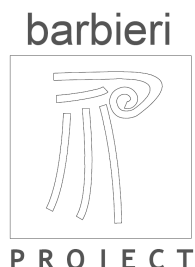


S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500
Tel: +40 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CASE MONAHALE ÎN REGIM DE ÎNALȚIME PARTER
NR. PROIECT: 49/2020
FAZA DE PROIECTARE: FAZA - STUDIU DE OPORTUNITATE
SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: ORAS, ORAVIȚA, SAT CICLOVA MONTANĂ, JUD. CARAȘ SEVERIN
BENEFICIAR: MĂNĂSTIREA CĂLUGĂRA
date de contact: Oras Oravița, sat, Ciclova Montană ,judet, Caraș Severin.

PROIECTANT: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI
URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing.. RAMONA SÎNC
REȚELE EDILITARE: sing. IOAN NISTOR
DESENAT: ing. RAMONA SÎNC

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru PUZ - CONSTRUIRE CASE MONAHALE ÎN REGIM DE ÎNALȚIME PARTER si amenajarea terenului în suprafață de 7014mp.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

În conformitate cu Certificatul de Urbanism, eliberat de către Primăria orașului Oravița pentru beneficiarul acestei lucrări - Mănăstirea Călugăra, proiectul se munește "Construire case monahale în regim de înălțime parter".

Proiectul menționat este situat într-o enclavă a Mănăstirii Călugăra, aparținând de extravilanul orașului Oravița. Terenul menționat are un regim economic și de utilizare diferit: pădure (S. 6496 mp), curți și alte construcții (S. 43 mp) și pășune (S. 475 mp). Terenul cu o suprafață de 7014 mp este identificat în planul de încadrare în zonă prin CF 34830, aflat în proprietatea Mănăstirii Călugăra. Acest teren se înscrie ca o enclavă cu caracter economic în cadrul parcelei forestiere nr. 50, din cadrul Rezervației naturale Valea Ciclovei - Ilidia, a Parcului Național Cheile Nerei-Beușnița cu cele două situri Natura 2000,

Mănăstirea Călugăra, cu hramul "Acoperământul Maicii Domnului", a fost ridicată între anii 1860-1861 de către bufenii din Ciclova Montană, pe un loc încărcat de spiritualitate duhovnicească, la inițiativa și stăruința ieromonahului Alexie Nedici din Ciclova Montană. Prin toponimia specifică s-a păstrat amintirea unor amenajări rupestre, a unor vechi chilii călugărești, cu inventar liturgic, care așa cum am arătat s-a finalizat prin ridicarea actualei mănăstiri. Biserica mănăstirii este clasată ca monument istoric, sub codul LMI 2015 – CS-II-m-B-11095

Proiectul aflat în analiză prevede amenajarea unui număr de 10 chilii (case monahale), menit să contribuie la dezvoltarea vieții monahale, la creșterea condițiilor de trai, în concordanță cu principiile unei dezvoltări durabile. De menționat faptul că realizarea proiectului are loc într-o enclavă teritorială, aparținând Mănăstirii Călugăra, situată într-o zonă protejată. Implementarea proiectului se va face treptat, într-un timp mai îndelungat (1-3 ani) în funcție de resursele financiare existente.

Aceste noi construcții vor fi ridicate în partea superioară a drumului dintre amplasamentul mănăstirii (nr. cad. 34830) și poiana situată pe malul drept al Ogașului Călugăra, unde astăzi este amplasat cimitirul mănăstirii, o chilie și un paraclis (nr. cad. 35143).

Cele 10 chilii vor fi amplasate pe două aliniamente suprapuse, sub forma unor amenajări separate, cu o suprafață de cca. 50 mp fiecare, rezultând o suprafață construită de cca. 500 mp, la care se adăugă accesele sub forma unor alei destinate unei circulații pietonale minimale (cu trepte amenajate unde este nevoie). Dar lipsa spațiului constructibil și necesitatea de a nu afecta prea mult peisajul existent, l-a determinat pe beneficiar, la sugestia arhitectului să accepte soluții noi, cu un impact minim asupra mediului. În acest sens s-a optat pentru amplasarea chiliilor subteran, îngropate în versantul muntelui și acoperite ulterior cu pământ și vegetație. Locul amplasamentelor va fi astfel alese încât să afecteze cât mai puțin exepularele de copaci mari, cu valoare ecologică și peisagistică ridicată.

Pereții chiliilor se vor realiza din cărămidă plină, iar acoperișul fiecărei chilii din beton armat sub formă de boltă, și acoperit cu un strat consistent de pământ, care să refacă panta actuală a versantului. Construcția va fi izolată la exterior termic și hidrofug. Stratul de pământ la rândul său va fi acoperit cu vegetație locală, specifică tipului de habitat de pădure, în care își vor putea găsi un spațiu propice de dezvoltare și unele specii de plante protejate precum specii de *Campanula* sau cele de *Potentilla*. Alegerea amplasamentului se va face pe cât posibil și cu scopul de a nu afecta specii de arbori locali mari, cu valoare ecologică.

Fiecare chilie va fi amplasată cu latura mică spre zona de acces, și va fi formată dintr-o încăpere mai mare cu rol locuință și de spațiu de odihnă, un hol pe latura lungă, care va avea și rol de chicinetă, cu acces în baie. Accesul din aleie se face prin intermediul unei terase, din care se intră în hol, apoi în cameră. Iluminatul natural va fi asigurat prin intermediul unor ferestre amplasate spre terasă.

Potrivit proiectului chiliile vor avea o utilizare mixtă, cea de chilie, dar care să poată fi utilizate ca și camere de oaspeți, mai ales în timpul sărbătorilor de hram când mănăstirea se bucură de prezența unui număr mare de credincioși și invitați.

Pentru chiliile de jos accesul se va realiza din actualul drum, în timp ce pentru cele de pe nivelul 2 printr-o aleie, legată de drumul actual prin scări din piatră. Fiecare chilie va fi racordată la rețeaua electrică, de alimentare cu apă și de canalizare, rețele realizate îngropat, în lungul aleilor de circulație. Alimentarea cu apă a întregului complex monahal se va face de la bazinul de colectare existent, prin cădere, iar cel de canalizare va fi orientat spre fosa betonată și vidanjabilă, amplasată la marginea poienii.

Din punct de vedere urbanistic terenul studiat se află situat conform PUG în extravilan nefiind reglementat urbanistic. Astfel prin documentația PUZ se solicită introducerea terenului studiat în suprafață de 7014mp în intravilan și modificarea zonei funcționale existente în zonă constructibilă destinată dotărilor de cult notată cu UTR-DT.

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii, in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general .

Accesul la mănăstire se va face pe drumul de acces de pe Valea Ciclovei, conectat la DJ 571 J în localitatea Ciclova Montană până la Cantonul Moara Ekel, de unde urcă pe cursul pârâului Călugăra până la mănăstire, pe DP 21. Deoarece drumul de acces, deși este vechi, nu a fost încadrat ca drum de acces sau drum comunal și asumat de către Primăria Oravița, se impune rezolvarea cât mai urgentă a statutului acestuia.

Între amplasamentul mănăstirii și cel al poienii în care se găsesc astăzi cimitirul mănăstirii și alte construcții cu caracter monahal există un drum de legătură, pe pe lângă care se va realiza implementarea proiectului. De asemenea, din acest drum vor urca accesele (treptele amenajate pentru accesul la alea superioară), spre chiliile situate în partea superioară.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, aceste se vor realiza in regim propriu: apa prin captarea unui izvor, canlizarea la bazin vidanjabil iar incalzirea prin radiatoare pe energie electrica, care exista pe amplasament.

Vecinatatile terenului studiat sunt:

- Terenul studiat se invecineaza de jur imprejur de zone împădurite.

INDICATORI URBANISTICI

Suprafața totală a terenului studiat este de 7014mp

Prin lucrarea PUZ se propun următorii indici urbanistici:

- P.O.T. maxim admis prin PUZ = 30%
- C.U.T. maxim admis prin PUZ =0,5

Propunem un regim maxim de înălțime al construcțiilor de P, P+1(M), înălțimea maximă admisă la cornișă fiind de 8.00m de la cota terenului sistematizat.

- retragerea fata de toate limitele parcelei este de 3m

MODUL DE ASIGURARE AL UTILITĂȚILOR

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilitati ce va deservi obiectivul de investitie preconizat.

Zona studiata nu este echipată din punct de vedere edilitar, acestea se vor rezolva în sistem individual.

Alimentarea cu apa potabila

Rețeaua de alimentare cu apă necesară, este una clasică, de mici dimensiuni, care asigură necesitățile locale ale așezământului monastic. În acest scop ca sursă este utilizat un izvor local, respectiv izvorul situat în amonte de mănăstire, a cărei apă este recunoscută de către localnici ca având proprietăți tămăduitoare. Și în acest caz nu este utilizat întregul debit al izvorului, numai cel prevăzut de lege, restul apei fiind lăstă să curgă liber spre albia văii.

Reteaua de canalizare :

Canalizare menajera

Extinderea procesului de habitare și creșterea numărului de viețuitori în cadrul mănăstirii, cât și a numărului de oaspeți, va contribui la creșterea debitelor apelor menajere, a căror deversare directă în emisarul local ar avea efecte negative majore asupra habitatului de apă dulce respectiv. Din aceste considerente se impune realizarea încă din această fază a unei rețele de canalizare, care să colecteze toate apele menajere din vatra

mănăstirii, pentru a fi drenate în afara acesteia și epurate prin intermediul unei fosse betonate vidanjabile sau al unei stații locale de tip ADIPUR, utilizând ca emisar pârâul Călugăra.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea necesarului de energie electrica pentru deservirea amplasamentului propus, se va realiza prin racordare la rețeaua de distribuție existentă în incintă. Se va lua în studiu și obținerea energiei electrice prin panouri fotovoltaice dar pantele mari și amplasarea manastiri într-o vale bordata de versanti înalți nu permite alimentarea electrica prin aceasta soluție. Se va încerca realizarea unei microcentrale cu apa.

Asigurarea agentului termic:

Incalzirea spațiilor se va realiza prin intermediul radiatoarelor electrice .

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate într-un tarc închis cu panouri din tabla perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Având în vedere că terenul studiat există aceleași funcțiuni ca și cele propuse în prezenta documentație, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. În plus, funcțiunea propusă, și anume cea de amenajări destinate dotărilor de cult completează activitățile deja existente în zonă.

PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Realizarea obiectivelor propuse nu are consecințe negative asupra unității teritoriale de referință din care face parte și nici din punct de vedere economic și social.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Toate costurile investițiilor propuse pe teren proprietate privată al beneficiarilor, vor fi suportate exclusiv de investitori privați. Categoriile de costuri ce vor fi suportate exclusiv de investitori privați sunt: cele de eliberarea amplasamentelor de rețele existente realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare (bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, împrejmuiri) etc.

Sef. Proiect
arh.Marius Barbieri

Întocmit
ing Ramona Sinc