

**LEGENDA**

LIMITA AMPLASAMENT CARE GENEREAZA PARCELA A843/2 S=58500MP

<b>U S O N I A</b> ARHITECTURA URBANISM - DESIGN <small>Str. E. M. 14, Cluj Napoca, Romania</small>	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	46/2017	A.O.	MAI 2018	AO - U01
	SPECIALITATEA			URBANISM
OBIECTIV	SEF PROIECT Urb.Arh. Marius Socarici			
STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PLUZ	PROIECTAT Urb. Simona Socarici			
"INTRODUCERE IN INTRAVILAN PARCELA A843/2 PENTRU	DESENAT Stg.Urb. Andreea Eugenia Buculessea			
CONSTRUIRE UNITATE AGROZOOTEHNICA SI CENTRU ECOVESTRU"	VERIFICAT Urb. Simona Socarici			
ADRESA				SCARA
PARCELA A843/2				1/10000
EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANTA				1/60000
BENEFICIAR				REVIZIA
CALAGIU SOTIR SI CALAGIU TUDORA				---













**MEMORIU TEHNIC**  
**in vederea obtinerii**  
**Avizului de Oportunitate pentru elaborare PUZ**  
**„INTRODUCERE IN INTRAVILAN PARCELA A843/2 PENTRU**  
**CONSTRUIRE UNITATE AGROZOOOTEHNICA SI CENTRU ECVESTRU”**

**CAPITOLUL 1: DATE GENERALE**

DENUMIREA OBIECTIVULUI	STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – „INTRODUCERE IN INTRAVILAN PARCELA A843/2 PENTRU CONSTRUIRE UNITATE AGROZOOOTEHNICA SI CENTRU ECVESTRU”
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
INITIATOR:	CALAGIU SOTIR si CALAGIU TUDORA
PROIECTANT GENERAL	S.C.USONIA S.R.L.
DATA ELABORARII	MAI 2018

**CAPITOLUL 2: OBIECTUL DOCUMENTATIEI**

Scopul prezentei documentatii consta in obtinerea avizului de oportunitate conform Certificatului de urbanism nr.545/19.02.2018, in vederea elaborarii unui Plan urbanistic zonal, pentru stabilirea reglementarilor urbanistice pentru parcela A 843/2 situata in extravilanul Mun. Constanta, cu suprafata totala de 58500,00mp.

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*).

Amplasamentul studiat – parcela A 843/2 cu nr. cad. 205431 este proprietatea privata a lui CALAGIU SOTIR si CALAGIU TUDORA, si se afla conform documentatiei cadastrale in extravilanul municipiului Constanta, avand urmatorii vecini:

- La nord: De814
- La sud: CC 842
- La est: De844
- La vest: A843/1

Parcela A 843/2 cu categoria de folosinta teren agricol, este libera de constructii



**CAPITOLUL 3: INCADRAREA IN LOCALITATE / PUG MUN. CONSTANTA**

Amplasamentul studiat se afla in extravilanul municipiului Constanta, la vest de limita intravilanului, spre Comuna Valu lui Traian.

In urma solicitarii adresate OCPI Constanta cu privire la furnizarea de planuri de incadrare in zona a parcelei A 843/2, la scarile 1:500 si 1:2000, institutia a raspuns prin adresa cu nr.

Mun. Constanta, PARCELA A 843/2

PLAN URBANISTIC ZONAL - FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE



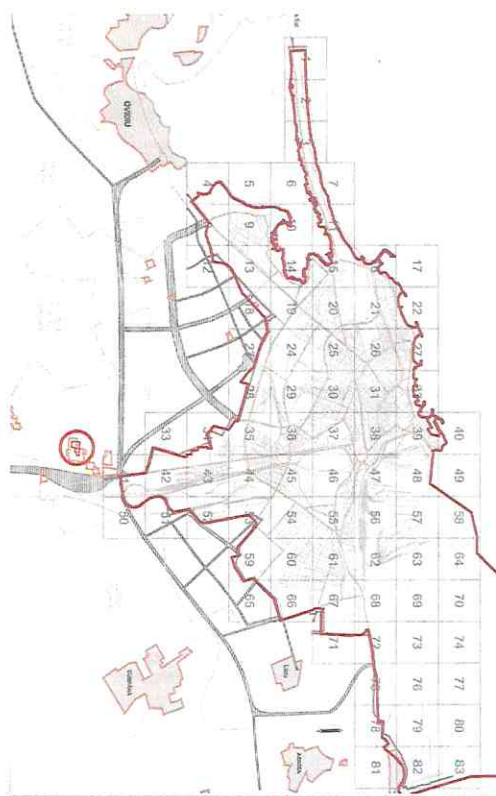


142629/17.11.2017 ca nu detine planurile de incadrare la scarile solicitate, eliberand un plan de incadrare scara 1:10000.



Sursa foto: googlemaps

**Conform PUG Mun. Constanta**, amplasamentul face parte extravilanul Mun. Constanta.



Sursa foto: PUG Mun. Constanta





## CAPITOLUL 4: SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul studiat este teren liber de constructii, folosinta actuala fiind teren agricol in extravilanul municipiului Constanta.

La est de amplasament se afla De 844, terenuri agricole si la cca.650m se afla "Sectia 8 Martie".

La vest de amplasament se afla terenuri agricole si Sectia "8 Martie Nou".

La nord de amplasament se afla De 814 - drum de pamant.

La sude de amplasament se afla "Sectia 8 Martie".

Zona formata din amplasament si vecinatatile imediate (la vest, sud si nord) se caracterizeaza ca zona neurbanizata, cu parcele neconstruite, fara infrastructura (strazi, retele edilitare, alte amenajari urbane).



Sursa foto: [geoportal.ancpi.ro](http://geoportal.ancpi.ro)

### Disfuncționalități în zona studiată din punct de vedere al:

- **funcțiilor** - zona neurbanizată învecinată cu funcțiuni agricole.
- **fondului construit** - pe amplasament nu există fond construit, în vecinătate se află construcții pentru activități agricole.
- **circulațiilor** - drumurile existente sunt drumuri de exploatare - de pământ
- **sistemului de spații publice** - nu există spații publice amenajate și spații verzi amenajate.
- **regimului juridic** - nu au fost identificate
- **echipării tehnico-edilitare** - informații privind echiparea edilitară a zonei se vor obține din avizele de specialitate la faza PUZ.

## CAPITOLUL 5: PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

Prin Planul urbanistic zonal solicitat se va propune introducerea parcelei A 843/2 în intravilanul Mun. Constanta și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea construirii unei unități agrozootehnice și a unui centru ecvestru.

Unitatea agrozootehnică pentru animale (bovine și ovine) va conține cel puțin următoarele:

- Clădiri administrative
- Locuințe pentru personalul angajat





- Grajduri pentru animale
- Padocuri
- Abator animale
- Camera de frig
- Pielarie
- Magazii cereale/furaje
- Filtre sanitare
- Rezervoare si platforme dejectii
- Depozitare utilaje agricole
- Remiza utilaje
- Bascula – cantar auto
- Siloz pentru FNC (fabrica nutreturi combinate)
- Fanar – siloz aerian
- Platforme betonate, rampe
- Grupuri sanitare
- Depozit ingrasaminte chimice, ierbicide si pesticide
- Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare: post trafo, rezervor apa, put forat – hidrofor, fosa septica, bazin decandor, platforma gunoi etc
- Circulatii auto si pietonale, platforme, parcaje la sol
- Spatii verzi si plantatii de protectie.
- Imprejmuiri
- Constructii, anexe, amenajari, instalatii conform cerintele tehnice si tehnologice

Centrul ecvestru va contine cel putin urmatoarele:

- Cladiri administrative
- Locuinte pentru personalul angajat
- Grajduri de cai si anexe
- Vestiare
- Fanar
- Platforme dejectii
- Manej acoperit si descoperit
- Alimentatie publica (pentru vizitatori)
- Cazare de tip agroturism
- Platforme betonate
- Grupuri sanitare
- Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare: post trafo, rezervor apa, put forat – hidrofor, fosa septica, bazin decandor, platforma gunoi etc
- Circulatii auto si pietonale, platforme, parcaje la sol
- Spatii verzi si plantatii de protectie.
- Imprejmuiri



Accesul auto la parcela se va realiza din De 814 si De 844.

POT, CUT Rh si H se vor stabili prin PUZ, in functie de cerintele tehnice ale functiunilor propuse.

#### Accesuri auto si pietonale:

- Accesul auto si pietonal la unitatea agrozootehnica se va realiza din DN 3 → drumurile existente → De 814. Exista 2 accesuri din DN3 catre zona in care se afla parcela A 843/2. Amplasamentul care acces direct din De 814.
- Accesul auto si pietonal la centrul ecvestru se va realiza din DN 3 → drumurile existente → De 814 → De 844. Exista 2 accesuri din DN3 catre zona in care se afla parcela A 843/2. Amplasamentul care acces direct din De 814.
- Parcela A 843/2 va avea cel putin 3 accesuri carosabile amenajate: unul pentru ferma zootehnica, unul de serviciu pentru centrul ecvestru si unul pentru vizitatorii centrului ecvestru. De asemenea, va mai exista un acces pentru animale din De 814.



- Drumurile de exploatare De 814 si De 844 se propun pentru transformare in strazi nde tip urban. Pentru De 814 se propune o ampriza de 13m (strada cu 2 benzi de circulatie si trotuare). Pentru De 844 se propune o ampriza de 9m (strada cu 2 benzi de circulatie si trotuare).

Configuratia finala a edificabilului propus pe planul de situatie, anexat prezentei documentatii, se vor stabili la faza PUZ, in functie de conditionarile din avizelele ce vor fi obtinute.

## CAPITOLUL 6: INDICATORII PROPUȘI

Indicatorii urbanistici propusi pentru amplasamentul ce a generat PUZ, respectiv zona de reglementare stabilita prin PUZ Aurel Vlaicu - HCL nr. 286/2006 sunt:

COEFICIENTI URBANISTICI		
	PUG	PROPUȘ
POT	-	40%
CUT	-	1
RH	-	Parter/ Parter inalt / P+1 Pentru constructiile zootehnice inaltimea se va stabili conform cerintelor tehnologice

## CAPITOLUL 7: INTEGRAREA IN ZONA

Adiacent zonei studiate se afla functiuni agricole (ternuri agricole in extravilan si unitati agrozootehnice).

Pentru amplasamentul studiat, parcela A 843/2 se propune introducerea in intravilan si stabilirea zonei functionale: Zona activitatilor economice (functiuni agricole si sportive).

## CAPITOLUL 8: CONSECINTE ECONOMICO-SOCIALE

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei, se estimeaza ca din punct de vedere social, zona va deveni mai atractiva prin diversificare functionala si amenajari noi, 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.

## CAPITOLUL 9: CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investitiilor propuse pe parcela proprietate privata vor fi suportate de investitorii privati. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati sunt cele legate de extinderea retelelor edilitare necesare, extinderea tramei stradale necesare, realizarea noilor constructii si a infrastructurii necesare acestora (bransamentele retele edilitare, circulatii, parcaje, accesuri, spatii verzi, imprejurii).



INTOCMIT,  
URB. SIMONA ȘOCĂRICI

Mun. Constanta, PARCELA A 843/2  
PLAN URBANISTIC ZONAL - FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE