

# FOAIE DE CAPĂT

**Denumire proiect:** P.U.Z. - Zona de locuințe Zadareni, Bodrogul Nou

**Amplasament:** Sat Bodrogul Nou , Comuna Zadareni, Jud. ARAD

**Beneficiar:** Mihali Cristian

**Proiectant:** B.I. ARH. DARIDA IOAN

**Proiect nr. :** 14/2008

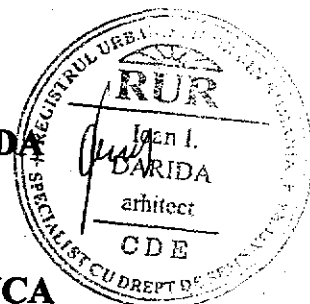
**Faza:** PUZ

**Conținut volum:** Vol. I, MEMORIU DE PREZENTARE

2008

## FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- Urbanism și amenajarea teritoriului: **Dipl. Arh. Ioan DARIDA**  
**RUR C, D, E.**
- Rezistența: **Dipl. ing. Dorin STANCA**
- Instalații: **Ing. V. Rasadea**
- Studiu Geo **S.C. Atelier A S.R.L.**
- Topo: **P.F.A. Gheorghe Sorin**



## **BORDEROU DE VOLUME**

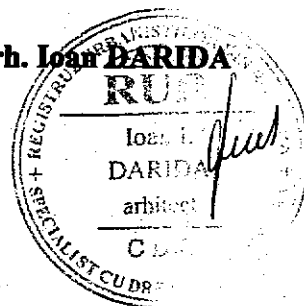
**VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE – PUZ**

**VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

10.12.2008

**Întocmit:**

**Arh. Ioan DARIDA**



# BORDEROU – VOLUMUL I

## A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPĂT
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
- III. BORDEROUL MEMORIULUI
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM
- V. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
- VI. MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenuri
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

## 3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea terenului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

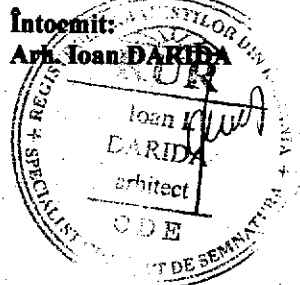
## 4. REGLEMENTĂRI

## 5. ANEXE

C.U. NR. 91/12.11.2008, emis de Consiliul Local Zadareni  
Plasa anexă la C.U. NR. 91/12.11.2008  
Extras CF 3031 Loc Zadareni .

## B. PIESE DESENATE

- 1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE, conform PUG
- 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ 02 A
- 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE 03 A
- 4. CIRCULAȚIA TERENURILOR 04 A
- 5. PLAN COORDONATOR REȚELE 01 ED



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire: Zona de locuințe Zadareni, Bodrogul Nou,  
Beneficiar: Mihali Cristian  
Conținut: PUZ + Regulament Urbanism  
Proiectant general: B.I.ARH. DARIDA IOAN  
Proiect nr: 44/2008  
Arhitectură, urbanism: arh. Ioan DARIDA RUR C, D, E.  
Amplasament: Sat Bodrogul Nou, Comuna Zadareni, Jud. ARAD

### 1.2. Obiectul PUZ

Zona care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea S a comunei Zadareni, Sat Bodrogul Nou și are suprafața de 2,71 ha, conform CF nr. 3031, delimitată Nord- comuna, Est- agricol, Sud-agricol, Vest- Locuințe existente (8 cladiri parter)

Conform comenzii beneficiarului, specificată în C.U. NR. 91/12.11.2008, se solicită *amenajare zonă locuințe*. Locuințele vor fi individuale pe parcele (având 500 mp medie).

### 1.3. Surse documentare

Pentru acest PUZ sunt valabile principalele linii directoare ale PAT – județul Arad și PUG Zadareni – 39/2007 UTR 20 ce constituie "vecinătatea" la N și V a zonei.

1.3.1. La baza documentației au stat următoarele documentații:

- PATJ Arad.
- Comanda beneficiar.
- PUG- Zadareni – HCL 39/2007

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în vestul României, pe malul Mureșului, la intersecția drumurilor N-S (Crișana – Banat) și E – V (Transilvania - Europa Centrală).

Din 1834 este declarat oraș liber regesc dar adevărata înflorire a orașului este între 1870 – 1910.

După 1920 este cuprins în intravilan și cartierul Aradul Nou, dar limitele V ale orașului sunt practic și azi la cca 4 km de comuna Zadareni.

Comuna Zadareni este la ~4 km Vest de Arad și este atestată din sec.XI, dar există probabil din epoca de fier. După venirea turcilor a fost depopulată, a renăscut la începutul sec.XVIII-lea datorită coloniștilor șvabi.

Cu destinație agricolă-și în special legumicultură-, după 1950 au avut loc profunde schimbări sociale și de proprietate.

Zona, ca și cele înconjurătoare, a avut și are destinația de teren agricol, destinație ce a început să se modifice după 1989, când:

- a dispărut sistemul CAP, IAS, etc.,
- majoritatea terenurilor au redevenit proprietate personală.

În consecință, a apărut dilema - agricultură sau urbanizare – întrebare la care răspunsul nu e numai opinia proprietarului ci și atitudinea societății ce timp de patru decenii a fost „convinsă” că e mai bine „la

bloc". Privind satul Bodrogu Nou , el a fost edificat (la V de Zadareni) pentru a caza locuitorii din Bodrogu Vechi distrus complet de inundatia din 1970.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și C.U. NR. 91/12.11.2008 de Cons Local al Comunei Zadareni, ce stabilește destinația de locuințe individuale, pe un teren proprietate .

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm

- stabilirea limitelor zonei trupului izolat + relația cu comuna
- instituirea restricțiilor legale până la aprobarea documentațiilor de urbanism
- stabilirea și delimitarea zonelor, subzonelor ca areal și destinație
- trasee rutiere și pietonale
- poziționarea noilor construcții din zonă
- asigurarea cu utilități.
- controlul și protecția mediului

Faptic, terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ este un dreptunghi de 2,71 ha situat la cca. 100 m Sud de C.F. Arad-Zadareni – Km 11+5 .

Terenul este accesibil și dinspre Sud dar acest traseu este practic un ocol de peste 1,00 km. În acest context, se propune această documentație de urbanism, în care incinta cu propuneri are 2,71 ha iar cea studiată 5,62 ha.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

### **2.3.1. Aspecte generale**

Pe această suprafață de 2,71 ha propuneri, nu există la ora actuală construcții sau vegetație de talie medie sau mare. Nu sunt denivelări semnificative, pe două laturi este delimitat de canale de desecare sau drumuri de exploatare . În concluzie apreciem că zona, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități, poate adăposti locuințe unifamiliale.

### **2.3.2. Relief, hidrografie, vegetație**

După cum s-a menționat anterior, terenul din zonă este relativ plat, grupat la:

- cote de 99,26 N – 99,63 S în zona cu propuneri, la N chiar peste 99,92 cu o mică pantă spre N.

Zona este fără vegetație amplă sau valoroasă – îndeosebi pe terenurile libere acoperite cu iarbă, parțial urme de culturi agricole (porumb).

Nu sunt canale , zona nu este inundabilă , Muresul este dincolo de dig –linia CF – la aproximativ 700 m Nord.

### **2.3.3. Analiză geotehnică**

## **I. INTRODUCERE**

**I.1.** Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la P.U.Z- Zona de locuințe Zadareni, Bodrogu Nou – 2,71 Ha .

**I.2.** Cercetarea terenului s-a făcut cu un foraj manual Ø 8 5/8. până la adâncimea de 5,00 m.

**I.3.** Conform ordinului nr=1216, normativ privind exigentele și metodele cercetărilor geotehnice a terenurilor de fundare- Indicativ NP- 074/2002, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui Factor de risc geotehnic mic.

## **II. DATE GENERALE**

**II.1.** Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad.

**II.2.** GEOMORFOLOGIC terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

**II.3.** GEOLOGIA ZONEI.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovânișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

#### **II.4. HIDROLOGIA ZONEI**

Amplasamentul se situează în localitatea Zadareni, iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovâniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

**II.5.** Conform macrozonării seismice după Normativ P100-92, localitatea Zadareni, Arad se încadrează într-o zonă seismică de calcul notată cu "D" căreia îi corespund:  $k_s=0,16$  și  $T_c=1,0$ sec.

**II.6.** Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

### **III. STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE FIZICO- MECANICE**

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

Geologic, amplasamentul este situat pe formațiunile estetele depresiunii panonice, depresiune ce a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la circa 1000m adâncime stau formațiuni sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime de circa 250m, începând de la suprafață și este constituit din pietrișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Hidrologic, amplasamentul se situează la o distanță medie de râul Mureș, iar alternanța de straturi permeabile permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă, a nivelului apelor Mureșului.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 3,20m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,70m.

Adâncimea de îngheț este de 0,80m, iar adâncimea de fundare a clădirilor se apreciază la 1,00-1,20m de la nivelul terenului. Presiunea convențională ce se va lua în calcul pentru  $D_f$  indicată și  $b=1,00$ m este  $P_{conv}=220$ Kpa.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/2006 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic  $K_s=0,16$  și perioadă de colț  $T_c=1,00$  sec.

### **IV. APA SUBTERANĂ**

A fost interceptată în forajele efectuate (luna noiembrie 2008) la adâncimea de 4,20 m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații cazute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș, aflat la ~ 1 km N.

Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de 1,70 m față de nivel teren actual.

### **V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

Stratificația terenului de pe amplasament a fost arătată la cap. 3 și este redată amănunțit la finele prezentului studiu pe fișele forajelor.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, de desprind următoarele aspecte mai importante.

Stratificația terenului de pe amplasament a fost arătată la capitolul 3 și este redată amănunțit la finele prezentului studiu pe fișele forajelor.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, se desprind următoarele aspecte mai importante:

- stratificația terenului este constituită din umpluturi în suprafață cu grosimi de 0,80m-1,00m, urmat de argile cafenii gălbui cu concrețiuni calcaroase cu grosimi de 2,60m, iar în bază sunt urmate de strate argiloase prăfoase nisipoase cafenii gălbui.

- apa subterană este cantonată în zonă la adâncimi de 4,00m

- nu se recomandă subsol

## 2.3.4. Riscuri naturale

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample.

Depozite neautorizate de gunoaie sau deșeuri de construcții sunt în zonă, dar de mică amploare.

Considerăm util – pentru evitarea problemelor – următoarele:

- ridicare CTS la 99,80 minim, 100,10 mediu;
- demisol minim de la 98,00.

Totodată nu trebuie omis faptul că:

- sunt posibile și alte investiții în zonă;
- creșterea ocupării terenului cu construcții, drumuri, platforme, etc., grăbește substanțial deversarea apelor pluviale în canalizarea propusă a fi legată de Arad, prin intermediul rețelelor din comuna.

## 2.4. Căi de comunicații

### 2.4.1. Drumuri

Comuna Zadareni, la care zona studiată se lipește în capătul V al acestuia, are o tramă stradală rectangulară, dar nelegată direct, funcțional de zona studiată.

În zonă se mai găsesc 2-3 drumuri agricole, neamenajate, ce preiau un trafic ocazional, toate converg către Dj 672 Felnac și CF Arad Zadareni.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

### 2.5.1. Funcțiuni în zonă

În zona studiată se delimitează clar două tipuri de funcțiune: agricol + locuințe.

Pe direcția E-V, latura N a incintei e tangentă cu un CF Arad - Zadareni, Km 11+5 ce nu pune probleme de edificabilitate pe terenul disponibil - aflat la 82- 96 m de linie.

### 2.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii

După cum s-a menționat, există clădiri în zonă (8 case). Cele mai apropiate dincolo de CF la cca 300m N în comună; nu au servicii sau dotări de folosință zilnică sau săptămânală, cele mai apropiate sunt la aproape 2 km, iar dotări școlare la peste 2 km.

### 2.5.3. Disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă clar 2 categorii de probleme aferente acestui capitol:

- cele legate de cartierul existent propus (prezentate la cap. 2.1, 2.4, 2.5 referitoare la cartierul propus) + comuna în sine.

- cele deduse din posibilele conflicte cauzate de relația existent-propus, azi-mâine.

Dintre acestea, reiterăm ca elemente majore:

- relația cu centrul comunei, va rămâne în continuare dificilă, greoaie, pentru locuitorii din zonă.

- alternanța terenuri utilizate - neutilizate, cu limite fizice nedefinite.
- lipsa de drumuri și accese amenajate.
- relație practic inexistentă cu zona înconjurătoare
- nedefinirea opțiunii pentru caracterul dominant al zonei.

Considerăm că aceste aspecte sunt cele majore, relevante ce pot avea – prin rezolvarea, eliminarea sau atenuarea lor un evident impact pozitiv în probleme secundare ca:

- aspectul arhitectural al zonei nu este reprezentativ pentru o intrare în comună.
- caracterul nedefinit urban – rural al zonei.
- dotări și infrastructuri insuficiente.
- bivalența sau opoziția dintre zonele N-S ale comunei.
- necesarul și poziția dotărilor raportate la utilizatori (școală, biserică, comerț, etc.)
- Menținerea sau măcar semnalarea elementelor de arhitectură tradițională locală.
- Asigurarea cu toate utilitățile urbane a întregii zone – existent + propus.

Opțiunea și decizia pentru marcarea caracterului zonei sunt clar enunțate în C.U., prezenta documentație fiind în spiritul acestor opinii.



## **2.6. Echiparea tehnico-edilitară**

### **2.6.1. Alimentarea cu apă**

#### **ISTORIC ȘI PREZENTARE GENERALĂ**

Zona dispune de rețea de alimentare cu apă adiacent celor 8 case de pe latura de Vest a incintei cu propuneri, existând rețea de apă potabilă.

### **2.6.2. Canalizare menajeră**

În zona incinta cu propuneri nu există rețea de canalizare menajeră; subliniem faptul că în comuna, canalizarea menajeră existentă e la cota cu 0,5-1,00 m PESTE cota terenului din zona studiată, deci se impune pompare.

### **2.6.3. Canalizare pluvială**

Canalizare pluvială nu există în zonă nici pe teren nici pe drumurile de acces indiferent de clasificare. O parte din apele meteorice sunt absorbite de teren și altele sunt preluate de rigolele adiacente drumului communal (asfaltat) existent.

### **2.6.4. Electricitate**

Pe zona studiată (deci și în imediata apropiere a incintei cu propuneri) există LEA 0,4 kV – partea de vest ce alimentează casele din vecinătatea incintei cu propuneri.

### **2.6.5. Telefonie**

În zonă, adiacent CF există o linie telefonică aeriană până la cca 200m, N de incinta cu propuneri.

### **2.6.6. Gaze**

Nu există rețele de gaze de joasă sau medie presiune pe amplasament; clădirile de la limita intravilanului spre Vest au racorduri de gaz pentru bucătărie și încălzire + ACM; distanța până la ele este de ~40m.

### **2.6.7. Alimentarea cu energie termică**

Nici în zona studiată și nici în apropiere nu există producător, distribuitor sau utilizator de energie termică produsă centralizat.

## **2.7. Probleme de mediu – existent**

### **2.7.1. Surse de poluare**

#### **2.7.1.1. Poluarea solului**

În zona studiată – ce practic e fără construcții sau activități permanente – nu există surse majore sau medii de poluare. Probleme pot apărea datorită:

- existenței unor sălășe provizorii neautorizate cu un număr mai mare de animale a căror dejecții nu sunt tratate corespunzător – redus, teren proprietate.
- eventualele depozitări accidentale neautorizate de gunoai sau de îngrășăminte chimice în perioada sezonului agricol.

#### **2.7.1.2. Poluarea apei**

Pe lângă elementele de risc menționate la cap. 2.7.1.1. nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. În caz de precipitații abundente apele pot antrena materialele depozitate sau aruncate în porțiunea inundată, în caz de contact cu substanțe chimice, aceasta poate duce la o degradare temporară – a calității apei. Eliminarea acestora este posibilă prin rigolele adiacente existente.

#### **2.7.1.3. Poluarea aerului**

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respective locuințe) terenul fiind pur agricol. Acestea pot apărea accidental, la focuri

deschise în care se ard și deșeuri sau materiale periculoase (cauciucuri, materiale plastice etc) de către "utilizatorii" terenului și în mică măsură de la traficul pe Dj și CF .

#### **2.7.1.4. Poluarea sonoră**

Poluare sonoră în zonă nu există, dar se poate resimți cu intensitate redusă de la traficul de pe Dj + CF (~100m Nord).

### **2.7.2. Cadrul natural**

#### **2.7.2.1. Relația cadru natural – cadru construit**

La data întocmirii documentației, practic toată zona este liberă de construcții. Nu există drumuri amenajate, corespunzător accesul este pe trasee aleatorii, nedefinite uneori ce nu respecta limita de proprietate

#### **2.7.2.2. Evidența riscurilor naturale și antropice**

Pe ansamblul zonei nu există risc natural major ca de exemplu inundatii sau incendii .

### **2.7.3. Căi de comunicație**

Practic, zona nu dispune de drumuri amenajate și pe ea nici nu se preconizează artere importante, Dj și CF este complet în afara zonei.

Artera majoră o constituie relația cu comuna, care asigură accesul spre și de la zona cu propuneri, pe 1 strada conform 3.4.1. / Dj 99B , asfaltata ce traverseaza linia CF .

### **2.7.4. Echiparea tehnico – edilitară**

Conform memoriilor de specialitate de la cap. 2.6. în zonă – cu excepția LEA nelegat de zonă– nu există rețele sau artere majore ce pot constitui un risc pentru zonă.

Desigur, nu trebuie omis riscul inexistenței utilităților.

### **2.7.5. Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic**

În zona studiată nu există valori de patrimoniu, monumente de arhitectură, sau zone construite protejate, nu sunt terenuri sau clădiri cu destinație specială.

Nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale , la ~900 m N este digul Muresului .

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Zona Zadareni este, poate, cel mai "depărtat" cartier al orașului, la peste 10 km de gara centrală, 6 Km fara Aradul Nou , cu o populație relativ tânără pe ansamblu, dar ce deseori are un venit sub mediul economiei naționale, ce a investit în zonă tocmai din dorința de a beneficia de condițiile speciale datorate exploatarei titeiului, exploatare care fata de anii 80 a redresat puternic. izolarea cartierului, izolare ce în realitate este la ~1,5km de Micălaca zona Est.

De regulă la discutii sau anchete se regăsesc doleanțe și aprecieri globale, neutre în dauna problemelor specifice locale, punctiforme ce sunt mai ușor de rezolvat.

Apreciem că aceste doleanțe sunt în concordanță cu tema de proiectare și CU 91/12.11.2008, constituind un cadru adecvat pentru valorificarea zonei, fapt ce îndeosebi la nivelul utilităților va avea un efect pozitiv și pentru cartierul existent la V de P.U.Z. 2,71 Ha .

În plus, funcțiunile nou propuse vor fi ușor accesibile, se demarează respectiv continuă din comuna, o tramă stradală legată organic ce nu modifică sau influențează negativ atractivitatea zonei. Evident, toate clădirile nou propuse se vor echipa corespunzător cu toate facilitățile urbane conform normelor și standardelor în vigoare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri în întreaga zonă studiată, incluzând prin aceasta:

- extinderea intravilanului pt construire locuinte, conform PUG aprobat,

- crearea de loturi medii pentru locuințe unifamiliale,
- relația corectă cu loturile din V și N – comuna .

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Acesta conține prevederi pentru zonă, ce la data întocmirii PUG era trup izolat – UTR 20; cele 2 trupuri izolate de la S de zonă – foste unități agricole – nu fac parte din zonă, iar Dj și CF nu era propus pentru dezvoltare (pasaje CF etc.)

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin poziție, relație cu cartierul, cadrul natural are un potențial mediu, dar real și atractiv numai pentru locuitorii cartierului.

Condițiile geologice și de fundare sunt prezentate în studiul de specialitate, zona seismică "D",  $k_s=0,16$ ,  $T_c=1,00$ .

Clădirile se proiectează conform încadrării climatice a Aradului, vânturile dominante sunt N-V.

### 3.4. Modernizarea circulației

#### 3.4.1. Circulația rutieră

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor, carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi amănajate, perdele de protecție .

În funcție de zonă și destinație se va stabili cota CTS, lucrările în toate cazurile vor cuprinde în cazul construcțiilor:

- îndepărtarea stratului vegetal și înlocuirea cu pământ stabilizat
- umpluturi în zonele destinate locuințelor și dotărilor

Trama stradală propusă se mulează pe cea existentă, rectangulară în 2,71 Ha, fiind o preluare și continuare a acesteia.

Se propun 2 categorii de străzi, toate de categ. III și notate S1, S2 ... (pentru identificarea ușoară) :

##### 3.4.1.1. Orientate / extindere E-V:

Strada S1, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată pe latura V (din DC 99B, la 104m de C.F. ), L=124m.

Strada S2, asfaltată, iluminată, cu 2 sensuri , pleacă-revine din DC 99B la 305 m de CF ; L=120 m .

##### 3.4.1.2. Orientate N-S, perpendicular pe CF , paralel cu DC 99 B :

Strada S3, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată între S1 și S2 la 50m de DC 99B, L=190m.

Strada S4, asfaltată, iluminată cu 2 sensuri, amplasată între S1 și S2 la 110m de DC 99B, L=190m.

Toate străzile au 6m, trotuar + zona verde; front loturi 0,00m; retrageri clădiri max.10,00m, în funcție de context.

Sistemul rutier este pentru noile străzi cel pentru trafic mediu

- beton asfaltic 3cm
- binder criblură 4cm
- piatră spartă 25 cm
- balast 15cm.

#### 3.4.2. Trotuare, platforme, parcaje.

Toate străzile sunt flancate de trotuare de 1-1,5m, realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

La accesele carosabile sau trecerile de pietoni ele vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001.

#### 3.4.3. Transportul în comun

La aprox. 0,1 km N este linie de cale ferată. Pe Dj 672 este transport cu autobuze, în funcție de necesitate se poate înființa o stație și în capatul S al zonei .

#### 3.4.4. Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate toate străzile sunt flancate de trotuare, nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe căile rutiere propuse.

### 3.5. Zonificarea funcțională, reglementări

Conform celor precizate anterior, zona studiată are 5,62 ha iar incinta cu propuneri 2,71 ha. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare (ce pe o latura este comuna), este practic un „cupaj” din terenul agricol ce constituie în totalitate zona și cuprinde:

- o zonă = incinta cu propuneri, 2,71 Ha , delimitată :
- N – comuna ;
- E – agricol ;
- V – agricol ;
- S – agricol .

Incinta de 2,71Ha cuprinde 1 zonă în totalitate cu locuințe unifamiliale, zona studiata are 5,62 Ha.

Principalele funcțiuni ale zonei sunt:

Z1, de 2,71 ha, delimitată:

- N – agricol + CF ;
- E – agricol ;
- V – DC 99 B + case ;
- S – DE + agricol.

Are exclusiv funcția de locuire iar pe ea se propun paturi cu loturi, respectiv mergând de la V spre E, lot mediu 500 mp :

Pateul 1-la N de S1	5 Lot locuințe	
Pateul 2- intre DC99 B si S3	19 Lot locuințe	1 Spatiu verde L16
Pateul 3- intre S3 si S4	18 Lot locuințe	2 Spatiu verde L35 si L45
<b>Total: deci 42 loturi pentru Locuințe + 3 Spatiu verde + 1 strada S 1,2,3,4.</b>		

Pentru fiecare lot se propune o clădire S+P+1 sau D+P+M, H cornișă max 8, coamă max 10,50m, având POT max 40%, CUT = 1,2. În fiecare lot se asigură acces carosabil către parcare – garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m. Clădirile se propun pe latura opusa intrării în incinta, la minimul recomandabil 2 m de limita de proprietate, și retrase cu maxim 10,00 m de la stradă. Se asigură locuri de parcare în incintă sau garaje la demisol/subsol; soluția finală se va stabili la PAC atat pentru loturile medii + cele unificate.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulată ; în fiecare lot se vor asigura minim 45% spații verzi amenajate; NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, etc. pentru comercializare și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică, etc.

Se pot autoriza activități de birou (cabinet medical, farmacie, birou avocat, notar, grădinițe 1 grupă, etc.).

Împrejmirile vor fi transparente la stradă, semiopace sau opace către vecini, pe exterior va avea minim 2,10 m, în incintă se poate construi opțional un loc de servit masa acoperit dar neînchis și o anexă pentru utilaje de grădinarit maxim 20 mp.

La loturile neregulare unicat se admit soluții de mobilare unicat, ca siluetă și retragere, minim edificabil din maxim 60% , teren valorificabil 21664 mp.

Pe ansamblul zonei 2,71 Ha se propun următorii indici maximali:

	E	P
POT	0%	40%
CUT	0,00	1,2

În funcție de natura și tipul investiției, investitorul și beneficiarul vor acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Prin caracterul său, zona nu cuprinde activități cu risc în acest domeniu.

La toate clădirile se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 2 laturi. Pe toate străzile se prevăd hidranți supraterani conform I9/99; după caz se asigură și hidranți interiori respectiv rezerva de incendiu, toate clădirile vor respecta prevederile P118/90 privind P.S.I.

**BILANȚ TERITORIAL  
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ  
ZONA STUDIATĂ- 5,62 Ha**

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	ZONA LOCUINȚE	0,21	3,74	1,29	22,96
2	TEREN AGRICOL INTRAVILAN	2,71	48,22	1,01	17,97
3	DOTĂRI,FUNȚIUNI COMPLEMENTARE	0	0	0	0
4	TEHNICO - EDILITARE	0	0	0	0
5	CIRCULAȚII, CAROSABILE	0,18	3,20	0,59	10,5
6	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	0	0	0,08	1,42
7	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0,06	1,07	0,06	1,07
8	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0	0,04	0,71
9	SPAȚII VERZI ALINIAMENT	0	0	0,09	1,60
10	ZONA C.F.	0,09	1,60	0,09	1,60
11	TEREN EXTRAVILAN AGRICOL	2,37	42,17	2,37	42,17
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5,62</b>	<b>100%</b>	<b>5,62</b>	<b>100%</b>

	E	P
POT	0	22,96%
CUT	0	0,60

**BILANȚ TERITORIAL  
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ  
INCINTĂ PROPUNERI - 27100 mp**

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZONA LOCUINȚE	0	0	10840	40
2	TEREN AGRICOL INTRAVILAN	27100	100	10188	37,59
3	DOTĂRI,FUNȚIUNI COMPLEMENTARE	0	0	0	0
4	TEHNICO - EDILITARE	0	0	0	0
5	CIRCULAȚII, CAROSABILE	0	0	3996	14,74
6	PLATFORME, TROTUARE, PARCAJE*	0	0	770	2,84
7	SPAȚII VERZI NEAMENAJATE	0	0	0	0
8	SPAȚII VERZI AMENAJATE**	0	0	416	1,55
9	SPAȚII VERZI ALINIAMENT	0	0	890	3,28
10	CANALE DESECARE	0	0	0	0
11	TEREN EXTRAVILAN AGRICOL	0	0	0	0
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>27100</b>	<b>100%</b>	<b>27100</b>	<b>100%</b>

	E	P
POT	0,00%	40%
CUT	0,00	1,2

\* Toate parcajele sunt în incinte (3x5m fiecare)

\*\* 42 LOT\* 1AP\* 2.5PERS\* 2MP = 210 MP NCESAR, REAL : 416 MP zonă verde amenajata !

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Considerente generale

Pentru a crea condiții reale de locuire, a asigura utilitățile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă, în funcție de context și posibilități, utilitățile se propun a fi rezolvate în totalitate prin racord la rețelele majore de utilități, prin intermediul celor propuse-proiectate la zona 2,71 Ha ( parțial în execuție în comuna + zonele noi de dezvoltare ).

#### 3.6.1. Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității în zonă până pe amplasament, cca 100-400ml, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de est față de propuneri).

Rezolvarea este aparent mai scumpă dar are avantaje:

- sursa de apă este permanentă,
- la calitatea cerută de norme,
- rețeaua de apă nu necesită costuri de întreținere în exploatare.

Pentru finalizare se va obține – după avizul de principiu al furnizorului CA Arad. pentru această lucrare ce trebuie finalizată până la recepția primei clădiri de locuit din zonă.

Calculul pentru necesarul de apă se face după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 și cuprinde elemente pentru :

- nevoi gospodărești,
- nevoi publice,
- spălare, întreținere spații verzi,
- întreținere restituție apă,
- rezervă incendiu.

Necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendiul, propunându-se instalarea de hidranți stradali supraterani pe barele de rețea.

La utilajele publice de stins incendiile, se va putea asigura debitul de incendiu de normat de 5,0 l/s la hidranți supraterani și 0,7 bar presiune de funcționare.

Pentru asigurarea serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare menajera a obiectivelor propuse în prezenta documentație se vor analiza împreună cu S.C. COMPANIA DE APA ARAD S.A soluțiile tehnico-economice pentru dezvoltarea sistemelor municipale de alimentare cu apă potabilă și de canalizare menajera în zona .

#### Soluții propuse:

- realizarea unei artere de apă potabilă care va fi racordată, la capatul nord și sud, în partea de vest , la conductele magistrale de apă existente pe strazile învecinate .
- realizarea unei rețele de serviciu, prevăzută cu hidranți supraterani (rețea de distribuție apă potabilă pe toate strazile proiectate în interiorul zonei studiate) de utilitate publică, care va fi racordată la un nod hidrotehnic al arterei propuse.

Conductele sistemului de distribuție propus pentru strazile din interiorul zonei studiate se vor realiza din PEHD și vor avea diametrele rezultate din breviarul de calcul al dimensionării (pentru perspectiva de calcul de „25 de ani”), conform SREN 1343/2006.

#### 3.6.2. Canalizare menajeră propusă

Extinderea rețelei de canalizare menajeră din localitate. În acest sens se propune :

- realizarea unei rețele interne de canalizare , care se va racorda la rețeaua existentă în localitate .
- realizarea colectorului de canalizare menajera, în sistem gravitațional, pe toate strazile proiectate în interiorul zonei studiate, secțiunile tuburilor care se vor propune pentru sistemul de distribuție al canalizării menajere nu vor fi mai mici decât cele recomandate de standardele românești în vigoare.

Conductele sistemului de distribuție canalizare menajera propus pentru strazile din interiorul zonei studiate se vor realiza din PVC-KG și vor avea diametrele rezultate din breviarul de calcul al dimensionării (pentru perspectiva de calcul de „25 de ani”), conform SREN 1343/2006.

Soluțiile finale referitoare la modalitatea de bransare , vor fi stabilite de operatorul CA , în avizul pentru furnizarea serviciilor de apă și canalizare , care se va solicita la faza PT , doar după aprobarea PUZ.

### 3.6.3. Canalizare pluvială propusă

Ca funcționare se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane, rigole, deci ape conventional curate, spre drumurile din incinta ce vor fi flancate de rigole. O parte din apele meteorice vor fi absorbite de teren situat existentă și azi, iar restul vor fi dirijate spre rigolele principale ale drumului comunal DC 99 B care preiau și apele pluviale de la casele existente în imediata vecinătate. Realizarea colectorului de canalizare pluvială, în sistem gravitațional, pe toate strazile proiectate în interiorul zonei studiate, secțiunile tuburilor care se vor propune pentru sistemul de distribuție al canalizării pluviale nu vor fi mai mici decât cele recomandate de standardele românești în vigoare.

Conductele sistemului de distribuție canalizare propus pentru strazile din interiorul zonei studiate se vor realiza din PVC-KG și vor avea diametrele rezultate din breviarul de calcul al dimensionării (pentru perspectiva de calcul de „25 de ani”), conform SREN 1343/2006.

Odată cu finalizarea zonei, precipitațiile de pe drum + clădiri, se pot colecta de rețelele noi create.

### 3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru a putea utiliza în totalitate terenul disponibil, pe zona se propune trecerea LEA 0,4kV, existentă la marginea vestică, la LES în toată zona cu propuneri. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor prezentate în documentația P.U.Z. soluția de alimentare se stabilește pe baza Avizului de soluție tehnică emis de către S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT- C.E. ARAD. Acest aviz se va obține după aprobarea PUZ. Pentru această fază se va obține avizul de principiu.

În principiu, o schema de alimentare cu energie electrică a obiectivelor proiectate ar putea consta în realizarea următoarelor instalații:

- rețele de distribuție energie electrică 0,4 KV din care vor fi alimentate toate construcțiile proiectate cât și iluminatul public stradal
  - bransamente electrice 0,4KV pentru fiecare construcție cu măsurarea individuală a consumului de energie electrică, prin bloc de măsură și protecție monofazat sau trifazat
- Se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV. Această soluție este comună pentru cele 2,71Ha, pentru a reduce la zero interdicțiile de construire.

### 3.6.5. Telecomunicații – propuneri

În zona studiată se propun amplificări și extinderi de rețele telefonice pentru a se asigura la toți utilizatorii din zonă posibilitatea de racordare la linie telefonică cu acces internațional; se vor asigura caracteristici tehnice adecvate și pentru alte sisteme de comunicare (fax, Internet, TV cablu, TV circuit închis, etc.), în relație cu vecinătățile.

Nu considerăm ca „variantă” rețeaua de telefonie mobilă, ea fiind evident o opțiune la îndemâna tuturor, ce nu presupune însă lucrări de construcție în zona cu locuințele propuse.

### 3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

Conform propunerilor urbanistice din Memoriul de Sinteză, toate zonele, subzonele, incintele și clădirile vor avea asigurate toate utilitățile necesare unei funcționări corespunzătoare: apă, apă de incendiu, canalizare menajeră, canalizare pluvială, electricitate, gaz și telefonie. Încălzirea, apa caldă menajeră și prepararea hranei, se vor asigura prin centrale termice proprii, respectiv mașini de gătit pe gaze naturale, zona neavând posibilitate de racord la sistemul centralizat de termoficare al orașului. Aceste cantități de gaze naturale vor fi stabilite în mod exact de către operatorii autorizați, de specialitate, după ce aceste obiective vor fi realizate fizic.

Prin utilizarea gazelor naturale se reduce numărul de focuri și se elimină depozitele de combustibil solid sau lichid care ar trebui să se realizeze la fiecare consumator preconizat.

Utilizarea gazelor naturale în scopurile prezentate mai sus este avantajoasă și din punct de vedere economic față de alte forme de energie (combustibil lichid sau solid), dar și în ceea ce privește randamentul mai ridicat al instalațiilor și eliminarea poluării mediului ambiant.

### Condiții tehnice de alimentare cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor prezentate în prezenta documentație se va solicita soluția tehnică de alimentare către operatorul licențiat pentru distribuția gazelor naturale și anume S.C. E-ON GAZ DISTRIBUTIE S.A. – C.O. ARAD, la faza PT.

Propunerea noastră privind alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor din PUZ constă în realizarea următoarelor instalații:

- posibilitatea extinderii rețelei de gaze naturale existente,
- realizarea bransamentelor de gaze naturale pentru fiecare construcție și a posturilor de reglare-măsurare gaze.
- realizarea instalațiilor de utilizare gaze naturale pentru fiecare construcție.

### 3.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor incert. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite + ACM + gatit prin centrale proprii pe gaz; după caz GPL sau surse neconventionale

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; pentru funcțiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau energia eoliană.

### 3.6.8. Gospodărie comunală

#### 3.6.8.1. Deșeuri menajere și urbane

În zonele cu dotări (și locuințe), conform regulamentului de salubritate al municipiului Arad – HCLM 76/26.03.2001 se prevede colectarea în recipiente speciali a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi, aflată în curs de execuție lângă CET.

Recipientii de 110 L la locuințe individuale și 1,1 mc la loc colectiv, dotări și pentru spațiul public se amplasează în teritoriul populației sau în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră. De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână. De asemenea, pe traseele stradale și pietonale majore se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

În funcție de posibilitățile financiare ale primăriei sau prestatorului, se poate trece și la preselecția la producător a gunoaielor pe minim 4 categorii; această operație este aplicabilă numai după crearea unui mecanism adecvat de valorificare a deșeurilor reciclabile concomitent cu pregătirea, instruirea, educarea cetățenilor pentru a accepta, respecta și practica această metodă.

#### 3.6.8.2. Deșeuri industriale

Nu sunt activități industriale în zona cu propuneri.

Celelalte tipuri de deșeuri, materiale, ambalaje, plastic, hârtie, textile etc – sunt supuse aceluiași regim de colectare și transport ca gunoaiile menajere și stradale. Materialele folosite în asistența medicală sau tratamente (la domiciliu) sunt strânse, depozitate în recipiente speciali și transportate spre incinerare la unități specializate omologate pentru aceste activități de Ministerul Sănătății (ALVISERV etc.).

#### 3.6.8.3. Transport în comun, platforme, parcaje

Conform memoriului de specialitate în localitate există o linie de transport public cu autobuze.

Se propune o stație facultativă în Nordul zonei 2,71 Ha, ea se va amenaja, dota și echipa cu cele necesare bunei funcționări (refugiu acoperit, panou informații).

## 3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei efectelor produse de realizarea prevederilor prezentului PUZ, rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Aceasta este documentația aferentă unui PUZ, ce va constitui baza pentru demararea procedurii de încadrare privind problemele de mediu, conf. HC 1076/2004. După finalizarea acestei proceduri se va trece la elaborarea documentațiilor specifice necesare atât pentru finalizarea PUZ cât și pentru rezolvarea unor presiuni investiționale la care se va obține avizul de mediu distinct pentru construcție la faza AC.

Subliniem din nou faptul că zona are un caracter absolut de locuințe.

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

1/1 Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pt. sol;



- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare sau emisari naturali;

- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului, unitățile economice din zonă, având autorizație de funcționare și acord de mediu;

- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la sistemul de distribuție a apei potabile (aviz CA. Arad)

**1/2 Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto și/sau feroviar dar se încadrează în limitele legal admise . Pentru reducerea ei în toată zona, dar îndeosebi adiacent CF, aflate la ~100 m, se pot realiza perdele de protecție cu vegetație , ce deservesc întreaga comuna.**

### **3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale**

#### **3.7.2.1. Pericolul inundațiilor**

Nu sunt canalele existente în zona incintei cu prouneri , dar cele aflate în zonele învecinate sunt parte a unui sistem controlat în permanență (cote, debite, etc.) prin baraje mobile și stații de pompare. Este desigur necesar - și obligatoriu – întreținerea și curățirea acestor canale, îndepărtarea vegetației ce blochează curgera apei. Se vor îndepărta obiectele, deșeurile din construcții, cauciucuri, etc., aruncate în canal, concomitent cu luarea măsurilor pentru eliminarea acestor fapte și identificarea autorilor și sancționarea lor conform legii.

Muresul se afla la ~ 1Km Nord și nu constituie un pericol real .

#### **3.7.3. Ape uzate**

Apele uzate de la toate categoriile de producători casnici, industriali, social-culturali, comerț, etc. – se vor colecta în rețeaua de canalizare menajeră ce va deservii toată zona și sunt trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stațiile de epurare .

#### **3.7.4. Colectarea deșeurilor**

În comuna Zadareni, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul comunei, cu utilaje adecvate. Pentru întreaga zonă – locuințe individuale sau colective, industrie, comerț, se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la noua rampă municipală – lângă C.E.T., gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU de firma austriacă A.S.A.

#### **3.7.5. Terenuri degradate**

Terenurile degradate - existente – din zonă sunt minime, cele adiacente vor fi eliminate, în principal prin 2 categorii de intervenții:

- la canale conform 3.7.2.1.

- din zonele cu depozități neautorizate, necontrolate de gunoi și deșeuri, se va interveni prin îndepărtarea acestora până la cota terenului degradat, urmând apoi umpluturi pentru atingerea CTS necesar construcțiilor sau plantațiilor.

#### **3.7.6. Perdele de protecție**

În zonă, pe lângă plantații de aliniament prevăzute în lungul străzilor, se mai propun și zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de perdele de protecție spre comuna + zona 2,71 Ha.

#### **3.7.7. Bunuri de patrimoniu**

Nu sunt în zonă, nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană majoră în zona propusă investițiilor și nici în zona de locuințe existente (aflate la peste 20 m V și de factură modestă dar specifica).

#### **3.7.8. Refacerea peisagistică**

Se va face în tandem cu investițiile preconizate, dublate de demersurile impuse de vecinătatea cu canalele. Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism.

Evident accentul se pune pe „crearea” unui peisaj adecvat și agreat de locuitori; cel existent este de teren agricol fără vegetație permanentă.

#### **3.7.9. Potențialul turistic**

Potențialul turistic – actual inexistent – al zonei se va amplifica, dar nesemnificativ ci mai degrabă de interes local, pentru familisti, pensionari, iubitori ai naturii, pescuitului etc.

### 3.7.10. Disfuncționalități

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate disfuncționalitățile existente, inclusiv privind:

- a) căile de comunicație - zona nu avea o rețea stradală corespunzătoare. Acestea nu asigură un acces facil și fluent în și din zonă, împreună cu o relație funcțională cu transportul comun pe Dj.
- b) rețele edilitare ce asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la:
  - alimentare cu apă
  - canalizare menajeră (probabil cu pompare).
  - canalizare pluvială emisari la S și V
  - gaze, după caz GPL
  - electrice, telefonie

O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere, prin montarea de cazane pe gaze, omologate și atestate în România.

Evident, aceste utilități deserveșc deci elimină disfuncționalitățile – și pentru activitățile, funcțiunile existente și menținute, amplificate în următorii 10-20 ani.

## 3.8. Lista obiectivelor de utilitate publică

Conform celor specificate la cap 3.5, zona nu adăposteșe decât funcțiuni de interes local:

- locuințe cu mici dotări de utilitate zilnică, ce să asigure la nivelul ansamblului o corectă funcționare cât și condiții de siguranță pentru mediu și utilizatori.

Amplificarea și caracteristicile acestora se vor putea definitivă după obținerea avizelor și acordurilor legale, dublate de studiile de specialitate pentru mediu.

### 3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona cu propuneri nu exista :

- terenuri proprietate publică de interes național și județean (CF și Dj este în afara incintei cu propuneri)
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt prezentate în planșa 01.

### 3.8.2. Circulația terenurilor

Aceasta cuprinde numai domeniul privat al persoanelor fizice și juridice ce conlucrează la realizarea obiectivelor din PUZ.

Ritmul, maniera și amploarea acestor prevederi se mulează evident pe permisibilitățile legale dublate de posibilitățile financiare ale celor dornici a investi în zonă; toate aceste demersuri se vor finaliza prin HCL al comunei .

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Înscrierile în prevederile PUG

Din cele prezentate la cap 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, și 3.8 rezultă respectarea prevederilor PUG, C.U. NR. 91/12.11.2008, emis de Consiliul Local Zadareni, cu corecturile legate de evoluția cartierului și a zonei față de data elaborării PUG .

### 4.2. Categoriile de intervenție

Principalele categoriile de intervenție ce susțin și permit materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru toată zona, legate de comuna,
- locuințe unifamilare pe loturi medii,
- dotări de interes zonal și local după caz.

Toate funcțiunile grupate și amplasate distinct în zonă, permit o etapizare corectă, coordonată cu funcțiunile existente menținute

Aceasta este evident o sinteză a lucrărilor preconizate, desigur nu limitativă dar subliniind prioritățile de natură tehnică, cu evidente repercursiuni asupra necesarului de resurse. Nici o investiție nu se va pune în

funcțiune înainte de asigurarea cu toate utilitățile, realizate în avans prezentate conform HG 1076/2004 și L50/91.

Beneficiarul și proiectantul optează în toate cazurile la varianta de utilități centralizate realizate etapizat.

#### 4.3. Încadrare în programul de sistematizare a zonei

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei, în concordanță cu programul primăriei com. Zadareni, de valorificare a acestei zone, cu un evident efect pozitiv și asupra cartierului existent.

Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și regulament de urbanism.

#### 4.4. Dispoziții finale

Pentru etapele următoare, în vederea finalizării prevederilor din PUZ este necesară demararea următoarelor operații și acțiuni:

- demararea procedurii de încadrare din punct de vedere al protecției mediului, conf. HG 1076/04
- finalizarea documentației de mediu – conform încadrării,
- aprobarea PUZ după obținerea avizului de mediu
- demararea procedurilor de valorificare a terenului, elaborarea caietelor de sarcini pentru investiții concrete, cu acord de mediu la A.C (după caz).
- asigurarea de fonduri pentru utilități și dotări
- colaborarea cu investitorii privați
- inventarierea și rezolvarea rapidă a situațiilor ce impun elaborarea de PUD pentru obiective sau funcțiuni speciale neanalizate detaliat în PUZ
- impunerea – prin regulamente, caiete de sarcini C.U. și A.C. a unor rezolvări și soluții arhitecturale valoroase, moderne dar și legate de specificul și tradiția zonei comunei Zadareni.

Întocmit,

Arhitectură-urbanism: Dipl. arh. Ioan DARIDA

Instalații: Ing. Victor Rasadea

Studiu geo: SC ATELIER A SRL

Drumuri, sistematizare: Dipl.ing. Dorin Stanca

Ridicare topografică: P.F.A. Gheorghe Sorin

