



J 07 / 886 / 1992 CIF: 3199286  
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, nr. 28/4

tel +40 744 527 303  
+40 331 102 499

SC **CONCEPT** SRL

proiect nr.  
**C644.23**  
beneficiar

*construire CLADIRE PARTER cu destinatia*  
**PUZ FILTRU FERMA PASARI**  
*sat. SULITA, com. SULITA*

exemplar nr. **1 2 3 4** pentru *studiu de oportunitate*

## BORDEROU PIESE SCRISE si DESENATE

### 1. PIESE SCRISE

pagina de titlu  
borderou piese scrise si piese desenate  
memoriu Studiu de Oportunitate

### 2. PIESE DESENATE

plan incadrare in teritoriu	PUZ 01
plan situatie existenta	PUZ 02
plan reglementari urbanistice	PUZ 03
plan situatie topografic	PUZ 02

Intocmit,

arh. Dan Octavian BOTEZ



# STUDIU de OPORTUNITATE

solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 8 / 19 05 2023

**1. DENUMIREA PROIECTULUI** PUZ- construire CLADIRE PARTER cu destinatia  
FILTRU FERMA PASARI, sat. SULIȚA, com. SULIȚA

**2. BENEFICIAR / INITIATOR:** SC FERMA DE PĂȘĂRI SULIȚA  
cu sediul in BOTOSANI, str. VICTORIEI nr. 82

**3. PROIECTANT GENERAL** SC CONCEPT SRL,  
J07/886/1992, CUI 3199286,  
cu sediul in Botosani, al.gen. Ghe.AVRAMESCU nr. 28B

Coordonator URBANISM: arh. **Dan Octavian BOTEZ**

NUMAR PROIECT **644 / 2023**

FAZA DE PROIECTARE: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

DATA ELABORARII: **iulie 2023**

## 4. AMPLASAMENT:

JUDETUL BOTOSANI, com. SULIȚA, in partea de nord a intravilanului localitatii SULIȚA, pe o suprafata de teren masurata de 20 619 mp.

Extrasele de Carte Funciara pentru Informare, cu suprafețele de teren determinate in planul de proiectie Stereo 70, sunt anexat la prezentul memoriu.

### INCADRAREA IN LOCALITATE:

Imobilele care genereaza PUZ (terenul studiat) se gasesc in teritoriul administrativ al comunei SULIȚA din judetul BOTOSANI fiind localizate la sud-vest de DJ 297 123 (traseu SULIȚA – BLANDESTI), in intravilanul localitatii SULIȚA incadrata prin PUG comuna SULIȚA aprobat prin HCL nr.5 / 23 01 2013, in UTR 14 – zona agro-industriala. Teritoriul studiat, cu teren in suprafata totala (masurata) de 20619 mp aflat in proprietatea privata a initiatorului:

### DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Studiul prin PUZ a teritoriului de mai sus are ca obiectiv: stabilirea reglementarile urbanistice necesare in vederea construirii intr-o prima etapa a unei cladiri cu destinatia FILTRU FERMA PASARI, in contextul situatiei existente dar si a perspectivei de dezvoltarea a obiectivului agro-industrial "FERMA DE PĂȘĂRI SULIȚA". Cu aceasta ocazie se au in vedere si realizarea amenajarilor aferente necesare, inclusiv cele pentru asigurarea CIRCULAȚIEI (carosabil si pietonal). Amplasamentul obiectivului agro-industrial "FERMA DE PĂȘĂRI SULIȚA" in situatia existenta este identificat prin urmatorul bilant teritorial:

**BILANT TERITORIAL /  
EXISTENT**

	CAD		constructii mp	teren mp
suprafata totala teren	proprietate privata	o	<b>1,671.00</b>	<b>20,619.00</b>
1	NC 50023	Act Notarial nr. 5142, din 30 09 2021	1,671.00	2,931.00
2	NC 51537	Act Notarial nr. 5142, din 30 09 2021		2,713.00
3	NC 51495	Act Notarial nr. 5141, din 30 09 2021 <sup>2</sup>		2,525.00
4	NC 51518	Act Notarial nr. 5141, din 30 09 2021		1,943.00
5	NC 51494	Act Notarial nr. 5141, din 30 09 2021		2,719.00
6	NC 51514	Act Notarial nr. 5141, din 30 09 2021		1,602.00
7	NC 51259	Act Notarial nr. 5144, din 30 09 2021		6,186.00
	din care:	arabil		14,975.00
		curti constructii		5,644.00
	<b>TOTAL</b>		<b>1,671.00</b>	<b>20,619.00</b>
		<b>POT %</b>		<b>8.10</b>
		<b>CUT</b>		<b>0.08</b>

- localizare teren in suprafata totala (masurata) de 20619 mp, in partea de nord a intravilanului localitatii SULIȚA, situat la sud-vest de DJ 297 123 (traseu SULIȚA – BLANDESTI),
- incadrare PUG **UTR nr. 14 – “zona agro-industrială”,** conform PUG comuna SULIȚA aprobat prin HCL nr.5 / 23 01 2013, cu teren situat in intravilanul si extravilanul localitatii SULIȚA;
- proprietar **SC FERMA DE PĂȘĂRI SULIȚA,** J07/331/28.05.2021; CUI: 44351860, imobile dobandite prin Actele Notariale nr. 5141, 5142 si 5144 / 30 09 2021 eliberate de SNP “ANITEI si ASOCIATII”;
- categorie folosinta - curti constructii 5 644 mp (27,37%)  
- arabil 14 975 mp (72,63%)
- constructii:
  - constructiile existente, cu functionalitate anterioare de *grajd pentru crestere bovine*, au amplasament in parcela cu nr. cadastral 50023: C1-grajd în suprafață de 873 mp AC si C2-grajd în suprafață de 798 mp;
  - terenul celor 7 imobile este imprejmuit la limitele de proprietate exterioare cu panouri de sarma bordurata.

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament evidentiaza:

- in partea de nord a terenului adiacent DJ 297, panta relativ constanta de cca 1,88% pe directia nord-vest catre sud est), cu diferenta ale cotelor de nivel de 0,78 m pe distanta de 42,00 m;
- in partea de sud - vest a terenului studiat, panta relativ constanta de cca 4,71% pe directia nord-vest catre sud est), cu diferenta ale cotelor de nivel de 5,51 m pe distanta de 116,97 m.

Accesurile la imobilele care genereaza PUZ, carosabil si pieonal, sunt asigurate la limitele de proprietate orientate la sud-est (lungime de cca 290 m), din calea de acces DE 1090 cu traseu din DJ 297 catre lacul DRACSANI. In situatia existenta calea de acces DE 1090 are urmatoarele caracteristici:

- strada nemodernizata cu o banda de CIRCULAȚIE carosabila, pietruita, cu traseu de cca. 530 m catre sud, de la intersectia DJ 297 si pana la lacul DRACSANI;

- profil transversal în zona amplasamentului de 11,55 m latime între limitele de proprietate, cu carosabil (pietruit) de cca. 4,00 m și acostamente înierbate laterale de cca 3,75 m;
- studiul topografic evidențiază faptul că profilul longitudinal al străzii se găsește mai jos față de terenul din imobilele analizate, cu cca. 0,40 m în zona limitelor de proprietate.

Din punct de vedere al vecinătăților, imobilul care generează PUZ este învecinat cu:

NORD-EST 42,00 m, DJ 297;  
 SUD-EST 277,12 m, cale de acces DE 1090;;  
 SUD-VEST 92,84 m, DE 1113;  
 NORD-VEST 336,72 m, terenuri agricole proprietate privată persoane fizice și persoane juridice.

#### ECHIPAREA EDILITARĂ:

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității:

##### 1. Alimentare cu apă:

- Alimentarea cu apă se realizează din sursa subterană, formată din 3 puțuri forate realizate din tuburi de beton cu H1= 20 m, H2 = 20 m și H3 =90 m amplasate pe terenul Fermei de păsări.
- Apa preluată din rețeaua de alimentare este folosită pentru : consumul puilor, pentru igienizarea halelor efectuată după fiecare serie de creștere a puilor , pentru combaterea incendiilor și în scop potabil și menajer pentru personal. Înainte de utilizare apa este trecută printr-un sistem pentru tratare prin operații de filtrare , dedurizare și sterilizare cu UV furnizat de POLLET WATER GROUP.
- Rezerva de apă a fermei este asigurată de un rezervor din polistif cu Volum de 100 mc de formă cilindrică amplasat semi îngropat în incinta Fermei .

##### 2. Canalizarea:

- Apele uzate rezultate de la spălarea celor 2 hale se colectează printr-o rețea de canalizare comună într-un bazin betonat vidanabil amplasat între cele două hale subteran cu V= 50 mc . Suprafața spălată în vidul sanitar este de 1671 mp reprezentând suprafața ocupată de 2 hale pentru creșterea puilor: Hala 1 are suprafața de 873 mp și Hala 2 are suprafața de 798 mp.
- Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare sunt colectate prin intermediul conductelor PVC 32 și 110 mm din interior și trimise la rețeaua de canalizare menajeră exterioară executată din conductă PVC 110 mm în lungime de 30 m care transportă apa uzată la un bazin vidanabil etanș cu volumul de 50 mc și dimensiunile 5,0 x 4,0 x 2,50 m.
- Din bazin, apele uzate sunt vidanajate periodic de către o societate acreditată, pe bază de contract, care le transportă la cea mai apropiată stație de epurare
- Debitul și volumul total de apă uzată (spălat hale și fecaloid-menajeră)  
 $Q_{zi\ med} = 8,93 + 0,30 = 9,23\ mc/zi$   
 $Q_{zi\ max} = 11,61 + 0,39 = 12,00\ mc/zi$   
 $Q_{0\ max} = 0,72 + 0,02 = 0,74\ mc/h = 0,21\ l/s$   
 $V_{tot\ anual} = 482,22 + 109,5 = 591,72\ mc/an$
- Apa uzată provenită de pe platforma de stocare a dejecțiilor este colectată în bazinul pentru stocarea levigatului cu capacitatea de 2 mc și este valorificat prin utilizare ca îngrășământ pe terenuri agricole..

##### 3. Ape pluviale:

- Apele pluviale colectate de pe acoperișurile adăposturilor și aleile betonate sunt evacuate natural în rigola drumului sătesc și pe terenurile arabile limitrofe.
- Apa de ploaie nu intra în contact cu apele reziduale tehnologice,

##### 4. Alimentarea cu energie electrică:

- Energia electrică este asigurată printr-un bransament la rețeaua de medie tensiune prin intermediul unui post Trafo proprietate SC EON SA. În caz de avarie a rețelei electrice ferma are în dotare un grup electrogen SUPER SILET de 75 KVA echipat cu un rezervor pentru motorină care asigură necesarul de energie electrică în condiții anormale de funcționare.
- Necesarul anual de energie electrică (Conform BREF Documentul de referință asupra celor mai bune tehnici disponibile pentru creșterea intensivă a păsărilor și porcilor 2017 ) este de 15,21 kWh/mp x 1671 mp = 25399 kWh.

5. Alimentarea cu energie termică:

- Încălzirea halelor se realizează cu gazolet (încălzitoare radiante cu infraroșu), câte o linie de încălzire cu 12 buc arzătoare / hală cu funcționare pe GPL (propan). Combustibilul (GPL) este stocat într-un rezervor amplasat suprateran cu  $V = 5000$  l pe o platformă betonată cu  $S = 36$  mp.
- Pentru prepararea apei calde menajere se utilizează un boiler electric iar pentru încălzirea spațiilor administrative (vestiare, birou) se utilizează o aerotermă.
- Necesarul de GPL este de  $\sim 40000$  litri/an.

5. Deseuri:

- Din activitatea desfășurată pe amplasamentul fermei de păsări rezultă următoarele categorii deșeuri:

Nr. crt.	Denumire deșeu	Cod deșeu	Modul de gestionare
1	Deșeuri de țesuturi animaliere (puii morți)	02 01 02	Saci PE. Stocare în lada frigorifică
2	Menajer	20 03 01	Stocat în euro containere din oțel zincat pe platforma betonată până la eliminare
3	Ambalaje de hârtie/carton	15 01 01	Pubele special destinate, acoperite. Valorificare prin firme autorizate
4	Ambalaje plastic	15 01 02	Pubele special destinate, acoperite. Valorificare prin firme autorizate
5	Ambalaje care conțin reziduuri sau sunt contaminate cu substanțe periculoase.	15 01 10*	Stocate într-un recipient inscripționat amplasat într-o zonă special destinată și inscripționată, acoperită pe platforma impermeabilă până la eliminare prin firma autorizată
6	Dejecții animaliere	02 01 06	Stocare temporară pe platforma betonată cu suprafața de 36 mp Se valorifică ca fertilizant pe terenurile agricole
7	Deșeuri a căror colectare și eliminare nu fac obiectul unor măsuri speciale privind prevenirea infecțiilor	18 02 03	Stocate temporar în mod (în magazie închisă) Eliminate de către societăți autorizate.

- Deșeurile menajere sunt depozitate temporar în containere din oțel zincat pe platforma betonată amenajată pe amplasament și sunt predate operatorului de salubritate pe bază de contract.

- Deșeurile de ambalaje de plastic, hârtie carton, sunt depozitate în pubele special amenajate și sunt predate operatorului de salubritate pe bază de contract.

- Deșeurile de ambalaje care conțin reziduuri sau care sunt contaminate cu substanțe periculoase sunt stocate într-un recipient inscripționat amplasat într-o zonă special destinată și inscripționată, acoperită pe platforma impermeabilă până la eliminare prin firma autorizată.

- Deșeurile de țesuturi animaliere (provenite de la puii morți) sunt stocate, în saci de polietilenă, în lada frigorifică și sunt eliminate periodic prin intermediul serviciilor prestate pe bază de contract, de către firma autorizată în acest sens.

- Dejecțiile animaliere sunt stocate temporar (câteva ore) pe platforma betonată 36 mp cu înălțimea pereților de 2 m și cu capacitate de stocare de 72 mc și ulterior sunt valorificate ca fertilizant pe terenurile agricole.

## 5. OBIECTUL STUDIULUI

Zona analizată prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusă din terenuri ce fac obiectul de studiu și, pentru care vor fi reglementate condițiile de constructibilitate, împreună cu terenurile necesare a fi studiate pentru realizarea lucrărilor aferente amenajărilor de interes public (utilitate publică) care sunt asociate realizării obiectivelor propuse.

Terenul aferent obiectivului este situat în intravilanul teritoriului administrativ al comunei SULIȚA în UTR -14 zona agro – industrială , identificat prin CF 51518, CF 51494, CF 51537, CF 50023, CF 51514, CF 51495, CF 50259.

Imobilele care generează PUZ au folosința actuală de teren și construcții și este proprietatea SC FERMA DE PĂSĂRI SULIȚA SRL conform Actelor Notarial nr.5141/30.09.2021, nr. 5142/30.09.2021, nr. 5144/30.09.2021 și nr. 6161/ 19.10.2022.

Conturul exterior al parcelelor are forma neregulată, cu o latură la drumul de exploatare DE 1090 din care sunt asigurate accesurile carosabil și pietonal. Pe terenul cu NC 50023, începând cu anii 70 s-au desfășurat activități zootehnice (fost C.A.P).

Pe terenul ce deservește fermei de păsări sunt amplasate următoarele construcții (cldiri) și dotări specifice (utilaje, instalații, mașini, aparate, mijloace de transport utilizate în activitate etc.)

#### Clădiri

- Hala nr 1 este construită din cărămidă acoperită cu azbociment cu SC = 873 mp. (Suprafața acoperită cu azbociment este de aproximativ 1200 mp).
- Hala nr. 2 este construită din cărămidă acoperită cu azbociment cu SC= 798 mp (Suprafața acoperită cu azbociment este de aproximativ 1000 mp).

Halele sunt chipate câte două linii de furajare păsări compuse din linii de hrănire 63 metri cu găuri a 3,05 m; recipient furaj cu sistem de preluare, spiră, anti cățărare, cleme țevi furajare, motor 0,37 kw, 84 hrănitori VDL cu ferestre inclusiv hrănitorul dotat cu senzor.

Capacitatea de producție actuală a FERMEI DE PASARI SULIȚA, în cele două construcții este de 19500 capete păsări/hală totalizând 195000 capete/an /hală, 39000 capete x 5 serii /an.

#### Dotări specifice:

- Halele sunt prevăzute cu buncăre pentru furaje 17 to / 26,16 mc având înălțimea de 10 m și D = 2,5 m cu tub pentru încărcare pneumatică și tub de aerisire, scară și cușcă de protecție.
- Sistemul de alimentare cu apă a păsărilor asigură pentru fiecare hală 3 linii de adăpare cu 21,5 elemente/linie și 18 nipluri pe element, respectiv 1161 nipluri/hală. Se pot adăpa 12 capete păsări de la un niplu.
- Sistemul de adăpare este alimentat de la puțul forat cu D/H = 0,50/90,0 m. Sistemul de adăpare la sol cu lungimea de 65 m este dotat cu 387 nipluri TOP și cupite și include: regulator de presiune, aerisitor linie adăpare, troliu manual de 300 kg cu autoblocare și suport; kit suspendare (51 elemente a 3 metri cu 18 nipluri = 387 nipluri.)
- Kitul principal de alimentare apă cu filtru, contor apă, regulator de presiune, medicament Dosatron D25 RES 1,0-2,5%; racord ¾" ) se poate adăuga maxim 5% acid formic).
- Filtru sanitar auto
- Rezervor de apă din polistif V=100 mc
- Siloz furaj 2 buc V =17 tone/ siloz
- Parcaj auto
- Rezervor GPL cu V= 5000 l amplasat pe platforma betonată
- Platformă de stocare a dejecțiilor în suprafață de 36 mp cu înălțimea pereților de 2 m și cu capacitate de stocare de 72 mc este construită din beton armat și închisă pe două laturi. Aceasta este amplasată la 40 m de hala 1, la limita amplasamentului, pe direcția Sud-Vest a fermei, spre terenul agricol.
- Bazin de colectare levigat ce este executat din beton armat amplasat subteran cu un volum de 2 mc.

- Pe amplasamentul fermei este amenajat un spațiu închis, în suprafață de 10 mp, unde este amplasată o ladă frigorifică (cu o capacitate de 200 l), destinată stocării (în saci) la frig a cadavrelor de pui, care sunt colectate din halele de creștere. Periodic acestea sunt eliminate prin intermediul serviciilor prestate pe bază de contract de către firma autorizată în acest sens.

În situația existenței FERMA DE PĂSĂRI SULIȚA nu are:

- mijloace de transport proprii în dotare pe amplasament;
- o filtru sanitar configurat în concordanță cu cerințele specifice (baie cu dus, boiler cu apă caldă, toaletă, vestiare)
- spații administrative și sociale pentru personal, camera de control unde sunt montate aparatele de monitorizare a parametrilor de creștere și îngrijire.
- realizarea de drumuri de acces și de mentenanță.

Beneficiarul dorește întocmirea unui proiect de specialitate pentru construirea într-o primă etapă a unei clădiri cu destinația FILTRU FERMA PASARI, în contextul situației existente dar și a perspectivei de dezvoltare a obiectivului agro-industrial "FERMA DE PĂSĂRI SULIȚA". Cu această ocazie se au în vedere și realizarea amenajărilor aferente necesare, inclusiv cele pentru asigurarea CIRCULAȚIEI (carosabil și pietonal).

Obiectul prezentei documentații urbanistice îl constituie definirea reglementărilor în faza Studiu de Oportunitate în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren alcatuită din - CF 51518, CF 51494, CF 51537, CF 50023, CF 51514, CF 51495, CF 50259, cu suprafața totală de 20619,00 mp, situată în teritoriul administrativ al comunei SULIȚA, în intravilanul localității SULIȚA, în UTR nr. 14, respectiv pentru următoarele reglementări:

- a) Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ;
- b) Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti aferente;
- c) Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor și utilitatilor;
- e) Capacitățile de transport admise.

Prin prezentul P.U.Z - faza Studiu de Oportunitate se propune:

- reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic, în vederea construirii unui proiect de specialitate pentru construirea într-o primă etapă a unei clădiri cu destinația FILTRU FERMA PASARI cu SPATII ADMINISTRATIVE SI SOCIALE PENTRU PERSONAL, având în vedere și perspectiva de dezvoltare a obiectivului agro-industrial;
- valorificarea categoriei de folosință a terenului, prin amplasare de construcții în condițiile de asigurare a circulațiilor, respectiv a echipării cu utilitățile necesare acestui obiectiv de investiție;
- asigurarea accesurilor (pietonal și carosabil), în contextul circulațiilor existente în zonă și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivului.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM-010- 2000.

#### SURSE DOCUMENTARE:

Conform PUG comuna SULIȚA, aprobat prin HCL nr.5 / 23.01.2013, suprafața măsurată a terenului de 20619 mp, este în intravilanul localității SULIȚA încadrat în UTR nr. 14, cu funcțiunea dominantă a UTR, de zonă agro-industrială.

Pentru zona studiată nu există alte documentații de urbanism care să reglementeze dezvoltarea și care să ofere informații despre strategia urbanistică., astfel ca analiza, evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținând cont de recomandările



Planului Urbanistic General al comunei Sulița și de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale, luând în considerare:

- ☐ TEMA PROGRAM STABILITĂ DE CĂTRE INVESTITOR
- ☐ RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- ☐ STUDIU GEOTEHNIC
- ☐ STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA SĂNĂTĂȚII ȘI CONFORTULUI POPULAȚIEI PENTRU OBIECTIVUL FUNCȚIONAL „FERMA DE PĂSĂRI”, nr. 1127/23.05.2023 întocmit de către S.C. IMPACT SĂNĂTATE S.R.L.
- ☐ DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE
- ☐ VIZITE ÎN TEREN

## 6. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

Proiectul propus este o investiție 100% PRIVATĂ și vizează realizarea într-o primă etapă a obiectivului: "FILTRU FERMA PASARI" cu spații administrative și sociale pentru personal pe o suprafață de teren (NC 51537) din imobilele care generează PUZ, pentru care sunt stabilite condiții favorabile prin studiile preliminare (topo, geo), prin:

- **menținerea zonei funcționale existente** reglementată prin PUG comuna Sulița, aprobat prin HCL nr.5 / 23 01 2013 pentru **UTR 14 – zona agro-industrială**;
- **stabilirea reglementărilor necesare pentru perspectiva dezvoltare a obiectivului agro-industrial.**

Pe terenul mai sus menționat, constituit din suprafața de teren existentă în parcelele care generează PUZ, în concordanță cu cele evidențiate prin studiile preliminare (topo, geo), se propune realizarea obiectivului de investiție dorit de investitor pentru "FERMA DE PĂSĂRI Sulița", precum și a amenajărilor aferente necesare: organizarea circulațiilor publice, asigurarea de utilități necesare, amenajarea de accesuri carosabile și pietonale.

### A ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### - reglementări, bilanț teritorial, indici caracteristici

Principala funcțiune propusă pentru zona studiată, în completarea dotărilor specifice obiectivului, este reprezentată de amplasarea construcției "FILTRU FERMA PASARI", cu spații administrative și sociale pentru personal, dar și facilitarea perspectivei de dezvoltare a activității societății agro-industriale "FERMA DE PĂSĂRI Sulița".

Funcțiunea urbanistică propusă pentru parcelele care generează PUZ și reglementată prin PUG comuna Sulița, aprobat prin HCL nr.5 / 23 01 2013 pentru **UTR 14** este de **zona agro-industrială**, cu 3 subzonele aferente:

- subzona **edificabil**: care va cuprinde suprafețele de teren pentru amplasarea construcțiilor, a echipamentelor și a amenajărilor având rol de a susține funcționarea și fluxurile tehnologice aferente obiectivului agro-industrial.
- subzona de **CIRCULAȚIE**: care va avea menirea să deservească zona prin facilitarea accesului pe sit, atât pentru întreținere cât și pentru accesul cu vehicule autospeciale.
- subzona **verde**: reglementată pentru un minim de 15% din suprafața terenului, pentru: perdele de protecție (plantatie arboricolă) prevăzută preponderent la limitele exterioare ale terenului și spații verzi și plantate în interiorul acestuia. Pondere subzonei va fi suplimentată cu fața de ponderea minim reglementată cu suprafețele de teren din subzona edificabilului care nu vor fi ocupate de construcții, echipamente și amenajări.

Interdicții definitive propuse prin PUZ pentru acest teritoriu sunt:

- Implementarea de locuințe individuale, sau zone de locuit;
- Activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, furn, miros, sau care sunt incomode din cauza traficului auto generat;
- Unități care prezintă riscuri tehnologice;
- Depozite de deseuri.

## INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>existent</b>		<b>propus</b>	
		mp	%	mp	%
suprafata					
totala teren	proprietate privata	20,619.00	100.00	20,619.00	100.00
din care:	<b>functiune PUG: UTR 14 - intravilan, zona agro-industrială</b>			<b>20,619.00</b>	<b>100.00</b>
	<b>circulatii</b> - alei carosabil si pietonal	810.00	3.93	<b>4,174.24</b>	<b>20.24</b>
	<b>edificabil</b>	2,161.00		<b>13,233.35</b>	
	din care <b>constructii estimat</b>	1,671.00	8.10	<b>10,308.51</b>	<b>50.00</b>
	SC	1,671.00		<b>10,308.51</b>	
	SD	1,677.00		<b>10,587.51</b>	
	<b>spatii verzi si plantate</b>				
	<b>perdele de protectie</b>	18,138.00	87.97	<b>3,211.41</b>	<b>15.58</b>
	<b>POT %</b>	<b>8.10</b>		<b>50.00</b>	
	<b>CUT</b>	<b>0.08</b>		<b>0.51</b>	

### REGLEMENTARI privind ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITAJILOR:

#### Circulatii publice:

Parcele care genereaza PUZ este accesibila pe latura Sud-Estica din calea de CIRCULAȚIE publica DE 1090 cu traseu de cca. 530 m catre sud, de la intersectia DJ 297 si pana la lacul DRACSANI.

Pentru aceasta cale de acces, in zona aferenta parcelelor care genereaza PUZ (cca. 279 m, de la intersectia DJ 297 pana la intersectia cu DE 1113), in spatiul de 11,55 m latime existent intre limitele de proprietate, se prevede modernizarea si reconfigurarea profilului transversal corespunzator unei strazi de cat a 3-a cu carosabil (pietruit) de 7,00 m latime, doua benzi de CIRCULAȚIE (cate una pe sens), trotuare laterale (pavele autoblocante) de 1,20 m latime si spatii verzi (inierbate) de cca. 1.10 m latime pana la limitele de proprietate riverane.

#### Accesuri la parcele:

Pentru "FERMA DE PĂȘĂRI SULIȚA", in in imprejmuirea existenta, la cele trei sectoarele distincte cu functionalitate agro-industrială, sunt prevazute urmatoarele accesuri:

##### 1 - FNC, depozit cereal, silozuri:

- accesuri la cca. 50 m de intersectia cu DJ 297,
  - o carosabil cu poarta in doua canate de 3,50 m latime fiecare si
  - o pietonal cu poarta de 1,20 m latime;

##### 2 - hale creștere pui

- acces la cca. 135 m de intersectia cu DJ 297,
  - o carosabil cu poarta in doua canate de 3,50 m latime fiecare, continuat cu filtru sanitar auto si,
- acces la cca. 125 m de intersectia cu DJ 297
  - o pietonal la cu poarta de 1,20 m latime, continuat de un trotuar (pavele autoblocante) de 1,50 m latime pana la "FILTRU FERMA PASARI" respectiv la spatiile administrative si sociale pentru personal,;

##### 3 – parc fotovoltaic:

- accesuri la cca. 255 m de intersectia cu DJ 297,

- o carosabil cu poarta in doua canate de 2,50 m latime fiecare si
- o pietonal cu poarta de 1,20 m latime;

Pentru facilitarea realizarii CIRCULAȚIEI in interiorul parcelei si optimizarea accesului la functiunile "FERMEI DE PĂSĂRI SULIȚA", se va avea in vedere propunerea circulatiilor interioare adiacent limitelor parcelei, cu drumuri de circulatii tehnologice transversale doar in minimul necesar pentru deservirea necesara, dar si pentru accesul vehiculelor autospeciale in incinta parcelei.

Parcaje:

La nivelul amplasamentului propus pentru "FERMA DE PĂSĂRI SULIȚA" se vor amenaja platforme carosabile si locuri de parcare atat pentru autovehiculele de interventie, care vor deservi obiectivul cat si autoturisme pentru pesonalul propriu.

Accesul auto in sectorul "hale de crestere pui" (prin fitrul sanitar auto) si sectorul "parc fotovoltaic" este strict cu rol de mentenanta.

parcarea autovehiculelor realizandu-se pe drumurile propuse pe situri.

Asigurarea utilitatilor:

Solutiile de utilitati se vor propune in functie de situatia retelelor existente in zona si in concordanta cu specificatiile certificatului de urbanism si avizatori.

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii:

1. Alimentare cu apa:

- Obiectivul la capacitatea existenta are asigurat necesarul de alimentare cu apa, pentru care este solicitata autorizatia de gospodarire a apelor de la Apele Romane, realizat din sursă subterană, formată din 3 puțuri forate realizate din tuburi de beton cu  $H_1 = 20$  m,  $H_2 = 20$  m și  $H_3 = 90$  m și  $D = 0.5$  m amplasate pe terenul Fermei de păsări.
- Cerinta totala zilnica de apa potabila este:
  - pentru crestere pui (1)
    - $Q_{zi\ med\ 1} = 8,11\ mc/zi$
    - $Q_{zi\ max\ 1} = 10,55\ mc/zi$
    - $Q_{o\ max\ 1} = 0,18\ l/s$
  - pentru spalare hale (2)
    - $Q_{zi\ med\ 2} = 8,93\ mc/zi$
    - $Q_{zi\ max\ 2} = 11,61\ mc/zi$
    - $Q_{o\ max\ 2} = 0,20\ l/s$
  - pentru uz menajer (personal angajat) (3)
    - $Q_{zi\ med\ 3} = 0,30\ mc/zi$
    - $Q_{zi\ max\ 3} = 0,39\ mc/zi$
    - $Q_{o\ max\ 3} = 0,006\ l/s$
- Cerinta totala anuala de apa este:
  - pentru crestere pui :
    - $V_{an\ 1} = 8,11\ mc/zi \times 365\ zile = 2960\ mc/an = 2960\ mii\ l/an$
  - pentru spalare hale:
    - $V_{an\ 2} = 8,93 \times 54\ zile/an = 482,22\ mc/an = 482,22\ mii\ l/an$
    - $Q_{o\ max\ 2} = 0,20\ l/s$
  - pentru uz menajer (personal angajat)
    - $V_{an\ 3} = 0,3 \times 365 = 109,5\ mc/an = 109,5\ mii\ l/an$
  - Debite totale de apa:
    - $Q_{zi\ med} = 8,11 + 8,93 + 0,30 = 17,34\ mc/zi$
    - $Q_{zi\ max} = 10,55 + 11,61 + 0,39 = 22,55\ mc/zi$
    - $Q_{o\ max} = 0,66 + 0,72 + 0,02 = 1,4\ mc/h = 0,39\ l/s$
    - $V_{tot\ anual} = 2960,15 + 482,22 + 109,5 = 3551,87\ mc/an$

2. Canalizarea:

- Obiectivul la capacitatea existentă are asigurat necesarul de preluare a apelor uzate.
- Apele uzate rezultate de la spălarea celor 2 hale se colectează printr-o rețea de canalizare comună într-un bazin betonat vidanabil amplasat între cele două hale subteran cu  $V = 50$  mc. Suprafața spălată în vidul sanitar este de 1671 mp reprezentând suprafața ocupată de 2 hale pentru creșterea puilor: Hala 1 are suprafața de 873 mp și Hala 2 are suprafața de 798 mp.
- Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare sunt colectate prin intermediul conductelor PVC 32 și 110 mm din interior și trimise la rețeaua de canalizare menajeră exterioară executată din conductă PVC 110 mm în lungime de 30 m care transportă apa uzată la un bazin vidanabil etanș cu volumul de 50 mc și dimensiunile 5,0 x 4,0 x 2,50 m.
- Din bazin, apele uzate sunt vidanjate periodic de către o societate acreditată, pe bază de contract, care le transportă la cea mai apropiată stație de epurare
- Debitul și volumul total de apă uzată (spălat hale și fecaloid-menajeră)  
 $Q_{zi\ med} = 8,93 + 0,30 = 9,23$  mc/zi  
 $Q_{zi\ max} = 11,61 + 0,39 = 12,00$  mc/zi  
 $Q_0\ max = 0,72 + 0,02 = 0,74$  mc/h = 0,21 l/s  
 $V_{tot\ anual} = 482,22 + 109,5 = 591,72$  mc/an
- Apa uzată provenită de pe platforma de stocare a dejecțiilor este colectată în bazinul pentru stocarea levigatului cu capacitatea de 2 mc și este valorificat prin utilizare ca îngrășământ pe terenuri agricole.
- Apele pluviale colectate de pe acoperișurile adăposturilor și aleile betonate sunt evacuate natural în rigola drumului sătesc și pe terenurile arabile limitrofe.
- Apa de ploaie nu intra în contact cu apele reziduale tehnologice,

### 3. Alimentarea cu energie electrică:

- Obiectivul la capacitatea existentă are asigurat necesarul de alimentare cu energie electrică:
- Energia electrică este asigurată printr-un bransament la rețeaua de medie tensiune prin intermediul unui post Trafo proprietate SC EON SA. În caz de avarie a rețelei electrice ferma are în dotare un grup electrogen SUPER SILET de 75 KVA echipat cu un rezervor pentru motorină care asigură necesarul de energie electrică în condiții anormale de funcționare.
- Necesarul anual de energie electrică (Conform BREF Documentul de referință asupra celor mai bune tehnici disponibile pentru creșterea intensivă a păsărilor și porcilor 2017) este de 15,21 kWh/mp x 1671 mp = 25399 kWh.

### 4. Alimentarea cu energie termică:

- Obiectivul la capacitatea existentă are asigurat necesarul de alimentare cu energie termică:
- Încălzirea halelor se realizează cu gazele (încălzitoare radiante cu infraroșu), câte o linie de încălzire cu 12 buc arzătoare / hală cu funcționare pe GPL (propan). Combustibilul (GPL) este stocat într-un rezervor amplasat supateran cu  $V = 5000$  l pe o platformă betonată cu  $S = 36$  mp.
- Pentru prepararea apei calde menajere se utilizează un boiler electric iar pentru încălzirea spațiilor administrative (vestiare, birou) se utilizează o aerotermă.
- Necesarul de GPL este de ~ 40000 litri/an.

### 5. Evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile menajere sunt depozitate temporar în containere din oțel zincat pe platforma betonată amenajată pe amplasament și sunt predate operatorului de salubritate pe bază de contract.
- Deșeurile de ambalaje de plastic, hârtie carton, sunt depozitate în pubele special amenajate și sunt predate operatorului de salubritate pe bază de contract.

- Deșeurile de ambalaje care conțin reziduuri sau care sunt contaminate cu substanțe periculoase sunt stocate într-un recipient inscripționat amplasat într-o zonă special destinată și inscripționată, acoperită pe platforma impermeabilă până la eliminare prin firma autorizată.
- Deșeurile de țesuturi animaliere (provenite de la puii morți) sunt stocate, în saci de polietilenă, în lada frigorifică și sunt eliminate periodic prin intermediul serviciilor prestate pe bază de contract, de către firma autorizată în acest sens.
- Dejecțiile animaliere sunt stocate temporar (câteva ore) pe platforma betonată 36 mp cu înălțimea pereților de 2 m și cu capacitate de stocare de 72 mc și ulterior sunt valorificate ca fertilizant pe terenurile agricole.

## 7. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

### MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA:

Proiectul propus care vizează realizarea într-o prima etapă a obiectivului: "FILTRU FERMA PASARI" cu spații administrative și sociale pentru personal prevede menținerea zonei functionale existente reglementată prin PUG comuna SULIȚA, aprobat prin HCL nr.5 / 23 01 2013 pentru UTR 14 – zona agro-industrială;

### PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA I LA NIVELUL LOCALITATII:

Prin implementarea proiectului prezentat, rezulta o serie de consecințe favorabile la nivelul localității precum:

- realizarea condițiilor de conformare la noilor exigente specifice activității economice de creșterea puilor;
- protecția mediului prin reducerea și controlarea emisiilor poluante urmări tehnologiilor și infrastructurii moderne pentru creșterea puilor, respectiv prin diversificarea surselor de producere a energiei, tehnologiilor și infrastructurii pentru producția de energie;
- crearea de noi locuri de muncă în această zonă din județul BOTOSANI și prin realizarea capacităților de producere a energiei din surse neconvenționale;
- crearea posibilității de reintroducere în circuitul economic a unor zone izolate;
- implicarea mai activă a mediului de afaceri, precum și a autorităților publice locale și centrale în procesul de valorificare a resurselor regenerabile de energie.

Date fiind cele enunțate mai sus, se pot foarte ușor deduce necesitatea și oportunitatea proiectului promovat de beneficiar.

### COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE si LOCALE:

Toate costurile necesare promovării și realizării investiției vor fi suportate de către investitor.

## 8. CONCLUZII.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată pentru "FERMA DE PĂSĂRI", în localitatea SULIȚA, com. SULIȚA.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii de probleme:

- ☐ CONFIGURAREA CIRCULAȚIEI PUBLICE în zona și CORELAREA ACESTEIA LA REȚEAUA STRADALĂ EXISTENTĂ;
- ☐ ASIGURAREA CONDIȚIILOR de promovare și realizare a unui "FILTRU SANITAR" conform cerințelor sanitare actuale în FERMA DE PASARI SULIȚA;
- ☐ ASIGURAREA CONDIȚIILOR de promovare și realizare SPAȚIILOR

ADMINISTRATIVE destinate bunei coordonari a activitatii economice si a SPATIILOR SOCIALE (loc de luat masa si cazare personal) NECESARE IN SITUATII DE NECESITATE (carantina, campanii de vaccinare, izolare meteorologica);

- ☐ REDUCEREA COSTURILOR DE EXPLOATARE prin INFIINTAREA unui PARC FOTOVOLTAIC pe suprafata de teren;
- ☐ REGLEMENTAREA FUNCTIONALITATII URBANISTICE a amplasamentului pentru PERSPECTIVA DE DEZVOLTARE a FERMA DE PASARI SULIȚA.
- ☐ ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR
- ☐ STABILIREA de INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (REGIM DE ALINIERE, REGIM DE INALTIME, POT, CUT, ETC.)
- ☐ DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
- ☐ STABILIREA STATUTUL JURIDIC si CIRCULATIA TERENURILOR (daca este cazul)
- ☐ MASURI DE DELIMITARE PANA LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE SI ANTROPICE (daca exista)
- ☐ MENTIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA
- ☐ MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, CA REZULTAT A PROGRAMELOR SPECIFICE
- ☐ REGLEMENTARI SPECIFICE DETALIAE - PERMISIUNI SI RESTRICTII - INCLUSE IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.

Elaborarea PUZ este obligatorie in urmatoarele situatii:

- ☐ SUNT PREVAZUTE PRIN ACTE NORMATIVE SPECIFICE - LEGEA NR. 5/2000, OG NR. 47/2000 ETC.
- ☐ SUNT PREVAZUTE PRIN PLANUL URBANISTIC GENERAL
- ☐ SUNT SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
- ☐ IN VEDEREA INTRODUCERII IN INTRAVILAN A UNOR SUPRAFETE DE TEREN, DUPA APROBAREA PUG
- ☐ PENTRU JUSTIFICAREA UNOR INTERVENTII URBANISTICE CE NU SE INSCRIU IN PREVEDERILE UNUI PUG APROBAT

Intocmit,

arh. Dan Octavian BOTEZ

