

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- \* Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL -  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
TEREN PENTRU CONSTRUIRE  
BISERICA, CORP CHILII, PARACLIS  
  
Comuna Voineasa, sat Obarsia Lotrului  
Jud. Valcea
- \* Beneficiar: Manastirea Sf. Mare Mucenic Mina si Sf.  
Martiri Brancoveni
- \* Proiectantul general : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
MARCELA – MARIA IOAN, Rm. Vâlcea
- \* Subproiectanți : SC CAD STOICA MIHAI SRL – Rm. Valcea
- \* Data elaborării : mai 2012

## **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

La solicitarea beneficiarului, Manastirea Sf. Mare Mucenic Mina si Sf. Martiri Brancoveni , s-a întocmit prezenta documentație în faza Plan Urbanistic Zonal , necesara realizării unei biserici, a unui corp chilii si al unui paraclis pe un teren cu suprafata totala de 10 100,00mp, proprietatea solicitantului.

Conform actului de proprietate anexat terenul pe care se solicita amplasarea constructiilor se află în extravilanul comunei Voineasa , Obarsia Lotrului, în vecinatatea raului Lotru.

Terenul are categoria de folosintafond forestier pe suprafata de 7.600mp si curti-constructii pe suprafata de 2.500mp conform deciziei de scoatere din circuitul forestier a Ministerului Mediului si Padurilor, anexata.

Pentru autorizarea investitiei pe acest teren situat în extravilan este necesara, conform Legii 350 / 2001 modificată și completată în 2011 , realizarea unei documentații de urbanism (PUZ) prin care să se reglementeze regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa pentru constructiile propuse, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, organizarea retelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Pentru aceasta s-a impus prin Certificatul de Urbanism nr. nr.32 din 10.04.2012 eliberat de Consiliul Judetean Valcea elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pe baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Pentru obtinerea acestui aviz societatae noastra a intocmit o documentatie de studiu de oportunitate care a fost aprobata de Consiliul Judetean Valcea prin Aviz de oportunitate nr. 1 din 04 .05. 2012.

Prin acest aviz prealabil de oportunitate eliberat de Consiliul Judetean Valcea s-au stabilit lucrarile care urmeaza sa fie reglementate prin Planul Urbanistic Zonal si conditiile care trebuie respectate în vederea elaborarii documentatiei.

## **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:**

- Plan urbanistic general al comunei Voineasa aprobat în anul 2006.

## **SCOPUL LUCRĂRII**

Prezenta documentație de urbanism în faza Plan Urbanistic de Zonă se întocmește în principal pentru introducere în intravilanul comunei Voineasa,

punct Obarsia Lotrului a terenului in suprafata de 10 100,00mp in scopul construirii unei biserici, a unui corp de chilii si a unui paraclis.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul studiat se afla amplasat in partea de vest a punctului Obarsia Lotrului, din comuna Voioneasa intr-o zona cu destinatie forestiera.

Conform Plan Urbanistic General aprobat , terenul studiat situat in extravilanul comunei Voineasa nu a făcut obiectul vreunei documentatii de urbanism locale sau zonale . Amplasamentul analizat se afla in vecinatatea unei zone situata la o distanta de aprox. 7,0km, pentru care s-a intocmit si aprobat un PUZ pentru amenajarea unei partii de schi, dar nu afecteaza si nu este afectat de aceasta documentatie.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiata este amplasata in extravilanul comunei Voineasa, in partea de vest a satului Obarsia Lotrului, pe malul stang al raului Lotru . La nivelul zonei accesul auto se realizeaza prin DN 7A, drum modernizat, ce face legatura intre Rm. Valcea si Petrosani.

Vecinătățile terenului studiat sunt urmatoarele:

- La nord: proprietate persoana fizica – Savoiu Emanoil;
- La est : proprietate persoana fizica– Savoiu Emanoil ;
- La vest: raul Lotru si persoana fizica– Savoiu Emanoil;
- La sud: proprietate persoana fizica – Dobrin Gheorghe.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Zona studiata are o configuratie de teren in panta descendenta de la est spre est.

Terenul dispune de avantajul expunerii în special laturila de vest către bazinul raului Lotru. Din punct de vedere natural nu se situeaza in amplasamente cu vecinatati construite ci doar naturale ( paduri). Vecinatatile terenului sunt impadurite cu vegetatie in special de conifere alternate cu zone de pasuni alpine, oferind un peisaj de o impresionanta frumuseti.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

În prezent accesul la amplasamentul studiat se poate asigura de la DN 7A aferent în partea de vest a acestuia, doar pietonal printr-un podet de lemn amplasat peste raul Lotru, cu lățime de 1,00m și lungime de 23,00m.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul proprietatea solicitantului documentației are o suprafață de 10 100,00 mp, conform contractului de donație anexat.

Zona studiată este compusă dintr-un singur lot, liber de construcții și are categoria de folosință pădure. Vecinătățile acestei zone sunt constituite din loturi libere de construcții și folosință terenuri forestiere.

La ora actuală pe terenul solicitat pentru construire biserică, corp chilii și paraclis nu sunt amplasate construcții și nici utilități.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

Amplasamentul studiat beneficiază dintre utilitățile necesare doar de posibilitate de alimentare cu energie electrică de la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă.

Documentația de față propune la nivel de P.U.Z. lucrări de asigurare individuală, în incinta proprie, a utilitatilor necesare funcționării obiectivului solicitat. Astfel alimentarea cu apă se va asigura de la un put forat propus în incintă, canalizarea apelor uzate menajere se va asigura la o microstație biologică de epurare propusă în incintă. Încalzirea spațiilor propuse se va asigura printr-o centrală termică proprie, pe combustibil lemn. Evacuarea deșeurilor menajere se va asigura la puștele proprii amplasate în incintă.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Amplasamentul studiat nu prezintă factori de risc din punct de vedere al protecției mediului natural.

Terenul studiat în suprafață totală de 10.100,00mp este constituit dintr-o incintă și o bretea de circulație carosabilă; incinta are suprafața înclinată de la est spre vest cu o diferență de nivel de aprox. 4,00m pe o lungime de aprox. 40,00m (panta 10%) iar breteaua de circulație are o înclinare de 1,00m pe aprox. 130m (panta 0,77%) și se desfășoară pe o porțiune paralelă cu raul Lotru.

Terenul are stabilitate bună, nu prezintă alunecări gravitaționale sau degradări. Configurația în plan a incintei este de platou pentru jumătatea vestică și panta accentuată pe jumătatea estică.

Construcțiile propuse a se realiza în aceasta incinta vor avea următoarele funcțiuni: biserica , corp chilii și paraclis. Aceste construcții vor fi dispuse înșiruit pe o axa nord - sud astfel: la nord, pe zona de platou, va fi amplasată biserica, în centru va fi dispus paraclisul iar la sud se va amplasa corpul de chilii care va fi compus din două volume articulate de un pasaj de trecere, unul dintre volume va fi amplasat de zona de platou, celalalt pe zona de pantă.

Se vor realiza la faza autorizării construcțiilor solicitate studii geotehnice care vor detalia natura terenului și vor evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru construcțiile propuse.

Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului .

Destinația funcțiunii propuse va prevedea soluții pentru evacuarea deșeurilor menajere și a apelor uzate rezultate ca urmare a funcțiunii solicitate și nu va afecta mediul apă-aer-sol existent.

Prin proiectul de organizare de șantier se vor evidenția platformele destinate depozitării materialelor și utilajelor în timpul construirii lucrărilor solicitate.

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

#### **CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor .

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie și în cazul solicitării de introducere în intravilan a unor terenuri pentru a putea fi valorificate prin construire și funcționalizare nu doar pentru schimbarea zonificării funcționale .

Modificările aduse regimului de construire , înălțimii maxime admise , procentului de ocupare a terenului POT, coeficientului de utilizare a terenului CUT și retragerii clădirilor față de aliniament se stabilesc prin documentația prezentă. Tot aici se evidențiază și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

#### **3.1. PREVEDERI ALE P.U.Z.**

Documentația PUZ –are ca obiectiv introducerea în intravilan a unui teren pentru construire biserică, a unui corp chilii și paraclis, comuna Voineasa. Categoria funcțională pentru terenul studiat prin PUZ va fi de zonă locasuri de cult.

Capacitatea prevazuta pentru aceasta dotare va fi de 15 camere de chilii pentru calugari , aproximativ 20 persoane.

Accesele carosabile si pietonale la terenul studiat se vor asigura prin drumul national DN7A existent care este situat in partea de vest a proprietatii, paralel cu raul Lotru. Se va propune prin PUZ realizarea unui podet carosabil pentru traversarea raului , cu latime de 4,00m si lungime de 23,00m.

In incinta se va prevedea o platforma dalata pentru parcare a 12 autoturisme pentru public ,o alee carosabila de acces la parcare amenajata si o alee pietonala de acces la cladirile propuse.

### **3.2. PARCELAREA TERENULUI**

Terenul are folosinta de curti-constructii si teren forestier, si este liber de constructii. Configuratia acestuia este de teren in panta , mai accentuata in zona de est si mai lina in zona de vest.

Datorita configuratiei acestui teren s-a optat pentru amplasarea constructiilor solicitate in jumatatea de vest a terenului analizat, pe o axa nord-sud.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Conformarea generală a terenului valorifică valențele cadrului natural prin următoarele mijloace :

- deschiderea suficientă a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a constructiilor propuse;
- orientarea incaperilor principale spre directiile insorite si cu perspective spre cadrul natural cel mai frumos.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Pentru a asigura accesul auto la amplasament se va realiza un podet carosabil peste raul Lotru cu latimea de 6,00m si lungime de aproximativ 23 ml, iar in interiorul parcelei se va propune o circulatie carosabila cu un prospect de 5,00m ce va face legatura cu DN 7A. Pentru vizitatori si personal se vor asigura pe latura de sud-vest a amplasamentului un numar de 12 de locuri de parcare.

Circulatia pietonala va fi asigurata prin alei dalate cu pavele sau spartura de granit care vor face legatura intre cele 3 corpuri de cladiri: chilii, paraclis, biserica. Aleile pietonale vor fi racordate la platforma carosabila pentru parcare si vor strabate amplasamentul de la nord la sud.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI , INDICI URBANISTICI**

Se propune prin documentatia de fata introducerea in intravilan a unui teren de 10.100mp in scopul construirii a unei biserici, a unui corp de chilii si a unui paraclis cu regim de inaltime D+P+1E pe suprafata de 2.500mp introdusa in categoria de folosinta curti-constructii.

Pentru constructiile propuse in incinta - s-a optat pentru o amplasare a acestora care sa permita valorificarea formei terenului ,cu axa lunga pe directia nord-sud, și care sa permita totodata o bună însorire a spatiilor construite .

Pe latura de sud a amplasamentului se va amplasa corpul de chilii, ce va avea o capacitate de 15 camere de chilii pentru calugari , grupuri sanitare, bucatarie, trapeza, birouri administrative.

Pe latura de nord a sitului se va amplasa biserica, orientata pe directia nord-est , ce va avea o capacitate de 50 de persoane si un paraclis. Legatura intre cele trei corpuri de cladirii se va realiza printr-o alee pietonala dalata ce va traversa amplasamentul de la nord la sud.

Terenul neocupat de constructii si amenajari va ramane in circuitul forestier si se vor realiza lucrari de impadurire.

#### **Sistemul constructiv :**

- fundații din beton izolate sub stâlpi și continue sub ziduri ;
- structură în zidarie portanta de caramida ;
- planșee din beton armat peste parter și etaj ;
- șarpantă și învelitoare din tigla ceramica sau similar , la unghi adecvat materialului ;
- compartimentări interioare realizate din cărămidă , BCA și RIGIPS ;
- tâmplărie din profile PVC cu geam termopan .

Finisajele exterioare si interioare vor fi realizate cu materiale de bună calitate , moderne , durabile și ușor de întreținut .

Volumetria constructiilor propuse se va dezvolta in relatie cu morfologia zonei studiate, iar arhitectura si estetica se va integra in contextul local si se va adapta topografiei terenului.

Regimul de inaltime va fi diferentiat pe constructiile propuse astfel:

- biserica- parter inalt;
- paraclis – parter;
- corp chilii : demisol+ parter+etaj.

Inlatimea cladirilor din incinta va fi cuprinsa intre 7- 17 m.

## BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

| SUPRAFETE                         | MP        | %      |
|-----------------------------------|-----------|--------|
| 1. CONSTRUCTII NOI                | 940,00    | 9,30   |
| 2. CIRCULATII CAROSABILE, PARCARI | 975,00    | 9,68   |
| 3. ALEI PIETONALE                 | 493,00    | 4,88   |
| 4. SPATII VERZI                   | 7683,00   | 76,06  |
| 5. PLATFORME GUNOI                | 9,00      | 0,08   |
| TOTAL SUPRAFATA STUDIATA          | 10.100,00 | 100,00 |

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE** **ALIMENTARE CU APA ,CANALIZARE,TERMICE**

#### **Situatia propusa**

##### **ALIMENTAREA CU APA**

Pentru asigurarea debitului de apa necesar atat pentru consum menajer cat si pentru intretinerea spatiilor verzi din incinta se propune ca sursa un put forat de adancime care va fi amplasat in incinta pe latura de vest . De asemenea platforma de gunoi propusa a se amplasa pe latura de sud -vest a incintei va fi prevazuta cu punct de apa .

##### **TERMICE**

Apa calda menajera va fi preparata cu ajutorul centralei termice pe combustibil solid din interiorul chiliilor iarna si cu ajutorul panourilor solare vara.

##### **CANALIZAREA**

Canalizarea apelor uzate menajere se va asigura la microstatia biologica de epurare propusa in incinta pe latura de sud a incintei.

Statia de epurare propusa va fi mecano - biologica montata ingropat .

La fazele ulterioare de proiectare se vor prelua toate conditiile din avizele obtinute la faza PUZ si se vor concretiza in proiectele tehnice.

##### **ALIMENTARE CU ENREGIE ELECTRICA**

Amplasamentul va cuprinde urmatoarele cladiri care necesita alimentare cu energie electrica: corp chili, paraclis, biserica.

In prezent in zona studiata exista in zona retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune de 12KV din care nu se poate racorda noul consumator.



Pentru noul consumator este necesara amplasarea in incinta obiectivului a unui post trafo aerian de 12KVA .

Postul trafo se va alimenta ingropat in cablu de 12KV din linia electrica de 12KV aeriana existenta in zona statiei meteo. Din postul de transformare se va alimenta un tablou general de unde se vor alimenta noii consumatori. Iluminatul incitei se va executa pe stalpi echipati cu lampi cu vapori de mercur . Intraga instalatie se va executa ingropat in cablu.

Este respectata distanta minima de amplasare a constructiilor fata de postul trafo propus in incinta, respectiv 37,80m fata de PTA .

## **PROTECTIA MEDIULUI**

Zona studiată nu este afectata de surse de poluare iar functiunea propusa nu va afecta factorii de mediu natural.

Spațiile verzi vor fi plantate cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante , care vor arma straturile și vor trage apa din teren .

Folosința propusa a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu astfel:

- Asigurarea stabilitatii terenului in urma edificarii constructiilor propuse pe amplasamentul studiat prin dimensionarea corecta a fundatiilor cladirilor propuse si a imprejmuirii ca zid de sprijin pe zona de versant ( la est);
- Drenarea apelor meteorice din incinta si dirijarea lor catre un bazin colector de unde se vor folosi la udatul spatiilor verzi;
- Deversarea apelor uzate menajere prin retea de canalizare spre microstatia biologica de epurare.

## **4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Datorita pozitiei amplasamentului intr-o zona cu un cadru natural deosebit se impun masuri pentru obtinera unei zone functionale unitare.

Astfel propunerile vor avea in vedere:

- Punerea in valoare a cadrului natural prin identificarea perspectivelor favorabile, si propunerea unor amenajari specifice;
- Rezolvarea unitara a propunerilor si relationarea cu zonele invecinate;
- Realizarea unor zone functionale publice si private coerente;
- Tratarea atenta a spatiilor verzi si plantate si a elementelor de mobilier exterior pentru a creea o zona bine individualizata;
- Folosirea materialelor cu texturi si culori care sa se integreze in specificul zonei;

Propunerea din prezentul studiu fază PUZ completează firesc propunerile făcute până în prezent prin PUG comuna Voineasa. S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T. ) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- asigurarea parcării și circulației carosabile în interiorul parcelei.
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Întocmit :  
urb. Maria- Cristina Mihalcioiu

Sef proiect :  
Arh. Marcela Ioan

# REGULAMENT LOCAL PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere în intravilan a suprafeții de teren de 10 100,00mp cu funcțiunea culte

## CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL RLU

Prezenta documentație se întocmește conform Reglementării tehnice “Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal”, GM-010-2000 aprobat prin Ordin Nr. 176/N/16 august 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau următoarele :

### 2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII RLU

- **H.G.R. nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (**HGR nr. 855/2001**);
- MO nr. 856/2002, Partea I) ;
- **ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000**, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” ;
- **ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000**, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal” ;
- **Legea nr.350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare, inclusiv **OUG nr. 7/2011**
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**, Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15/07/2011 intrare în vigoare: 01/10/2011;
- **Legea nr. 33/1996** exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată în MO, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Reglementările cuprinse în PUG - comuna Slatioara, aprobat.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul nu reprezintă o fază de investiție ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare

aceste prevederi se realizează etapizat , în funcție de fondurile puse la dispoziție dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile , reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată .

În conținutul prezentului PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea rețelei carosabile;
- zonificarea funcțională a terenului analizat;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile construcțiilor propuse ;
- indici și indicatori urbanistici ( regim de aliniere , regim de înălțime , POT , CUT , etc) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului .

## **CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în extravilan este permisă în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspectul arhitectural, funcțiune, amplasare materiale utilizate depreciază valoarea peisajului este interzisă.

La executarea și punerea în funcțiune a obiectivului solicitat se vor monitoriza următoarele aspecte :

- evitarea poluării în zona amplasamentului și în zonele adiacente pe timpul lucrărilor de construcție și în perioada de exploatare a viitoareii construcții;
- gestionarea corespunzătoare a materialelor de construcție, regimul optim de funcționare a utilajelor de construcție, modul de utilizare a stratului de pământ fertil de la suprafața solului ce va fi decopertat;
- implementarea sistemului de colectare selectivă diferitelor tipuri de deșuri și de gestiune a acestora în vederea respectării normelor existente;

- plasarea si intretinerea panourilor informative si de avertizare privind obiectivele de conservare ale sitului;

Monitorizarea efectelor implementarii planului se va face conform prevederilor art. 27, din HG1076/2004.

## **2. REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Siguranta constructiilor propuse a se realiza in zona studita va fi realizata prin documentatii tehnice elaborate de catre specialisti atat pentru cladirile civile cat si pentru cele de infrastructura ( consolidari teren, amenajare drum acces).

Aceste documentatii vor fi avizate si aprobate de catre organismele teritoriale abilitate si vor fi receptionate pentru punere in functiune numai dupa finalizarea lor, conform legii.

Amplasarea in teren si conformarea constructiilor propuse se va face de asemenea conform legislatiei in vigoare care stabileste gabaritele si dispunerea incaperilor de locuit si a lucrarilor de infrastructura.

Beneficiarul este obligat sa respecte intocmai toate conditiile impuse prin documentatiile tehnice elaborate in vederea realizarii constructiilor solicitate si sa indeplineasca cerintele impuse pentru asigurarea confortului si sigurantei publicului.

In exploatarea obiectivelor propuse se va asigura evacuarea apelor menajere prin reseaua de canalizare a apelor uzate. Este interzisa raspandirea direct pe sol sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere.

Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare se amplaseaza la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata unitate de locuit, conditie indeplinita prin documentatia de fata.

Depozitarea si evacuarea deseurilor se va face astfel incat sa nu creeze disconfort ( in spatii special amenajate si evacuate periodic) .

## **3. REGULUI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **A. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei 3 din RGU.

La elaborarea DTAC construire corp chili, biserica, paraclis se vor avea in vedere indeplinirea urmatoarelor cerinte:

- asigurarea însoririi minim 1h 30'/zi la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit.

- asigurarea iluminatului natural a tuturor incaperilor de locuit;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile locuibile (confort psihologic).

#### **B. DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELEI**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa cu conditia respectarii distantelor minime laterale si posterioare obligatorii conform Codului Civil. (2,00m pentru fatadele cu ferestre, 0,60m pentru fatadele fara ferestre) si a asigurarii distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilita pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

#### **C. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE ACEIASI PARCELA . DISTANTE MINIME OBLIGATORII**

Distanta intre cladiri trebuie sa permita:

- intretinerea acestora,
- accesul echipelor de interventie
- asigurarea conditiilor de insorire
- salubritatea
- Securitatea in caz de seism

Distantele minime prevazute vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte ( $H/2$ ) dar nu mai putin de 3m.

### **4. REGULUI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei cu permiterea accesului mijloacelor de interventie.
- Se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Retragerea constructiei fata de reseaua de drumuri se face cu respectarea normativelor in vigoare ( Ordonanta 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata in 2010) .

Gabaritele aleilor carosabile propuse in incinta sunt dimensionate si amplasate astfel incat sa asigure un trafic auto fluent, cu vizibilitate si accesibilitate maxime.

### **4. REGULUI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Autorizarea lucrarilor de constructie se face numai cu conditia executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa , a realizarii microstatiei de epurare

individuale pentru epurarea apelor menajere uzate, si a asigurarii posibilitatii de alimentare cu energie electrica de la reseaua existenta in zona, conditii posibil a fi indeplinite prin documentatia de fata.

## **6. REGULUI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIONAREA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

Se mentine actuala parcela cu functiunile prevazute a se realiza. In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi dimensionate si amplasate numai dupa aprobarea unui alt PUZ intocmit pentru amplasarea cladirilor in bune conditii, cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil si a celorlalte acte normative necesare.

Aspectul exterior al constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei. Materialele folosite la finisajele exterioare vor fi pe cat posibil naturale, cu impact minim asupra vizual asupra mediului inconjurator, si cu certificate de calitate si garantie aferente.

## **7. REGULUI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE , SPATII VERZI SI IMPREJMURI.**

### **A. PARCAJELE**

Parcajele aferente dotarilor sunt propuse in incinta astfel incat sa asigure respectarea normativelor in vigoare.

### **B. SPATIILE VERZI**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va realiza cu obligativitatea mentinerii si crearii de spatii verzi plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

### **C. IMPREJMUIRILE**

Gardurile dintre proprietati vor fi realizate pe inaltime de 1,80-2,00 m din materiale naturale sau vegetatie. Imprejmuirea la stada se va realiza cu inaltimea maxima de 1,80m din materiale naturale ( piatra, lemn) pentru soclu si elevatie (maxim 50% din inaltime) din fier forja sau lemn . Sunt interzise imprejmuirile opace la strada din beton, lamele sau panouri metalice.

## **CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

Terenul propus pentru introducere în intravilan în vederea realizării imobilului se află în extravilanul Comunei Voineasa și are o suprafață de 10.100,00 mp.

Pe această suprafață se propun două funcțiuni urbanistice și anume:

- Pe suprafața de teren de 2.500mp cu categoria curți-construcții, funcțiunea dominantă va fi – culte; funcțiuni permise: spații verzi și spații pentru circulații auto și pietonale;
- Pe suprafața de 7.600mp cu categoria pădure funcțiunea urbanistică va fi spațiu verde.

Construcții și amenajări permise în amenajabilul parcelei (terenul rămas după ocuparea cu construcțiile propuse):

- accese, alei carosabile, parcaje;
- spații verzi, amenajări de incintă;
- rețele tehnice edilitare și construcții aferente lor: racorduri și branșamente;
- zonă gospodărie comunală – platformă gunoi.
- împrejurimile parcelei.

Sistemele constructive alese vor ține cont de toate regulile și normativele în vigoare pentru siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Volumetria construcțiilor propuse se va dezvolta în relație cu morfologia zonei studiate, iar arhitectura și estetica se va integra în contextul local și se va adapta topografiei terenului.

Accese auto și pietonale.

Accesele auto și pietonale la incintă se vor asigura direct din drumul național DN 7A existent, printr-un podet din beton peste raul Lotru continuat cu o alee carosabilă propusă cu secțiune de 6,00m.

Utilități urbane.

Instalațiile și echipamentele propuse în amenajabilul parcelei, respectiv alimentare cu apă potabilă, canalizarea menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică au fost descrise în capitolul 3.1. din memoriul de prezentare și se preiau ca atare.

Împrejurimile parcelelor, spații verzi

Spre domeniul public – împrejurimile vor fi din materiale tradiționale locale (material lemnos și piatră)

Spre limitele laterale și posterioare, împrejurimile pot fi opace cu o înălțime maximă de 2,00 m.



#### Indicatori urbanistici propusi

Se propun indicatori urbanistici POT și CUT adecvați ocupării judicioase a terenului , precum și toate dotările aferente obiectivului ( parcaje , spații verzi , alei pietonale)

POT propus = 30 %

CUT propus = 0,20

Regim maxim de inaltime : D+ P+1E

Numar locuri de parcare asigurate in incinta = 12

Organizarea de santier pentru lucrarile propuse se va asigura in incinta conform unei documentatii specifice autorizate.

Evacuarea molozului si a deseurilor rezultate in urma executarii constructiei se va asigura prin contract cu o firma specializata si se vor depozita in locuri special amenajate.

Intocmit,  
Urbanist Maria -Cristina Mihalcioiu

Sef proiect ,  
Arh. Marcela IOAN