

MEMORIU NON-TEHNIC

1. DATE DESPRE ZONA

1.1. 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 privata/cladiri
- la VEST - drum interior (str. D. Bolintineanu)/ incinta Elba

1.2. 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 iluminat, 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.

1.3. Accesibilitate

Terenul este accesibil din str. Garii

1.4. 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.

1.5. Echipare edilitara

Utilitatile se afla la limita de proprietate.

1.6. 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.

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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 proprietarului actual- SC ELBA SA.

Interventiile urbanistice propuse au condus la urmatoarele principii de lucru:

- o Generarea unei zone pentru activitati comerciale, prestari servicii alimentatie publica – zona construire supermarket Lidl
- o Spatii verzi – zone verzi cu rol de protectie;
- o 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 est una comerciala- Construire supermarket Lidl.

Indici urbanistici	Existent	Propus
Suprafata teren propusa spre dezmembrare	9876	9876

P.O.T.	0	35%
C.U.T.	0	0.6
Regim de inaltime	P	P+1
Zone verzi	20%	20%

2.1. 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.

2.2. 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

2.3. Categoriile de costuri

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

3. 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