



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului: CONSTRUIRE SCHIT "BUNA VESTIRE" VĂLARI
- Beneficiar: SCHITUL ORTODOX "BUNA VESTIRE" VĂLARI
- Elaborator: SC VEST PROIECT DESIGN SRL
- Data elaborării: SEPTEMBRIE 2022

Obiectivul lucrării

Beneficiarul deține un teren în intravilanul satului Vălari, comuna Toplița, numărul 30 și 30A, pe care dorește să construiască un schit.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Parcela de teren care face obiectul PUD, este situată în intravilanul satului Vălari, numărul 30 și 30A.

Terenul este înscris în CF nr. 60698, nr. cadastral nr. 60698, acesta are suprafața de 3892 mp și categoria de folosință curți construcții 123 mp și fâneață 3769 mp, CF 60701, nr. cadastral nr. 60701, cu suprafața de 3936 mp, cu categoria de folosință curți construcții 123 mp și fâneață 3813 mp.

În conformitate cu PUG al comunei Toplița, nr. 130/1999 aprobat cu HCL nr. 3/2001, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 47/20018, imobilele sunt situate în intravilan, destinația stabilită potrivit Planului Urbanistic General este zonă pentru locuințe P, P+1 și funcțiuni complementare, prestări servicii, construcții pentru sănătate, asistență socială, culte, cultură, învățământ.

Funcțiunea propusă prin proiect, aceea de culte și se încadrează în funcțiunile complementare ale zonei.

Din studiul topografic elaborat pentru acest amplasament, rezultă că terenul are o pantă destul de mare, iar pe acest teren sunt necesare lucrări de sistematizare a terenului pe verticală.

Din studiul geotehnic care va fi prezentat la documentația pentru obținerea Autorizației de Construire, vor rezulta soluțiile de sistematizare a terenului și condițiile de fundare pentru locuința propusă.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Nu au fost intocmite astfel de documentatii.

3. SITUATIA EXISTENTA

Parcela de teren, care face obiectul PUD este accesibila dintr-un drum de piatră. Pe teren se află două case într-o stare avansată de degradare și se invecineaza cu:

- la nord cu Ionescu Paraschieva;
- la vest cu drumul de acces;
- la sud cu Toma Petru și Ticula Ioan;
- la est cu Radoane Traian și Bobora Lucreția.

Zona are caracter cu locuinte individuale existente, majoritatea cu parter sau parter si un etaj.

Majoritatea cladirilor din zona au functiunea de locuire.

Terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Conform studiilor geotehnice din aceasta zona rezulta ca nu sunt terenuri care sa impuna conditii deosebite de fundare.

Apa subterana este situata sub adancimea de fundare neinfluentand solutiile de fundare.

Fondul construit existent în vecinătate este in stare bună, toate construcțiile fiind bine întreținute.

În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, apa fiind captată de la un izvor, pentru apa menajeră se propune un bazin etanș vidanjabil.

4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, stabilita impreuna cu beneficiarul se propune construirea unui schit, compus din biserică, cu regim de inaltime P, paraclis și corp chilii 1, cu regim de înălțime P, altar de vară, cu regim de înălțime P, corp cazare pelerini, cu regim de înălțime P+1E, camera tehnică, grup sanitar, pangar, lumnărar, cu regim de înălțime P+1E, corp chilii 2, cu regim de înălțime P+M, filigorie, cu regim de înălțime P, clopotnița, cu regim de înălțime P, sistematizarea terenului și amenajarea terenului cu alei pietonale, carosabile și zone verzi.

Biserica are dimensiunile la sol de 20,00 x 11,50 m, cu o suprafata construită de 164,20 mp.

Înălțimea maximă la coamă a bisericii va fi de 25,00 m de la cota zero.

Biserica este amplasata pe teren la 18,41 m de limita dinspre Nord a parcelei, la 8,25 m de la limita dinspre Sud a parcelei, la 34,63 m de la limita dinspre Vest a parcelei si la 48,69 m de la limita dinspre Est a parcelei.

Paraclisul cu corpul de chilii 1 are dimensiunile la sol de 33,00 x 8,00 m, cu o suprafata construită de 258,60 mp.

Înălțimea maximă la coamă va fi de 9,00 m de la cota zero.

Paraclisul cu corpul de chilii 1 este amplasat pe teren la 2,25 m de limita dinspre Nord a parcelei, la 26,04 m de la limita dinspre Sud a parcelei, la 59,73 m de la limita dinspre Vest a parcelei si la 3,28 m de la limita dinspre Est a parcelei.

Altarul de vară are dimensiunile la sol de 6,00 x 6,00 m, cu o suprafata construită de 29,82 mp.

Înălțimea maximă la coamă va fi de 9,50 m de la cota zero.

Altarul de vară este amplasat pe teren la 2,51 m de limita dinspre Nord a parcelei, la 28,63 m de la limita dinspre Sud a parcelei, la 47,10 m de la limita dinspre Vest a parcelei si la 41,33 m de la limita dinspre Est a parcelei.

Clopotnița are dimensiunile la sol de 5,00 x 5,00 m, cu o suprafata construită de 25,00 mp.

Înălțimea maximă la coamă va fi de 9,50 m de la cota zero.

Clopotnița este amplasat pe teren la 33,00 m de limita dinspre Nord a parcelei, la 8,37 m de la limita dinspre Sud a parcelei, la 5,89 m de la limita dinspre Vest a parcelei si la 94,66 m de la limita dinspre Est a parcelei.

Corp cazare pelerini are dimensiunile la sol de 12,00 x 6,40 m, cu o suprafata construită de 76,80 mp.

Înălțimea maximă la coamă va fi de 9,50 m de la cota zero.

Corp cazare pelerini este amplasat pe teren la 0,60 m de limita dinspre Nord a parcelei, la 27,44 m de la limita dinspre Sud a parcelei, la 13,00 m de la limita dinspre Vest a parcelei si la 85,09 m de la limita dinspre Est a parcelei.

Filigoria are dimensiunile la sol de 6,00 x 6,00 m, cu o suprafata construită de 29,82 mp.

Înălțimea maximă la coamă va fi de 7,00 m de la cota zero.

Filigoria este amplasată pe teren la 0,60 m de limita dinspre Nord a parcelei, la 28,31 m de la limita dinspre Sud a parcelei, la 47,10 m de la limita dinspre Vest a parcelei si la 41,33 m de la limita dinspre Est a parcelei.

Camera tehnică, grup snaitar, pangar, lumânărar are dimensiunile la sol de 7,00 x 4,00 m, cu o suprafata construită de 28,00 mp.

Înălțimea maximă la coamă va fi de 9,50 m de la cota zero.

Camera tehnică, grup snaitar, pangar, lumânărar este amplasată pe teren la 0,60 m de limita dinspre Nord a parcelei, la 4,00 m de la limita dinspre Sud a parcelei, la 25,00 m de la limita dinspre Vest a parcelei si la 77,22 m de la limita dinspre Est a parcelei.

Camera tehnică, grup snaitar, pangar, lumânărar are dimensiunile la sol de 7,00 x 4,00 m, cu o suprafata construită de 28,00 mp.

Înălțimea maximă la coamă va fi de 9,50 m de la cota zero.

Corp chilii 2 are dimensiunile la sol de 13,00 x 6,00 m, cu o suprafata construită de 28,00 mp.

Înălțimea maximă la coamă va fi de 9,50 m de la cota zero.

Corp chilii 2 este amplasat pe teren la 7,30 m de limita dinspre Nord a parcelei, la 23,12 m de la limita dinspre Sud a parcelei, la 68,53 m de la limita dinspre Vest a parcelei si la 28,37 m de la limita dinspre Est a parcelei.

In vecinatatea parcelei nu exista constructii, care sa impuna un regim de aliniere.

Zona in care este situata parcela de teren, nu are elemente de cadru natural care sa impuna masuri de integrarea constructiei propuse in cadrul natural.

Deoarece zona a fost de folosință ca și curte și grădină este bogat plantata si nu sunt necesare masuri speciale pentru dezvoltarea spatiilor verzi.

Nu se propun obiective de utilitate publică în zona amplasamentului.

Zona este racordată la rețeaua electrică, apa fiind captată de la un izvor. Canalizare menajeră se va racorda la un bazin etanș vidanjabil. Încălzirea spațiilor se va face de la o centrală pe combustibil solid și sobe pe lemne.

Gunoiul menajer va fi ridicat de firma de salubritate ce activează în zona.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	60,00	0,76	684,00	8,71
2.	Alei carosabile	-	-	691,05	8,80
	Alei pietonale	-	-	755,09	9,61
3.	Zone verzi	-	-	5724,86	72,88
4.	Fâneată	7795,00	99,24	-	-
	Total	7855,00	100,00	7855,00	100,00

POT existent = 0,76% propus = 8,71 %
 CUT existent = 0,008 propus = 0,11

5. CONCLUZII

Prin realizarea acestei investiții se completează o zonă rezidențială urbanistică. Proiectantul susține avizarea și aprobarea acestei documentații în faza de Plan Urbanistic de Detaliu.

Coordonatorul RUR,
 Arh. Armasescu Dumitru

