

Extras din documentația:

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

BENEFICIAR:	TRIPON MARIUS
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z.
AMPLASAMENT:	COMUNA ZĂDĂRENI, SAT BODROGUL NOU (C.F. NR. 3261)
DENUMIRE PROIECT:	ZONĂ LOCUINȚE BODROGUL NOU
PROIECTANT:	B.G. "ABE Project" Î.I. - Arad
PROIECT NR.:	14/2009

1.2. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat se află actualmente în intravilanul comunei Zădăreni, sat Bodrogul Nou, proprietatea lui **TRIPON MARIUS**, (vezi planșa 01A – situație existentă). Pe teren nu există vegetație majoră permanentă.

Prin tema de proiectare, beneficiarul a cerut realizarea unei "ZONE LOCUINȚE BODROGUL NOU".

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice de construire în incinta creată prin documentația P.U.Z. a unei zone de locuințe și utilităților aferente, în vederea aprobării de către Consiliul Local. Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Terenul propus spre studiu este situat în intravilanul comunei Zădăreni, sat Bodrogul Nou, conform planului de situație anexat, fiind delimitat:

- la N, de calea ferată CF 219 Aradul Nou - Periam, respectiv comuna Zădăreni;
- la E, de teren agricol intravilan;
- la S, de teren agricol intravilan;
- la V, de drum asfaltat comunal;
- la SV, de zonă de locuințe existente.

Suprafața totală a terenului supus studiului este de 10.000 mp, conform C.F. nr. 3261 anexat, nr. cad. 1031.



1.3. Surse documentare

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000, elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului Urban Proiect București.

P.U.G. al comunei Zădăreni (H.C.L. nr. 39/2007), care cuprinde reglementări pentru zona studiată.

Ca documentații existente, elaborate și aprobate, sunt:

- "Zonă de locuințe Zădăreni, Bodroglul Nou" - situat la sudul zonei studiate (actualmente teren agricol) aparținând beneficiarului Mihali Cristian și aprobat prin H.C.L. nr. 25/27.02.2009.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Evoluția zonei

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției față de principalele căi de acces și a distanței față de localitatea Zădăreni, zona aleasă pentru realizarea investiției se consideră a fi una favorabilă pentru tema propusă de beneficiar.

Comuna Zădăreni este electrificată în totalitate și racordată la rețeaua de gaz metan.

Unitățile economice existente în teritoriul administrativ al localității sunt de tip industrial și agricol.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.Z.

Nu există alte documentații pentru zona studiată elaborate concomitent cu prezentul P.U.Z.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Folosința terenului, regim economic, regim juridic, regim tehnic

Terenul propus spre studiu este situat în intravilanul comunei Zădăreni, sat Bodroglul Nou, conform planului de situație anexat, fiind delimitat:

- la N, de calea ferată CF 219 Aradul Nou - Periam, respectiv comuna Zădăreni;
- la E, de teren agricol intravilan;
- la S, de teren agricol intravilan;
- la V, de drum asfaltat comunal;
- la SV, de zonă de locuințe existente.

Suprafața totală a terenului supus studiului este de 10.000 mp, conform C.F. nr. 3261 anexat, nr. cad. 1031.

Prin reglementările acestui P.U.Z., terenul poate deveni constructibil, în vederea vitalizării zonei prin realizarea de construcții cu caracter rezidențial.

Terenul pentru care se dorește realizarea documentației de urbanism este proprietate privată a deținătorului **TRIPON MARIUS**, conform extrasului C.F. anexat.

Categoria de folosință este de teren arabil în intravilan.



Indicatorii urbanistici actuali, pentru amplasamentul studiat, sunt următorii:

- procentul de ocupare a terenului
 $POT = (S_C / S_T) \% = 0 \%$
- coeficientul de utilizare a terenului
 $CUT = (S_{CD} / S_T) = 0.$

3.2. Vecinătăți, limite, accesibilitate

Terenul are o formă trapezoidală, cu baza mică (adiacentă drumului asfaltat comunal) în lungime de 69,67 m, cu baza mare (adiacentă arabilului A525/47) în lungime de 87,37 m, latura nordică (paralelă cu calea ferată) în lungime de 110,32 m, iar latura sudică (limitrofă arabilului A525/46/1) în lungime de 131,79 m.

Terenul studiat este situat în zona de S a comunei Zădăreni, fiind cuprins în intravilanul acesteia.

Accesul pe amplasament se poate face din drumul comunal asfaltat existent, care traversează calea ferată CF 219 Aradul Nou - Periam.

3.3. Analiza fondului construit existent în localitate

Fondul construit în localitate este mixt, de la construcții de tip rural cu regim de înălțime parter, cu stare tehnică precară, la construcții de tip urban, P+2, cu stare fizică bună și foarte bună. Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea, însă în zona centrală există funcțiuni conexe (comerț, servicii, învățământ, administrație publică).

În prezent, terenul pe care se dorește realizarea zonei rezidențiale este liber de construcții, având categoria de folosință arabil în intravilanul comunei Zădăreni. Pentru prezenta documentație s-a solicitat și obținut Certificatul de Urbanism emis de către Primăria comunei Zădăreni cu nr. 34/02.06.2009.

3.4. Studiul geotehnic

Conform studiului geotehnic, care s-a efectuat la comanda beneficiarilor, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul "D", cu $T_C = 0,7$ sec. și $a_g = 0,16$. Adâncimea de îngheț se găsește la 0,70 – 0,80 m. În vederea întocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizației de Construcție se vor stabili, ținând cont de presiunea admisibilă de calcul a terenului, adâncimile optime de fundare.

3.5. Căile de comunicații

Amplasamentul studiat este situat în zona de sud a comunei Zădăreni, relația cu aceasta făcându-se prin Dc 99B asfaltat, care traversează linia ferată.

3.6. Echiparea tehnico-edilitară – situație existentă

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă.

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu apă, adiacentă drumului comunal asfaltat, pe latura vestică a amplasamentului.

3.6.2. Canalizare menajeră.

Nu există rețea de canalizare limitrofă incintei studiate, ci numai comunală.

3.6.3. Canalizare pluvială.

Nu există canalizare pluvială în zonă.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică.

În zona studiată există rețea la care se pot racorda viitoarele obiective, aceasta deserving casele din vecinătatea incintei cu propuneri.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale.

În zonă există rețea la care se pot racorda viitoarele obiective, aceasta deserving casele din vecinătatea incintei cu propuneri.



3.6.6. Telecomunicații.

În zonă există rețea la care se pot racorda viitoarele obiective, la N de incintă, paralelă cu calea ferată.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Scopul principal al studiului îl reprezintă stabilirea condițiilor pentru:

- extinderea intravilanului în vederea construirii unor noi locuințe;
- utilizarea funcțională a terenului în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei funcționări adecvate a obiectivelor propuse;

- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

În acest sens, se va analiza:

- adaptarea accesului din drumul Dc 99B;
- asigurarea de spații verzi de protecție;
- echiparea tehnico-edilitară prin crearea rețelelor de apă, electricitate, bransamentele fiind lăsate în seama proprietarilor;
- modul de utilizare al terenului și relația cu vecinătățile.

Obiective propuse:

- crearea de loturi medii pentru locuințe unifamiliale.

4.2. Prescripții specifice

4.2.1. Natura ocupării și utilizării terenului.

a. Ocuparea terenului admisă.

Pe fiecare din cele patru parcele vor fi amplasate construcții conform planului de reglementări urbanistice anexat.

Clădirile propuse vor avea un regim de înălțime S(D)+P+1E(M), cu înălțimea maximă de $H = 10,50$ m.

Retragerea construcțiilor față de frontul stradal propus va fi de minim 2,00 m de la limita de proprietate și retrase cu maxim 10,00 m față de acesta.

Indicatori de parcelă:

- procentul de ocupare a terenului
 $POT = (S_c / S_T) \% = 40 \%$
- coeficientul de utilizare a terenului
 $CUT = (S_{cd} / S_T) = 1,2.$

b. Ocuparea terenului interzisă.

În zona studiată nu se vor amplasa construcții cu înălțimea maximă mai mare de 10,50 m.

Nu se vor amplasa construcții industriale sau agricole.

Nu se va permite construirea anexelor în vederea creșterii animalelor, păsărilor etc. în vederea comercializării lor și nici desfășurarea activităților poluante în clădiri sau incintă.



4.2.2. Condiții de ocupare a terenului

a. Accese și drumuri.

- Accesul în incintă:

Accesul în incinta studiată se va face din Dc 99B.

- Sistemizarea verticală:

Lucrările de sistemizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare, la cote foarte apropiate de cele existente, terenul fiind în mare măsură la aceeași cotă.

- Platforme de incintă:

- îmbrăcăminte asfaltică din două sau trei straturi.

- fundație de balast stabilizat și balast.

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate.

Strada va fi flancată de trotuar de 1,00 - 1,50 m, realizat din pavele sau îmbrăcăminte asfaltică. La accesele carosabile sau trecerile de pietoni, el va coborî până la cota drumului.

b. Aspectul exterior al construcțiilor.

• Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, închideri din panouri sandwich, tâmplării PVC sau metal.

• Acoperișuri.

Se vor realiza învelitori din șarpante metalice sau lemn, acoperite cu panouri sandwich, membrane sau țiglă.

• Împrejmuiri.

Împrejmuirea parcelei față de domeniul public se va face din elemente cu înălțimea maximă de 2,10 m, transparente, cu un soclu plin de maxim 50 cm. Se vor accepta împrejmuiri opace doar între vecini.

• Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

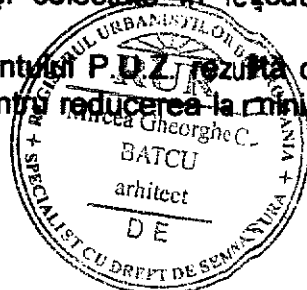
4.3. Probleme de mediu

Deșeurile menajere vor fi colectate în europubele individuale pentru fiecare locuință și gestionate de către o firmă specializată la nivel comunal.

Apele menajere se vor colecta în sistemul centralizat al comunei Zădăreni.

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor și de pe suprafața carosabilă a acceselor nou propuse vor fi dirijate în rigolele existente și colectate în rețeaua comunală.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minimum sau eliminarea poluării mediului din zonă.



4.4. Echiparea tehnico-edilitară

4.4.1. Alimentarea cu apă

Soluția convenabilă din punct de vedere tehnico-economic privind alimentarea cu apă potabilă pentru toate cerințele unui astfel de obiectiv este racordarea la viitoarea extindere a rețelei de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Zădăreni.

Avantajele racordării la rețeaua existentă reies din faptul că sursa de apă este permanentă și la calitatea cerută de norme.

Calculul necesarului 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.

Se propune instalarea de hidranți stradali supraterani în vederea acoperirii necesarului de apă pentru stingerea incendiilor din exterior (prin asigurarea unui debit normat de 5 l/s și 0,7 bar presiune de funcționare).

Apa caldă menajeră se va produce local, în microcentrale termice individuale, amplasate în incinte.

Pentru asigurarea necesarului de apă, s-au avut în vedere toate folosințele stabilite în cazul clădirilor cu destinație rezidențială.

Propunerea pentru asigurarea serviciului public de alimentare cu apă este realizarea unei artere de apă potabilă care va fi racordată la capătul de vest la conducta de apă existentă; la aceasta se vor racorda locuințele propuse.

Conductele sistemului de distribuție propus din interiorul zonei studiate se vor realiza din PEHD dimensionate conform breviarului de calcul (după SR EN 1343/2006).

4.4.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea menajeră se propune a se rezolva prin extinderea rețelei din localitate prin realizarea colectorului de canalizare menajeră în sistem gravitațional în interiorul zonei studiate. Conductele sistemului de canalizare menajeră propusă pentru zona studiată se vor realiza din PVC-KG dimensionate conform breviarului de calcul (după SR EN 1343/2006).

Soluțiile finale referitoare la modalitate de branșare vor fi stabilite de operatorul CA în avizul pentru furnizarea serviciilor de apă și canalizare, care se vor solicita la faza următoare, după aprobarea P.U.Z.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafața căilor de acces auto și a parcajelor se face propunerea ca acestea să fie descărcate parțial în zona verde din incinta obiectivelor. În aceste condiții, se va ține cont de acest aspect astfel încât să se realizeze pantele de scurgere corespunzătoare.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor și, parțial, de pe căile de acces, se va adopta tot o soluție locală, și anume: prin realizarea unui sistem de jgheaburi, burlane și rigole vor fi dirijate spre rigolele principale ale drumului comunal Dc 99B, care preiau și apele pluviale de la locuințele existente în vecinătate.

4.4.3. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se propune realizarea unui racord electric aerian de 0,4 kV din LEA existentă la marginea vestică a amplasamentului.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad.

4.4.4. Alimentarea cu energie termică

Asigurarea cu energie termică pentru încălzirea spațiilor din cadrul obiectivelor se va realiza în sistem tradițional (combustibil lichid, solid sau gaz) sau prin intermediul microcentralelor termice individuale, în zonă neexistând un sistem de furnizare centralizată a energiei termice.

4.4.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonie atestați care dețin rețele existente în zonă (ROMTELECOM, RDS etc.).

5. OBSERVAȚII ȘI CONCLUZII

Terenul studiat are un mare potențial de dezvoltare pentru comuna Zădăreni, sat Bodrogul Nou prin realizarea unui cadru nou construit. Prin temă și soluția urbanistică se caută a se realiza o zonă rezidențială în care omul și activitatea acestuia se vor îmbina cu mediul construit și cu cel natural.

Beneficiarul, prin acest program, caută să asigure, în condițiile legii, terenul necesar extinderii zonei de locuit, venind astfel atât în sprijinul Consiliului Local al localității Zădăreni, cât și în sprijinul cetățeanului.

Întocmit,
arh. **Mircea BATSU**

