



MEMORIU NON-TEHNIC CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL

Bd. Eroilor/str. Stefan cel Mare, TIMISOARA, JUD. TIMIS

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL
AMPLASAMENT:	BD. EROILOR/STR. STEFAN CEL MARE, TIMISOARA, JUD. TIMIS
SUPRAFATA:	9430,00MP
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.:	2304.02.1
DATA:	16.03.18

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

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 IN TERITORIU	A.01
PLAN ZONIFICARE PUG (EXISTENT SI PROPUS)	A.02
STUDIU PUG	A.03
PLAN PARCELAR	A.04
PLAN DE SITUATIE PROPUS	A.05
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	A.06
SIMULARI 3D	A.07

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 GUBAN, cu acces atat din Bd. Eroilor, cat si din str. Stefan cel Mare.

Terenul zonei studiate Guban, are o suprafata totala de 67597,63 mp, din care Lidl doreste dezmembrarea si achizitionarea unei suprafete de 9430mp.

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

- la NORD - Bd Eroilor/ Cladire spatii comerciale/servicii
- la SUD - Str. 1 Decembrie/incinta Guban
- la EST - Str. Stefan cel Mare
- la VEST - Str. Johannes Gutenberg/ incinta Guban

2.2. Caracterul zonei si situatia existenta pe teren

Terenul GUBAN este inclus in UTR 37- zona unitati industriale.

Fabrica a luat fiinta in 1937, functionand initial ca fabrica de crema si ceara de pantofi, sub numele de "Uzinele Chimice Guban". In 1959 a inceput fabricarea pantofilor, activitate care a durat pana de curand, cu mici modificari pe parcurs, pana in prezent.

In 2016 s-au obtinut Autorizatii de Demolare pentru majoritatea caldirilor din incinta.

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

2.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din doua directii:

- Bd. Eroilor
- Str. Stefan cel Mare

2.4. Situatia juridical a terenului

Incinta Guban este formata din mai multe parcele:

- CF 401098, nr. cad. 401098- 15.888mp; proprietar IMS PARK DEVELOPMENT SA
- CF 405308, nr. cad. 405308- 7.854mp; proprietar IMS PARK DEVELOPMENT SA
- CF 410168, nr. cad. 410168- 1.483mp; proprietar GBN IMOBILI SRL
- CF 410180, nr. cad. 410180- 1.276mp; proprietar GBN IMOBILI SRL
- CF 403826, nr. cad. 403826- 3.973mp; proprietar GBN IMOBILI SRL
- CF 410175, nr. top 7295/1, 7296/1, 7297/2, 7289/1, 7299-7302, 7303/2, 7304/2/1, 7297/1/2/4/1- proprietar GBN IMOBILI SRL

Parcelele afectate de viitoare investitie LIDL sunt: 410180, 401098, 405308.

Proprietarii terenului au imputernicit beneficiarul LIDL ROMANIA SCS in vederea obtinerii PUZ 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 in cea mai mare parte 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 37- zona unitati industriale.

In PUG-ul nou, aflat in curs de avizare, terenul are functiunea **ZCP 12 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 25.018mp (CF 410180-1276mp, CF 401098- 15.888mp, CF 405308- 7.854mp). Din totalul de 25.018mp, se propune dezmembrarea a 9.430mp, suprafata pe care se va construi investitia, restul terenului ramanand proprietarilor actuali- SC GBN IMOBILI SRL si IMS PARK DEVELOPMENT 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 (...).*

Indici urbanistici	Existent	Propus
Suprafata teren propusa spre dezmembrare	9430	9430
P.O.T.	0.0	50
C.U.T.	0.0	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

In urma sedintei CTATU din data de 16.11.2017 si a recomandarilor propuse cu aceasta ocazie, beneficiarul propune doua solutii urbanistice de mobilare interioara. Ambele solutii se incadreaza in functiunea si parametrii agreati prin PUG.

3.5. Acces Auto

Investitia va fi accesibila din Bd. Eroilor si din str. Stefan cel Mare.

Pentru a nu supraincarca Bd. Eroilor, accesul TIR-urilor pentru aprovizionare se va executa strict de pe str. Stefan cel Mare.

Masinile personale vor avea acces atat de pe Bd. Eroilor cat si de pe str. Stefan cel Mare.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare- apa/canal, gaz si curent:

- Racordarea la reseaua publica de apa si canalizare se va efectua pe str. Stefan cel Mare
- Bransare la reseaua de energie electrica de pe strada Stefan cel Mare, prin post trafo nou propus
- Alimentare cu gaze naturale din reseaua de pe str. Stefan cel Mare
- 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