MEMORIU –AVIZ DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ - SCHIMBAREA DE DESTINATIE CU EXTINDERE SI ETAJARE DIN CASA IN CENTRU DE ZI, DE ASISTENTA SI RECUPERARE PENTRU PERSOANE VARSTNICE, CANTINA SOCIALA, CENTRU PENTRU SERVICII DE INGRIJIRE SI ASISTENTA LA DOMICILIU, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE.

Anusca Nicolae, reprezentant al beneficiarilor, cu domiciliul in Mun. Blaj, Str. Dr. Vasile Suciu, Nr 20, Jud. Alba. (Terenul studiat aflat in proprietatea beneficiarilor : Asociatia Caritas Mitropolitan Greco Catolic Blaj conf. CF NR.55465, Nr. Cad.55465, S teren =939 mp);
şi arhitect **Mirea Iulian** în calitate de proiectant specialitate urbanism,
prin prezenta vă rugăm a elibera un AVIZ DE OPORTUNITATE în baza art. 32, lit. b din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare - privind elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform CU nr. **110/24.05.2017**, documentație de urbanism care va studia:
Reglementarea urbanistica a terenului aflat in intravilan in UTR 1 subzona Li - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, DOTARI AFERENTE, AMENAJARI.

1. Incadrarea in teritoriu

Terenul care a generat studiul prezentului P.U.Z. este situat in intravilanul Municipiului Tarnaveni cu acces din Strada Victoriei.
Se afla situat in zona centrala a orasului, in relatie directa cu strada Republicii, strada care se constituie in artera principala a localitatii.

2. REGIM JURIDIC:
Teren intravilan conform PUG;
Proprietate privata – proprietar Asociatia Caritas Metropolitan Greco Catolic Blaj.
Conform cerintei din capitolul **Regim Juridic al CU**, a fost executata documentatia de unificare a Cf-urilor initiale, rezultand CF-ul 55465 Tarnaveni cu suprafata de 939 mp.
In continuarea terenului identificat prin CF 55465 se afla inca un lot aflat in folosinta aceluiasi proprietar, bine delimitat de loturile invecinate inclusiv prin imprejmuiri, lot pentru care a fost demarata propcedura de atribuire prin judecatoria de carte funciara, procesul avand termen estimat de finalizare intre 6-18 luni.

3. REGIM ECONOMIC:
Folosinta actuala – subzona Li => locuinte individuale, dotari aferente, amenajari;
Pentru schimbarea destinatiei cu extindere si etajare din casa in centru de zi, este necesar intocmirea si aprobarea unui PUZ in baza avizului de Oportunitate, aviz elaborat de institutia Arhitectului – Sef, in baza unei documentatii tehnice intocmita conform Legii 350/2001. Documentatia faza PUZ a fost demarata si face obiectul procesului de vizare/aprobare cnform Lg. 350/2001 actualizata.

- relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;
Teren intravilan situat in zona centrala conform PUG, plan de incadrare in localitate, plan de situatie.;
- datele seismice și climatice;

- categoria de importantă :	**C - "normala"**
- clasa de importantă :	**III**
- zona seismica de calcul:	**a_g=0,15g;Tc=0.7sec**
- zona incarcarilor din zapada:	**Sok=1.5 kN/mp**
- zona incarcarilor din vant:	**p_{ref}=0.4kPa**

- situația utilităților tehnico - edilitare existente;
Amplasamentul este bransat la toate utilitatile:
- bransament la reteaua de electricitate stradala
- bransament la reteaua de gaz stradala
- bransament la reteaua de apa si canal stradale

Echiparea cladirii nou propuse cu functiune de servicii, se va face cu toate utilitatile existente/mentinute, iar bransamentele existente se vor mentine.

- informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.
Conform CU 110/24.05.2017 obiectivul studiat un interfereaza cu monumente istorice sau de arhitectura, ori cu situri arheologice neexistand conditionari specifice.

2. Prezentarea investitiei

- Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice
In urma realizarii acestei investitii, principalele rezultate vor consta in :
1. O clădire din Municipiul Târnăveni reabilitată/ extinsă/ modernizată/ dotată și transformată în centru social fără componentă rezidențială pentru persoane vârstnice,
2. Asigurarea infrastructurii si dotarilor pentru 3 servicii sociale nou infiintate:
   - Centru de zi,
   - Unitate de ingrijire la domiciliu si
   - Cantina sociala,

Cresterea gradului de acces la servicii sociale specializate pentru grupul tinta reprezentat de varstnicii de pe raza municipiului Tarnaveni.
Functiunile propuse fac parte din subzona functionala IS cu functiune de servicii sociale specializate.

Regimul juridic:
a) natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;
Terenul si cladirea existente, identificate prin CF 55465 Tarnaveni, nr. Cad. 55465, cu suprafata de 939 mp compus din:
- 414 mp avand categorie de folosinta: curti-constructii (intravilan),
- 97 mp si avand categorie de folosinta: arabil (intravilan),
- 428 mp si avand categorie de folosinta: arabil (intravilan),

este proprietate privata a Asociatia Caritas Metropolitan Greco Catolic Blaj.
Terenul nu este grevat de sarcini.
Terenul nu are inscris drept de preemptiune.

b) destinaţia construcţiei existente;
Constructia existent este notate in CF cu categorie de folosinta CASA Sc = 230 mp; Sd = 230 mp.

c) includerea construcţiei existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum şi zonele de protecţie ale acestora şi în zone construite protejate, după caz;
Obiectivul studiat un este inclus in lista de monumente istorice sau in zona de protectie a acestora, ori in alta zona de protectie, un este situat in perimetru sit arheologic sau in zona construita protejata.

SITUATIE EXISTENTA:

UTR 1: Regim de inaltime recomandat min. P+M in zonele de locuinte individuale, diferenta de inaltime intre doua constructii alaturate pe parcele diferite nu va fi mai mare de doua nivele. S teren = 939.00 mp; POT max = 45%; CUT max = 0.8; Echiparea cu utilitati a zonei : apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie; Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor si a garajelor; Se va evita poluarea de orice fel; Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la servitutea de vedere a amplasare fata de vecinatati, o distanta minima de 60cm fata de linia de hotar. Se vor asigura obligatoriu parcaje si garaje suficiente in interiorul parcelei (conform RGU). Caracteristici arhitecturale, aspect exterior: se va urmari inscrierea in contextul urbanistic existent traditional, ca volumetrie, materiale de constructii, evitand rezolvarile staine de zona, dar si asigurand aspectul urban de calitate inalta. Documentatia tehnica DTAC se va supune dezbaterii in sedinta tehnica de avizare numai dupa aprobarea PUZ prin HCL.

Accesul la parcela se va realiza direct din Strada Victoriei, strada cu un profil de 7.00m.

SITUATIE PROPUSA:

Se va pastra Unitatea teritoriala de Referinta: UTR 1.
Pentru lotul studiat se propune schimbarea subzonei functionale din:
Subzona Li=> locuinte individuale, dotari aferente, amenajari;
in Subzona IS : institutii, servicii, dotari sociale
Se va modifica regimul de inaltime, procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului dupa cum urmeaza:
Reglementari propuse:
UTR1
Subzona IS
Regim de inaltime propus: S + P + E
POT max. propus = 60%
CUT max. propus = 1.8

Cladirea propusa va avea H maxim = 10.56 m.

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	939.00	100	939.00	100
Zona destinata pentru contructii de locuinte si functiuni complementare, cu interdictie temporara de construire pana la reglementarea printr-o documentatie urbanistica PUZ	939.00	100	-	-
Subzona IS – Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersat din care:				
SUPRAFATA AFERENTA CONSTRUCTIILOR si amenajarilor incintei	939.00	100	939.00	100
ZONA CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE utilizata pentru amenajare spatii verzi, alei si parcari	694.90	74	407.4	56.61

Principalii indicatori tehnico - economici aferenți investiției:

Valoare investitie (fara TVA) = 3 987 819.79 lei
Valoare investitie TVA = 741 706.66 lei
Valoare investitie (TVA inclus) = 4 729 526.46 lei

Din care C+M (constructii + montaj)

Valoare investitie C+M (fara TVA) = 2 100 023.78 lei
Valoare investitie C+M TVA = 399 004.52 lei
Valoare investitie C+M (TVA inclus) = 2 499 028.30 lei

Scd = 1 206.85 mp

Principalii indicatorii socio-economici care vor rezulta în urma implementării investiției sunt:

- reducerea abandonului persoanelor vârstnice și reintegrarea lor în societate;

- creșterea gradului de acoperire cu servicii sociale la nivel local și regional - în urma realizării investiției se vor furniza servicii sociale de centru de zi de asistență și recuperare, de cantină socială și de unitate de îngrijire și asistență la domiciliu pentru persoanele vârstnice;

- creșterea numărului de centre sociale fără componentă rezidențială a căror infrastructură a fost reabilitată/ modernizată/ extinsă/ dotată de la nivel local/ regional;

- îmbunătățirea condițiilor de tratare a beneficiarilor serviciilor sociale.

CENTRU DE ZI, DE ASISTENTA SI RECUPERARE PENTRU PERSOANE VARSTNICE :
***Capacitatea de deservire a serviciului*: maxim 50 de beneficiari /luna.**

CANTINA SOCIAL):
Capacitate servire masa= maxim 50 portii zilnic.

CENTRU PENTRU SERVICII DE INGRIJIRE SI ASISTENTA LA DOMICILIU:
***Capacitatea de deservire a serviciului*: maxim 50 de beneficiari /luna.**

Anexez urmatoarele:

1. plan incadrare,
2. plan situatie existenta,
3. plan schita cu principalele reglementari in zona studiata.
4. plan reglementare urbanistica - detapli mobilare propusa
4. act proprietate, acte ce atesta dreptul de folosinta
5. documentatie topografica vizata de OCPI,

Beneficiar,
Anusca Nicolae

CARITAS METROPOLITAN GRECO-CATOLIC 1 BLAJ

Arhitect
Mirea Iulian

ARHIMAR PROIECT S.R.L. J1/604/2013 32285291 Alba Iulia

RUP
Iulian Ilie C. MIREA
arhitect
DE