

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere P.U.G.

- Denumirea lucrării: Plan Urbanistic General comuna Zădăreni
- Beneficiar: Consiliul Local Zădăreni
- Proiectant general: S.C. OBIECTIV S.R.L. Arad
- Data elaborării: dec. 2005

1.2. Obiectul P.U.G.

În urma solicitării beneficiarului, prin reprezentanții săi direcți, membrii ai Consiliului Local Zădăreni, s-a stabilit, de comun acord cu proiectantul, tema - program ce face obiectul acestei lucrări, în concordanță cu programul de dezvoltare a localității, inițiat și aprobat de Consiliul Local și conform Planului de Amenajare a Teritoriului Arad.

Prezentăm următoarele elemente de temă, ca urmare firească a solicitărilor făcute, izvorâte din necesitatea de redresare economică a comunei:

- realizarea alimentării cu apă potabilă a localității
- extinderea alimentării cu gaze naturale
- realizarea unui sistem de canalizare și epurare a apelor uzate menajere
- modernizarea drumului județean DJ 79
- modernizarea drumurilor comunale
- modernizare drumuri de exploatare în vederea transformării lor în drumuri comunale
- extinderea perimetrului constructibil:
 - construire de locuințe
 - construire zonă industrială
 - realizare zonă de agrement
- obiective de interes public
 - sală de sport
 - școală 12 clase

1.3. Surse de documentare

Ediția anterioară a P.U.G. Felnac, cu sat aparținător Zădăreni, a fost întocmită de către S.C. PROIECT S.A., iar ca urmare a faptului că localitatea Zădăreni a devenit comună, iar localitatea Felnac a rămas comună, se vor relua separat cele două documentații de urbanism; au fost folosite ca sursă de documentare:

- P.U.G. Felnac - S.C. PROIECT S.A. - 1991
- P.U.G. Felnac - S.C. PROIECT S.A. 2003
- P.A.T.J. Arad 2002
- SPF Alimentare cu apă potabilă
- P.T. Alimentare cu gaze naturale
- Date statistice furnizate de Comisia Națională de Statistica - Filiala Arad

Există posibilitatea plantării de arbori pe pășunea primăriei în scopul creării de mici zone împădurite, pe lângă canalul Țiganca, care ar putea deveni mici oaze de verdeață și totodată ar putea sta în calea vânturilor reci din nord - nord/vest.

- Un al mijloc de protecție a mediului, indirect, este modernizarea căilor de circulație atât în intravilan cât și în extravilan; în legătură cu căile de circulație rutieră se propun plantații de aliniament de-a lungul acestora, lucru mai greu de realizat, terenurile riverane DJ-urilor fiind private.

- Delimitarea zonelor de protecție sanitară va contribui, de asemenea, la protecția mediului înconjurător, în urma aplicării măsurilor specifice fiecărei zone protejate.

- Măsuri speciale pentru protecția mediului se impun în Parcul Natural Lunca Mureșului, nefiind elaborat încă Regulamentul Parcului, enumerăm doar câteva:

- interzicerea executării de construcții de orice fel în perimetrul Parcului, până la elaborarea Regulamentului
- interzicerea tăierii masei lemnoase din pădurile situate în Parc
- interzicerea vânatului și pescuitului neautorizat
- reducerea duratei pășunatului pe pășunile din Parc și raționalizarea numărului de animale permise a pășuna
- practicarea unei agriculturi ecologice, fără folosirea îngrășămintelor chimice, ierbicidelor, pesticidelor, pe terenurile arabile din Parc (utilizarea îngrășămintelor naturale cu riscul unor producții mai mici)
- păstrarea fânețelor situate de-a lungul canalelor
- curățirea periodică a canalelor
- practicarea unui turism civilizată (controlat)

3.11. Reglementări urbanistice

- Soluția de dezvoltare a comunei Zădăreni propusă de beneficiar, adoptată și adaptată de proiectant, va schimba complet actuala configurație a comunei.

Spațial, rin extinderile de perimetre propuse, (imaginea unei dezvoltări liniare, "în lungul drumului") vor schimba complet actuala imagine, mai compactă a celor două localități.

Un rol dinamic în dezvoltarea comunei îl va avea zona industrială propusă în est Zădăreni, precum și zona de locuit propusă tot în est Zădăreni, prin atragerea de investitori și de populație tânără; la fel și zona de agrement.

Declararea Parcului Natural Lunca Mureșului, va putea aduce beneficii comunei prin dezvoltarea turismului.

- Organizarea căilor de circulație rutieră va păstra structura traficului existent pe care se vor dezvolta străzi secundare ce vor deservi noile zone incluse în perimetrul construibil.

Se vor moderniza căile de circulație rutieră existente (refaceri îmbrăcămînți, acostamente, rigole, podețe tubulare, amenajări intersecții cu DJ și DC), se va rezolva intersecția DC 99B cu calea ferată printr-un pasaj subteran.

- În urma operațiunilor efectuate, unele zone funcționale ale localităților se vor modifica substanțial (altele mai puțin), după cum urmează:

a) - Zonele de locuit distribuite în mai multe subzone, cu regim mic de înălțime, locuințe individuale pe loturi.

- Propunerea de extindere a perimetrului în vestul localității Zădăreni și în Bodrogu Nou are în vedere construirea de locuințe individuale, pe loturi, cu regim mic de înălțime (P+1) care să se integreze armonios în situl existent, fără a altera imaginea zonelor de locuit existente; se recomandă clădiri cu șarpantă, materiale tradiționale (dar superioare calitativ); se va avea în vedere poziția avantajoasă geografică în relație cu perspectiva care se deschide spre lunca Mureșului și

Mănăstirea Bodrog.

- Propunerea de extindere a perimetrului constructibil în partea sudică a vestului comunei Zădăreni are în vedere construirea de locuințe individuale, pe loturi, cu regim mic de înălțime (P+1), materiale tradiționale, avându-se în vedere integrarea în situl existent, fără alterarea imaginii rurale a zonei de locuit existente.
- Propunerea de extindere a perimetrului constructibil în estul comunei Zădăreni, spre municipiul Arad, are ca obiectiv realizarea unei zone de locuit moderne, cu tipologie diferită de tradițional.

Apropierea de municipiu și întreruperea legăturii firești cu restul localității prin zona verde de protecție a cimitirului (și cimitirul propriu zis) permite realizarea unui cartier complet diferit de ceea ce există în prezent în Zădăreni: se permit și clădiri mai înalte (P+2), cu materiale moderne, structuri moderne, învelitoare terasă; locuințele vor fi individuale (eventual cuplate), pe loturi, cu posibilitatea retragerii de la aliniament.

- b) - Zona instituții publice, servicii se va dezvolta ca funcțiune complementară în zonele de locuit, după posibilitățile financiare ale locuitorilor și oportunităților ce se ivesc.
În intravilanul existent există propunerea de a construi o sală de sport în incinta școlii.
Se propun lucrări de întreținere a fondului construit existent.
- c) - Zona de unități industriale și depozitare se va dezvolta în estul localității Zădăreni (la sud de DJ 682) prin extinderea perimetrului constructibil, profilul activităților industriale nu se cunoaște încă, dar se propune ca acestea să nu fie poluante, iar în cazul depozitărilor se va avea în vedere că materialele depozitate să nu fie inflamabile. Se va respecta o retragere minimă de 10m de la drumul colector pentru realizarea unei zone verzi - tampon față de zona de locuit. Înălțimea construcțiilor nu va depăși P+2, materialele vor fi cele adecvate fiecărui obiectiv în parte, respectându-se cerințele de calitate.
- d) - Zona unităților agrozootehnice va rămâne să se dezvolte pe amplasamentul existent, în sudul Zădăreniului, în trup izolat, în funcție de tipul activităților se propune stație de epurare proprie care va deversa în canalul existent.
- e) - Zona sport - turism - agrement se va dezvolta o dată cu zonele propuse pentru extinderea perimetrului prin realizarea de spații verzi de protecție și extinderea zonei de agrement existente, precum și a zonei de sport existente.
- f) - Gospodăria comunală (cimitirele) - este o zonă care va rămâne neschimbată ca întindere, dar o dată cu propunerile de extindere a perimetrelor constructibile se va avea în vedere protejarea față de zonele de locuit cu o zonă tampon - spații verde -50m de la conturul exterior al zidurilor (împrejmirilor, limitelor de proprietate).

- g) – Circulațiile rutiere se vor dezvolta cu precădere în zonele nou propuse pentru extinderea intravilanului, vor fi evidențiate în viitoarele planuri urbanistice de detaliu sau de zonă, în funcție de situație.
Ceea ce știm cu certitudine este că, paralel cu DJ 682 se vor crea drumuri colectoare care vor deservi cele două zone mari din estul localității Zădăreni (locuințe și industrie)
- h) – Echiparea tehnico - edilitară se va dezvolta o dată cu introducerea în intravilan a viitoarelor zone de locuit și industrială și modernizarea zonelor existente.
- Pe baza normelor sanitare s-au instituit norme de protecție:
 - protecția cimitirelor existente; 50m de la limita de proprietate, prin realizarea unui spațiu tampon, zonă verde
 - protecția stației de epurare; zonă spațiu verde la distanța de 300m de locuințe
 - protecție stație pompe și rezervor înmagazinare apă potabilă: câte 20m de la peretele construcției pentru fiecare din ele, zonă verde.
 - protecția canalului cu apă curgătoare: 3m stânga - dreapta, zonă verde
 - protecția conductei de aducțiune apă potabilă 30m din ax, zonă verde
 - protecția cursului Mureșului: 30 m de la luciul apei, zonă verde
 - Față de culoarele tehnice s-au prevăzut zone de protecție:
 - zona de protecție a DJ 682: 20m din ax drum
 - zona de protecție a DC 99B și DC 96A: 18 m din ax drum
 - zona de protecție LEA 20kV: 20m din ax rețea
 - Zona Protejată Parcul Natural Lunca Mureșului, delimitată conform planșelor anexate, va avea măsuri de protecție pe toată suprafața ocupată.
 - Zone aflate temporar sub interdicție de construire
 - toate zonele introduse în perimetrul constructibil.
 - Zone aflate definitiv sub interdicție de construire: zonele cu riscuri naturale: inundații, zone mlăștinoase.

3.12. Obiective de utilitate publică

Pe teritoriul comunei Zădăreni se propun următoarele obiective de interes public:

- Instituții publice și servicii
 - sală de sport (în incinta școlii existente)
 - școală cu 12 săli de clasă (pe strada principală, primărie)
 - Echipare edilitară
 - alimentare cu apă potabilă, canalizare și stație de epurare, extindere rețele gaze naturale.
 - Modernizare căi de circulație rutieră existente
 - în intravilan și extravilan
 - Realizarea infrastructurii pentru zonele propuse a fi introduse în perimetru.
- Obiectivele de interes public se vor realiza pe terenuri aparținând Primăriei Zădăreni.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Dezvoltarea comunei Zădăreni este condiționată de modernizarea infrastructurii existente, în scopul îmbunătățirii relațiilor în teritoriu și de realizarea echipării edilitare în scopul măririi gradului de confort al locuirii, precum și de extinderea perimetrului constructibil (locuințe și industrie).

Aceste obiective îndeplinite vor duce la fixarea populației tinere, la atragerea de investitori și implicit, redresarea economică a comunei.

Noile surse de finanțare, parțial nerambursabile, constituie oportunități pentru aplicarea programului de dezvoltare al comunei, care, astfel, va avea șanse de reușită.

Categoriile principale de intervenție sunt următoarele:

- extindere zonă de locuit Zădăreni Est
- extindere zonă industrială Zădăreni Vest
- extindere zonă industrială Zădăreni Sud
- extindere zonă industrială Bodrogu Nou
- extindere zonă industrială Zădăreni
- realizare alimentare cu apă potabilă
- realizare alimentare cu gaze naturale
- realizare canalizare și stație de epurare
- modernizare căi de circulație rutieră și feroviară

Pentru continuitatea și aprofundarea propunerilor generale reglementate prin P.U.G. sunt necesare următoarele lucrări de proiectare:

- S.F. extindere rețele gaze naturale Zădăreni și Bodrogu Nou
- S.F. canalizare Zădăreni și Bodrogu Nou
- P.U.D. Extindere zonă de locuit Zădăreni Est
- P.U.D. Extindere zonă de locuit Zădăreni Sud
- P.U.D. Extindere zonă de locuit Zădăreni Vest
- P.U.D. Extindere zonă de locuit Bodrogu Nou Sud
- P.U.D. Extindere zonă de locuit Bodrogu Nou Est
- P.U.D. Extindere zonă industrială Zădăreni Est

