

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 SCHIT ”SFINTII MARTIRI BRÂNCOVENI”
COROIEȘTI

NR. PROIECT: 6 /2022

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: COM. SĂLAȘU DE SUS, SATUL COROIEȘTI, FN. JUD.HUNEDOARA

BENEFICIAR: SCHIT ORTODOX „SFINȚII MARTIRI BRÂNCOVENI” COROIEȘTI
adresa de contact: Comuna Sălașu de Sus,Sat Coroiești, nr.77A, jud.Hunedoara

PROIECTANT: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI

ing.RAMONA SÎNC

DESENAT: ing. RAMONA SÎNC



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL

PRIMA VERSIUNE P.P.A.T.U.

1. INTRODUCEREA P.P.A.T.U.
2. CONTEXTUL P.P.A.T.U.
3. MODIFICARI SI EFECTE POSIBILE. PROIECTELE SAU CATEGORIILE DE PROIECTE PRECONIZATE A APAREA CA URMARE A IMPLEMENTARII P.P.A.T.U.
4. POSIBILE MODIFICARI SEMNIFICATIVE
5. ORICE ALTE OBSERVATII

B. PIESE DESENATE

1. INCADRARE IN TERITORIU – 0.0
2. SITUATIA EXISTENTA - 0.1
3. REGLEMENTARI URBANISTICE - 0.2
4. POSIBILITATI DE MOBILARE- 0.3

PRIMA VERSIUNE P.P.A.T.U.

1. INTRODUCEREA P.P.A.T.U.

1.1. Informatii privind titularul

SCHIT ORTODOX „SFINȚII MARTIRI BRÂNCOVENI” COROIEȘTI

adresa de contact: Comuna Sălașu de Sus, Sat Coroiești, nr.77A, jud.Hunedoara

Titularul nu este o autoritate publica.

1.2. Echipa de elaborare a PPATU

S.C.Barbieri Proiect S.R.L.

Alba-Iulia, str.Traian, nr.17A, jud. Alba

Administrator arh. Marius Barbieri, tel. 0744 633 713

1.3. Prevederea care impune elaborarea PPATU

Certificatul de urbanism nr. 563 din 13.12.2021 eliberat de Consiliul Judetean Hunedoara ca urmare a cererii adresate de titularul PPATU.

1.4. Scara PPATU

Scara PPATU este la nivel de Plan Urbanistic Zonal P.U.Z. si acopera zona terenului titularului in suprafata de 10832 mp

1.5. Legaturi cu PPATU din ierarhie

Plan Urbanistic General P.U.G. al Icomunei Sălașu de Sus,

1.6. Durata de viata propusa pentru acest PPATU

Calendar orientativ pentru elaborarea PPATU

Incepere: februarie 2022

Versiune finala: mai 2022

PPATU va fi operational, conform legislatiei, 5 ani, dupa care se va putea actualiza si revizuii.

1.7. Sectoarele de dezvoltare incluse in acest PPATU

Acest PPATU este un P/P de urbanism si include un singur tip de folosinta al terenului si anume zonă instituții culte destinată construcțiilor de cult.

Proiectul propune în limita proprietăților studiate o unitate teritorială de referință, **UTR.-Isc**

Numele sectorului	Inclus	Obs.
Agricultura		
Silvicultura		
Piscicultura si agvacultura		
Energie		
Industrie (inclusiv extragerea resurselor minere)		
Precizati subsectoare		
Transporturi (precizati tipul)		
Managementul deseurilor		
Gospodarirea apelor		
Telecomunicatii		
Turism		
Dezvoltare regionala		
Managementul ariilor protejate, respectiv siturile aflate in arii specifice de conservare		
Altele decat cele enumerate mai sus (enumeratii)	Construcții culte	

1.8 Harti anexate documentatiei

Harti	Harta inclusa / scara	Obs.
Aria geografica ce va fi acoperita de PPATU	A0 / 1:500	Imobilul studiat este amplasat in intravilanului comunei Sălașu de Sus, satul Coroiești în partea de sud-vest a localității, cu acces din drumul comunal DC76.
Contextul amplasării PPATU	A0 / 1:500	Obiectivul studiat este delimitat de

(indicand unitatile administrative din jur care se invecineaza cu PPATU)		urmatoarele vecinatii. <ul style="list-style-type: none"> • la nord – față de - domeniu public -drum de acces local – retragere de -5m • la sud – față de - proprietate privată – mati romulus – retragere de -5m • la est – față de – proprietăți private – oneasa petrică octavian retragere de 0.6m respectiv 5m • la vest – față de proprietate privata - mati romulus – retragere de -0.6m respectiv 5m In zona propusa pentru dezvoltarea investitiei nu exista zone de restrictii, obiective industriale sau asezari umane, care ar putea fi afectate negativ de activitatea ce se va realiza pe terenul studiat.
Harta ce arata limitele PPATU de nivel superior si situatia prezentului PPATU in interiorul sau		Terenul studiat se află situat conform PUG în UTR.2b – în zonă pentru locuințe și funcțiunii complementare. Prin acest PUZ se propune schimbarea funcțiunii prevăzută în PUG adică cea de zonă de locuințe în zonă instituții culte notată cu UTR- ISc -aferele edificiilor de cult si funcțiunilor compatibile.

1.9. Obiective si prioritati ale PPATU propus

1.9.1. Obiective / prioritati

Conform extraselor C.F. nr.63081, cf.nr.63167, cf.nr.63150, cf.nr.63092, cf.nr.63093, cf.nr.63520, cf.nr.63081, terenul este proprietatea privată a beneficiarului persoană juridică Schitul Ortodox Român Sfinții Martiri Brâncoveni si Episcopia Ortodoxă Română a Devei si Hunedoarei, întăbulare, drept de proprietate cu titlu de cumparare, dobandit prin convenție,cota actuală 1/1 și are categoria de folosință „arabil”.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

În baza direcțiilor de dezvoltare și valorificare a potențialului zonei studiate, Planul Urbanistic Zonal va cuprinde propuneri de organizare spațială a amplasamentului.

1.9.2. Instrumente si masuri

Elaborarea de proiecte si masuri luate de informarea populatiei in vederea indeplinirii obiectivelor

1.9.3. Proiecte

Documentatia va studia din punct de vedere urbanistic terenul pe care se propune realizarea lucrărilor de parcelare pentru construirea unui Schit si construcții aferente dotărilor de cult.

1.9.4. Program de implementare

Calendarul pentru elaborarea proiectelor si realizarea obiectivelor propuse va avea ca termen de incepere luna mai 2022 iar finalizarea acestora este preconizata in aproximativ 1÷1.5 ani

1.9.5. Cerinte privind EIM Da/Nu

Pentru nici unul dintre proiectele incluse in P/P nu preconizam sa fie necesara EIM

2. CONTEXTUL P.P.A.T.U.

Cadrul pentru elaborarea PPATU este creat de Plan Urbanistic General P.U.G. al I Comunei Sălașu de Sus

- ▲ PPATU propus are scopul de a detalia si implementa schimbarea functiunii actuale, a zonei studiate, adică zonă terenuri agricole in zona dotărilor de cult si functiuni compatibile cu aceasta pentru construirea obiectivelor propuse .

- ▲ PPATU propus este corelat cu PPATU mai sus mentionate (Plan Urbanistic General) P.U.G. al Comunei Sălașu de Sus

- ▲ Acest PPATU se corelează cu planurile și strategiile de acțiune de mediu a Planului de Amenajarea Teritoriului Județean PATJ

3. MODIFICARI SI EFECTE POSIBILE. PROIECTELE SAU CATEGORIILE DE PROIECTE PRECONIZATE A APAREA CA URMARE A IMPLEMENTARII P.P.A.T.U.

Clasificarea folosintei Terenului/sectorului	Terenul studiat are suprafața totală de 10832mp și categoria actuală de folosință de teren „arabil”, conform extraselor C.F. nr.63081, cf.nr.63167, cf.nr.63150, cf.nr.63092, cf.nr.63093, cf.nr.63520, cf.nr.63081, anexate la documentație, și se dorește construirea unui schit. Pe terenul studiat nu există în momentul de față nici o construcție.
Numele dezvoltării dacă există	Elaborare PUZ pentru CONSTRUIRE SCHIT “SFINTII MARTIRI BRÂNCOVENI” COROIEȘTI
Descriere generală	<p>Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanului comunei Sălașu de Sus, satul Coroiești în partea de sud-vest a localității, cu acces din drumul comunal DC76.</p> <p>Conform extraselor C.F. nr.63081, cf.nr.63167, cf.nr.63150, cf.nr.63092, cf.nr.63093, cf.nr.63520, cf.nr.63081, terenul este proprietatea privată a beneficiarului persoană juridică Schitul Ortodox Român Sfinți Martiri Brâncoveni și Episcopia Ortodoxă Română a Devei și Hunedoarei, întăbulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 și are categoria de folosință „arabil”.</p> <p>Terenul are o suprafață totală de 10832mp și are o formă aproximativ dreptunghiulară fiind delimitat în partea de nord de un drum local de unde se face accesul la teren.</p> <p>Terenul studiat se află situat conform PUG în UTR.2b – în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare. Prin acest PUZ se propune schimbarea funcțiuni prevăzută în PUG adică cea de zonă de locuințe în zonă instituții culte notată cu UTR- ISc-aferele edificiilor de cult și funcțiunilor compatibile.</p> <p>Astfel pe terenul studiat se propune amenajarea unui Schit care va fi poziționat aproximativ în centrul terenului studiat și care va cuprinde următoarele edificii: biserica care este piesa de rezistență a schitului care va fi situată în centru iar în jurul acesteia se va construi în partea de nord o clădire denumită arhondaric și spre sud clădirea unde vor fi amenajate chiliile și paraclisul.</p> <p>Tot aici vor mai fi amenajate un altar de vară, o clopotniță și lumânărar.</p> <p>În interiorul incintei vor fi amenajate alei pietonale și carosabile care comunică cu toate clădirile din jur precum și o zonă pentru parcare autoturismelor care va fi amenajată la intrarea în incintă. De asemenea nu vor lipsi spațiile verzi care vor fi amenajate în incintă și locuri de promenadă și de odihnă pentru pelerini care vor fi amenajate cu</p>

	<p>bancuțe si foisoare.</p> <p>În partea de sud a terenului va fi amenajat un cimitir si un teren care va fi folosit drept livada sau gradina de către locuitori schitului. În plansa „Posibilități de mobilare urbană” se poate vedea felul în care vor fi dispuse pe teren construcțiile. Acestea mai pot suferi mici modificări la faza DTAC a proiectului deoarece la această faza a PUZ -ului este relatată doar o posibilă mobilare a amenajării Schitului.</p> <p>Toate construcțiile se vor realiza în 3 etape: etapa 1 -corpul de chillii si Paraclisul, ceea ce face ca slujbele religioase să poată fi realizate pe amplasament. Etapa 2 Arhondaricul ce va permite cazarea persoanelor oficiale sau a pelerinilor și separarea monarhilor de pelerini. Etapa 3 Realizarea împrejuririlor din piatră și a biserici din centrul ansamblului.</p> <p>În funcție de viitoarea amplasare a mănăstiri se vor putea construi încă două corpuri de clădiri în locul împrejuririi de piatră și se va forma un patruleter din clădiri, biserica aflându-se în centrul compoziției, conform arhitecturii tradiționale la mănăstirile românești.</p> <p>În planșa de reglementări urbanistice (A2) este evidențiată zona edificabilă (construibilă) precum și zonele de interdicție față de proprietăți vecine. Distanțele la care se vor amplasa construcțiile propuse și care prevăd zonele de interdicție de construire sunt următoarele:</p> <p>Drumul de acces la lot fiind un drum de acces local si având un profil carosabil neregulat se propune spre largire la un profil carosabil de 8 m (6m carosabil zona verde 1m si trotuar 1m în partea dinspre lot). Deasemenea beneficiarul va ceda teren pentru largirea drumului de acces asa cum este figurat în planșa de reglementari urbanistice.</p> <p>la nord – față de - domeniu public -drum de acces local – retragere de -5m la sud – față de - proprietate privată – Mati Romulus – retragere de -5m la est – față de – proprietăți private – Oneasa Petrică Octavian retragere de 0.6m respectiv 5m la vest – față de proprietate privata - Mati Romulus – retragere de -0.6m respectiv 5m</p> <p>Indici tehnici propusi: suprafata totală a terenului 10832mp Pentru constructiile ce se vor realiza propunem: P.O.T. propus max = 35% C.U.T. propus max = 0,9 (pentru înălțimi de P+1+M), Hmax.cornisă =9m pentru constructiile anexe, lăcașele de cult (biserica) nu se condiționează dimensioneaza cestora</p>
Locul de desfasurare al activitatilor si Terenul probabil afectat	Activitatea de amenajare a obiectivului mai sus mentionat se va desfasura exclusiv pe terenul proprietate privata si nu va afecta străzile și terenurile vecine
Populatia	Călugări Schitului si populația care dorește să viziteze aceste locuri.
Efecte negative probabile asupra mediului	Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusă nu este generatoare de poluanți de mediu. Nu sunt necesare măsuri suplimentare de

	protecție.
Efecte semnificative	Nu sunt efecte negative la scară mare, complexe, cumulate sau probabile să încalce standardele de mediu.
Efecte transfrontaliere	Nu este cazul.

4. POSIBILE MODIFICARI SEMNIFICATIVE

Articol	Da/ Nu	Scurtă descriere incluzând descrierea propunerilor pentru atenuare.
Dezvoltarea infrastructurilor și a cladirilor	Nu	la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr.119/2014), precum si prevederile Codului Civil
Amenajarea unor terenuri noi sau zone importante pentru conservarea naturii	Nu	-
Modificari in consumul social de energie si in special de combustibili si deci ale emisiilor de CO2 si alte gaze cu efect de sera	Nu	-
Modificari ale cererii de apa/modificari ale cantitatii de ape uzate care necesita tratarea apelor uzate menajere	Nu	Alimentarea cu apa Alimentare cu apă a zonei studiate se va realiza in două etape si anume: etapa 1 – put forat echipat cu pompa sumersibila, etapa -2 – extinderea rețelei de apa existenta pana la amplasamentul studiat.
Modificari ale apelor uzate care necesita tratare speciala (respectiv nu din rețeaua de canalizare a gospodariilor)	Nu	Rețeaua de canalizare Se va realiza deasemenaea in două etape: etapa1- bazin betonat vidanjabil, etapa -2 extinderea rețelei de canalizare estistentă în localitate până la amplasamentul studiat. Surgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi. Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.
Modificari de consum social al altor resurse naturale (de ex. soluri, minerale, agregate)	Nu	-
Modificarea cantitatii sau tipurilor de deseuri produse (solide, lichide, periculoase) sau de poluanti emisi in apa, pe teren sau in aer		Activitatea nu este generatoare de deseuri periculoase, solul (terenul) nu va fi poluat. Alte tipuri de deseuri rezultate in urma activitatii desfasurate (ambalaje etc.) vor fi depozitate in containere speciale in vederea colectarii lor de catre o firma de salubritate sau reciclare specializata.
Modificari ale emisiilor de gaze cu efect de sera din alte surse (de ex. metan de la ferme zootehnice sau depozite de deseuri)	Nu	-
Schimbari semnificative ale modalitatilor de deplasare	Nu	-
Impact asupra oamenilor si comunitatilor, de ex. prin cresterea nivelului de zgomot, tulburarilor sau neplacerilor	Nu	Activitatea ce se va defasura in zona nu are impact negativ asupra comunitatii.
Riscuri pentru sanatatea publica	Nu	-
Riscuri pentru biodiversitate (unde este cazul)	Nu	-

5. ORICE ALTE OBSERVATII Nu este cazul.

Intocmit
ING. RAMONA SÎNC



Sef.proiect
arh. **MARIUS BARBIERI**



