

MEMORIU JUSTIFICATIV AVIZ DE OPORTUNITATE

1.INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

1.1.DENUMIRE LUCRARE: **“Centru de recuperare si integrare pentru persoane cu dizabilitati si nevazatori”**

1.2.AMPLASAMENT: jud. Hunedoara, mun. Deva, Zona Aleii Streiului CF Nr. 80327

1.3.BENEFICIAR: Asociatia nevazatorilor din Romania filiala Hunedoara

1.4.PROIECTANT GENERAL: S.C. MODULUS BUILDING SRL

1.5.FAZA DE PROIECTARE: **AVIZ OPORTUNITATE**

1.6.DATA ELABORARII: Ian .2024

2. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE:

Prezenta documentatie are ca scop realizarea de : **Centru de recuperare si integrare pentru persoane cu dizabilitati si nevazatori**, pe terenul in suprafata de 2163,00 mp situat in extravilanul mun. Deva, , Zona Aleii Streiului CF Nr. 80327, cu folosinta de teren neproductiv, beneficiar Asociatia nevazatorilor din Romania filiala Hunedoara.

Se solicita propunerea unui corp de cladire P+4 cu functiunea de **Centru de recuperare si integrare pentru persoane cu dizabilitati si nevazatori**.

Terenul in suprafata de 2163 mp, cu dimensiunile de cca. 46,53 m x 105,31 m avand o forma relativ trapezoidala, se desfasoara pe axa Nord-Sud, avand front la drumul asfaltat.

Terenul reglementat si se invecineaza cu:

- la N proprietate privata
- la S proprietate privata
- la V Drum Asfaltat
- la E proprietate privata
-

Accesul principal in zona se desfasoara pe drumul public, adiacent terenului reglementat.

Conform extrasului CF terenul se identifica cu CF 80327, suprafata teren 2163 mp, teren extravilan , folosinta teren neproductiv.

3. INDICATORII PROPUSE

Prin prezenta documentatie elaborata in faza A.O., beneficiarul Asociația nevăzătorilor din România filiala Hunedoara, solicita aviz de oportunitate in vederea construirii unu corp de cladire ce sa deserveasca urmatoarea functiune: Centru de recuperare si integrare pentru persoane cu dizabilitati si nevăzatori.

Parcela pe care se propune realizarea centrului de recuperare va fi amenajata cu alei pietonale, alei carosabile si parcuri, zone verzi si imprejurimi. Mobilarea va consta din amplasarea unei cladiri cu functiunea de centru recuperare persoane cu dizabilitati – nevăzatori ce va avea regimul de inaltime P+4E.

Accesul la parcela se realizeaza din drumul asfaltat existent, drum cu latimea de 4,00m, ce va fi extins prin cedare de teren catre Domeniul Public, pentru zona verde si trotuar – 1,5m, in suprafata de 128,50mp.

Zona edificabila:

- la Nord 18,25m fata de limita de proprietate
- la Est 3,00 m fata de limita de proprietate
- la Sud 3,00 m fata de limita de proprietate
- la Vest 2,00 m fata de limita de proprietate (limita aliniament)

Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propuse, raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor la suprafata terenului.

Suprafata terenului, proprietatea beneficiarului, conform C.F. atasat si masuratori teren este de 2.163,00mp.

Procentul de ocupare al terenului propus (P.O.T. propus) este:

$$P.O.T. \text{ propus} = A_c/S_T \times 100 = 940 / 2163 \times 100 = 44,28\%;$$

Coeficientul de utilizare al terenului propus (C.U.T. propus) este :

$$C.U.T. \text{ propus} = A_d/S_T = 4700 / 2163 = 2,21.$$

Indici urbanistici obligatorii conform PUG

- H caladire maxim: 23,00m
- respectare cod civil - insorire si prevenire incendii
- regim inaltime: P+4E
- POT parcela maxim = 45%
- CUT parcela maxim = 2,21

TABLOUL ARIILOR

BILANT TERITORIAL: EXISTENT		
Suprafata teren studiat S= 2163 mp		
Suprafata construita existenta	0,00	0,00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.		0,00
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI: C.U.T.		0,00

BILANT TERITORIAL PROPOS		
Suprafata teren studiat S= 2163 mp		
	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA Cladire propusa S=	940	44,28
SUPRAF. DESFASURATA Cladire propusa S=	4700	
Zona verde amenajata S=	575	0,26
S alei pietonale si agrement S=	385	0,17
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.		44,28
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T.		2,21

Regim de inaltime:

Regimul de inaltime al cladirii propuse va fi P+4.

Constructiile se încadrează la CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚĂ conform HGR nr. 766/1997 și la CLASA „ III” DE IMPORTANȚĂ conform P100-1/2013 pentru construcții normale.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

Prezenta documentatie are ca scop realizarea unui corp de cladire P+4 cu functiunea de **Centru de recuperare si integrare pentru persoane cu dizabilitati si nevazatori** , pe terenul in suprafata de 2163,00 mp situat in extravilan mun.

Deva, , Zona Aleii Streiului CF Nr. 80327, cu folosinta de teren neproductiv, beneficiar Asociatia nevazatorilor din Romania filiala Hunedoara.

In cadrul PUZului vor fi solutionate urmatoarele obiective : introducere in intravilan, realizare alei auto si pietonale, locuri de parcare, spatii verzi si plantatii cu rol decorativ, asigurarea de accese pentru interventii in caz de incendiu.

De asemenea, prin prezentul PUZ se reglementeaza terenul in suprafata de 2163,00mp, in vederea construirii corpului de cladire propus.

Corpul de cladire propus va fi amplasat paralel cu drumul existent si retrasa fata de limita de proprietate de Vest, cea cu drumul existent, retragere la 2.00 m (aliniament).

Functional cladirea propusa cu regim de inaltime P+4 va avea urmatoarea configuratie :

Parter : hol acces, cabinet medical, sala de mese cu bucatarie inclusa, bazine de recuperare interioare si jacuzzi, sauna, mini-salina. Bazin exterior de recuperare cu terasa si bar.

Etaj1 : spatii sport si relaxare - popicarie, teren fotbal, perete de alpinism care se va intinde si pe nivelul urmator.

Etaj2 : sala conferinte, 4 birouri, 1 apartament de protocol, camere cazare cu bai proprii.

Etaj3 : camere de cazare cu bai proprii.

Etaj4 : camere de cazare cu bai proprii.

Din punct de vedere constructiv cladirea va avea urmatoarea structura de rezistenta: Infrastructura – fundatie B.A.

Suprastructura – pereti portanti din zidarie portanta 30cm sau caramida porotherm, cu samburi si centuri din beton armat, partial cadre din B.A. si partial structura metalica;

Planseu se va realiza din beton armat.

Compartimentari interioare din zidarie 25cm la peretii portanti si panouri gips carton pe structura metalica proprie in rest.

Finisajele interioare si exterioare vor fi de calitate superioara si anume:

Termosistem polistiren expandat 10cm la exterior; tencuiala structurata de tip bairamix peste termosistem, inclusiv pe soclu intr-o nuanata mai inchisa.

Tamplaria PVC culoare maro sau gri inchis imitatie lemn cu geam termopan;

Pardoseli din gresie in spatiile umede si de circulatie, inclusiv pe treptele scarii si parchet lemn in spatiile functionale; terasele vor fi placate cu gresie portelanata antiderapanta; pereti vopsiti si gletuiti lavabil in spatiile generale si placati cu faianta pana la inaltimea de 2m in spatiile umede bai si bucatarie.

Sarpanta metalica si partial terasa necirculabila.

Trotuare garda si alee acces pavele beton tip piscot.

Pe langa suprafata ocupata de cladire, terenul va fi sistematizat – alei pietonale, zone verzi amenajate si imprejmuire.

a.Alimentare cu apa

Reteaua de alimentare cu apa se afla situata pe drumul asfaltat (coltul de Nord al terenului).

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu apa. In apropiere, pe drumul asfaltat exista retea de alimentare cu apa, de unde se poate face bransarea.

b.Canalizarea

Canalizarea menajera se va rezolva prin intermediul unei fose septice, etanse, vidanjabile, betonata, sau ministatie de epurare, amplasata in apropierea zonei de acces pentru vidanjare.

Pe conducta de canalizare pana la deversarea in fosa septica/ministatie epurare se va monta un separator de hidrocarburi.

c.Alimentarea cu energie electrica

Reteaua de alimentare cu energie electrica se afla situata pe drumul asfaltat (coltul de Sud al terenului).

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la reseaua de alimentare cu energie electrica. In apropiere, pe drumul asfaltat exista retea de alimentare cu energie electrica, de unde se poate face bransarea.

d.Alimentarea cu gaz-metan

Reteaua de alimentare cu gaz-metan nu se afla in zona, prin urmare se va echipa cladirea cu grup pompe de caldura.

In prezent terenul nu beneficiaza de racord la retea de alimentare cu gaz-metan.

e.Evacuarea deseurilor

Pentru amenajarile propuse se vor incheia contracte de colectarea deseurilor cu societati specializate din zona.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Avantajele realizarii investitiei de mai sus:

-introducerea in intravilan a suprafetei de teren de 2.163,00mp;

-amenajarea unui teren viran;

-extinderea zonei si diversificare functionala;

In conformitate cu O.M. nr. 860/2005, anexa 1, lucrarea ce se executa face parte dintre lucrarile cu impact nesemnificativ asupra mediului.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Toate costurile ce presupun realizarea investitiilor pe terenurile identificate cu C.F. 80327 in suprafata reglementata totala 2.163,00mp, intra in sarcina proprietarului Asociatia nevezatorilor din Romania filiala Hunedoara, si anume: costurile de intocmire si avizare a PUZ, ridicari topografice, studii geotehnice, obtinere Certificat de Urbanism , obtinere Autorizatie de Construire, realizare retele si bransamente utilitati propuse si sistematizarea verticala a terenului proprietate personala, realizare investitii Centru de recuperare si integrare pentru persoane cu dizabilitati si nevezatori.

Intocmit:

Coordonator Arh. Hamos Emilia