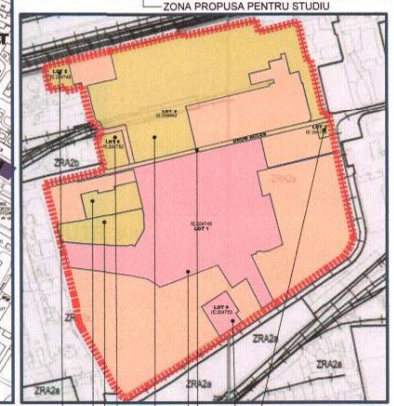
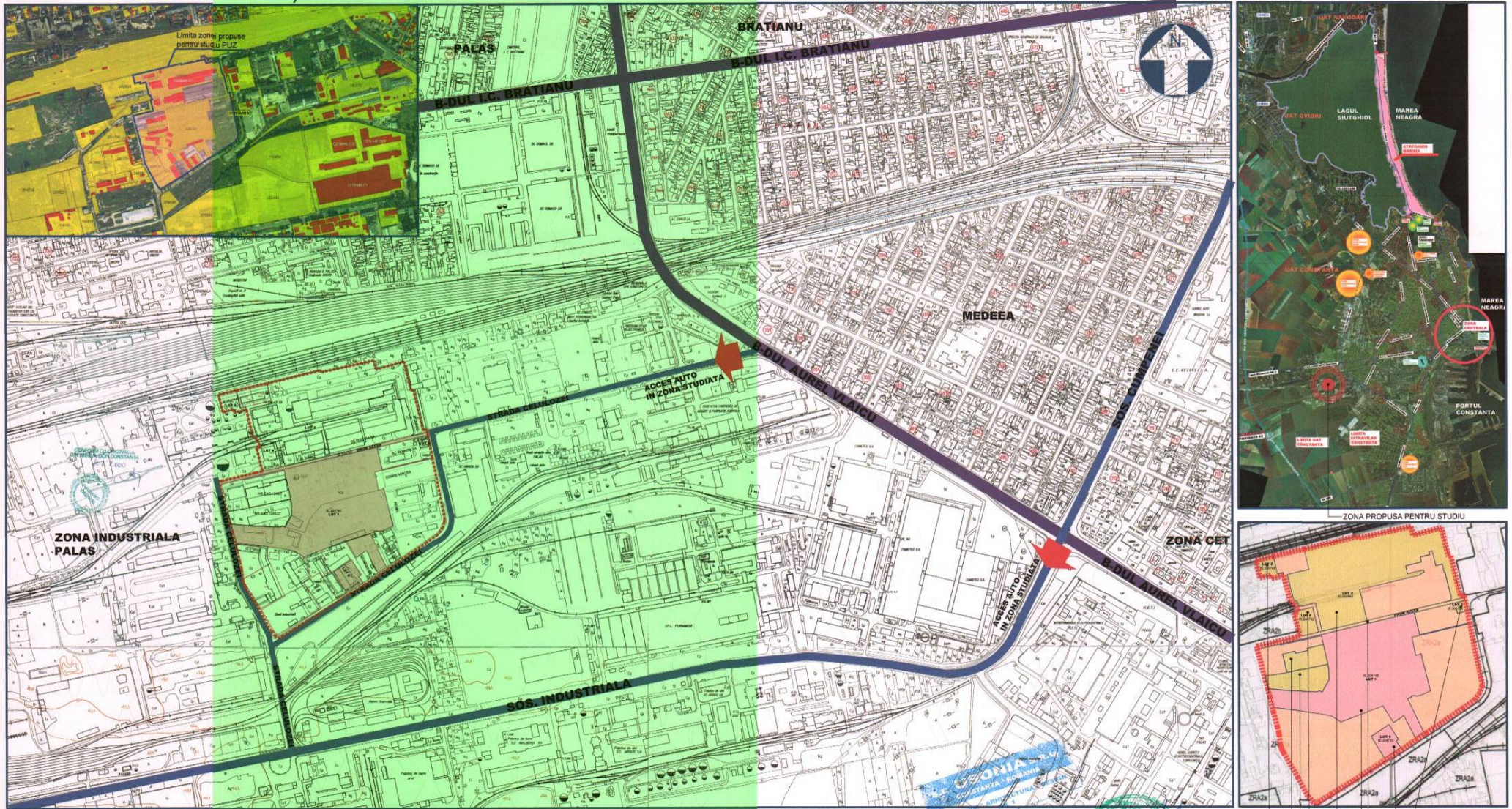


STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ PARC INDUSTRIAL, generat de imobile situate pe Str.Celulozei nr.6-lot1,lot9 si drum acces

PLAN DE INCADRARE U01



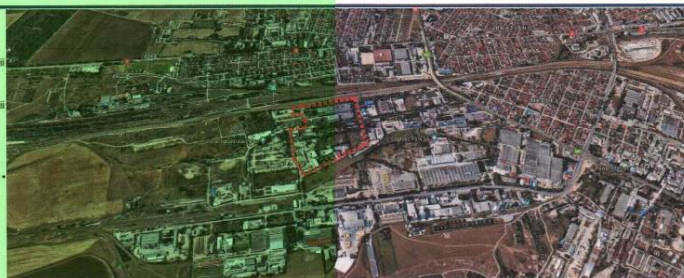
LEGENDA

- Limita zonei propuse pentru studiu PUZ, S ~ 147500mp
- Parcele care genereaza studiu PUZ: SITUATE PE STRADA CELOUZEI, NR.6
- LOT 1 - IE 204745; S= 35072mp
- LOT 9 - IE 204753; S= 1844 mp
- DRUM ACCES - IE 204757; S= 2268mp
- TOTAL SUPRAFATA = 39184mp

REGLEMENTARI APROBATE CF. PUG

- ZRA 2 - ZONA ACTIVITILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII**
ZRA 2a - Subzona unitatilor predominant industriale
- UTILIZARI ADMISE
 - activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, care necesita suprafete mari de teren (ZRA 2a);
 - activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijocii (ZRA 2a)
 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
 - inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20.0 m;
 - inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente;
 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC / mp teren * 100)
 - conform PUZ, dar nu peste 50%
 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mc / mp teren)
 - CUT = coeficient volumetric de utilizare a terenului
 - CUT maxim = 10.0 mc/mp teren

ZONA PROPUISA PENTRU STUDIU PUZ

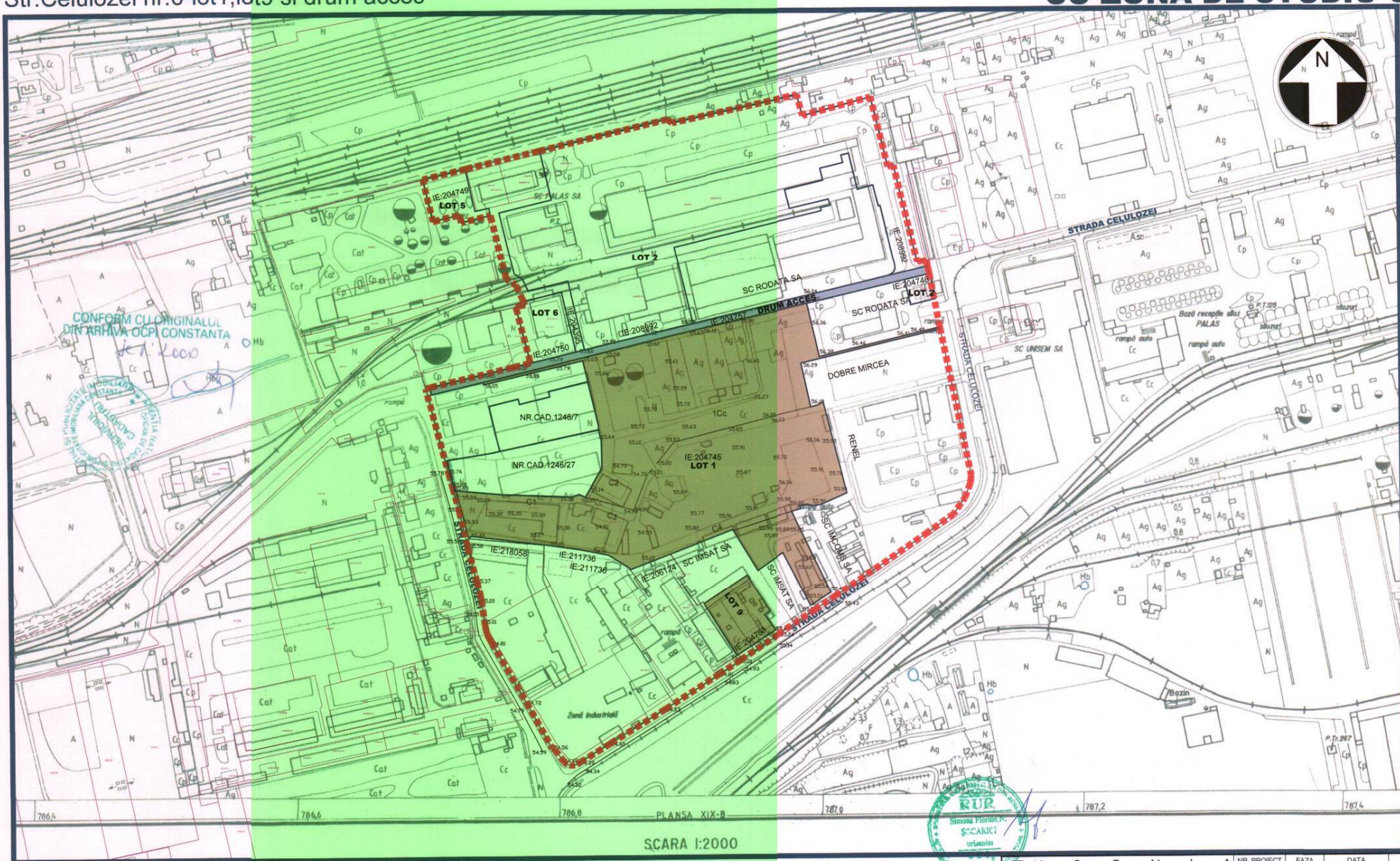


<p>USONIA URBANISM - DESIGN</p>	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	11/2018	A.O.	APRILIE 2019	AO - U01
SPECIALITATEA				
SEF PROIECT		Arh. Marius Socarici		
PROIECTANT		Urb. Simona Socarici		
DESENAT		Urb. Simona Socarici		
VERIFICAT		---		
DESEN		SCARA	REVIZIA	
STRADA CELOUZEI, NR. 6, LOT 1, LOT 9 SI DRUM DE ACCES MUN. CONSTANTA		PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1/5000	00
		PLAN DE INCADRARE IN MUN. CONSTANTA	1/100000	---
BENEFICIAR		PLAN DE INCADRARE IN PUG	1/5000	---
S.C.SOLID HOUSE S.R.L. pentru CREDIT EUROPE LEASING IFN S.A.		---		

ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L., CONSTANTA.

STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ PARC INDUSTRIAL, generat de imobile situate pe PLAN CADASTRAL - TOPOGRAFIC CU ZONA DE STUDIU U02

Str. Celulozei nr.6-lot1,lot9 si drum acces



LEGENDA

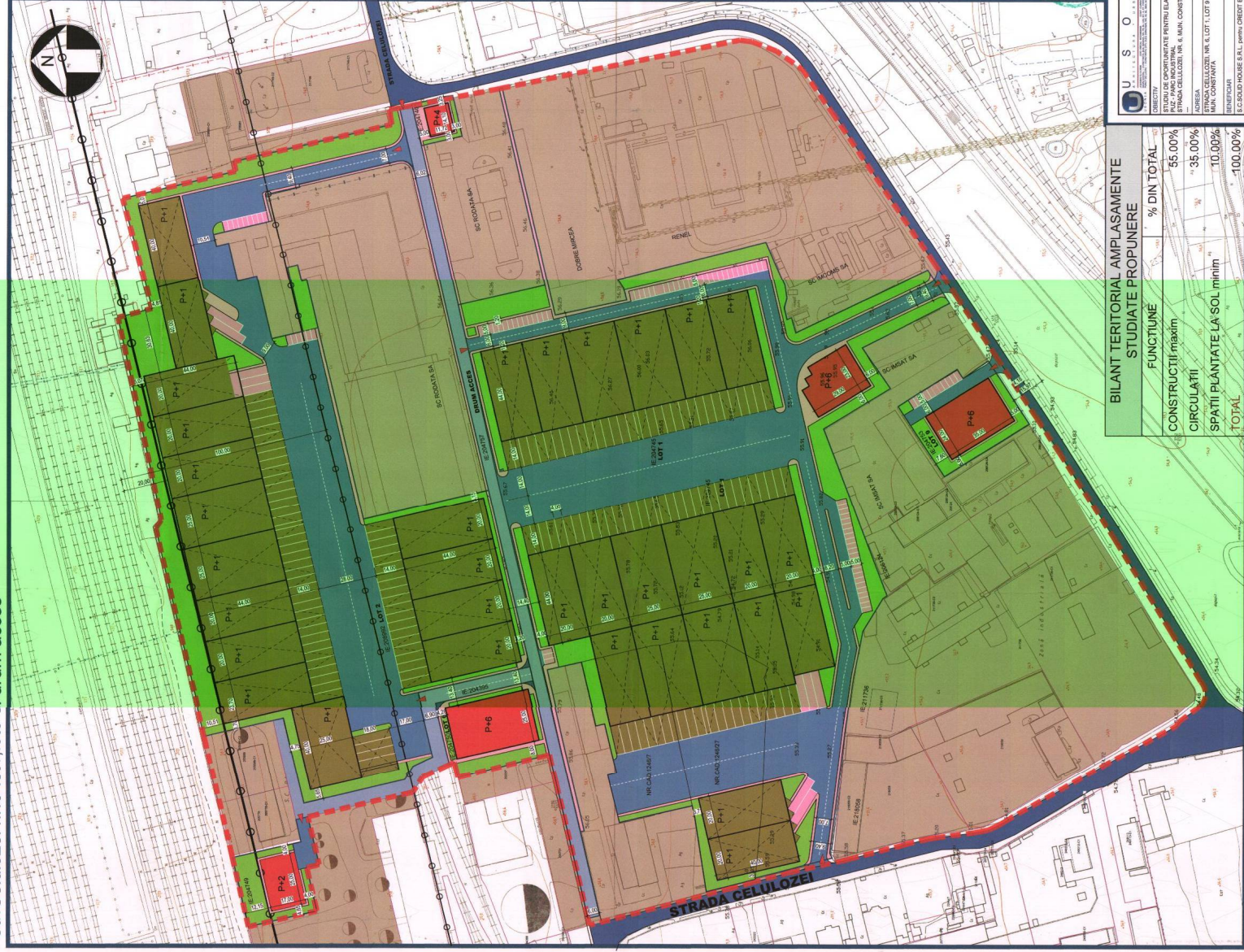
- Limita zonei propuse pentru studiu PUZ, S ~ 147500mp
- Parcele care genereaza studiu PUZ :
SITUATE PE STRADA CELOZOZEI, NR.6
- 1.LOT 1 - IE 204745; S= 35072mp
- 2.LOT 9 - IE 204753; S= 1844 mp
- 3.DRUM ACCES - IE 204757; S= 2268mp
- TOTAL SUPRAFATA = 39184mp



U S O N I A		NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN		11/2018	A.O.	APRILIE 2019	AO - U02
SPECIALITATEA		URBANISM			
OBIECTIV	SEF PROIECT Arh. Marius Socarici				
STUDIUL DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORAREA	PROIECTAT Urb. Simona Socarici				
PUZ - PARC INDUSTRIAL	DESENAT Urb. Simona Socarici				
STRADA CELOZOZEI, NR. 6, MUN. CONSTANTA	VERIFICAT ---				
ADRESA	DESEN	SCARA	REVIZIA		
STRADA CELOZOZEI, NR. 6, LOT 1, LOT 9 SI DRUM DE ACCES	PLAN CADASTRAL/TOPOGRAFIC	1/2000	00		
MUN. CONSTANTA	CU ZONA DE STUDIU	---			
BENEFICIAR	---				
S.C.SOLID HOUSE S.R.L. pentru CREDIT EUROPE LEASING IFN S.A.	---				
ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANTA.					

STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ PARC INDUSTRIAL, generat de imobile situate pe Str. Celulozei nr.6-lot1,lot9 și drum acces

**PLAN CONCEPT
PROPIUS U03**



LEGENDA

— Limița zonei propuse pentru studiu PUZ,
S = 147500mp

Parcele care generează studiu PUZ:
SITUATIE PE STRADA CELULOZEI, NR.6
1.LOT 1 - IE 204745; S= 35072mp
2.LOT 9 - IE 204753; S= 7844 mp
3.DRUM/ACCES - IE 204757; S= 2288mp
TOTAL SUPRAFATA = 39194mp

- Funcțiuni industriale existente
- Circulații carosabile existente
- Zona de siguranță cale ferată
- Zona de protecție cale ferată
- Propunere preliminară de mobilare urbanistică
- Hale producție, depozitare, Rh =P+1
- Funcțiuni administrative, birouri, arhivă, producție servicii, spații destinate personalului; Rh=P+6
- Spații plantate la sol
- Circulații carosabile în incintă
- Circulații carosabile existente menținute
- Circulații pietonale
- Parcaje la sol

PARCELE CARE GENEAREAZA STUDIUL PUZ



COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI

POT = 65%
CUT vs 10mc/mp
CUT = 3
Rh = P+1 - pentru hale depozitare, producție
Rh = P+6 - pentru celelalte funcțiuni

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENTE STUDIATE PROPUNERE

FUNCȚIUNE	% DIN TOTAL
CONSTRUCTII maxim	55.00%
CIRCULAȚII	35.00%
SPATII PLANTATE LA SOL minim	10.00%
TOTAL	100.00%



U.S.O.N.I.	NR. PROIECT	PUZ	DATA	INDICATIV
	SPECIALIZAREA	ACO	APRILIE 2013	URBANISM
OFICIUL DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE	SEF PROIECT	Arh. Maria Soareș		
STRADA CELULOZEI NR. 6, MAN. CONSTANTA	PROIECTANT	LUC. SIMONA BOGDAN		
	DESENANT	LUC. SIMONA BOGDAN		
ADRESA	PROIECT			
STRADA CELULOZEI NR. 6, LOT 1, LOT 9 SI DRUM DE ACCES	PERSONA			
MAN. CONSTANTA	PLAN CONCEPT PROPIUS			
REPERFORMA	CU DZONA DE STUDIU			
SCESIOD HOUSE S.R.L. (www.drept.europa.eu/ingp/sr) S.A.	SCALA			
	REZOLUT	1:1000		
		00		

MEMORIU TEHNIC
in vederea obtinerii
Avizului de Oportunitate pentru elaborare PUZ

CAPITOLUL 1: DATE GENERALE

DENUMIREA OBIECTIVULUI	STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PUZ PARC INDUSTRIAL GENERAT DE IMOBILE SITUATE PE STR.CELULOZEI NR.6 – LOT1, LOT9 SI DRUM ACCES
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
INITIATOR:	SOLID HOUSE SRL PENTRU CREDIT EUROPE LEASING IFN S.A.
PROIECTANT GENERAL	S.C.USONIA S.R.L.
DATA ELABORARII	APRILIE 2019

CAPITOLUL 2: OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Scopul prezentei documentatii consta in obtinerea avizului de oportunitate conform Certificatului de urbanism nr. 927/03.04.2019, in vederea elaborarii unui Plan urbanistic zonal, generat de imobile situate pe strada Celulozei, nr.6.

Prin Planul urbanistic zonal se pot stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (*Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*).

Parcele care genereaza studiu PUZ situate pe Strada Celulozei, nr.6 sunt:

- 1.LOT 1 - IE 204745; S= 35072mp
- 2.LOT 9 - IE 204753; S= 1844 mp
- 3.DRUM ACCES - IE 204757; S= 2268mp

TOTAL SUPRAFATA IMOBILE CARE GENEREAZA STUDIU PUZ= 39184mp

CAPITOLUL 2: INCADRAREA IN LOCALITATE / PUG MUN. CONSTANTA

Imobilele care genereaza studiul PUZ sunt situate in zona industrială, in partea de vest a Mun. Constanta, pe strada Celulozei, nr.6.





Sursa foto: googlemaps



Sursa foto: googlemaps

Conform PUG Mun. Constanta, amplasamentul face parte din zona de reglementare ZRA2 - ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII - ZRA 2a - Subzona unitatilor predominant industriale.

Conform RLU PUG si Certificat de urbanism nr. 426/09.02.2018, parcelele au interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Extras din Regulamentul de urbanism aferent ZRA 2a

UTILIZARI ADMISE

- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, care necesita suprafete mari de teren (ZRA 2a);
- activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii (ZRA 2a)

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20.0 m;
- inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente;

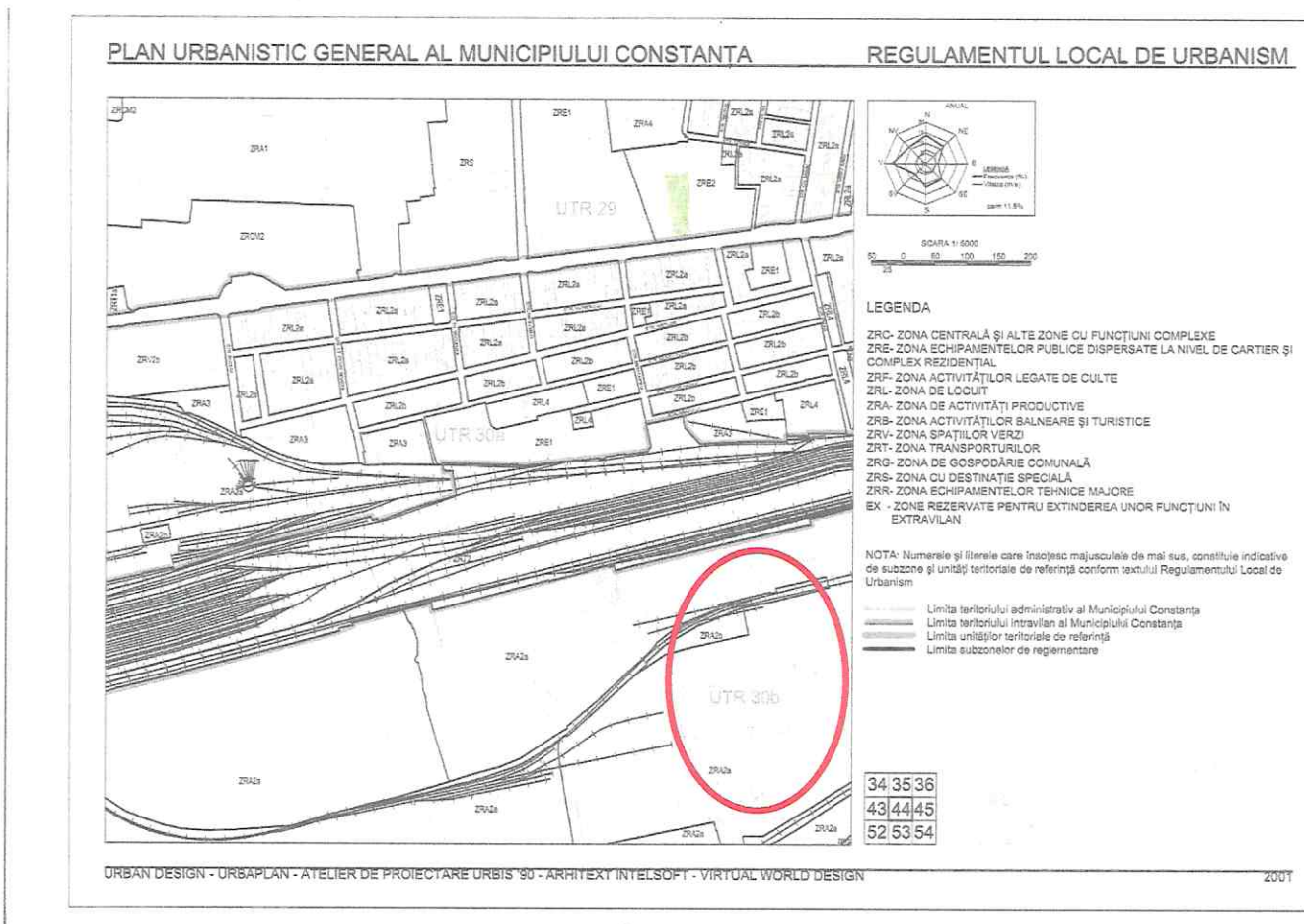
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- conform PUZ, dar nu peste 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mc / mp\ teren$)

- CUT = coeficient volumetric de utilizare a terenului
- CUT maxim = 10.0 mc/mp teren





Sursa foto: PUG Mun. Constanta

CAPITOLUL 3: SITUATIA EXISTENTA

Suprafata totala a zonei care genereaza PUZ este 39184mp, acesta fiind formata din urmatoarele parcele:

- LOT 1 - IE 204745; S= 35072mp, pe care se afla 4 corpuri de cladire
- LOT 9 - IE 204753; S= 1844 mp, pe care se afla un corp de cladire
- DRUM ACCES - IE 204757; S= 2268mp

Constructiile existente au destinatii de hale, anexe, constructii industriale si edilitare, iar cele aflate pe lotul 2 – IE 208992 sunt declarate ruine.

In limita zonei studiate propuse, precum si in imediata vecinatate parcele existente sunt incluse tot in zona **ZRA 2a - Subzona unitatilor predominant industriale**, iar constructiile existente au tot destinatii de constructii industriale si edilitare.

Circulatia in zona se realizeaza pe strada Celulozei care se intersecteaza cu bulevardul Aurel Vlaicu la cca.600m de zona studiată.

Strada Celulozei are o latime a partii carosabile cuprinsa intre 4m si 6 m.





Sursa foto: googlemaps



Sursa foto: geoportal ANCP

CAPITOLUL 3: PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE

Funcțiunile propuse sunt specifice zonei industriale existente, respectiv funcțiuni industriale, cu următoarele utilizări:

- Hale producție, prelucrare, asamblare
- Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului
- Depozit, centru de distribuție
- Comercializare materiale de construcții
- Centru de cercetare și formare profesională
- Incubator de afaceri
- Parc de activități
- Infrastructura și spații destinate IMM-urilor
- Instalații de transfer intermodal de marfuri
- Colectare, depozitare și valorificare materiale reciclabile
- Autoservice, spalatorie auto
- Stație de combustibili cu servicii aferente

Pe parcelele proprietate privată ale inițiatorului se vor realiza:

- circulații și platforme carosabile, pietonale, parcaje la sol
- accesuri carosabile și pietonale
- sistematizare verticală teren
- împrejmuire teren
- bransamente la utilități
- spații plantate

Accesuri auto și pietonale:

- Accesul auto și pietonal la parcul industrial se va realiza din strada Celulozei

Parcaje:

- Parcarile necesare noului obiectiv se vor realiza în limitele de proprietate ale parcelelor existente fără afectarea circulațiilor publice

Echiparea tehnico-edilitară

- Zona studiată are acces la infrastructura existentă: circulații și echipare tehnico-edilitară. Racordarea la rețelele edilitare existente se va realiza pe baza avizelor detinatorilor de utilități. Utilitățile necesare obiectivului propus sunt alimentarea cu apă, cu energie electrică și racordarea la rețelele de canalizare din zona.

BILANT TERITORIAL PROPUSE PENTRU PARCELE DIN ZONA STUDIATA

FUNCTIUNE	%
CONSTRUCTII maxim	55,00%
CIRCULATII (carosabile, pietonale, parcaje)	35,00%
SPATII PLANTATE LA SOL minim	10,00%
TOTAL	100,00%

CAPITOLUL 4: INDICATORII PROPUSE

Indicatorii urbanistici propusi pentru amplasamentul ce a generat PUZ, respectiv zona de reglementare stabilită prin PUG Mun. Constanta sunt:



ZRA2a		
INDICATORI URBANISTICI	APROBAT (PUG)	PROPUS
POT	50%	55%
CUT	nespecificat	3
CUT VOLUMETRIC	10mc/mp	10mc/mp
RH/ H	Nespecificat/20metri	P+1/P+6

CAPITOLUL 5: INTEGRAREA IN ZONA

Conform utilizarilor functionale admise de PUG Mun. Constanta, amplasamentul situat in zona activitatilor economice - **ZRA 2a - Subzona unitatilor predominant industriale**, poate fi utilizat pentru *activitati productive si servicii industriale*.

Realizarea unui parc industrial, cu acces la arterele de tranzit existente, nu contravine functiunilor existente si admise.

CAPITOLUL 6: CONSECINTE ECONOMICO-SOCIALE

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei, cererea crescuta de spatii de depozitare si numarul limitat al acestora, precum si intentia dezvoltatorului de a construi un acest ansamblu pe amplasamentul care a generat PUZ, se estimeaza ca din punct de vedere social, zona va deveni mai atractiva prin inoirea fondului construit si realizarea unor noi amenajari, inclusiv spatii plantate, iar din punct de vedere economic, se estimeaza o crestere a veniturilor la bugetul local prin taxele aferente documentatiilor supuse aprobarii/autorizarii precum si celor aferente viitoarelor constructii, precum si o imbunatatire a mediului de afaceri.

CAPITOLUL 7: CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investitiilor propuse pe parcelele proprietate privata vor fi suportate exclusiv de investitorii privati. Categoriile de costuri ce vor fi suportate exclusiv de investitorii privatati sunt cele legate de eliberarea amplasamentelor de constructiile, instalatiile, ruinele existente, realizarea noilor constructii si a infrastructurii necesare (bransamentele retele edlitare, circulatii, parcaje, accesuri, spatii verzi, imprejmui).
Nu sunt prevazute interventii care sa necesite costuri pentru administratia publica locala.

INTOCMIT,
URB. SIMONA SOCARICI

