



DAN-ANDREI TONCA
BIROU INDIVIDUAL
DE ARHITECTURĂ

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MĂNĂSTIRE**

Initiator/Beneficiar: BIO NERA PLANT SRL/ BIO NERA PLANT SRL, MĂNĂSTIREA NERA
Adresa: Manastirea Nera, Slatina Nera, Sasca Montană
Jud. Caraș-Severin

Amplasament: extravilan Com. Sasca Montană, Jud. Caraș-Severin

Proiectant general: Dan-Andrei Tonca BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Str. Anton Pann nr.1, ap.5, 300102 Timișoara

Număr proiect: 069/2016

Faza de proiectare: PUZ

Data: 2017



DAN-ANDREI TONCA
BIROU INDIVIDUAL
DE ARHITECTURĂ

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general: **Dan-Andrei Tonca BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**
Str. Anton Pann nr.1, ap.5, 300102 Timișoara

Specialist RUR: **Arh. Sandra Dinulescu**

Rețele edilitare **Ing. Livius Cociș**
BIROU PROIECTARE INSTALATII LC SRL
str. Chisodei nr. 79A Timisoara

Ridicare topografica: **Ing. Alin Cădariu**
SC GEOSISTEM SRL, Caransebeș

Studiu geotehnic: **Ing. Geolog Angelica Crișan**



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

PIESE SCRISE:	PAGINA DE TITLU
	COLECTIV DE ELABORARE
	BORDEROU PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE
	MEMORIU GENERAL
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
	EXTRASE CF
	CERTIFICAT DE URBANISM
	AVIZ DE OPORTUNITATE

PIESE DESENATE:	0.1	ÎNCADRARE ÎN PUG	
	0.2	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	
	1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI	sc.1:1000
	2.1	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	sc.1:1000
	2.2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PROPUNERE MOBILARE	sc.1:1000
	3	REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARA	sc.1:1000
	4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	sc.1:1000



PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MĂNĂSTIRE

VOL. 1

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
 - 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
 - 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
 - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
 - 1.4. CADRUL LEGAL
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
 - 2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU
 - 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - 2.4. CIRCULAȚIA
 - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
 - 2.7. PROBLEME DE MEDIU
 - 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1. PREVEDERI ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - 3.2. PREVEDERI ALE PLANURILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE
 - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
 - 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
 - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
 - 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
 - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
 - 3.9. REGIM JURIDIC, CIRCULAȚIA TERENURILOR ȘI SERVITUȚI
4. CONCLUZII



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MĂNĂȘTIRE**

Initiator/Beneficiar: BIO NERA PLANT/ *Bio Nera Plant SRL*, MĂNĂȘTIREA NERA

Adresa: Manastirea Nera, Slatina Nera, Sasca Montană

Caraș-Severin

Amplasament: extravilan Slatina Nera, Com. Sasca Montană, Jud. Caraș-Severin

Proiectant general: Dan-Andrei Tonca BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Str. Anton Pann nr.1, ap.5, 300102 Timișoara

Număr proiect: 069/2016

Data: 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune introducerea în intravilan și reglementarea urbanistica a unui teritoriu din Comuna Sasca Montană, în zona deja constituita ca trup intravilan a Mănăstirii Nera, în scopul realizării cadrului urbanistic pentru construirea unor noi cladiri și diversificarea funcționala. Prin acest PUZ se stabilesc:

- perimetrul propus pentru extinderea intravilanului,



- crearea unui trup izolat de intravilan de 10,9 ha
- reglementarea urbanistică și edilitară a terenurilor
- amenajarea zonei în corelare cu cadrul antropic și cadrul natural existent

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 10/31.05.2015, emis de Primăria Comunei Sasca Montană, pentru terenurile cu nr. Cad./CF 31760 și 31460, Slatina Nera, în scopul construirii obiectivului: „Extinderea capacității de producție a produselor naturale din plante”, beneficiar Bio Nera Plant SRL.

Terenurile sunt în extravilan, în imediata vecinătate a Mănăstirii Nera, care este definită ca trup izolat de intravilan, conform PUG Sasca Montană în vigoare. În cursul elaborării prezentului PUZ, s-a demarat acțiunea de alipire a acestor terenuri, destinate construirii unui ansamblu de clădiri, pentru simplificarea reglementării zonei. Alipirea s-a făcut sub nr. CF 32096, și cuprinde terenurile inițiale însumate cu un total de 16.954 mp.

În prezent, în cadrul Mănăstirii Nera, pe lângă activitățile specifice manastirești și de auto-gospodărire, se desfășoară o activitate de producție în domeniul produselor alimentare și cosmetice pe baza de plante, de către personalul Mănăstirii, sub forma juridică a unei societăți comerciale – **Bio Nera Plant SRL**. Se dorește extinderea spațiilor pentru aceste activități, prin construirea unor clădiri independente de cele manastirești, cu toate dotările necesare: acces auto, utilități, platforme și spații de depozitare, specifice activității desfășurate, pe terenul deținut de societate, menționat anterior, cu nr. CF 32096, aflat în imediata vecinătate a Mănăstirii.

Deoarece terenul pe care se dorește extinderea cu aceste noi clădiri este amplasat în extravilan, prin Certificatul de urbanism se cere întocmirea unei documentații PUZ. Funcțiunea propusă pentru acest teren este compatibilă și complementară cu funcțiunea de manastire, fiind o zonă destinată extinderii activității de producție ce se desfășoară în prezent în cadrul Mănăstirii.

Prin PUG Sasca Montana este definit trupul de intravilan UTR 1b - Manastire, pe amplasamentul actual, cu o suprafață de 1 ha, ceea ce nu corespunde cu forma și dimensiunile terenurilor deținute de Manastire, definiția din PUG fiind inexactă și incompletă. În plus, trupul de intravilan UTR 1b - Manastire nu este detaliat prin prevederi urbanistice în regulamentul aferent PUG Sasca Montană actual.

De aceea, conform temei de proiectare și în urma întocmirii Studiului de oportunitate pentru acest PUZ, avizat cu nr. 1359/01.06.2016, s-a propus studierea și reglementarea în cadrul PUZ a unei suprafețe cuprinzând atât terenurile destinate noii investiții, pentru care s-a cerut Certificatul de urbanism, cât și terenurile Mănăstirii, conform tabelului de mai jos:

CF nr.	Suprafața	Categorie	Proprietar
31760 și 31460, alipite sub 32096	16.954 mp	Arabil și pășune în extravilan	Constantin Mihaela, drept de suprafață în favoarea Bio Nera Plant SRL
30029	46040 mp	Curti construcții în intravilan, faneata în extravilan	Mănăstirea Nera
31974	46040 mp	Arabil în extravilan	Mănăstirea Nera
TOTAL	109 034 mp		

Se dorește definirea ca intravilan a suprafeței totale de 10,9 ha (109.034 mp) alcătuite din terenurile de mai sus, pentru a constitui un trup pe care să se poată defini condițiile urbanistice și edilitare unitare.



În scopul analizei de sit s-a luat în considerare o zona studiată cuprinzând și parcelele limitrofe (parțial), prin extinderea limitei zonei studiate cu 25 m pe toate laturile, fata de limitele teritoriului reglementat.

Conform Anexei 1 la Legea 350/2001 (republicată cu modificările ulterioare), Planul Urbanistic Zonal se încadrează la categoria 12⁴ – *Zone situate în extravilanul municipiilor, orașelor și comunelor*. Competența de avizare a Planului Urbanistic Zonal cade în sarcina Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, a Consiliului Județean și a organismelor teritoriale interesate, iar aprobarea PUZ cade în sarcina Consiliului Local.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentații au fost consultate următoarele documentații întocmite anterior:

- P.U.G. Comuna Sasca Montană și Regulament general de urbanism aferent, proiect nr. 4108/1999 elaborat de SCP CASE SA Reșița, aprobat cu HCL Sasca Montană nr. 82/26.11.2008 și prelungit până la 29.01.2019 prin HCL Sasca Montană 5/29.01.2014;
- Strategia de dezvoltare durabilă a județului Caraș-Severin 2015-2020, Consiliul Județean Caraș-Severin;
- PUZ **Centru de cercetare în recuperare oncologica**, initiator SC Sanogenetic SRL, proiect nr.600/2011, situat în Comuna Sasca Montană, sat Slatina Nera, CF/cad. 30168 aprobat prin HCL Com. Sasca Montană nr. 64/2011;
- Studiu de fezabilitate pentru **Pod peste râul Nera**, întocmit de SC MINISTAR SERVICII SRL, beneficiar Consiliul Județean Caraș-Severin, 2007;
- Plan de management integrat și Zonarea interna a Parcului Național Cheile Nerei – Beușnița - 2016;
- Metodologie privind aplicarea legislației specifice la proiectarea clădirilor de cult – elaborator Prodomus SA București, 2003;
- documentații similare de tip PUG, PUZ
- plan cadastral pentru zona studiată
- Studiu geotehnic Mănăstirea Nera, CF 30029 - 2003

Alte studii întocmite o dată cu prezentul PUZ:

- Ridicare topografică pentru terenurile aferente PUZ, documentație avizată de Oficiul de cadastru și Publicitate imobiliară Caraș-Severin, recepționată în baza procesului verbal de recepție nr. 451/2016, elaborată de SC GEOSISTEM SRL, Caransebeș– 2016
- Studiu geotehnic pentru terenurile cu nr. Cad./CF 31760, 31460, alipite sub CF 32096, aparținând Bio Nera Plant SRL – elaborat de ing. Expert geolog Angelica Crișan, Oravița 2017

1.4. CADRUL LEGAL

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și



actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare

- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- Legea 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea I – Cai de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiune all-a – Apa
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea all-a – Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a IV-a – Reteaua de localități, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a V-a – Zone de risc natural
- Codul civil
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT 21/N/2000 – Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - RLU
- Ordinul MLPAT 13/N/1999 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – PUG
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – PUZ
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- alte acte legislative cu aplicabilitate în domeniul construcțiilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Comuna Sasca Montană este situată în zona de sud a județului Caraș-Severin și cuprinde 5 sate: Sasca Montană, Sasca Română, Slatina Nera, Bogodiu și Potoc. Comuna cuprinde teritorii montane și de câmpie, fiind binecunoscută pentru zona Cheile Nerei, zonă protejată cuprinsă în Rezervația Cheile Nerei – Beușnița și Parcul Național Cheile Nerei – Beușnița.

În zona de trecere de la zona montană spre zona de câmpie se află Mănăstirea Nera, la 2 km nord de localitatea Sasca Montană, pe malul stâng al râului Nera, între satele Sasca Montana, la sud, Bogodiu și Slatina Nera la nord.

Zona studiată prin PUZ, în suprafața de 109 034 mp, este constituită din 3 terenuri, terenurile **Manastirii Nera** și terenul aparținând **Bio Nera Plant SRL**, situat la vest. Aceasta zonă a început să se dezvolte o dată cu înființarea Mănăstirii pe acest sit, în anul 1994, în locul numit Poiana Popii, situată pe malul stâng al râului Nera, la cca 50-100m distanță de malul apei. În trecut, anterior înființării Mănăstirii, în zonă existau proprietăți agricole private și salase de tip agricol, în afara vetei satului. În prezent, activitățile localnicilor pe aceste terenuri sunt foarte reduse sau inexistente,



parcelele fiind neamenajate cu culturi. Accesul se face pe drumul satesc care merge pe langa malul Nerei, cu ramificatia de acces la Manastire. Celelalte drumuri agricole care asigurau accesul la diferitele proprietati nu au fost intretinute, și unele nu mai sunt practicabile. Drumul pe langa Nera este pietruit (pana la Manastire), iar în rest este din pamant.

Vecinătățile zonei studiate sunt alcătuite din parcele proprietate privată.

Cele 2 terenuri ale Manastirii alcatuiesc un areal de 9,2 ha. Conform extraselor funciare, terenurile au destinatie agricola și de curti constructii, dar la data infintarii Manastirii nu erau cultivate. Terenurile fiind libere, au fost curatate de vegetatia parazitara și cuprind în prezent un areal ocupat de constructii, platforme și alei de acces, restul fiind zona cultivata (gradina), spatii verzi și plantate și spatii libere, neamenajate.

Terenul apartinand **Bio Nera Plant SRL**, în suprafata de 16.954 mp (1,69 ha), avand categoria de folosinta arabil și pasune, este situat la vest de terenurile Manastirii, și a fost dobandit prin cumparare de la persoane fizice. Terenul nu a fost exploatat agricol recent, deoarece prin depopularea localitatii, o mare parte din locuitori au plecat sau nu au continuat activitatile traditionale în zona din lipsa posibilitatilor financiare. In prezent terenul prezinta un aspect degradat datorita lipsei de intretinere: dezvoltarea necontrolata a vegetatiei, lipsa cailor de acces.

Singurele investitii ce s-au facut în zona în ultimii 20 de ani sunt cele legate de dezvoltarea Manastirii, aceasta fiind singura amenajare urbana în zona: construirea de cladiri de cult specifice programului de Manastire, construirea de cladiri anexe și amenajarea incintei pentru activitatile proprii, cultivarea de plante medicinale și amenajari agricole pentru gospodaria proprie, dotari edilitare (sistemizarea drumului de acces pe portiunea de versant la accesul în poiana, realizarea alimentarii cu energie electrica, fantani, bazin vidanjabil).

O investitie recenta și de amploare, situata tot în perimetrul comunei Sasca Montana, în satul Slatina Nera, este Clinica Nera (Centrul de cercetare în recuperare oncologica). Aceasta zona de unitati medicale se afla la 1,3 km de situl prezentului PUZ Zona Manastire, dar cele 2 obiective nu comunica direct, iar distanta dintre ele este de cca 9,5 km pe o cale de circulatie publica, deoarece singurul drum care ajunge la Manastire este cel care trece prin satul Sasca Montana. Este notabila asemanarea și compatibilitatea dintre cele 2 obiective, Manastirea și Clinica Nera, prin imbinarea domeniilor religios și social-medical.

Mănăstirile reprezintă repere importante în teritoriu atât din punct de vedere cultural-religios dar și economic, deoarece sunt proiecte sau investiții cu un grad mare de conservare – stabilitate (nu isi schimba functiunea în timp), cu un profil de activitate deopotriwa constant și diversificat, flexibil, cu un rol de sustinere și impulsioneare a comunităților locale și avand beneficiari pe un areal mult mai mare decât localitatea în care se află.

Din istoria mănăstirilor, ca și a bisericilor (parohiilor), se cunoaște că activitatile specifice vietii monahale sau bisericesti, în general, legate de cult și pentru nevoile proprii de locuire și autogospodarire, au fost impletite adesea cu alte activitati, astfel: activitati artistice (realizarea de icoane și alte obiecte de cult, restaurare obiecte de patrimoniu), mici mestesuguri (croitorie, tesatorie, tamplarie, sculptura pentru obiecte bisericesti sau pentru uzul propriu, dar și unele tehnologii speciale), sociale (consiliere și ajutorarea persoanelor aflate în nevoi: copii, varstnici, persoane cu dizabilitati, persoane cu venituri reduse, familii aflate în dificultate, someri, persoane abandonate și alte categorii sociale defavorizate), culturale (realizarea de publicatii - în trecut, tipografii-, traduceri, activitati de documentare și cercetare în diverse domenii, conferinte), educationale (cursuri, tabere, gradinite, scoli confesionale și seminarii teologice), ca și activitati medicale (ingrijire, consultatii, tratament, - în trecut, bolnite -, farmacii), activitati în care pot fi implicatii atat membrii personalului monahal cat și alte persoane¹. In continuare, se prevede dezvoltarea și diversificarea acestor tipuri de activitati în cadrul Manastirii Nera, în conformitate cu viziunea de dezvoltare proprie a Manastirii, în corelare cu specificul local și caracterul zonei.

1 Vezi și Atelierele Patriarhiei



Cadrul natural al comunei Sasca Montană este bogat în plante medicinale, de aceea, de la început s-a prefigurat o activitate de colectare, prelucrare și valorificare a acestora, în cadrul Mănăstirii Nera, activitate compatibilă cu specificul monahal, prin care se îmbina viața de rugăciune și slujirea aproapelui. Aceasta activitate a capatat contur prin recoltarea de plante și prepararea unor produse pe baza de plante, la început pentru uz propriu și apoi destinate comercializării, începând din 2009.

Societatea Bio Nera Plant SRL a fost înființată în luna iulie a anului 2014, având în principal ca obiect de activitate fabricarea preparatelor alimentare omogenizate și alimentelor dietetice (cod CAEN 1086), și fabricarea săpunurilor, detergentilor și a produselor de întreținere (cod CAEN 2041). Având în spate experiența dobândită în Laboratorul Sfintii Doctori fara de arginti al Mănăstirii Nera, înființat în 2009, a preluat și dezvoltat activitatea acestuia, legată de conceperea, prepararea, ambalarea și prezentarea produselor din plante, în prezent comercializate sub marca Nera Plant. Principalele activități desfășurate sunt prepararea și comercializarea de produse obținute din plante medicinale, la nivel național și internațional. Societatea are un profil diversificat imbinand activitati din mai multe domenii (tehnice, artistice, economice) și a apărut din nevoia de a valorifica resursele umane și naturale în această zonă.

Societatea are în prezent sediul și spații de lucru în spațiile oferite prin contract în incinta Mănăstirii Nera. Personalul implicat în activitățile de producere a preparatelor din plante este format în mare parte din membrii comunității monahale, dar și din alți angajați și colaboratori, specialiști în diverse domenii (contabil, juridic, tehnic, artistic, etc.). În prezent, deoarece se prefigurează o extindere a activității, care va avea nevoie de un cadru adecvat, se dorește construirea unui corp nou de clădire, cu toate dotările aferente, destinat activității de producție. Dezvoltarea activității va crea și noi locuri de muncă, atât la sediu cât și în celelalte puncte de lucru.

Mănăstirea Nera este un loc important atât în ceea ce privește viața religioasă cât și valoarea de reper cultural pentru întreaga zonă a Banatului montan. **Societatea Bio Nera Plant SRL** este de asemenea un producător important de produse pe baza de plante, prezent pe piața la nivel național, cu o gamă de produse în continuă dezvoltare.

Dezvoltarea Mănăstirii prin includerea de noi dotări, clădiri, instalații, ca și realizarea de investiții corelate cu activitatea personalului Mănăstirii, în vecinătatea acesteia, va contribui la dezvoltarea zonei, sporind beneficiile economice atât pentru Mănăstire cât și pentru comuna Sasca Montană și sporind caracterul de reprezentare al zonei studiate prin prezentul P.U.Z.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenurile studiate și reglementate prin prezentul P.U.Z. conturează un perimetru compact, de 109 034 mp, cuprinzând 3 terenuri, 2 aparținând Mănăstirii Nera și unul aparținând *Bio Nera Plant SRL*. Sunt situate pe malul stâng al Nerei, la poalele dealului Cădia (Bălăloi) -430m-, la 2 km nord de intravilanul localității Sasca Montană, cu acces din drumul local ce leagă Mănăstirea de sat și merge pe malul stâng al Nerei. Accesul la parcela Bio Nera Plant SRL se face pe calea de acces auto (drum pietruit) din incinta Mănăstirii.

Prin P.U.G., Mănăstirea Nera este definită ca și intravilan (trup izolat UTR 1b – Mănăstire), cu suprafața de 1 ha, dar definirea suprafeței nu corespunde cu suprafața terenurilor, ea fiind estimată la data întocmirii P.U.G., în lipsa unor documentații cadastrale complete.

Se dorește extinderea acestui trup și introducerea tuturor terenurilor studiate în intravilan (totalizând 10,9 ha) și reglementarea condițiilor de construire pe acestea.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful

Zona studiată prin PUZ se încadrează din punct de vedere geografic în Munții Locvei, delimitată la nord de râul Nera. Amplasamentul propriu zis este o poiană pe Cădia (Bălăloi) -430m-, la limita nordică a Munților Locvei. Poiana Mănăstirii se află la altitudinea de 180 m (în dreptul bisericii principale a Mănăstirii). Conform studiilor geotehnice realizate pentru construirea Mănăstirii, cât și pentru Bio Nera Plant SRL, zona se află pe terasa mijlocie înaltă față de râul Nera (cu peste 30 m mai sus de cursul apei), pe un teren cu panta 8-10% spre râul Nera. Zona nu este periclitată de inundații prin revărsarea râului, trebuie însă protejată de apele de șiroire de pe versant prin șanț de gardă (rigole perimetrare construcțiilor).

Râul Nera se află la o distanță de aproximativ 75 m de punctul cel mai apropiat al terenului Mănăstirii.

Zona este delimitată natural la sud și vest de ogașe, iar spre nord și est, conturul este aproximativ cel al unei poieni deschise.

Regimul climatic²

În conformitate cu raionarea climatică a teritoriului României întocmită de St. Stoienescu și V. Mihăilescu, zona Sasca Montană se caracterizează printr-un climat de dealuri continental-moderat cu ierni moderate și veri calde, cu precipitații bogate, cu amplitudini termice reduse (deși în ultimii 10-15 ani au fost unele manifestări de uscăciune excesivă) și cu evidente influențe mediteraneene. Pe pantele terenurilor Comunei Sasca-Montană, ca de altfel pe cele ale Piemonturilor Vestice, are loc frecvent ascensiunea aerului umed și intensificarea dezvoltării norilor.

Regimul termic

Valorile medii lunare ale temperaturii aerului prezintă un maxim în luna iulie (21,0° C) și un minim în luna ianuarie (-4,0° C), ce imprimă totuși teritoriului caracter de climat continental din zona temperată.

Regimul eolian

Zona comunei Sasca Montană este caracterizată de vânturi periodice dintre cele mai puternice din țară, conform zonării din Codul CR-1-1-4/2012, încadrându-se la valori de peste 0,7 kPa.

Vânturile dominante în această zonă sunt:

- Austrul, cu direcție sud-vest, viteza 1,7 m/s și frecvența de 2,5 %;
- Coșava, cu direcția nord-est, are o viteză medie de 1,7 m/s și o frecvență de 1,7 %;
- Föhnul bate frecvent în lunile de iarnă din direcția nord-est cu o viteză de 1,7 m/s.

Perioada de timp cu vânt este de 82%, iar cea de calm este de 18%.

Regimul hidrografic

Comuna Sasca Montană este străbătută de râul Nera, care își are obârșia în munții Semenicului. Pe teritoriul comunei, în dreptul localității Sasca Română, râul iese din zona montană, de chei, și își dezvoltă albia, în aval de Sasca Montană. Tocmai în această zonă, care este și zona de acces auto și pietonal la Mănăstire, există pericolul de inundații sezoniere, datorită revărsării râului, în lipsa unor amenajări de protecție împotriva inundațiilor.

Inundațiile nu afectează terenurile studiate prin prezentul PUZ, aflate la cca. 40 - 50 m altitudine față de cursul apei, într-o poiană cu pantă de 10%, dar pot împiedica accesul la teren pe singurul drum carosabil, în cazul inundării acestuia.

Conform studiilor geotehnice realizate pe terenul Mănăstirii și pe terenul Bio Nera Plant SRL, apa subterană freatică are un regim specific zonelor de versant acoperit cu strat deluvial argilos de

² Informații preluate de pe site-ul Primăriei Sasca Montană



permeabilitate relativ redusă, astfel, în perioadele cu precipitații, cea mai mare parte a apelor pluviale se scurge superficial și numai o mică parte reușește să se infiltreze în teren, saturând partea superioară fără a forma o panză acviferă propriu-zisă. Se precizează tendința apelor de a se acumula în spații subterane neprotejate hidrofug, indiferent de nivelul acestora. De aici rezultă necesitatea studierii de soluții locale pentru clădirile ce se vor amplasa pe teren. Nivelul apei subterane a fost identificat la cca 10-12 m față de cota terenului natural, în cele 2 fântâni existente în partea de sus a terenurilor Mănăstirii. Datorită straturilor geologice identificate prin studiile geologice, se cunoaște că nu există o panză freatică ci doar izvoare de falie, ale caror debite sunt inconstante, în zone de fractură și de calcare și sisturi alterate, astfel încât singura sursă de apă este estimată a fi în terasa majoră a râului Nera sau la mare adâncime.

Zona seismică

Conform Codului de proiectare seismică P100-1-2013, zona studiată prin PUZ se încadrează în zona seismică caracterizată prin valoarea $a_g = 0,25$ și perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.

Potrivit PATJ- Zonarea seismică, teritoriul comunei Sasca Montană este străbătut în zona de vatră a satelor Sasca Montană și Sasca Română de o falie majoră.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț pentru zona Sasca Montană fără strat protector de zăpadă pe sol este de 0,80-0,90 m.

Zonarea din punct de vedere al încălzirii de zăpadă pe sol, conform CR-1-1-3/2012, pentru zona Sasca Montană este redusă, de $s_k=0,50$ kN/m².

Încadrarea în zonele de risc în conformitate cu Legea 575 / 2001

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 5 – Inundații, amplasamentul studiat se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații, dar în perimetrul studiat în PUZ nu există pericolul de inundații, datorită situării la peste 30 m altitudine față de cursul râului Nera.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 7 – Alunecări de teren, amplasamentul studiat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform studiilor geotehnice realizate în perimetrul studiat și prin observațiile din ultimii 20 de ani, perioada în care zona a fost locuită, nu s-au manifestat alunecări de teren în această zonă.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 3, amplasamentul cercetat nu este situat în zone urbane pentru care intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea României, este minim VII grade pe scara MSK a intensității cutremurelor. Dar, potrivit PATJ- Zonarea seismică, teritoriul comunei Sasca Montană este străbătut în zona de vatră a satelor Sasca Montană și Sasca Română de o falie majoră.

Zone protejate

Zona studiată nu se află în zone protejate naturale sau antropice sau în zone de protecție a monumentelor istorice.

Limita Parcului Național Cheile Nerei - Beușnița se află la aproximativ 4,5 km spre est de zona studiată prin PUZ. Legătura cu teritoriul Parcului se face prin circulație auto, pe o rută ocolitoare, prin satul Potoc, și prin circulație pietonală pe un traseu pe malul Nerei, prin satul Sasca Română.

Vecinătăți din sectorul petrol și gaze naturale.

Zona studiată nu se află în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol și/sau gaze naturale.

Pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

Planul Urbanistic Zonal și obiectivele sale nu intră sub incidența prevederilor HG 804/2007



privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul la terenuri se face prin drumul de exploatare ce se desfășoară paralel cu râul Nera, Mănăstirea aflându-se la cca. 2 km de sat pe acest drum. Până la Mănăstire drumul este pietruit. În lipsa unor amenajări mai solide, drumul se deteriorează periodic prin influența torenților ce se formează de pe versant și a revărsării Nerei în perioadele cu precipitații abundente, mai ales primavara.

Drumul are profil de aproximativ 4,0 m carosabil. Pe o lungime de aproximativ 200 m, pe sectorul de versant în zona de acces la Manastire s-au efectuat lucrari de amenajare cu acostament și rigolă betonată, având în total un profil de 9-11 m.

Drumul se continua pe parcela, și, în trecut, asigura accesul pe dealul Cădia (Balaloi).

Accesul la terenul Bio Nera Plant SRL și parcelele vecine din planul secund se face pe acest drum, traversând terenurile Manastirii.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Din punct de vedere cadastral, parcelele studiate prin PUZ prezinta urmatoarele categorii de folosinta:

Z O N A REGLEMENTATĂ (SITUATIA EXISTENTA)	C A T E G O R I I D E F O L O S I N Ț Ă								TOTAL [ha]
	AGRICOL [ha]			NEAGRICOL [ha]					
	Arabil [ha]	Pășune [ha]	Fâneată [ha]	Păduri [ha]	Ape, bălți [ha]	Drumuri [ha]	Curți-Cții [ha]	Neprod. [ha]	
EXTRAVILAN	5,764	0,535	0,719	-	-	-	-	-	7,019
INTRAVILAN	-	-	-	-	-	0,071	3,813	-	3,885
TOTAL	5,764	0,535	0,719	0,000	0,000	0,071	3,813	0,000	10,903
% DIN TOTAL	52,87	4,91	6,60	0,00	0,00	0,65	34,98	0,00	100,00

A. MÂNĂSTIRE

Parcelele au categoriile de folosinta: curti constructii (38.134 mp), faneata (7.194 mp), drum (712 mp), arabil (46.040 mp).

Pe terenurile Manastirii, în zona de curti constructii, este realizat un ansamblu monahal compus din biserica centrala, corpuri de chilii, inclusiv biserica-paraclis, anexe (depozitare, centrala termica, etc.).

Spatiile cultivate sunt împărțite astfel: culturi plante medicinale, gradina utilitara (legume), sere, livada, vita de vie.

In afara circulatiilor și a platformelor și spatiilor aferente utilitatilor, spatiile libere ramase sunt destinate spatiilor verzi și ca rezerva pentru constructii viitoare și sunt în prezent în curs de amenajare.

B. Bio Nera Plant SRL

Terenul are categoriile de folosinta: arabil (11.600 mp), pasune (5.354 mp).



Terenul este liber, neconstruit, cu suprafețe ocupate de vegetație naturală.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În localitatea Sasca Montană există sistem centralizat de alimentare cu apă ce acoperă doar vatra satului și alimentare cu energie electrică. Nu există sistem de canalizare, de alimentare cu gaz.

Retea de apă și canalizare

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și menajeră, pe terenurile Mănăstirii există 2 fântâni sapate, amplasate conform planșei Rețele edilitare. Apa este stocată în 2 rezervoare de fibra de sticlă, montate îngropat, de la care se alimentează clădirile de chilii și celelalte clădiri ale ansamblului monahal.

Apele uzate sunt colectate prin rețea de canalizare și direcționate către bazinul vidanjabil situat în zona mai joasă a terenului.

Pe terenul aferent *Bio Nera Plant SRL* nu există construcții și amenajări edilitare.

Se vor studia în continuare variante de alimentare cu apă și canalizare, fie prin racordarea la rețeaua localității, fie prin soluții locale. În acest proiect se propune în continuare folosirea soluțiilor locale, din perspectiva costurilor și a etapizării investițiilor, urmând ca în viitor să se poată opta pentru racordarea la rețeaua localității, dacă va fi cazul.

Apele meteorice sunt descarcate de pe acoperișul clădirilor la nivelul solului, în prezent arealul din jurul clădirilor nefiind complet amenajat, urmând ca o dată cu finalizarea construcțiilor, să se amenajeze cu rigole, alei, spații verzi plantate ca și grădini de fatadă. În zona drumului de acces, în partea de versant (cu pantă 10 %), drumul de acces care se continuă și pe terenul Mănăstirii este amenajat cu rigole betonate de cca 1,2 m lățime pe ambele laturi, rigole care descarcă apele meteorice din zona drumului la nivelul terenului natural, în partea mai joasă a sitului, astfel încât să nu periclitizeze starea carosabilului și circulația pe acest segment de drum.

Retea electrică

În vecinătatea Mănăstirii există rețea electrică de 20kV, de la care este racordată Mănăstirea prin intermediul unui post de transformare de 20/0,4 kV, 141 kVA, amplasat pe drumul de acces, la aprox. 40 m de limita de proprietate.

De la acesta există alimentare până la tabloul electric principal al Mănăstirii, de unde se ramifică traseele pentru alimentarea tuturor clădirilor și consumatorilor. Traseele sunt realizate îngropat.

Pe terenul *Bio Nera Plant SRL* nu există rețea electrică.

Rețele de telecomunicații

În zonă nu există rețea de telefonie fixă, radio sau TV, internet prin cablu și nu sunt necesare pentru activitățile existente și propuse.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

▪ **Relația cadru natural – cadru construit**

A. MÂNĂȘTIRE - în afară de perimetrul ocupat de clădiri, alei, platforme, nu s-a intervenit major asupra configurației terenului, astfel încât caracterul zonei este în continuare foarte apropiat de starea naturală, ca și cea a vecinătăților. Procentul de ocupare al terenurilor de 4,1% arată ponderea mare a spațiilor libere (spații verzi plantate, spații libere neamenajate). Deoarece tipul de agricultură și utilizarea terenurilor în Mănăstire este axat pe plante medicinale, terenul este folosit judicios și este



pus în valoare în scopul obținerii de plante medicinale. Astfel nu se evidențiază perturbații majore din punct de vedere ecologic, care să amenințe echilibrul ecosistemelor.

B. Bio Nera Plant SRL – terenul este în prezent liber de construcții, neamenajat, în stare naturală.

Terenurile învecinate sunt ocupate cu vegetație de arbori și arbuști existenți, și sunt neamenajate și neîntretinute.

▪ **Zone naturale protejate**

În zona PUZ nu există zone naturale protejate, dar situl se află în apropierea Parcului Național Cheile Nerei-Beusnita și a Rezervației Cheile Nerei – Beușnița, la cca 4 km de limita vestică a acestora. Amplasamentul trupului de intravilan într-o zonă naturală, neconstruită și în vecinătatea acestor situri naturale protejate recomandă tratarea urbanistică și arhitecturală într-o formă armonioasă cu cadrul natural dominant, cu promovarea calitatii și cu respectarea și promovarea valorilor de mediu specifice zonei.

▪ **Riscuri naturale și antropice**

În vecinătatea zonei studiate nu există surse de degajări de noxe sau alte elemente care ar fi incompatibile cu zona studiată.

Pe terenurile studiate nu apar alunecări de teren sau inundații.

În vecinătatea sitului, în zona râului Nera, există riscul de inundații prin revărsarea râului în perioadele cu precipitații abundente și în perioadele ce urmează topirii zăpezilor, sub influența climatului specific zonei. Inundațiile afectează drumul de acces, prin degradare și blocarea accesului în zonă, precum și terenurile învecinate, care au fost arabile (fără construcții).

Deoarece terenurile prezintă, parțial, o pantă între 6 și 10%, pentru amplasarea de construcții este necesară sistematizarea verticală și realizarea de rigole de incintă, pentru protecția clădirilor cât și a căilor de circulație și a terenului natural, împotriva degradării.

Datorită manifestării în zonă a unor vânturi locale sezoniere puternice (coșava) și datorită orientării terenului în pantă, zona este expusă atât efectului acestor vânturi cât și antrenării de praf, de aceea ar fi de dorit să se amenajeze pe terenurile studiate mici aliniamente de arbori cu rol de perdele de protecție.

▪ **Obiective ale echipării edilitare și circulației rutiere ce reprezintă riscuri pentru zonă**

Obiectivele echipării edilitare și circulației rutiere existente și propuse prin P.U.G. Comuna Sasca Montana nu reprezintă riscuri pentru zona studiată.

▪ **Valori ale patrimoniului ce necesită protecție**

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu.

▪ **Evidențierea potențialului zonei**

Terenul studiat prin PUZ este deschis spre toate punctele cardinale, așa încât în alegerea orientării clădirilor se poate opta pentru varianta optimă pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafețele construite sunt mici în raport cu totalul terenului, astfel încât zona nu prezintă probleme de ocupare intensivă a terenurilor. Terenul este în pantă, dar se poate construi cu urmărirea profilului natural al terenului sau, pe anumite arii, se pot face lucrări de sistematizare verticală, cu taluzuri, pentru obținerea unor suprafețe aproape plane. Poziția în cadrul localității, izolat, amplasarea într-un cadru natural lipsit de alte intervenții, dar cu acces dintr-un drum public sunt caracteristici favorabile funcțiunii de Manastire. Prin extinderea propusă a intravilanului se oferă condiții pentru dezvoltarea



unei zone complexe și specifice de urbanizare, cuprinzând zona de culte a Mănăstirii și activități compatibile cu cea a Mănăstirii.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenurile studiate sunt proprietate privată, proprietarii fiind interesați de reglementarea și amenajarea zonei în conformitate cu activitățile ce le desfășoară sau intenționează să le dezvolte.

Primăria Comunei Sasca Montană, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Caraș-Severin ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și Ordinul nr. 2701/2010 referitor la informarea și consultarea publicului care prevede că autoritățile administrației publice locale elaborează și aprobă prin hotărâre a consiliului local Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului asigură accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Propunerile prevăzute în această documentație nu contravin planurilor de dezvoltare urbanistică și arhitecturală ale comunei Sasca Montană și ale județului Caraș-Severin.

În zona nu s-au manifestat intenții de intervenții urbanistice altele decât ale proprietarilor implicați în acest PUZ. Nu există o presiune sau incompatibilitate sau conflicte între vecinătăți.

În cadrul procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea prezentului PUZ au fost parcurse etapele:

1- Anunț privind intenția de elaborare, afișat la sediul Primăriei și pe terenul aferent PUZ Zona Mănăstire, prin panou.

În urma publicării anunțului, nu s-au exprimat propuneri sau observații.

2- Anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale PUZ Zona Mănăstire, afișat la sediul Primăriei și pe terenul aferent PUZ Zona Mănăstire, prin panou, concomitent cu depunerea unui exemplar din PUZ spre consultare la sediul Primăriei.

În urma publicării anunțului, nu a fost solicitată întâlnirea cu proiectantul și nu s-au exprimat propuneri sau observații.

Ca urmare, s-a continuat procesul de elaborare și avizare a PUZ, pentru care s-a emis aviz de oportunitate favorabil cu nr. 1359/01.06.2016, considerându-se necesară și firească reglementarea zonei deja constituite în trup de intravilan, având o dinamică accentuată, cu valoare culturală pentru comunitatea locală.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea prezentului PUZ nu au fost întocmite studii de fundamentare care să aprofundeze condițiile de dezvoltare a zonei, funcțiunile și reglementările urbanistice previzionate.

Inițierea prezentului PUZ de către investitorul privat direct interesat, **Bio Nera Plant SRL**, a fost generată de intenția de a realiza o construcție cu funcțiunea de activități de producție, în vecinătatea zonei de mănăstire existente.

În cursul elaborării PUZ s-a studiat caracterul zonei și posibilitățile de dezvoltare urbanistică, în corelare cu prevederile PUG Sasca Montană și previziunile asupra zonei. Problema dezvoltării urbane prin extinderea intravilanului presupune analiza efectelor asupra localității și armonizarea intereselor publice și private.

În cadrul studiului de oportunitate întocmit la faza de inițiere PUZ, s-a prezentat dinamica urbanistică a zonei și caracterul dominant al funcțiunii existente de Mănăstire.

Corelandu-se interesul privat de dezvoltare a unei investiții noi pe un teren învecinat cu Mănăstirea, activitate ce se dezvoltă în legătură directă cu Mănăstirea și efectul benefic asupra localității prin conturarea unui ansamblu unitar din punct de vedere urbanistic, s-a avizat favorabil ca oportună realizarea prezentului PUZ, în scopul introducerii în intravilan a terenurilor și al reglementării urbanistice a zonei.

Se propune, pe de o parte, extinderea trupului de intravilan deja definit (UTR 1b – Mănăstirea Nera), deoarece a fost definit numai pe o parte a parcelei Mănăstirii, ceea ce duce la dificultăți în dezvoltarea în perspectivă a activității pe terenul acesteia; pe de altă parte, completarea profilului zonei de culte, monahal, cu o zonă de activități complementare, compatibile, și anume cu specific de producție (în domeniul produselor alimentare și cosmetice pe bază de plante). Se propune gruparea acestor funcțiuni într-un singur UTR datorită caracterului unitar al zonei, prin amplasarea, dimensiunea parcelelor și tipul de accese, precum și prin funcțiunea dominantă de Mănăstire, fata de care se propune o completare cu o zonă de activități complementare. Echilibrul funcțional este dat de specificul activităților desfășurate de societatea **Bio Nera Plant SRL**, cât și de faptul că activitatea acesteia a început în cadrul Mănăstirii, iar acum se dorește extinderea pe un nou amplasament. În continuare, activitatea se va desfășura atât în cadrul Mănăstirii, pentru o parte din activități, cât și pe terenul nou propus. Dezvoltarea acestei activități, care presupune construirea unor noi clădiri, platforme, dotarea cu echipamente adecvate, împreună cu echiparea tehnico-edilitară necesară funcționării acesteia și asigurarea de căi de circulație, investiții ce fac subiectul prezentului P.U.Z., va aduce beneficii comunei Sasca Montană, precum și avantajele unei zone construite de calitate.

3.2. PREVEDERI ALE PLANURILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sasca Montană aprobat prin HCL nr. 5/29.01.2014 (proiect nr. 4108/1999), o parte din terenul studiat prin prezentul PUZ este delimitat ca trup de intravilan, UTR 1b – Mănăstirea Nera. Zona nu este detaliată la nivel de prescripții urbanistice, iar conturul definit ca zona Mănăstire nu corespunde cu limitele de proprietate, PUG-ul fiind în curs de actualizare. Zona studiată în cadrul PUZ cuprinde acest trup definit în PUG și terenurile adiacente, dintre care, unul este al Mănăstirii, și celălalt al unei persoane fizice, cu drept de suprafață pe o perioadă de 99 de ani în favoarea **Bio Nera Plant SRL**. Acestea sunt în prezent terenuri agricole, respectiv ocupate cu terenuri arabile, pășuni, fânețe, în extravilan.

Pentru corelarea cu PUG s-a avut în vedere încadrarea funcțiunii de culte în zona funcțională



de institutii și servicii, și în continuare în cadrul PUZ vor fi preluate și detaliate reglementarile acestei zone, din PUG. Dezvoltarea propusa prin extinderea intravilanului nu produce stari conflictuale cu vecinatatile, și nu contravine unor prevederi ale PUG-ului comunei.

În zonă nu au apărut alte dezvoltări de activități sau investiții, astfel încât caracterul dominant al zonei este dat de funcțiunea de lăcaș de cult – Mănăstire. Mănăstirea este amplasată izolat față de restul localității, la cca 2 km nord de aceasta, pe partea stângă a râului Nera. Aceasta amplasare este benefica programului arhitectural de manastire, dar presupune organizarea urbanistica și edilitara a zonei pentru o dezvoltare durabila, eficienta, de calitate a fondului construit, în armonie cu cadrul natural.

Un exemplu de dezvoltare urbana recenta în localitate este proiectarea și implementarea Centrului de cercetare pentru recuperare oncologica (numit și Clinica Nera), situat la 1,3 km de zona studiata, cele 2 institutii, Manastirea și Centrul de cercetare nefiind legate direct prin cai de circulatie, drumul ocolind prin localitatea Sasca Montană. Prin Planul urbanistic zonal premergator acestei investitii (proiect nr. 600/2011, aprobat cu HCL nr. 64/30.09.2011), s-a introdus în intravilan o suprafata de 10 ha, ca trup izolat cu functiunea de unitati de utilitate publica pentru sanatate. Se constata similaritati cu prezentul proiect prin: dimensiunea arealului propus pentru introducerea în intravilan (10 ha), pozitionarea izolata fata de intravilanul localitatii, într-un cadru natural aparte, nu departe de intravilan, pe un deal, cu acces printr-o cale public, o ramificatie din DJ 571, definirea unei functiuni dominante (institutii pentru sanatate), aferente unei investitii de mare amploare (Centru de cercetare oncologica), impreuna cu cateva terenuri adiacente, ca rezerva pentru investitii ulterioare, procentul de ocupare propus, specific zonelor rurale (POT 30%, CUT=0,6, Rh=P+1), scara moderata a cladirilor, cu adaptare la nevoile programului de arhitectura pentru sanatate, alegerea unui stil arhitectural apropiat de cel al localitatii.

Pe teritoriul comunei Sasca Montana au fost aprobate sau sunt în curs de elaborare și aprobare și alte PUZ-uri și PUD-uri pentru functiuni ca: pensiuni, dezvoltare zona locuinte, asezamant social pentru copii, atat în intravilan, cat și pe zone de extindere a intravilanului. Prin aceste proiecte se doreste în principal rezolvarea nevoilor de a oferi un cadru pentru activitati economice, necesare sustinerii localnicilor, investitorilor, și astfel, a intregii localitati.

Funcțiunea de Manastire mai este intalnita în localitati invecinate (Ciuchici, Ciclova Montana) și se integreaza perfect atat în cadrul natural printr-un specific de ocupare redusa a terenurilor, cat și în cadrul urban, fiind în general creatoare de valoare culturala, prin arhitectura de calitate și organizare judicioasa a parcelelor. In plus, activitatile din cadrul Manastirii sunt atat cele legate de auto-gospodarie cat și cele culturale și sociale, deschise spre public, astfel servind nevoile unei comunitati sau a unor categorii de persoane.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din totalul de 10,9 ha studiate, o parte din terenurile Manastirii, în suprafata de 3,8 ha, sunt intravilan, cu folosinta curți construcții (conform extras CF), restul fiind terenuri cu folosință agricolă.

Zona studiată este situată într-un cadru natural deosebit, pe terasa mijlocie a râului Nera, pe malul stâng, la poalele dealului Cădia (Bălăloi), într-o poiană deschisă, însorită, lipsită de surse de poluare, de pericole ca: inundațiile, alunecări de teren, ș.a.

Ocuparea terenurilor Mănăstirii, în afară de suprafețele ocupate de clădiri, platforme, circulații, este în mare parte cu zone agricole, culturi de plante, vie, livezi, iazuri, sere, și spatii verzi (spatii libere, neamenajate, și spatii cu vegetatie de arbori și arbusti). Chiar dacă se previzionează dezvoltarea arealului ocupat de construcții, de la cca 4% în prezent la cca 12-15%, ponderea în total este în favoarea spațiilor libere (neconstruite), rezultand un mod de ocupare specific mediului rural și zonelor de locuire, cu o pondere mare a spatiilor libere.



Pentru terenul aferent *Bio Nera Plant SRL*, deși nu are același specific monahal și investițiile vor fi de alt tip, preponderent de tip spații de producție, din punct de vedere arhitectural și funcțional, se dorește o unitate de ansamblu a acestor teritorii, prin scara și aspectul clădirilor, prin organizarea de incintă și obținerea de maximum de eficiență cu minimum de mijloace, în scopul de a nu transforma o zonă încă naturală, verde, într-una ocupată neorganizat cu clădiri, circulații, platforme, cu degradarea fizică și vizuală a zonei.

Pe de o parte, prin propunerile PUZ, se valorifică potențialul terenurilor, care nu mai sunt folosite în scop agricol chiar dacă sunt încadrate din punct de vedere cadastral ca pasune, fâneată. Pe de altă parte, se dorește promovarea unei arhitecturi de calitate, cu respectarea peisajului natural și cultural existent, care să rămână o emblemă atât din punct de vedere al specificului monahal, cât și pentru activitățile complementare previzionate, în conformitate cu denumirea de ***Bio Nera Plant SRL***.

Se va urmări ca zonele neocupate de clădiri, dotări, instalații, căi de acces să fie tratate ca spații verzi, în cumul de cel puțin 30% din suprafața terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația auto în afara zonei reglementate

Pentru deservirea zonei studiate se are în vedere circulația pe drumurile publice aflate în afara proprietății și circulația pe alea carosabile din incinta Mănăstirii, care va servi ca alea de acces pentru parcela *Bio Nera Plant SRL*, cu instituirea unui drept de servitute de trecere.

Accesul auto se face pe drumul public, satesc, existent, cu profil de aproximativ 4m. Având în vedere starea relativ proastă a carosabilului (din piatră, cu denivelări), profilul dificil, cu viraje stranse, datorită condițiilor naturale de relief și sol, și faptul că până acum nu s-a găsit o soluție de modernizare a acestui drum, datorită caracteristicilor de pe teren și a costurilor ridicate pe care le implică, și nu este posibilă lărgirea acestuia, se iau în considerare ca perspectivă, următoarele variante pentru dezvoltarea zonei:

- realizarea unui pod peste râul Nera, care să reducă distanța de acces, făcând legătura între drumul de lângă Nera și DJ 571, amplasat în zona din amonte de Mănăstire;
- intervenții pentru ameliorarea stării acestui drum, cel puțin prin:
 - amenajarea/îmbunătățirea carosabilului;
 - toaletarea vegetației adiacente;
 - înlăturarea degradărilor datorate precipitațiilor;
 - corectarea traseului și amenajarea de supralărgiri pentru depășiri și pentru spații de manevră pentru mașini mari (de transport, de intervenție), semnalizate prin marcaje rutiere.

În cadrul prezentului PUZ nu se propune modificarea profilului stradal al acestui drum, urmând ca la etapa de actualizare PUG și în concordanță cu strategia de dezvoltare a localității să se discute posibilitățile de ameliorare a situației drumului. În funcție de posibilitățile financiare și de cooptarea unor posibili investitori sau de atragerea unor fonduri, aceste intervenții se vor putea desfășura din inițiativa privată, cu avizul tuturor autorităților legale vizate.

Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor conform legislației în vigoare.

Circulația auto în cadrul zonei reglementate.

Circulațiile carosabile și pietonale de incintă vor fi ierarhizate în funcție de:

- zona deservită din cadrul incintei: principale și secundare



- organizarea clădirii: accese pentru vizitatori, pentru personal, pentru aprovizionare

Dupa caz, vor fi amenajate și spații verzi perimetrare circulațiilor, cu rol de îmbunătățire a imaginii, a microclimatului și pentru realizarea racordurilor cu suprafețele de teren învecinate.

Circulația auto de incintă

Aleea carosabilă de incintă care străbate terenul Mănăstirii, de 4 m lățime, pietruită, va servi drept cale de acces la terenul **Bio Nera Plant SRL**. Pentru aceasta se va institui servitute de trecere asupra terenului Mănăstirii. Accesul la parcelele din plan secund se va face doar prin zonele special amenajate – respectiv drumul amenajat din incintă.

Se va asigura loc de parcare pentru vizitatori pe terenul propriu pentru fiecare din cele două entități juridice, în afara circulației definite mai sus.

Se propune amenajarea și lărgirea aleii actuale de 4 m la 4,5 m, cu o bandă de 3,5 m de carosabil din balast compactat și rigole sau acostament de 0,5 m pe ambele laturi. Rigolele vor fi prevăzute pe acele sectoare de drum cu pante mari, după caz, sau în vecinătatea suprafețelor de culturi agricole.

Datorită traficului redus din incintă Mănăstirii, nu este necesar un drum cu două benzi de circulație. Spațiile libere neamenajate sau amenajate prin pietruire/balastate, adiacente acestui drum, permit amenajarea la fiecare 50 m a unor spații pentru manevre de depășire sau întoarcere. Se vor respecta razele de curbură minime pentru accesul cu autovehicule mari, pentru transport marfă, pentru mijloace de intervenție în caz de incendiu sau masina vidanja, după caz.

Prin tratarea suprafețelor carosabile și amenajarea din jur, cu plantații perimetrare și alte elemente decorative ca parapeti, ziduri de piatră, se va organiza accesul astfel încât să fie corect funcțional și în același timp estetic și să asigure o orientare ușoară în raport cu funcțiunile învecinate (zonele publice sau private ale incintei).

Se va asigura menținerea acceselor carosabile în bună stare (rezistență și curățenie), în condițiile în care pe acestea circulă și utilajele agricole folosite pentru suprafețele agricole din incintă.

Pentru celelalte alei de incintă se vor respecta cerințele specifice PSI pentru accesul cu autospeciale de intervenție în caz de incendiu, în zonele cu clădiri, respectiv cerințele legate de accesul cu masina vidanja la bazinele vidanjabile.

Se va urmări o organizare a circulațiilor care să asigure o circulație diferențiată: după importanță (circulații principale, secundare), după funcțiune: în zona de reprezentare și de activități religioase (cu accesul vizitatorilor), respectiv în zona privată și strict utilitară (grădină, anexe).

Circulația pietonală.

În zona studiată, atât pe teritoriul Mănăstirii cât și pe al **Bio Nera Plant SRL**, traficul auto nefiind semnificativ, nu se impune separarea circulației auto de cea pietonală.

Se vor amenaja trotuare de gardă în jurul clădirilor, după caz.

Prin configurația incintei, unele zone sunt tratate pe arii mai largi cu pavaj sau pietruite (curtea interioară cu biserică a mănăstirii), iar în altele există doar mici alei pavate în zone verzi.

Se va urmări o circulație fluidă și în același timp diferențiată: după importanță (circulații principale, secundare), după funcțiune: în zona de reprezentare și de activități religioase, respectiv în zona strict utilitară (grădină, anexe).

Sistematizarea pe verticală.



Data fiind panta generală de cca 8-10 % a zonei studiate, sistematizarea pe verticală este necesară, în zonele adiacente clădirilor, pentru realizarea accesului, în rest lucrările concentrându-se pe direcționarea și colectarea apelor meteorice prin rigole la canalizare sau spre spațiile verzi, urmărindu-se protecția construcțiilor în fața degradărilor din cauza infiltrațiilor, ca și împiedicarea producerii de alunecări de teren în urma modificării profilului natural al terenului.

Locuri de parcare.

Se vor prevedea locuri de parcare dimensionate în funcție de specificul investițiilor, urmând ca la faza de autorizație de construire să se rezolve concret prin proiecte de specialitate. Parcarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu în locuri special amenajate, fără a afecta domeniul public, spațiile verzi sau circulația în interiorul și exteriorul parcelelor. Pe cât este posibil, se va evita impermeabilizarea suprafețelor mai mult decât este necesar, pentru menținerea unui microclimat natural.

În cadrul zonei reglementate prin PUZ avem 2 sub-zone functionale, respectiv 2 funcțiuni principale, culte și producție.

Pentru sub zona Manastire, s-a luat în considerare reglementarea din Anexa 5 la regulamentul general de urbanism pentru clădiri cu funcțiuni culturale - un loc la 10 locuri în sala. Pentru spațiile de cult accesibile publicului, respectiv biserica mare din incinta cu o suprafața utilă de 180 mp, rezulta un necesar estimat de 20 locuri de parcare. La nivel de incinta se vor rezerva spații pentru nevoile prezente și viitoare pentru parcaje.

Pentru sub-zona Mica producție se vor dimensiona parcajelor conform nevoilor proprii și conform reglementărilor în vigoare pentru clădirile ce se vor realiza.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea funcțională a terenurilor studiate s-a stabilit în funcție de categoriile de activități existente și previzionate. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul zonei funcționale.

Zonarea funcțională și profilurile căilor de comunicație propuse sunt prezentate în planșa 3 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE*.

Pe teritoriul studiat prin PUZ se propune definirea unui singur **UTR – Zona Mănăstire**, cu două sub-zone funcționale:

- **1- Sub-zona Mănăstire**
- **2- Sub-zona Mica producție.**

Prin prezentul P.U.Z. se propun următoarele operațiuni:

- definirea întregului areal studiat de 10,9 ha ca trup intravilan.
- alipirea terenurilor, separat pentru cei 2 proprietari,
- definirea zonelor functionale descrise mai sus,
- stabilirea activitatilor permise pe teritoriile studiate și în vecinătatea imediată,
- asigurarea accesului auto și pietonal la terenul *Bio Nera Plant SRL*,
- asigurarea infrastructurii necesare (drumuri de acces pentru toate tipurile de autovehicule ce vor deservi terenurile și clădirile nou proiectate, parcaje, spații pentru manevre, utilități:



alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică),

- asigurarea de spații verzi în conformitate cu normativele în vigoare și cu specificul zonei.

Din punct de vedere funcțional, cele 2 sub-zone propuse sunt în relație de coordonare foarte strânsă, fiind vorba de o extindere a activității de producție desfășurată în cadrul Mănăstirii prin societatea Bio Nera Plant SRL, activitate care se desfășoară în prezent tot de către personalul Mănăstirii. În definiția funcțională a sub-zonelor, în perspectiva extinderii activității existente, se ia în considerare atât eventualitatea pastrării personalului și a unor spații aferente producției în cadrul Mănăstirii și o extindere cu noi spații pe terenul Bio Nera Plant SRL, cât și o posibilă desprindere completă (personal distinct, utilități asigurate distinct și relocarea activității). De asemenea, atât pentru Sub-zona Mănăstire cât și pentru Sub-zona Mica producție se propune o gamă extinsă de funcțiuni, suficient de elastică pentru a permite diversificarea activităților proprii în viitor.

Având în vedere

- poziția terenului, retrasă față de alte vecinătăți,
- specificul activității, de tip manufacturier, desfășurat predominant în spații interioare, care nu creează poluare vizuală, fonică, etc. față de vecinătăți,
- poziția în plan secund care nu defavorizează imaginea Mănăstirii care reprezintă un reper cultural în zona și
- specificul activității, derivat din activitatea desfășurată în Mănăstire,

se considera că zona de mică producție nu produce incompatibilități funcționale, ci o dezvoltare complementară necesară. Pentru prevenirea eventualelor incompatibilități, prezentul proiect prevede în cadrul acestui UTR că zona și funcțiunile dominante zona de Mănăstire, iar pentru funcțiunile propuse în cadrul zonei de mică producție precum și eventualele activități din împrejurimi se are în vedere obținerea unui acord din partea Mănăstirii, astfel încât să respecte liniștea necesară zonei de Mănăstire și să nu aducă prejudicii imaginii zonei și valorii sitului ca și perimetru cu funcțiunile dominante de culte prin activitățile, clădirile, amenajările, calitatea însăși a proiectelor propuse pe acest sit.

Bilanțul teritorial al zonelor cuprinse în intravilanul propus are la bază bilanțul teritorial al intravilanului existent corelat cu mutațiile de suprafețe modificate prin includere sau scoatere din intravilan.

Bilanț teritorial existent pe categorii de folosință
(extras din PUG Sasca Montana, documentație 1999-2003)

	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ												
	AGRICOL					Total agricol	NEAGRICOL					Total neagricol	TOTAL GENERAL
	Arabil	Pășune	Fâneată	Vii	Livezi		Păduri	Ape, bălți	Drumuri	Curți-Construcții	Neproductiv		
EXTRAVILAN	1273.0	3143.0	1174.0	17.0	13.0	5620.0	6652.0	73.0	205.0	10.0	16.5	6956.5	12576.5
INTRAVILAN	20.0	30.0	16.0	-	-	66.0	15.0	7.0	16.0	215.0	0.5	253.5	319.5
TOTAL ADMINISTRATIV	1293.0	3173.0	1190.0	17.0	13.0	5686.0	6667.0	80.0	221.0	225.0	17.0	7210.0	12896.0



Bilant teritorial propus

	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ												
	AGRICOL					Total agricol	NEAGRICOL					Total neagricol	TOTAL GENERAL
	Arabil	Pășune	Fâneată	Vii	Livezi		Păduri	Ape, bălți	Drumuri	Curți-Construcții	Neproductiv		
EXTRAVILAN	1267.2	3142.5	1173.3	17.0	13.0	5613.0	6652.0	73.0	205.0	10.0	16.5	6956.5	12569.5
INTRAVILAN	25.8	30.5	16.7	-	-	73.0	15.0	7.0	16.0	215.0	0.5	253.5	326.5
TOTAL ADMINISTRATIV	1293.0	3173.0	1190.0	17.0	13.0	5686.0	6667.0	80.0	221.0	225.0	17.0	7210.0	12896.0

Prin introducerea în intravilan nu se modifica categoriile de folosinta, acestea urmand a se modifica la faza de autorizatiile de construire.

Se modifica destinatia terenurilor, din curti constructii în intravilan și terenuri agricole în extravilan, în intravilan, zona de culte respectiv zona de mica productie.

Funcțiuni propuse

1. Sub-zona Mănăstire: funcțiunea de lăcaș de cult și dotări complementare

Pentru definirea functiunilor propuse s-a avut în vedere profilul complex și diversificat al activitatilor dintr-o manastire, derivat din nevoile de auto-gospodarie și de dezvoltare a unor activitati și servicii care pot fi directionate catre un public mai larg.

1.a. Utilizări permise:

- clădiri specifice și necesare funcțiunii de cult - mănăstire:
 - spatii pentru cult: biserică, paraclise, altar de vară, aghiazmatar, clopotnita, troite
 - spatii pentru locuire specific monahala: chilii, prevazute cu grupuri sanitare, bucătărie, sala de mese (trapeza)
 - spații administrative (birouri) și de depozitare
 - spații protocol (birouri, sala discutii, etc)
 - anexe gospodărești și clădiri utilitare: depozitare alimente, depozitare unelte, depozitare materiale de construcții, depozitare lemne și alte produse folosite ca și combustibil pentru centrala termica, depozitare diferite materiale necesare activitatii, centrală termică, garaje și parcaje autoturisme și utilaje
 - ateliere: tâmplărie, pictură, ateliere pentru confecționarea de produse bisericesti, diverse ateliere pentru mici meșteșuguri



- magazin de cărți, obiecte bisericești și produse mănăstirești
- amenajări exterioare aferente (pergole, chioscuri, spațiu pentru oficierea slujbelor în aer liber, etc.)
- cai de circulație auto și pietonală de incintă, platforme carosabile și/sau de depozitare, parcaje și garaje
- spații verzi amenajate, spații verzi de protecție, grădini tematice, iazuri decorative sau oglindă de apă, etc.
- spații pentru depozitare și sortare deșeurilor menajere în spații special amenajate în vederea colectării și reciclării
- anexe și amenajări agricole (culturi, sere, pomicultura, viticultura, piscicultura etc.)

1.b. Utilizări complementare permise:

- birouri, spații administrative (sedii firme)
- locuințe/spații de cazare temporară/sezoniera sau permanentă pentru personalul angajat al Mănăstirii
- spații de depozitare plante și alte materii prime
- spații de producție manufacturieră sau industrială mică negeneratoare de poluare (chimică, biologică, fonică, vizuală)
- activități medicale și sociale (cabinet medical, cabinet psihologic, cabinet stomatologic, farmacie, etc.)
- activități educative și culturale (cursuri, conferințe, etc.)
- spații de prezentare-testare (inclusiv laborator de testare)
- activități de cercetare în diferite domenii
- spații pentru pelerini (spații pentru cazare, spații loc de luat masa, loc de întâlniri și discuții, loc de joacă pentru copii)
- parcaje pentru vizitatori
- amenajări și dotări pentru asigurarea utilităților (fântână/puț forat, gospodărie de apă, bazin rețenie ape pluviale, bazin rezervă de apă pentru incendiu, bazin vidanjabil sau stație de epurare, post trafo, surse alternative de curent, etc.)

1.c. Utilizări interzise:

- depozitare deșeurilor în afara locurilor special amenajate
- realizarea de trasee de instalații supraterran
- camping-ul, organizarea de tabere, întâlniri sau activități de grup în aer liber fără aprobarea conducerii Mănăstirii
- publicitate comercială prin panouri sau firme luminoase
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- funcțiuni industriale
- obiective cu grad ridicat de poluare sau generatoare de riscuri tehnologice



2. Sub-zona Mica productie (produse naturale din plante)

2.a. Utilizări permise:

- activități mică producție negeneratoare de poluare (chimică, biologică, fonică, vizuală)
- spații de depozitare plante și materii prime
- spații de depozitare materiale, materii prime, produse și semi-preparate
- spații administrative și de birouri
- spații de prezentare și testare (inclusiv laborator de testare)
- garaje și parcaje autoturisme și utilaje
- parcaje pentru vizitatori
- spații verzi amenajate, spații verzi de protecție, grădini tematice, decorative sau utilitare, experimentale, oglindă de apă, etc.
- culturi agricole, sere, pomicultura, grădini experimentale, etc. și amenajări aferente

2.b. Utilizări complementare permise:

- activități comerciale de tip comerț on-line cu livrare prin firme de curierat sau prin alte persoane fizice sau juridice a marfurilor nepericuloase
- locuințe de serviciu pentru personal auxiliar sau vizitatori ocazionali
- activități educative și culturale (cursuri, conferințe, etc.)
- activități de cercetare în diferite domenii
- ateliere gospodărești
- amenajări și dotări pentru asigurarea utilităților (fântana/puț forat, gospodărie de apă, bazin rețea ape pluviale, bazin rezerva de apă pentru incendiu, bazin vidanjabil sau stație de epurare, post trafo, surse alternative de curent, etc.)
- depozitare și sortare deșeurilor menajere și aferente producției în spații special amenajate în vederea colectării și reciclării

2.c. Utilizări permise cu condiționări:

- alte activități comerciale decât cele prevăzute la pct. 2.b., doar cu acordul scris al Mănăstirii
- activități care implică prezența publicului sau a altor persoane în afara personalului angajat, în număr mai mare de 25 persoane, doar cu acordul scris al Mănăstirii
- orice alte activități nepoluante fonice, doar cu acordul scris al Mănăstirii

2.c. Utilizări interzise:

- depozitare deșeurilor în afara locurilor special amenajate
- realizarea de trasee de instalații supraterane
- camping-ul, organizarea de tabere, întâlniri sau activități de grup în aer liber fără aprobarea conducerii Mănăstirii
- publicitate comercială prin panouri sau firme luminoase
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



2.d. Zone de restricție / interdicție

În cadrul prezentului PUZ se propune o zonă de restricție de 150 m de la limita de proprietate a Mănăstirii, în care să fie interzise activități ca:

- organizarea de serbări sau petreceri în aer liber care perturbă liniștea specifică Mănăstirii
- camping-ul, cu excepția taberelor organizate sau aprobate de către Mănăstire
- comercializarea produselor de orice fel
- depozitarea deșeurilor

Alte servituti și zone/distanțe de protecție sunt cele impuse față de amenajările tehnico-edilitare (sursa de apă, trasee instalații, etc.), conform cu legislația în vigoare.

Pentru zona reglementată, bilanțul teritorial se prezintă după cum urmează:

BILANȚ TERITORIAL ZONE FUNCȚIONALE				
ZONE/SUBZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	Procent din total	Suprafața (mp)	Procent din total
Agricol, din care:	70188	64,4	-	-
Arabil	57640	52,9	-	-
Pășune	5354	4,9	-	-
Fâneață	7194	6,6	-	-
Neagricol, din care:	38846	35,6	-	-
Curti construcții	38134	35,0	-	-
Drum de incintă	712	0,6	-	-
Subzona Mănăstire	-	-	92080	84,5
Subzona Mică producție (produse naturale din plante)	-	-	16954	15,5
Total	109034	100,0	109034	100,0

Pentru zona reglementată se propun următorii indici urbanistici:

INDICI URBANISTICI		
Subzona Mănăstire	POT max. = 20%	CUT max. = 0,8
	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME:	P+3



	SPAȚII VERZI:	min. 30%
Subzona Mică producție (produse naturale din plante)	POT max. = 20%	CUT max. = 0,6
	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME:	P+2
	SPAȚII VERZI:	min. 30%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea

- **Alimentarea cu apă**
- **Canalizarea menajera**
- **Canalizarea pluviala**

- **Alimentarea cu apă**

Sursa de apă potabilă existentă este reprezentată de cele 2 fântâni săpate existente pe terenul Manastirii. Apa se înmagazinează prin pompare în 2 bazine cu volumul de 20 mc, de unde se alimentează toate clădirile ansamblului monahal, gradina și anexele. Alimentarea rezervoarelor se face automatizat prin pompe cu senzori în funcție de consum.

Alimentarea clădirilor viitoare și din noul complex al zonei de mică producție se va face într-o primă etapă din aceste bazine, prin ramificația rețelei existente.

Se vor studia pentru viitor și alte surse de apă potabilă pentru ansamblul Manastire – Mică producție.

În prezent 75 de persoane locuiesc în ansamblul monahal, dintre care cca 10 participă în procesul de producție. Necesarul de apă a fost calculat pentru capacitatea maximă a complexului monahal, de 90 persoane. Prin extinderea cu noi clădiri destinate producției, se previzionează redistribuirea consumurilor între clădirile existente și cele noi, datorită relocării producției, precum și o creștere cu până la cca 50% a necesarului de apă pentru producție, în perspectiva creșterii producției. Numărul de persoane care participă permanent la procesul de producție va fi de cca 15, iar procesul de producție va fi eficientizat prin folosirea unor echipamente de lucru și tehnologii moderne, și prin optimizarea fluxului.

Au rezultat următoarele date:

	Existent (mc/zi)	Propus (mc/zi)
Necesarul de apă		
Qzi med	9,65	12,18
Qzi max	11,58	14,61
Q orar max	1,45 (0,4 l/s)	1,82 (0,51 l/s)
Cerinta de apă		
Czi med	10,83	13,67



Czi max	13,00	16,41
C orar max	1,63 (0,45 l/s)	2,05 (0,57)
Ape uzate		
Qzi med	8,79	11,00
Qzi max	10,54	13,23
Q orar max	1,32 (0,37 l/s)	1,65 (0,46 l/s)

- **Canalizarea apelor uzate**

Canalizarea apelor uzate se va face distinct, pentru fiecare beneficiar, pe parcela proprie, din motive ce tin de distantele foarte mari intre cladiri și din specificul activitatii.

In prezent pe terenul Manastirii exista un bazin vidanjabil de 30 mc, și se propune suplimentarea cu inca un bazin de 30 mc pana la posibilitatea de a implementa o mini-statie de epurare.

Pentru spatiile de productie de pe terenul *Bio Nera Plant SRL*, se prevede un bazin vidanjabil/ministatie de epurare de cca 5 mc.

Solutiile finale vor fi detaliate la faza autorizatie de construire, în functie de cladirile propuse, în baza avizelor de specialitate.

Constructiile vor fi autorizate doar cu obligatia efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferenta de catre beneficiarii/investitorii interesati.

Ape pluviale (meteorice)

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor existente și viitoare vor fi colectate prin intermediul jgheburilor și burlanelor și conduse spre spatiile verzi din incinta. Apele meteorice din zonele impermeabilizate (circulatii și platforme betonate) vor fi conduse, prin rigole, spre spatii verzi.

Datorita configuratiei cladirilor organizate de tip incinta, se impune realizarea unui sistem de canalizare pluviala (cu drenuri și/sau rigole), pentru a impiedica acumularea de ape meteorice în vecinatatea cladirilor.

In afara incintei de tip patruleter a Manastirii, și a zonelor ocupate de cladiri, accese, platforme, alei, datorita configuratiei terenurilor cu o panta naturala, cea mai mare parte a terenului fiind liber, apele meteorice sunt preluate de solul vegetal (suprafete libere și suprafete cultivate).

Alimentarea cu energie electrică.

In prezent ansamblul de cladiri al Manastirii Nera este racordat la rețeaua electrică publica prin intermediul unui post de transformare de 20/0,4 kV, 141 kVA, amplasat pe drumul de acces, la aprox. 40 m de limita de proprietate.

De la acesta există alimentare până la tabloul electric principal al Mănăstirii, de unde se ramifică traseele pentru alimentarea tuturor clădirilor și consumatorilor. Traseele sunt realizate ingropat.

Pe terenul *Bio Nera Plant SRL* nu exista alimentare cu enegie electrica.

Prin dezvoltarea de noi cladiri atat în cadrul Manastirii cat și pe terenul Bio Nera Plant apar noi consumatori de energie electrică. In etapa actuala se va folosi capacitatea transformatorului existent, urmand ca în viitor, în functie de dezvoltarea ulterioara, sa se adopte solutii tehnice corespunzatoare.



Investitorii/beneficiarii lucrarilor vor solicita solutie tehnica din partea societatii de distributie a energiei electrice iar lucrarile se vor executa de societati autorizate de Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice.

Construcțiile vor fi autorizate doar cu obligatia efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferenta de catre beneficiarii/investitorii interesati.

Telecomunicații.

In zona studiata nu exista și nu sunt necesare retele de telecomunicatii.

Alimentarea cu energie termică.

Alimentarea cu energie termică a cladirilor se va asigura electric sau prin microcentrale termice proprii, ce vor funcționa cu combustibil solid sau cu energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale. - nu este cazul

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea urbanistica propusa, și anume extinderea intravilanului deja constituit la Manastirea Nera, Comuna Sasca Montană, are drept scop reglementarea urbanistica necesara pentru extinderea activitatii care se desfasoara în prezent în acest areal. Se va defini un singur UTR cu doua sub zone functionale, astfel imprimand un caracter unitar, în care Manastirea are rol dominant. Prin tipul de ocupare propus care se incadreaza în specificul zonelor de locuit rurale, cu POTmax= 30%, dar și prin diversificarea activitatilor din zona studiata se creaza un cadru pentru nevoile existente și previzionate ale comunitatii constituite în acest areal.

Caracterul de exceptie este dat de pozitia izolata în cadrul localitatii și profilul functional dominant de Manastire (culte), acesta fiind un program arhitectural complex, care adaposteste o comunitate cu nevoi specifice și constituie un reper cultural în cadrul localitatii și nu numai.

Se urmareste valorificarea potentialului natural și construit al sitului, și mentinerea unui echilibru între dezvoltare urbana și protectia și conservarea mediului.

In zona nu exista riscuri de poluare, iar functiunile propuse nu sunt poluante.

Nu există surse de zgomot, vibrații sau radiații. Activitățile propuse și reglementate prin PUZ nu creaza disfunctii sau incompatibilitati cu vecinatatile.

Accesele și circulatiile carosabile, precum și platformele impermeabilizate existente și propuse sunt proiectate astfel incat sa fie economice și functionale, fara ocuparea unor suprafete de teren excesive.

Prevenirea producerii de riscuri naturale.

Zona studiata nu este inundabila.

Zona este caracterizata din punct de vedere seismic de $a_g=0,25$ și $T_c=0,7$.

Terenul nu prezinta pericol de alunecari de teren, dar prin studiile geotehnice efectuate, se recomanda amenajarea zonelor construite impotriva acumularilor de ape meteorice și formarii de curenti de siroire de pe versanti.

Apele meteorice din incinte vor fi directionate în afara incintelor prin drenuri și rigole.



Apele pluviale de pe drumuri, platforme, parcări se vor colecta în rigole deschise proiectate la marginea străzilor și vor fi evacuate la terenul natural, fara afectarea proprietatilor vecine.

Evacuarea apelor uzate.

Apele uzate menajere de la parcelele în studiu vor fi colectate prin intermediul unor rețele de canalizare din tuburi PVC, către bazinele vidanjabile/mini-statiile de evacuare existente și propuse și vor fi evacuate periodic, respectandu-se legislatia în vigoare.

Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile generate de funcțiunile existente și propuse pe cele 2 sub-zone reglementate prin PUZ sunt de tipul deșeurilor menajere, deșeuri din ambalaje, deșeuri din procesele de producție și din etapa de santier. Acestea se vor depozita pe platforme betonate, distinct pe fiecare parcela, se vor sorta de beneficiar și se vor colecta selectiv în vederea reciclării sau evacuarii acestora, astfel:

- deșeuri bio-degradabile – se vor utiliza ca și compost
- deșeuri menajere (sticla, metal, plastic) – se vor sorta în vederea predării către un centru de reciclare, prin grija beneficiarului
- deșeuri din echipamente electrice și electronice, baterii și acumulatori – se vor preda către un centru de reciclare, prin grija beneficiarului
- deșeuri menajere și din etapa de santier ce nu se pot recicla – vor fi evacuate și preluate periodic prin contract cu o societate de salubritate
- deșeuri din ambalaje și din procesele de producție - vor fi depozitate pe platforma betonată, sortate și predate periodic prin contract cu societati specializate

Se va asigura existența unor recipiente cu capac, la fiecare parcelă, din materiale care să permită spălarea și decontaminarea lor, în vederea colectării, depozitării intermediare și a transportării deșeurilor, separat pentru fiecare tip.

Rețeaua de drumuri și alei interioare propusă permite accesul mașinilor de salubritate.

Organizarea sistemelor de spații verzi.

Prin prezentul PUZ se asigură un procent de minimum 30% spații verzi și plantate. Spațiile verzi propuse sunt de doua tipuri: naturale (existente, mentinute și intretinute), și nou propuse, amenajate în scop utilitar sau decorativ.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepția prezentului studiu, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

Organizarea spațiilor verzi și plantate se va face în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va urmări și aspectul decorativ și armonizarea cu ansamblul de cladiri existente și propuse.

Se va încuraja plantarea de arbori, arbuști și amenajarea de spații verzi în special în vecinătatea parcarilor, platformelor impermeabilizate și a aleilor pietonale.

Se recomanda plantarea unor aliniamente de copaci sau vegetatie similara cu rol de protecție la vânt, cu rol estetic și de separare între zone.



Având în vedere activitățile care se vor desfășura pe amplasamentul studiat, cât și prevederile de la cap. 3.6. – *Dezvoltarea echipării edilitare* – propunerile prezentate în prezentul Plan Urbanistic Zonal nu afectează:

- calitatea apelor;
- calitatea aerului;
- calitatea solului și subsolului;
- ecosistemele terestre și acvatice;
- așezările umane sau alte obiective de interes public.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publica sunt

- dezvoltarea rețelei de strazi/drumuri publice
- rețele edilitare
- cladiri și amenajari pulice (echipamente publice)

Pe terenurile reglementate prin prezentul PUZ nu sunt necesare și nu se propun obiective de utilitate publica.

3.9. REGIM JURIDIC ȘI SERVITUȚI

Proprietatea asupra terenurilor studiate este privată, astfel:

- Terenuri Mănăstire (CF 30029 și 31974) – Manastirea este persoana juridica de drept privat și utilitate publică (conform *Statutului pentru organizarea și functionarea Bisericii Ortodoxe Romane din 16/01/2008, Art. 41, alin. 1*)
- Teren **Bio Nera Plant SRL** (CF 32096, provenit din alipirea CF 31460 și 31760), proprietate privată a unei persoane fizice, cu drept de superficie în favoarea **Bio Nera Plant SRL**

Tipul de proprietate asupra terenurilor nu se va modifica.

In vederea implementarii reglementarilor propuse și a realizarii cladirilor previzionate se propune alipirea terenurilor distinct, pe cei 2 proprietari. Astfel, vor rezulta 2 parcele avand profil functional, tehnic și juridic bine determinat, cu asigurarea accesului și a conditiilor edilitare pentru buna functionare a activitatilor existente și propuse.

Pentru asigurarea accesului la parcelele *Bio Nera Plant SRL*, care se realizeaza în prezent prin traversarea parcelelor Manastirii, prin prezentul PUZ se propune amenajarea aleii carosabile din incinta Mănăstirii și instituirea unei **servituți** de trecere în favoarea *Bio Nera Plant SRL* asupra terenului detinut de Manastire, în totalitatea lui, rezultat în urma alipirii celor 2 parcele detinute de aceasta. Prin aceasta se asigura accesul atât pentru proprietari/utilizatori, cât și pentru mijloace de transport materiale și produse aferente activității, precum și pentru alte utilaje de interventie, cum ar fi în caz de incendiu.

Pentru acest acces carosabil și pietonal, se propune un profil de 4,5 m (carosabil 3,5 m și acostament de 0,5 m pe fiecare latura) cu amenajarea acestuia, asigurându-se raze de curbură corespunzatoare, pante pentru scurgerea apelor meteorice, și protecția terenurilor învecinate împotriva degradării.

Pentru drumurile publice existente (în afara parcelelor studiate) nu se prevad modificari, ele se vor analiza în cadrul PUG (reactualizare) sau prin studii de specialitate (în cazul identificarii unei



posibilitati de finantare, pentru modificarea traseului sau a profilului transversal). Drumul de acces la Manastire fiind dificil în prezent, datorita pericolului de inundabilitate periodica pe anumite portiuni, de degradare tot din pricina inundatiilor, prin profilul îngust (pe anumite portiuni, de cca 3m), se propune ca recomandare pentru autoritatile locale, amplasarea de indicatoare de semnalizare a acestor caracteristici și realizarea de portiuni semnalizate pentru depasire și sau intoarcere.

4. CONCLUZII

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal „Zona Mănăstire” s-a efectuat în concordanță cu conținutul cadru al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului indicativ GM-010/2000 aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 al MLPAT, HGR nr. 525/10.07.1996, Regulamentul General de Urbanism și anexele 1-6 ale acestuia.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat: P.U.G. Sasca Montană aprobat prin HCL 5/29.01.2014, baza topografică formată din planuri scara 1:1000 actualizata, studiile geotehnice realizate pentru terenurile studiate și tema de proiectare.

Prin P.U.G. Sasca Montană zona studiată este definită parțial ca și trup de intravilan numit „Mănăstire” ((UTR 1b – Manastire). Zona nu este detaliată din punct de vedere al prescripțiilor urbanistice, dar funcțiunea de culte se regăsește în Regulamentul Local aferent PUG la capitolul Zone functionale din intravilan sub de numirea de ZIS – Zona pentru institutii și servicii, Isb-constructii de cult.

Au fost preluate și detaliate pentru zona studiată acele prevederi din PUG care corespund zonificării propuse, respectiv sub-zona Mănăstire și sub-zona Mică producție.

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a constructiilor și infrastructura necesara.

- **Categoriile principale de interventii care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Prioritățile de intervenție în zona studiată sunt considerate a fi cele legate de reglementarea juridica și amenajarea caili de acces la parcela CF 32096 (Bio Nera Plant SRL) aflata în plan secund fata de circulatia publica și asigurarea dotarilor edilitare pentru aceasta parcela.

Traseul căii de acces la terenul CF 32096 este un drum deja existent cu profil de 4 m ce traverseaza incinta Mănăstirii, fara acostamente, și se prevede realizarea unui profil de 4,5 m (3,5 m carosabil și doua acostamente de 0,5 m de o parte și de alta. De asemenea, alimentarea cu apa și energie electrica pentru CF 32096 se va face prin extinderea/ramificatia rețelei existente în incinta Mănăstirii.

Potrivit Codului Civil, art. 765, proprietarul fondului dominant poate lua toate masurile și poate face, pe cheltuiala sa, toate lucrarile necesare pentru exercitarea și conservarea servituții. Cheltuielile legate de conservarea acestor lucrari revin celor 2 proprietari, proportional cu avantajele pe care le obtin, în masura în care lucrarile efectuate pentru exercitiul servituti sunt necesare și profita inclusiv fondul aservit. Se aplica și celelalte prevederi legale pentru aceasta situatie.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

Avand în vedere cerintele initiatorului/beneficiarilor prezentului PUZ, exprimate în tema de proiectare și pe parcursul elaborarii documentatiei, tendintele de dezvoltare ale localitatii și conditiile avizelor obtinute, se considera benefice propunerile de extindere a intravilanului și zonificare



DAN-ANDREI TONCA
BIROU INDIVIDUAL
DE ARHITECTURĂ

fuctionala exprimate, astfel conturandu-se o zona urbana cu caracter bine definit.

Odată cu aprobarea prezentului P.U.Z., sarcina proiectantului se consideră încheiată, urmând ca responsabilitatea pentru aplicarea prevederilor P.U.Z. să aparțină Consiliului Local prin compartimentele de specialitate.

Întocmit:

arh. Dan-Andrei TONCA

Specialist RUR:

arh. Sandra Dinulescu