru umbră, alei pietonale, zone minerale, etc. în limita a 10,00 % din suprafața zonelor verzi propuse
- 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

M2 Cc1 – zonă rezervată la frontul stradal pentru căi comunicație – regularizare prospect stradal la 10,00 m

- 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)
- această nouă limită de proprietate va fi considerată front stradal

M2 Cc2 – zonă rezervată la limita posterioară de proprietate pentru căi comunicație – regularizare prospect stradal la 8,00 m

- 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. 2,49 m ÷ 4,89 m, pe toată lungimea laturii nordice de proprietate)
- această nouă limită de proprietate va fi considerată limita posterioară de proprietate

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