



**S.C. Plancontrol S.R.L**  
str. FC Ripensia 7A, 300575 Timisoara, RO  
tel/fax: +40 356 101 124, +40 365 101 125  
e-mail: secretariat@plancontrol.ro  
web: www.plancontrol.ro

O.R.C. Timis - J 35 /3973 /2005  
C.U.I. - RO 18220238  
RO39INBG0000999902141193  
ING Bank . Office Timisoara  
capital social 1.000 RON



## **STUDIU DE OPORTUNITATE CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL**

---

Str. Garii nr.1, TIMISOARA, JUD. TIMIS

## FOAIE DE CAPAT

---

DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL
AMPLASAMENT:	STR. GARII NR.1, TIMISOARA, JUD. TIMIS
SUPRAFATA:	9876MP
BENEFICIAR:	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. SUBCONTROL S.R.L.
PROIECTANT ARHITECTURA:	S.C. PLANCONTROL S.R.L.
PROIECT NR.:	2321.09.1
DATA:	05.10.18

## **LISTA DE RESPONSABILITATI**

---

PROIECTANT GENERAL:

S.C. SUBCONTROL S.R.L.

JUR. RUXANDRA BADESCU

PROIECTANT URBANISM:

S.C. PLANCONTROL S.R.L.

ARH. RADU D. RADOSLAV

ARH. OANA JOSAN

ARH. ALEXANDRU MIHAILESCU

STUD. ARH. ROMINA POPESCU

## **BORDEROU**

---

### Piese scrise

---

#### SURSE DOCUMENTARE

#### DATE DESPRE ZONA

INCADRARE IN ZONA  
CARACTERUL ZONEI SI SITUATIA EXISTENTA PE TEREN  
ACCESIBILITATE  
SITUATIA JURIDICA A TERENULUI  
ECHIPARE EDILITARA  
DISFUNCTIONALITATI

#### PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CONCLUZII ALE STUDIILOR FUNDAMENTARE  
PREVEDERI ALE P.U.G.  
VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL  
ZONIFICARE, INDICI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL  
DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### CONCLUZII

### Piese desenate

---

PLAN DE INCADRARE	A.01
PLAN ZONIFICARE PUG	A.02
STUDIU CVARTAL	A.03
ANALIZA SITUATIE EXISTENTA	A.04
REGLEMENTARI URBANISTICE	A.05
REGLEMENTARI URBANISTICE PARCELA	A.06
PLAN MOBILARE	A.07
VIZUALIZARE 3D	A.08

---

## MEMORIU EXPLICATIV

---

### 1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in calcul urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General Municipiul Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL 139/2007
- Plan Urbanistic General Timisoara, etapa 03- aflat in curs de aprobare

### 2. DATE DESPRE ZONA

#### 2.1. Incadrarea in zona

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, pe terenul fostei fabrici ELBA, cu acces din str. Garii.

Terenul zonei studiate Elba, are o suprafata totala de 63.409 mp, din care Lidl doreste dezmembrarea si achizitionarea unei suprafete de 9.876mp.

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la NORD - str. Garii
- la SUD - Splaiul N. Titulescu/incinta Elba
- la EST - Proprietate private/cladiri
- la VEST - drum interior (str. D. Bolintineanu)/ incinta Elba

#### 2.2. Caracterul zonei si situatia existenta pe teren

Terenul ELBA este inclus in UTR 3- zona unitati industriale.

Fabrica a luat fiinta in 1921, functionand initial ca fabrica de componente pentru corpuri de iluminat si baterii, sub numele de "Uzinele DURA". Dupa 1948 fabrica a fost nationalizata si a devenit parte a grupului Electrobanat, producand mai departe elemente de iluminata, faruri si lampi auto.

Acum cativa ani, fabrica si-a mutat productia in Parcul Industrial Freidorf, iar in 2017 a inceput demolarea cladirilor din incinta.

In momentul de fata terenul este partial liber de constructii, ramanand insa cateva cladiri functionale.

Terenul propus spre dezmembrare de LIDL ROMANIA este liber de constructii.

### **2.3. Accesibilitate**

Terenul este accesibil din str. Garii

### **2.4. Situatia juridical a terenului**

Incinta ELBA este formata din mai multe parcele, proprietar SC ELBA SA, cu antecontract de vanzare-cumparare si interdictie de instrainare in favoarea SC LIDL ROMANIA SCS:

- CF 445752- 59.987mp
- CF 428156- 1.823mp
- CF427996- 1.599mp

Proprietarii terenului au imputernicit beneficiarul LIDL ROMANIA SCS in vederea obtinerii Avizului de Oportunitate necesar investitiei.

### **2.5. Echipare edilitara**

Utilitatile se afla la limita de proprietate.

### **2.6. Disfunctionalitati**

In momentul de fata terenul este in curs de restructurare. Uzinele s-au demolat in mare parte si terenul pe care se doreste implementarea magazinului Lidl este liber de constructii.

Proprietarii terenului doresc o refunctionalizare a terenului, amplasamentul fiind in momentul de fata scos spre vanzare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism, rezulta ca, pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii PUZ.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

In PUG-ul actual, terenul este inclus in UTR 3- zona unitati industriale.

In PUG-ul nou, aflat in curs de avizare, terenul are functiunea **RiM**:

***Restructurarea zonelor cu caracter industrial- zona mixta***

*Unitati industriale aflate in general in proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in locatii importante pentru dezvoltarea orasului.*

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Pe terenul prezentat, beneficiarul doreste amenajarea unui supermarket, o cladire cu functiunea de servicii si birouri, spatii verzi, locuri de parcare si accese auto.

**3.4. Zonificare- Indici urbanistici, Bilant territorial**

Cele 3 CFuri afectate de viitoare investitie Lidl insumeaza 63.409mp, din care se propune dezmembrarea a 9.876mp, suprafata pe care se va construi investitia, restul terenului ramanand proprietarilor actuali- SC ELBA SA.

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone pentru activitati comerciale, prestari servicii alimentatie publica – zona construire supermarket Lidl
- Asigurarea mai multor accese in zona studiata;
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie;
- Functiunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentatii, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

Functiunea propusa pentru aceasta investitie se incadreaza la prevederile RiM si anume:

*Art.4 Utilizari admise:*

*(15) Structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva si functiuni administrative, financiar bancare, **comerciale** (tertiare) cu caracter intraurban (...).*

<b>Indici urbanistici</b>	<b>Existent</b>	<b>Propus</b>
Suprafata teren propusa spre dezmembrare	9876	9876
P.O.T.	0	50%
C.U.T.	0	2.4
Regim de inaltime	P	P+1
Zone verzi	20%	20%

**POT Max. prevazut prin PUG- 50%**  
**CUT Max. prevazut prin PUG- 2.4**

### **3.5. Acces Auto**

Investitia va fi accesibila din str. Garii si strada nou creata- str. D. Bolintineanu- care va deveni publica pana la limita terenului Lidl, conform planurilor atasate.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare- apa/canal si current- din str. Garii.

Colectarea si depozitarea deseurilor va avea loc in containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locala de salubritate

### **3.7. Categoriile de costuri**

Investitia va fi suportata integral de catre beneficiarul lucrarii, SC LIDL ROMANIA SCS.

## **4. CONCLUZII**

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca zona cu dotari comerciale de alimentatie publica propusa, se integreaza perfect intr-o zona cu mare potential, aflata in dezvoltare.

Consideram ca investitia, si implicit functiunea care se doreste realizata in zona in cauza, este oportuna dezvoltarii Municipiului Timisoara.

Intocmit:  
Arh. Radu D. Radoslav