

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- * Denumirea proiectului : P.U.D.-Locuințe pentru tineri
- Zădăreni
- * Beneficiar : PRIMĂRIA COMUNEI ZĂDĂRENI
- * Elaborator: S.C. OBIECTIV SRL
- * Data elaborării: august 2005

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta lucrare are ca obiect stabilirea condițiilor de constructibilitate pe terenul menționat, în vederea realizării unui cartier de locuințe pentru tineri, cu parcele de 300 mp, pe o suprafață de aprox. 3,4 ha, cu propuneri de asigurare a utilităților.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Obiectivul este situat la limita intravilanului existent, în partea sud-estică a localității Zădăreni, urmând să regularizeze forma actuală a intravilanului.

Planul Urbanistic General al localității prevede extinderea intravilanului în această zonă pentru realizarea de locuințe (documentația se află în lucru la S.C. OBIECTIV SRL). Alte studii de fundamentare nu s-au realizat.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent

Concomitent P.U.D. se lucrează la elaborarea P.U.G. Zădăreni, propunerile celor două lucrări referitoare la această zonă coincid.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Descrierea amplasamentului

Zona studiată este situată în sud-estul localității, ocupă o suprafață de aprox. 3,4 ha și are următoarele vecinătăți:

- nord: zona de locuit, la limita intravilanului existent;
- est: cursul de apă;
- sud: calea ferată Arad-Valcani
- vest: platforma industrială (depozitare)

Toată suprafața de teren destinată viitoarei zone de locuit, este liberă de orice construcție.

3.2. Destinația terenului

Terenul luat în studiu este în prezenț pășune, vecinătățile construite îi conferă mai mult un aspect industrial (datorită volumetriei obiectelor ce le mobilează în vest și parțial în sud, acestea depășind cu mult, pe o scară a înălțimilor, valorile înregistrate pe vecinătatea nordică la locuințe). Cu toate acestea, este firească o extindere a perimetrului construitibil pe suprafața propusă, acțiune prin care se face o corectură de formă a intravilanului.

Caracterul zonei propuse va fi acela de locuit, destinația clădirilor va fi în exclusivitate de locuințe.

3.3. Analiza fondului construit existent

Construcțiile existente pe vecinătatea nordică au o structură semidurabilă, stare fizică mediocră, înălțimea la cornișă nu depășește 4 m, iar la coamă 7-8 m.

Platforma industrială este mobilată cu construcții mai înalte, majoritatea cu structură metalică, într-o stare fizică mediocră, cu aspect agresiv și neprimitor.

3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul destinat viitoarelor locuințe este în prezent pășune, proprietate privată a Primăriei Zădăreni. Suprafața totală a acestei pășuni fiind de 3,41 ha, urmează a fi dezmembrată în 61 de parcele, din care 56 de parcele vor fi destinate locuințelor pentru tineri, iar 5 parcele străzilor ce vor deservi zona.

Suprafața acestor parcele va fi de 2,0617 ha, și va fi trecută în proprietatea persoanelor fizice.

Celelalte 5 parcele vor însuma 1,3546 ha și vor fi trecute din proprietatea privată de interes local în domeniul public (circulații auto, trotuare, spații verzi plantate).

3.5. Căi de comunicare

În prezent, zona este deservită de un drum de pământ care o leagă de zonele de locuit și de un drum din macadam care face legătura între platforma industrială și rampa CFR. Față de municipiul Arad, distanțele sunt relativ micim, legătura fiind posibilă din DJ Arad – Periam și pe calea ferată Arad – Valcani, Zădăreni având gară CFR în imediata apropiere a zonei despre care vorbim.

3.6. Echipare edilitară

Zona studiată este deservită de următoarele utilități:

- alimentare cu energie electrică, linie de joasă tensiune care în prezent deservește locuințele aflate în vecinătatea nordică;
- alimentare cu gaze naturale (rețeaua alimentează frontul construit pe vecinătatea nordică).

Pe terenul aflat în studiu se mai află o linie de alimentare cu energie electrică de medie tensiune care deservește zona industrială, precum și o rețea de gaze naturale (neutilizată la ora actuală) care deservea aceeași zonă industrială.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare arată în toate cele trei foraje efectuate că umplutura are o grosime de 0,80 m, după care urmează un complex argilos cafeniu-gălbui plastic vârtos, recomandarea făcută pentru adâncimea de fundare este de 12,00 m, cu $P_{conv.} = 230 \text{ KPa}$.

Adâncimea apei subterane este de 3,80 m, cotele ascensionale maxime prevăzute pot atinge cofra de 1,70 m față de nivelul actual.

Conform macrozonării seismice după normativ P.100-92, localitatea Zădăreni se încadrează într-o zonă seismică e calcul „D”, căreia îi corespund $K_s = 0,16$ și $T_c = 1,0 \text{ sec}$.

Pe terenul studiat se găsește în prezent o groapă de împrumut, cu deșeuri menajere, în suprafață de aprox. 200 mp, situată în porțiunea sudică, în apropierea rampei CFR.

Tot în partea sudică a terenului se află 3 platforme de beton de aprox. 100 mp, acestea fiind considerate accidente de teren care necesită soluții pentru remediere.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective

Prin tema-program, se solicită amplasarea de locuințe pentru tineri, folosirea cu maximă eficiență a terenului aflat la dispoziție în acest scop, asigurarea cu utilități a zonei.

Funcțiunea dominantă, prevăzută pentru această zonă, va fi aceea de locuințe, cu posibilitatea dezvoltării unor mici dotări de cartier în cadrul construcțiilor de locuit (funcțiuni complementare) fără a altera caracterul rezidențial.

La confirmarea parcelelor s-a ținut cont de posibilitatea ocupării raționale a terenului avut la dispoziție, precum și de realizarea unei rețele stradale regulate, rectangulare, ușor de materializat.

Suprafața acordată fiecărei parcele va fi de 300 mp, excepție făcând 7 parcele amplasate în estul zonei.

Dimensiunile propuse pentru parcele sunt de 12 m front stradal și 25 m adâncime.

Parcelele vor avea o formă dreptunghiulară.

Clădirile pot fi cuplate pentru a economisi mai mult spațiul.

Din același considerent se propun forme simple, rectangulare și pentru clădirile de locuit.

Capacitatea unei clădiri va fi de maxim un apartament, suprafața construită la sol nu va depăși 120 mp, iar suprafața construită desfășurată va fi maxim 250 mp.

4.2. Principii de compoziție

Pentru realizarea construcțiilor noi se va ține cont de integrarea lor în sit, fără a altera caracterul rural al zonei, încercându-se o armonizare cu construcțiile de locuit existente (la nivel de gabarite).

La stabilirea distanțelor față de aliniamentul construit existent, s-au luat în calcul următoarele aspecte: realizarea unei circulații auto cu dublu sens, circulații pietonale, spații verzi, încadrarea utilităților existente în zona aferentă spațiului verde, astfel că această distanță a ajuns la 19 m.

Se va încerca armonizarea construcțiilor noi cu cele existente, în sensul utilizării materialelor de construcție tradiționale (cărămidă, lemn, B.C.A.), învelitori țiglă, șarpante lemn, tencuieli (obișnuite, decorative).

Având în vedere posibilitatea retragerii clădirilor de la frontul stradal, se recomandă împrejmuiiri transparente, de înălțime medie (1,20-1,50 m) la stradă, delimitările pe limita de proprietate se vor putea stabili de comun acord între vecini (gard viu, gard plin, transparent etc., dar cu o înălțime care să nu depășească 2 m).

Inexistența unor clădiri cu valoare arhitecturală, istorică, nu impune măsuri de protecție a acestora care să se reflecte în realizarea viitoarelor locuințe.

Se impun următoarele restricții determinate de condițiile existente:

- interdicții definitive de construire pe suprafața marcată pe planșa de reglementări aferentă traseului liniei de alimentare cu curent electric (4 m stânga – dreapta față de axul acesteia);
- interdicții definitive de construire pe fâșia marcată la distanța de 25 m față de axul căii ferate, care reprezintă zona de siguranță a căii ferate;
- construire cu acordul Ministerului Transporturilor (C.F.R.) în fâșia marcată la 100 m din axul căii ferate (zona de protecție C.F.R.);
- interdicții de construire aplicare vecinătăților (zona industrială):
 - interzicerea executării de extinderi a construcțiilor deja existente la o apropiere mai mare de 10 m față de limita de proprietate.

4.3. Spații verzi

S-au prevăzut fâșii plantate în lățimea de 2,5 m pe ambele sensuri, de asemenea, prin retragerea clădirilor de la frontul stradal și prin recomandarea executării de împrejmuiiri stradale transparente se mărește indirect această suprafață destinată spațiului verde.

Se recomandă realizarea unei fâșii plantate de protecție față de zona industrială care variază între 3 și 10 m (conform planșei de Reglementări).

4.4. Circulații auto și pietonale

Accesul în zonă este posibil pe cele două străzi existente care leagă zona de restul localității, cu gabarit suficient dimensionat (17-19 m), dar fără a îndeplini condițiile tehnice în ceea ce privește partea carosabilă (profile, materiale impropriei unei circulații moderne).

Pentru zona studiată s-au prevăzut accese carosabile cu lățimea de 7 m, accese pietonale cu lățimea de 1,5 m.

Lungimea totală a acceselor carosabile propuse este de 850 m, iar lungimea acceselor pietonale va depăși 1.000 m.

Nu s-au prevăzut parcaje în exteriorul parcelelor, urmând ca fiecare proprietar să rezolve parcarea auto în incinta proprietății.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor este ușor realizabil pe carosabilul propus, în interiorul parcelei nefiind necesar, construcțiile fiind mici ca dimensiune și amplasate relativ stradal.

Profilurile transversale caracteristice au fost prezentate în planșa de Reglementări.

Pentru sistematizarea verticală a terenului nu sunt necesare lucrări complexe, acesta fiind relativ plat. Porțiunea sud-estică care are o cotă de nivel cu aprox. 2 m mia jos față de restul terenului se continuă în mod natural, cu terenul arabil, la aceeași cotă.

Cele câteva accidente din teren (platformele betonate și groapa de împrumut) se vor remedia prin spargerea respectiv realizarea unei umpluturi.

4.5. Regimul de construire

Pentru viitoarele construcții se recomandă un regim de înălțime maxim de P+M, aceasta însemnând că sunt posibile și clădiri parter. De asemenea, se pot executa și subsoluri (demisoluri) parțiale, sau generale.

Procentul de ocupare al terenului nu va depăși 40%, iar coeficientul de ocupare al terenului nu va trece de 0,8.

Construcțiile pot fie executate pe aliniamente, deși se recomandă o retragere de la frontul stradal (cu maxim 3 m).

Înălțimea construcțiilor nu va depăși 3,5 m la cornișă și 7 m la coamă.

La autorizare se va ține cont de prevederile Codului Civil.

4.6. Echipare edilitară

Pentru rezolvarea utilităților în zona studiată, se propun următoarele:

- extinderea alimentării cu energie electrică din rețeaua existentă;
- extinderea rețelele gaze naturale;
- înființarea unei rețele de alimentare cu apă potabilă (variantă aducțiune Arad);
- înființarea canalizării menajere și a unei stații de epurare proprie pentru localitate (urmând ca, provizoriu, să se autorizeze rezervoare vidanjabile pentru fiecare clădire).

De asemenea, pentru sporirea gradului de confort, se propun rețele de telefonie, cablu C.A.Tv.

Deșeurile menajere urmează a fi selectate, colectate centralizat și transportate în municipiul Arad.

Având în vedere că localitatea Zădăreni este situată în Lunca Mureșului, zonă protejată ecologic, se impune ca această zonă nou creată să nu producă dezechilibru prin funcționarea ei, impunându-se toate măsurile necesare în acest sens (în cazul acestei lucrări se face trimitere la P.U.G. și Reglementările sale).

4.7. Bilanturi teritoriale

Din bilanțurile prezentate, rezultă că o suprafață de 20.617 mp va fi destinată construcțiilor de locuințe (61%), 9.000 mp acceselor carosabile și pietonale (26,5%), 4.546 mp spații verzi (12,5%).

Suprafața de 20.617 mp destinată construirii de locuințe va fi trecută din domeniul privat al Primăriei Zădăreni în domeniul privat al persoanelor fizice. Suprafața de 13.546 mp destinată spațiilor verzi, circulațiilor auto și pietonale va fi trecută în domeniul public de interes local.

5. CONCLUZII

Ca urmare a acestei parcelări se vor oferi 65 de parcele, pentru locuințe tinerilor, rezolvându-se astfel nevoia de locuințe a localității.

Măsurile ce decurg din realizarea P.U.D:
(după aprobarea în Consiliul Local)

- parcelarea, dezmembrarea, înscrierea în C.F. a fiecărei parcele;
- studiu pedologic, studii geotehnice;
- scoaterea din circuitul agricol a terenurilor construibile;
- documentații pentru extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică;
- documentații pentru extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale;
- documentații pentru înființarea alimentării cu apă potabilă; evacuarea apelor uzate menajere;
- respectarea măsurilor de protecție a mediului.

Recomandarea proiectantului se referă la ierarhizarea atribuirii loturilor, după cum urmează:

- 1/ loturile 1-34
- 2/ loturile 35-40
- 3/ loturile 41-47

4/ celelalte urmând ca în funcție de cereri să fie atribuite integral (concesionate) cu toată suprafața.

Întocmit:

arh. **Georgeta FEIER**

