

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

- Denumirea proiect: Introducere in intravilan teren pentru construire BISERICA/ P(inalt), CORP CHILII / D+P+1E, PARACLIS / P
- Amplasament: jud. Valcea, comuna Voineasa, sat Obarsia Lotrului
- Initiator: Manastirea "Sfantul Mare Mucenic Mina si sfintii martiri Brancoveni – com. Voineasa, prin protosingel Macarie ( Mircea) Roman
- Elaborator: B.I.A. Marcela Mria IOAN – Rm. Valcea
- Data: aprilie 2012

Documentatia de fata propune studierea unui teren in suprafata de 10.100,00mp, amplasat in intregime in extravilanul comunei Voineasa, sat Obarsia Lotrului in vederea construirii unui ansamblu monahal. Terenul este proprietatea solicitantului conform acte proprietate anexate.

Documente care au stat la baza elaborarii documentatiei :

- Cadru legal pentru intocmire aviz prealabil de oportunitate: Legea nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, art.32.
- Certificat de Urbanism nr.32 din 10.04.2012 eliberat de Consiliul Judetean Valcea.
- Planul de amplasament si delimitare a imobilului anexa la actele de proprietate a terenului.
- PUG comuna Voineasa.

#### 1.1. Prevederile PUG-ului aprobat, obiectul lucrarii

Conform P.U.G. comuna Voineasa, terenul studiat se afla in extravilanul satului Obarsia Lotrului, ca urmare nu are reglementari urbanistice existente sau propuse si dispune ca utilitati de posibilitate de racord la reseaua electrica existenta in zona. Folosinta actuala a terenului in pre este de padure.

Vecinatati:

- La nord: proprietate persoana fizica;
- La est : proprietate persoana fizica;
- La vest: raul Lotru si persoana fizica;
- La sud: proprietate persoana fizica.

Principalele cai de comunicatie existente in zona sunt DN7A Brezoi – Voineasa.

Funcțiunea existentă prevăzută în PUG pentru zona de vecinătate cuprinsă în intravilan este de zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare. Clădirile existente în această zonă au regim de înălțime P, P+1E.

Terenul studiat nu se află în zonă protejată sau cu interdicție de construire.

Terenul studiat în suprafața totală de 10.100,00mp este constituită 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 râul 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 să se realizeze în această incintă vor avea următoarele funcțiuni: biserică, corp chilii și paraclis. Aceste construcții vor fi dispuse înșiruit pe o axă nord - sud astfel: la nord, pe zona de platou, va fi amplasată biserică, 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, celălalt pe zona de pantă.

## **1.2. Folosința actuală a amplasamentului analizat**

Terenul studiat are suprafața de 10.100,00mp și folosința de teren pădure. Suprafața de teren propusă pentru scoatere din circuitul forestier și introducerea în categoria curții-construcții este de 2500,00mp.

## **1.3. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate**

Investitorul solicită introducerea unui teren în suprafața de 10.100,00mp în intravilanul comunei Voineasa, sat Obarsia Lotrului pentru realizarea unor construcții cu funcțiunea ansamblu monahal P/ D+P+1E și amenajări exterioare, spații verzi, parcuri, alei, dalate carosabile și pietonale.

Construcțiile propuse vor fi realizate pe structură de zidărie portantă și lemn, pe fundații continue din beton și piatră dimensionate conform studiului geotehnic întocmit în acest scop.

Indicatorii spațiali pentru construcțiile propuse:

### **I. Biserică:**

SC=173,00mp;

SD=173,00mp

Regim de înălțime: P înalt

### **II. Corp Chilii**

SC=745,00mp;

SD=1770,00mp

Regim de înălțime: D+P+1E

### **III. Paraclis**

SC=22,10mp;

SD=22,10mp

Regim de înălțime: P

POT ; 9,30%  
CUT: 0,17

#### **1.4. Prevederile PUG aprobat privind functiunea solicitata**

Avand in vedere situarea amplasamentului studiat in extravilanul comunei Voineasa, PUG –ul aprobat al comunei nu prevede reglementari pe acest teren. Functiunea solicitata de investitor pe acest teren nu se regaseste in intravilanul comunei Voineasa.

#### **1.5. Analiza situatiei existente privind echiparea tehnico-edilitara**

In prezent exista pe amplasamentul studiat doar retea de alimentare cu energie electrica de inalta tensiune ; nu sunt prevazute alte retele edilitare care sa deserveasca comuna.

#### **1.6. Propunerile privind interventiile urbanistice ce se doresc a se realiza**

##### **a. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ**

Documentatia de fata propune studierea unui teren in suprafata de 10.100,00mp, amplasat in intregime in extravilanul comunei Voineasa, sat Obarsia Lotrului in vederea construirii unei pensiuni turistice. Terenul este proprietatea solicitantului conform acte proprietate anexate.

##### **b. Categoria functionala a dezvoltarii, modul de rezolvare a echiparii tehnico-edilitare, a accesului in incinta, eventuale servituti**

Categoria functionala pentru terenul studiat prin PUZ va fi de zona 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 24 autoturisme pentru public ,o alee carosabila de acces la parcare amenajata si o alee pietonala de acces la cladirile propuse.

Se vor asigura in incinta utilitatile edilitare necesare functionarii dotarilor propuse, dupa cum urmeaza:

- racord la reseaua de alimentare electrica existenta in zona;
- alimentare cu apa – put forat in incinta;
- canalizarea apelor menajere rezultate din functionarea activitatii propuse se va asigura la microstatia biologica propusa in incinta;
- incalzirea spatiilor interioare se va asigura prin central termica pe combustibil lemn si panouri solare amplasate pe cladirea propusa;

- evacuarea deseurilor menajere rezultate din activitatea propusa se va asigura prin europubele amplasate in incinta care se vor evacua periodic de catre o firma specializata.

### **c. Reglementari obligatorii**

Investitorul solicita introducerea terenului in suprafata de 10.100,00mp in intravilanul comunei Voineasa, sat Obarsia Lotrului pentru realizarea unei constructii cu functiunea de ansamblu monahal si amenajari exterioare, spatii verzi, parcare, alei dalate.

In acest scop se solicita de catre Consiliul Judetean Valcea elaborarea unui PUZ care sa prevada reglementari si functiuni in zona.

### **Reglementari obligatorii propuse prin PUZ:**

**POT propus= max. 30,0%     CUT propus= max.0,20**

**Regim de inaltime maxim admis: D+P+ 1E**

### **BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA**

SUPRAFETE	MP	%
1. CONSTRUCTII NOI	940,00	9,30
2. CIRCULATII CAROSABILE, PARCARI	1296,00	12,84
3. ALEI PIETONALE	493,00	4,88
4. SPATII VERZI	7362,00	72,90
5. PLATFORME GUNOI	9,00	0,08
<b>TOTAL SUPRAFATA STUDIATA</b>	<b>10.100,00mp</b>	<b>100,00</b>

### **1.7. Justificarea oportunitatii realizarii investitiilor solicitate**

Oportunitatea construirii unui ansamblu monahal in comuna Voineasa este in principal impusa de obiectivele turistice si cadrul natural deosebit existent in zona, astfel:

- ❖ trasee turistice cu numeroase puncte de interes;
- ❖ peisaje montane;
- ❖ peşteri:târguri ţărăneşti;
- ❖ pozitionarea intr-un nod de circulatie spre 5 judete ( Sibiu, Alba, Gorj, Valcea si Hunedoara).

Amplasamentul propus pentru aceasta functiune nu intra in conflict cu nici una din functiunile existente in zona de intravilan adiacenta si poate asigura prin racord utilitatile si dotarile necesare functiunii solicitate.

Pentru aceasta zona a comunei nu s-au solicitat pana in prezent alte PUZ-uri in imediata vecinatate a amplasamentului studiat.

Intocmit,  
Arh. Marcela IOAN