

STUDIU DE OPORTUNITATE

BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI IN REGIM DE INALTIME MAXIM D+P+5E+ER SI PARCAJE -

Amplasament: Timisoara, Str. Dumitru Kiriac, nr. 17A, CF nr. 425325, CF nr. 421396

Beneficiar: S.C. SEDA KO GROUP S.R.L

Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE (S.O.)

Data: SEPTEMBRIE 2016



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 163/KRC/16

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	Bloc de locuinte colective si dotari in regim de inaltime maxim D+P+5E+Er si parcaje
Amplasament	Timisoara, Str. Dumitru Kiriac, nr. 17A, CF nr. 425325, CF nr. 421396
Beneficiar	S.C. SEDAKO GROUP S.R.L
Proiectant general	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE
Data elaborării	SEPTEMBRIE 2016



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 163/KRC/16

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Daniela

arh. Negrișanu Razvan

arh. Simidreanu Florin

Pr. nr. 163/KRC/16

BORDEROU

Piese scrise

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Memoriu de specialitate

Certificat de urbanism nr. 3405 din 18.08.2016
Plan de amplasament conform CF.
Extras de carte funciară nr. 425325 Timișoara
Extras de carte funciară nr. 421396 Timișoara
Plan de încadrare în zonă 1:5000 eliberat de PMT
Plan de situație 1:500 eliberat de PMT
Plan de situație întocmit de topograf

Piese desenate

Situația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 si conform noul PUG	01-A
Circulația terenurilor	02-A
Reglementări urbane	03-A
Mobilare	04-A
Siluețe urbane	05-A

Întocmit,
Arh. Negrișanu Daniela

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de Oportunitate, pentru terenurile situate în Timișoara, Str. Dumitru Kiriac, nr. 17A, CF nr. 425325, CF nr. 421396 în vederea realizării obiectivului “**Bloc de locuințe colective și dotări în regim de înălțime maxim D+P+5E+Er și parcaje**”.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiu de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

2. SURSE DOCUMENTARE ȘI ANALITICE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Încadrarea în teritoriu

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea sudică a orașului, în zona cuprinsă între Bulevardul Liviu Rebreanu (în Sud) și strada Ciprian Porumbescu (în Nord).

Zona studiată este formată din 2 parcele, parcelele cu Nr. Top. 425325, Nr. Top. 421396, incluse în CF nr. 425325, respectiv CF 421396 Timișoara, însumând o suprafață totală de 774 mp. Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord - 3 baterii de garaje existente si apoi strada Dumitru Kiriac
- Sud – alee pietonală și apoi un bloc de locuințe colective
- Est – strada Dumitru Kiriac
- Vest – 3 baterii de garaje existente si apoi strada Dumitru Kiriac

3.2. Caracterul zonei

În prezent pe terenurile studiate exista garaje, care urmează a fi demolate.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, aria studiată face parte din subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;

3.3. Accesibilitate la căi de circulație

Terenurile sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din strada Dumitru Kiriac.

Terenul se învecinează la sud cu o alee pietonală.

În imediata proximitate se află o arteră importantă: Calea Sagului.

3.4. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenurile care fac obiectul documentației sunt proprietate privată, Sedako Group, așa cum rezultă din CF nr. 425325, CF 421396 Timișoara, anexate documentației.

Inițiatorul documentației este proprietarul S.C. SEDA KO GROUP. SRL

3.5. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Dumitru Kiriac.

3.6. Disfuncționalități

Fiind un teren ocupat de garaje, acesta este fara calitate urbana. Se impune "curatarea" zonei si urbanizarea coerenta a acesteia.

Locul de joaca, ce se afla in vecinatatea parcelei studiate nu beneficiaza de o deschidere catre cele doua laturi ocupate de garaje, spatele garajelor constituind o bariera vizuala inestetica.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Dezvoltare urbană

Terenurile se afla într-o poziție urbană privilegiata datorită faptului că această zonă are un caracter bine definit, unitar, este deja dezvoltată și beneficiază de toate dotarile existente.

Conform prevederilor Masterplanului, zona studiată se încadrează in Politica 6: Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii, Program 1-cresterea calitatii mediului locuit in cartierele rezidentiale.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritoriala de referință Lc_A – Ansambluri de locuințe colective.

Pornind de la premisele mai sus mentionate, pe zona constituită de cele 2 parcele, se propune realizarea unui bloc de locuințe colective, dotari complementare locuirii, și parcaje.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Retragerea de minim 10m față de limita posterioară de proprietate, si cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor conform HG 525/1996
- Posibilitatea de amenajare a necesarului de parcaje pe suprafata terenului.
- Respectarea procentului maxim de ocupare a parcelei.
- Respectarea aliniamentelor existente
- Armonizarea propunerii cu tipologia de ocupare a cvartalului
- Inlaturarea barierei fizice ce o constituie garajele existente si creerea unei relatii a locului de joaca cu imprejurimile.
- Dezvoltarea propusa sa nu afecteze vegetatia matura existenta in zona.

4.2. Modernizarea circulației

Strada Dumitru Kiriac nu are trotuar pe zona aferenta parcelei in studiu, si nici in continuarea frontului garajelor.

Se propune cedarea parcelei identificata prin CF nr. 421396, cu o suprafata de 49 mp, pentru constituirea domeniului public: trotuar+spatiu verde.

4.3. Imbunatatirea calitatii spatiului urban

Solutia propusa se armonizeaza cu prevederile Masterplanului: Politica 5: Imbunatatirea calitatii si gestionarii domeniului public, Programul 1: Cresterea calitatii spatiului public urban.

Implementarea solutiei presupune asigurarea accesibilitatii pietonilor, bicicletelor si auto.

4.4. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective și funcțiuni complementare”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuințe si funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial:			
Situație existentă	Situație existența mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	774	729	100,00
Spații verzi	0	232.2	30,00
Locuințe si dotari	0	5413	40,00
Circulații auto, pietonale și parcaje	0	183.2	23.67
Teren cedat pentru constituirea domeniului public	0	49	6.33
Indici urbanistici:			
POT (procent de ocupare a terenului)	max. 40% -Locuire si dotari		
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	max 2.64		
REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)	max D+P+5E+Er		

4.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Kiriac, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Kiriac;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

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

5.1 Costuri suportate de investitorii privati

Costurile se vor imparti intre doua categorii de investitori privati: Investitorii prin grija carora se realizeaza procesul de urbanizare si PUZ-ul (numiti in continuare investitori) si investitori care vor implementa constructiile (numiti in continuare dezvoltatori)

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri:

- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse
- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- Costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare

Dezvoltatorii vor suporta urmatoarele costuri:

- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale exclusiv pe parcelele detinute
- costurile racordurilor auto la parcela
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi de protectie intercalate intre inelul 4 si zona de locuinte

5.2 Costuri ce cad in sarcina autoritatilor publice locale.

Autoritatea publica va finanta executia trotuarului , a spatiului verde si iluminatul public aferent domeniului public

6. CONCLUZII

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru acea zona;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Intocmit,
Arh. Daniela Negrisanu

Specialist RUR
Arh. Razvan Negrisanu