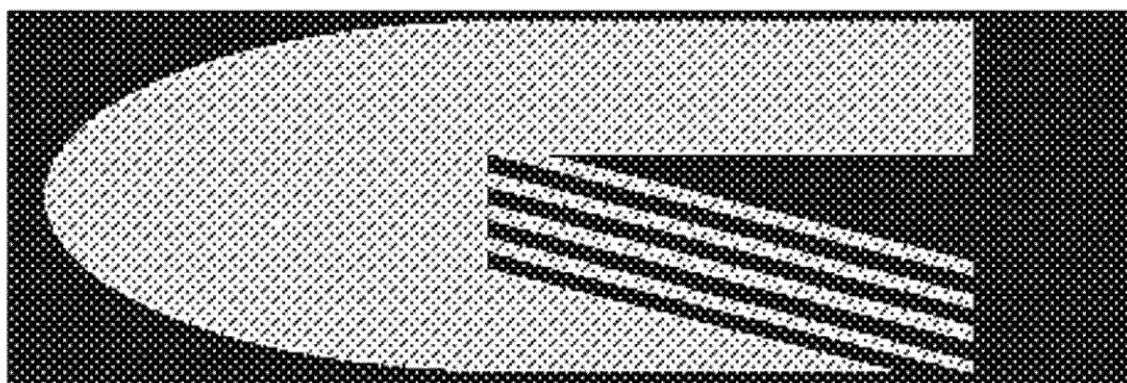




J07/886/1992 CIF: 3199286
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, nr. 28/4

tel +40 744 527 303
+40 331 102 499

SC **CONCEPT** SRL

proiect nr.
C671.24
beneficiar

EXTINDERE FERMA de PASARI
PUZ construire HALA3, 4, depozit cereale, silozuri
hala FNC, asigurare utilitati sat. SULITA

exemplar nr. **1 2 3 4** pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL **si REGULAMENT LOCAL de URBANISM aferent**

EXTINDERE FERMA de PASARI

- construire HALA 3 si 4, depozit cereale, silozuri, hala FNC, asigurare utilitati sat. SULITA, com. SULITA

proiect : **nr. C 671 / 2024**

faza proiectare : **PUZ** - plan urbanistic zonal

proiectant : **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI**
Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B
tel 0744 527 303, tel 0331 103 735

beneficiar : **SC FERMA DE PĂȘĂRI SULIȚA**
Botoșani, str. VICTORIEI nr. 82
CIF 44351860, RC J07/7331/2021 tel. 0741 317 905

SC CONCEPT SRL

arh. Dan Octavian Botez

iunie 2025



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de prezentare
2. Borderou de piese scrise și desenate
3. Memoriu general / PUZ
4. Regulament Local de Urbanism

B. PIESE DESENATE

01	Plan de încadrare în zona	scara 1:25000
02	Situația existentă	scara 1:1000
03	Reglementări urbanistice	scara 1: 1000
04	Reglementări - Echipare edilitară	scara 1: 1000
05	Reglementări - Circulația terenurilor	scara 1: 1000

INTOCMIT,

SC CONCEPT SRL
arh. Dan Octavian Botez



MEMORIU GENERAL / PUZ

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent “EXTINDERE FERMA de PASARI - construire HALA 3 si 4, depozit cereale, silozuri, hala FNC, asigurare utilitati”
Inițiator:	SC FERMA DE PĂȘĂRI SULIȚA Botoșani, str. VICTORIEI nr. 82, jud. BOTOSANI CIF 44351860, RC J07/7331/2021 tel. 0741 317 905
Beneficiar:	comuna SULITA SC FERMA DE PĂȘĂRI SULIȚA Botoșani, str. VICTORIEI nr. 82, jud. BOTOSANI CIF 44351860, RC J07/7331/2021 tel. 0741 317 905
Proiectant general	SC CONCEPT SRL BOTOȘANI Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 tel 0744 527 303 / 0331 103 735
Data elaborării:	iunie 2025

1.2 Obiectul P.U.Z.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată), precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren masurată de 14 433 mp -, situată în zona de nord vest a intravilanului localității SULITA, la cca 359 m de limita de intravilan a localității SULITA, cu scopul de:

- schimbare a destinației terenului, din folosința actuală: teren arabil situat în intravilan,

in teren curti constructii - pentru amplasare de constructii, circulatii, zone verzi si plantate;

- stabilirea reglementarilor urbanistice necesare in vederea extinderii unitatii agro-industriale existente "FERMA de PASARI", avand in vedere perspectiva de dezvoltarea a obiectivului agro-industrial: configurarea unei zone destinată funcţiunilor agrozootehnice, exploataţii şi ferme agricole, servicii şi construcţii destinate acestora, activităţilor de mică industrie, , industriei alimentară, depozite, prestări servicii anexe complementare sau care susţin activitatea de bază şi infrastructura tehnico-edilitară necesară funcţionării acestora.
- asigurarea accesurilor la unitatea agro-industrială, în contextul circulaţiilor existente în zona şi a legaturilor acestora cu celelalte zone funcţionale existente în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivului.

Prin acest proiect se urmareste imbunatatirea calitatii vietii in zona de amplasament din judetul BOTOSANI si diversificarea oportunitatilor de dezvoltare a economiei locale, tinand cont de cererea mare a pietii in acest domeniu, ceea ce va conduce in final la rezultate economico-financiare superioare.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea şi reanalizarea problemelor funcţionale, tehnice şi etice din zonă, ţinându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al comunei SULITA, a Planul de Amenajare a Teritoriului şi de noua strategie de dezvoltare urbană a administraţiei locale.

1.3 Surse de documentare

Documentatia este intocmita in conformitate cu:

- **Legea nr.50/1991** republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare;
- **Legea 350 – 2001**, privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare;
- **H.G.R. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;
- **G.N.009-2000** -Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile **Codului Civil**- titlul IV – despre servituti;
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de catre Primaria Comunei SULITA cu nr. 48 / 07 02 2024.

La elaborarea proiectului s-a avut in vedere corelarea cu prevederile studiilor intocmite anterior in vecinatate

- Studii preliminare întocmite pentru acest teritoriu;
- Ridicare Topografică a zonei, intocmita in sistem STEREO 70, vizat OCPI;
- Studiul Geotehnic

La intocmirea lucrarii s-au avut in vedere si reglementarile in vigoare cuprinse in:

Legea nr. 292/2018

privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului

Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005;

privind protecţia mediului si **O.U.G. nr. 164 din 19 noiembrie 2008** pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195_2005 privind protecţia mediului;

Legea nr.458/2002

privind calitatea apei potabile (modificata si completata cu **Legea 311/2004;**

Ordin nr. 184/1997 Legea nr.137/1995

Legea Protectiei Mediului, modificata si completata prin - ordin al ministrului

M.A.P.P.M. pentru aprobarea Procedurii de realizare a bilanturilor de mediu;
Legea nr. 107/1996
Legea Apelor, modificata si completata prin **Legea nr. 310/2004** si **OUG 3/2010**
Pt modif si compl Legii 107/1996
Ordinul M.A.P.P.M. nr.462/1993
privind normele metodologice pentru determinarea emisiilor de poluanti atmosferici
produsi de surse stationare;
Ordinul M.A.P.P.M. nr.592/2002
privind aprobarea normativului de stabilire a valorilor limita si de prag a unor poluanti
in aerul inconjurator;
Ord 95 / 2005
Privind stabilirea ceriteriilor de acceptare a deseurilor la depozitare Lista
Nationala de deseuri acceptate in fiecare clasa de depozit deseuri
O.U.G.nr.78
privind regimul deseurilor;
H G 856/2002
Privind evidenta gestiunii deseurilor si aprobarea listei deseurilor inclusiv deseuri
periculoase
Ordinul M.A.P.P.M. nr.756/1997
pentru aprobarea reglementarilor privind evaluarea poluarii mediului;
H.G. 352/2005
privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor
si in statiile de epurare;
STAS 12574/1987
Aerul din zonele protejate. Conditii de calitate;
STAS 10009/1988
Acustica in constructii-limite admisibile ale nivelului de zgomot.
OUG 57/2007
Privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si
faunei salbatice
HG 1284/2007
Privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a
retelei Natura 2000

Ca surse de informare s-au folosit proiecte si documentatii tehnice, avize si autorizatii deja
obtinute, declaratiile beneficiarului si a datelor culese la fata locului.

Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei,
aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscise
coordonat in prevederile de P.U.Z.

Pe parcursul elaborarii Planului Urbanistic de Zonă au fost efectuate consultări cu
organismele teritorial interesate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Botosani este un judet din nordul Moldovei, ce face parte din regiunea de dezvoltare Nord-
Est. La nord judetul se invecineaza cu Regiunea Cernauti din Ucraina, la est se invecineaza
cu raioanele: Briceni, Edinet, Riscani si Glodeni din Republica Moldova, la sud cu judetul Iasi
si la vest cu judetul Suceava.

Judetul are 2 municipii: Botosani si Dorohoi, 5 orase: Bucecea (2004), Darabani, Flamanzi
(2004), Saveni, Stefanesti (2004) si 71 de comune (2005).

Comuna SULITA, cu o suprafata de 65,61kmp si o populatie de 3060 locuitori (recensamant

2011). Localitatea Sulița se află în partea sudică a județului Botoșani, la distanța de 25 km de centrul de județ. Fostele localități târgul Sulița și satul Sulițoaia formează în prezent o singură unitate administrativă sub denumirea de satul Sulița. Fostul târg este așezat pe culmea și botul unui deal, ce se termină la confluența pârâului Burla, numit de localnici Ursoaia, cu râul Sitna.

Prin satul Sulița curge pârâul Burla, care se vărsa în râul Sitna și trece drumul județean nr. 297. Localitatea Sulița este așezată între iazul Dracșani (V), dealul Cheliș (E) și pârâul Burla (S) și are altitudinea maximă 120 m. Sulița are în apropierea sa trei sate, 2 făcând parte din aceeași comună. În partea de nord comuna Sulița se mărginește cu satul Cerchejeni din comuna Blândești, la sud cu satul Cheliș, iar la sud-vest cu satul Dracșani.

La recensământul din 1860, Sulița era oficial a 24-a localitate urbană a Moldovei, după numărul populației (2858 locuitori)..

Agricultura și creșterea animalelor constituie principala ocupație a locuitorilor comunei. Economia comunei Sulița are un caracter agrar. Principalele culturi întâlnite aici sunt: porumbul, grâul, orzoaica, sfecla furajeră, sfecla de zahăr, floarea soarelui, cartofi, fasole, etc. În comună funcționează 2 mori de porumb, 1 abator, 3 prese de ulei, 1 atelier lemnărie, 1 darac, 1 atelier fierărie, 1 fermă piscicolă, 1 brutărie. Activitatea care caracterizează comuna o constituie cultivarea terenurilor agricole și creșterea animalelor.

Comuna este recunoscută pentru luciu de apă (iazul Dracșani - vezi și Barajul Sulița). Peștele este scos din apă cu ajutorul năvoadelor și este comercializat atât în județul Botoșani cât și în afara județului. Terenul agricol al comunei reprezintă 4963 ha din suprafața totală restul fiind luciu de apă și teren neproductiv. Culturile agricole cultivate cu precădere sunt păioasele: grâu, orz, ovăz și plante prăsoare: sfecla de zahăr, sfecla furajera, cartofi etc.

Acest areal, cu parcele de teren astăzi proprietăți private, tradițional aflat în folosință agricolă, cunoaște o pregnantă tendință de transformare a caracterului agricol, cu zone destinate extinderii zonei productive, de agrement, depozite, și a funcțiilor complementare acestora.

Relansarea activității economice a comunei presupune o infrastructură adecvată. Ca poziție geografică, comuna se bucură de o serie de avantaje, care pot contribui la o dezvoltare economică armonioasă.

Investiția propusă va fi amplasată pe o suprafață de 14 433 mp teren situat în intravilanul comunei SULITA, județul Botoșani. Cele 6 parcele care generează PUZ, cu folosință actuală de teren curți construcții (5644 mp) și teren arabil (8789 mp), se află în proprietatea privată a SC FERMA DE PĂSĂRI SULIȚA, fiind achiziționat în etapele premergătoare de pregătire a investiției (2021).

2.2 Zona și Amplasamentul

Conform Planului Urbanistic General SULITA, în baza căruia a fost eliberat Certificatul de de Urbanism nr. 48 din 07 02 2024, pentru parcelele care generează PUZ, cu o suprafață de teren însumată de 14 433 mp sunt prevăzute următoarele:

- localizare în **intravilanul administrativ al comunei, în partea de nord-vest a localității SULITA**, fiind situate la sud-vest de DJ 297 (traseu SULIȚA – BLANDEȘTI) ;
- încadrare prin PUG și RLU comuna SULIȚA aprobat prin HCL nr.5 / 23 01 2013, în **UTR 14 – zona agro-industrială**.
- cele 6 parcele care generează PUZ, cu număr cadastral NC 51518, NC 51494, NC 51537, NC 50023, NC 51514 și NC 51495, situate în intravilanul Sulita au suprafața totală (masurată) de 14 433 mp ;
- imobile sunt **proprietatea privată a initiatorului**, urmare actelor notariale nr. 5141, 5142 și 5144 din 30 09 2021
- categorie folosință - curți construcții 5 644 mp (39,10%)

- arabil 8 789 mp (60,90%)
- constructiile existente in suprafata totala de 1 777,55 mp, sunt:
in parcela cu nr. cadastral 50023:
 - hala crestere pasari 1 în suprafață de 873 mp AC (fost C1-grajd) si
 - hala crestere pasari 2 în suprafață de 798 mp (fost C2-grajd);
 in parcela cu nr. cadastral 51537:
 - filtru sanitar, parter, cu suprafață construita de 106,55 mp AC, cladire in constructie conform AC nr. 31 / 01 03 2024.
- terenul celor 6 imobile care genereaza PUZ este imprejmuit la limitele de proprietate exterioare cu gard (fundatii de beton, stalpi metalici si panouri de sarma bordurata).

Din punct de vedere al vecinatatilor, imobilul care genereaza PUZ este invecinat astfel:

NORD-EST	42,00 m, DJ 297;
SUD-EST	171,93 m, calea de acces DE 1090;
SUD-VEST	89,37 m, imobil cu NC 50259, teren arabil neconstruit ;
NORD-VEST	288,88 m, terenuri agricole proprietate privata persoane fizice si persoane juridice.

Accesurile la imobilele care genereaza PUZ, carosabil si pietonal, 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 in zona amplasamentului de 11,55 m latime intre limitele de proprietate, cu carosabil (pietruit) de cca. 4,00 m si acostamente inierbate laterale de cca 3,75 m;

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament evidentiaza:

- in partea de nord a terenului, zona adiacenta DJ 297, este o 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, este o 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;
- studiul topografic evidentiaza faptul ca profilul longitudinal al caii de acces (DE1090) se gaseste mai jos fata de terenul din imobilele analizate, cu cca. 0,40 m in zona limitelor de proprietate

Accesurile la cele 6 imobilele care genereaza PUZ, carosabil si pietonal, sunt asigurate din imprejmuirile existente la limitele de proprietate orientate la sud-est (cu o lungime de cca 290 m), din calea de acces DE 1090, cu traseu din DJ 297 catre lacul DRACSANI.

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, au in vedere concluziile documentatiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritorial interesate eliberate pentru aceasta zona.

Propunerea pentru echiparea edilitară prevazuta a se realiza local in zona, are in vedere si o posibila racordare la o viitoare dezvoltare a retelelor edilitare in acest teritoriu.

2.3 Elemente ale cadrului natural (elemente din studiul geotehnic)

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată este situată în partea de Nord a Platformei Moldovenești, într-o zonă colinară.

Sub raport geologic formațiunile întâlnite în zona studiată aparțin cuaternarului și sarmațianului așezate pe un fundament vechi de formațiuni mezozoice și precambriene. Sarmațianul formează fundamentul întregii zone și este puternic degradat la suprafață de

acțiunea apelor subterane care descompun argila marnoasă, schimbându-i caracterul inițial. Cuaternarul este format dintr-un orizont argilos-prăfos, uneori nisipos sau cu intercalații subțiri de nisip. În anumite zone acest orizont are caracter loessoid.

Clima are un caracter continental, temperatura medie anuală fiind 8,6 °C. Au fost ani care au făcut excepție de la această medie anuală, temperatura fiind mai scăzută sau mai ridicată. În anul 1940, media anuală a fost mai scăzută atingând la 6,8 °C, în timp ce în anul 1936 a fost mai ridicată ajungând la 10,3 °C. Media lunii ianuarie este cuprinsă de obicei între 3-4,5 °C, în timp ce luna iulie înregistrează o medie de 19-21 °C.

Temperatura maximă s-a înregistrat în anul 1952, când mercurul termometrelor s-a ridicat la 39 °C, iar cea minimă absolută a fost de -30 °C în anii 1911, 1937, 1940. Durata medie anuală a timpului fără îngheț atinge 184 zile, verile au de obicei un regim scăzut de umezeală, dar se mai înregistrează și veri foarte ploioase, așa cum a fost cea din anul 1965.

Precipitațiile atmosferice ce cad într-un an, ating valori cuprinse între 500-600 mm. Iernile sunt de obicei sărace în zăpadă, iar cea care cade este de obicei spulberată de crivăț. De multe ori localitatea este bântuită de calamități, așa cum a fost grindina din luna august a anului 1933, când recolta a fost distrusă în proporție de 90%.

Rețeaua hidrografică a comunei Sulita are direcția N-S și este formată din iazurile Dracșani și Burla, precum și pâraul Ursoaia. Iazul Sulita este format prin zăgăzuirea văii râului Sitna și are o suprafață de 5-600 ha luciu apă. Apele ce se adună în el provin din topirea zăpezilor, din ploi, izvoare precum și din scurgerea Sitnei, pe a cărui curs se află. Vegetația acvatică este foarte puțină și se găsește mai mult în „Coadă iazului” și constă din stuf, papură, cosor, brădiș.

Date privind zonarea seismică

Amplasamentul se află sub influența cutremurelor de tip moldavic, ce au epicentrul în regiunea Vrancea.

Terenul în studiu se afla în intravilanul localității Sulita. Comuna Sulita este situată în apropierea de fractura care trece pe lângă localitățile Ibanesti-Borzesti-Todireni (cca. 20 km).

Din aceasta structura rezulta o zona cu stabilitate mare pe plan local, dar labila prin influența mișcărilor seismice, provocate de epicentru mai îndepărtate.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1-2013, amplasamentul are valoarea de vârf a accelerației, pentru componenta orizontală a mișcării terenului, **ag = 0,20g** și valoarea perioadei de colț **Tc = 0,7 sec**.

Condiții specifice amplasamentului.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” – CR 1-1-3-2012 amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol $S_{0,k} = 2,5 \text{ kN/m}^2$ cu un IMR = 50 ani din punct de vedere al calcului greutății stratului de zăpadă.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor” – CR 1-1-4-2012 amplasamentul este caracterizat de o presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 min. la 10m înălțime de la sol pentru o perioadă de recurență de 50 ani, de $q_{ref} = 0,7 \text{ kPa}$.

Conform STAS 6054 – 77 adâncimea de îngheț este 100 - 110 cm..

Condiții geotehnice întâlnite în lucrările de prospectiuni geotehnice

În scopul stabilirii condițiilor de teren, cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul care face obiectul prezentei documentații, în baza prevederilor NP 074/2014 s-au efectuat lucrări de teren cu un foraj având diametrul de 4 țoli - F1 executat până la adâncimea de 4.60m

Din lucrarile de prospectare (foraj F1) s-a evidențiat următoarea stratificație:

- 0.00 – 0.20 m = umplutura de pamant;
- 0.20 – 0.60 m = sol vegetal;
- 0,60 – 3,80 m = argila prafoasa, galbena,vartoasa , ml.1.50 stratul devine cafeniu ;
- 3,80 – 4,60 m = argila nisipoasa, galbena vartoasa

În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată fiind cantonata la adancimi mai mari decat adancimea forajului executat.

Terenul propus pentru amplasarea investitiei , are stabilitatea generala si locala asigurata si se pot realiza constructia propusa.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Ca solutie de fundare se propune fundarea directa in complexul argilos prafoș , galben, vartos unde presiunea conventionala de baza se va considera dupa cum urmeaza: $P_{conv.baza} = 220Kpa$.

2.4 Circulația

Accesurile (carosabil si pietonal) la cele 7 imobilele care genereaza PUZ sunt asigurate din imprejurimile existente la limitele de proprietate orientate la sud-est (cu o 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 in zona amplasamentului de 11,55 m latime intre limitele de proprietate, cu carosabil (pietruit) de cca. 4,00 m si acostamente inierbate laterale de cca 3,75 m;
- studiul topografic evidentiaza faptul ca profilul longitudinal al strazii se gaseste mai jos fata de terenul din imobilele analizate, cu cca. 0,40 m in zona limitelor de proprietate.

Aceasta cale de acces este avuta în vedere pentru asigurarea circulatiei necesare la infiintarea si dezvoltarea noului obiectiv

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de concluziile documentatiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritorial interesate pentru aceasta zona.

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Amplasamentul studiat constituit din cele 6 parcele care genereaza PUZ (CF.51518; CF.51494; CF.51537;CF.50023; CF.51514; CF.51495), pentru stabilirea reglementarilor necesare dezvoltarii FERMEI DE PĂSĂRI SULIȚA totalizeaza o suprafata de 14 433 mp.

**BILANT TERITORIAL /
EXISTENT**

CAD			constructii mp	teren mp
Supr. totala	teren intravilan	proprietate privata	1,671.00	14,433.00
1	NC 51518	Act Notarial nr. 5141, din 30 09 2021		1,943.00
2	NC 51494	Act Notarial nr. 5141, din 30 09 2021		2,719.00
3	NC 51537	Act Notarial nr. 5142, din 30 09 2021		2,713.00
4	NC 50023	Act Notarial nr. 5142, din 30 09 2021	1,671.00	2,931.00
5	NC 51514	Act Notarial nr. 5141, din 30 09 2021		1,602.00
6	NC 51495	Act Notarial nr. 5141, din 30 09 2021		2,525.00
din care:			arabil	8,789.00
			curti constructii	5,644.00
TOTAL			1,671.00	14,433.00
			POT %	11.58
			CUT	0.12

Pe terenul ce deservește ferma de păsări, in parcela NC 50023 sunt amplasate următoarele construcții (clădiri) 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).

Suplimentar celor doua constructii existente, mentionam faptul ca in parcela cu nr. cadastral 51537, in baza AC cu nr. 31 / 01 03 2024, se afla in construire cladirea "filtru sanitar", cu regim de inaltime parter, si suprafata construita de 106,55 mp.

Halele sunt echipate câte două linii de furajare păsări compuse din linii de hrănire de 63 metri cu găuri la 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 actuala a FERMEI DE PASARI SULIȚA, in cele doua constructii este de 19500 capete păsări/hală totalizând 195000 capete/an, respectiv 39000 capete x 5 serii /an.

Dotări specifice:

- Halele existente 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.

Principalele disfuncționalități semnalate:

În situația existenței FERMA DE PĂSĂRI SULIȚA nu are:

- accesul corespunzător la amplasament se face în prezent din DJ 297 cu traseu de cca 290 m, pe drumurile existente:
 - calea de acces DE drum de exploatare (de pământ) nemodernizat;
- mijloace de transport proprii în dotare pe amplasament;
- filtru sanitar configurat în concordanță cu cerințele specifice (baie cu duș, 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 în incinta fermei și de mentenanță acestora.

2.6 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.*
- *Apă 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 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.

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 $15,21\ kWh/mp \times 1671\ mp = 25399\ kWh$.

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 platforma 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.

La propunerea de amplasare a construcțiilor se au în vedere avizele detinatorilor de utilitati.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiata este cuprinsa in circuit agricol. Zona nu prezinta riscuri naturale. Conditile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei.

Pentru dezvoltarea fermei de păsări Sulița a fost realizat un STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA SĂNĂTĂȚII ȘI CONFORTULUI POPULAȚIEI PENTRU OBIECTIVUL FUNCȚIONAL, FERMA DE PĂSĂRI”, nr. 1127/23.05.2023 intocmit de catre S.C. IMPACT SĂNĂTATE S.R.L.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona a fost luata in studiu la comanda initiatorului ce doreste infiintarea si dezvoltarea in acest amplasament a Fermei de Pasari prin utilizarea resurselor si activelor disponibile astfel incat sa devina un furnizor de produse alimentare specifice pentru locuitorii judetului Botosani.

Solicitantul doreste sa realizeze unui obiectiv de investitie care sa respecte toate standardele prevazute de reglementarile uniunii europene, si in acelasi timp sa dispuna de ultima tehnologie in domeniul, care sa confere investitiei finale eficienta si competitivitate. Premizele de la care pleaca initierea investitiei includ o deficiente generala in Europa si in special in partea centrala si de est a Europei.

Proiectul isi propune sa genereze efecte pozitive in economia locala, oferind locuri de munca si in acelasi timp sa functioneze dupa principii de productivitate optimizata a muncii, utilizarea eficienta a resurselor prin folosirea tehnicilor, fluxurilor si tehnologiilor cele mai noi precum si standarde ridicate ale calitatii produselor finale.

Optiunile populatiei vor puta fi exprimate si in cadrul perioadei de consultare a poulatiei, etapa care potrivit reglementarilor in vigoare este premergatoare aprobarii prezentei documentatii urbanistice.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG SULITA si STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA si vizeaza dezvoltarea de perspectiva a obiectivului: " FERMA PASARI" pe o suprafata de teren constituita din imobilelele care genereaza PUZ, pentru care sunt sabilate conditii favorabile prin studiile preliminare (topo,

PUZ - EXTINDERE FERMA de PASARI - construire HALA3, 4, depozit cereale, silozuri, hala FNC, asigurare utilitati, sat. SULITA com. SULIȚA

geo), prin:

- mentinerea si consolidarea zonei functionale existente reglementata prin PUG comuna SULIȚA, aprobat prin HCL nr.5 / 23 01 2013 pentru UTR 14 – zona agro-industrială;
- stabilirea reglementarilor necesare pentru perspectiva dezvoltare a obiectivului agro-industrial.

Pe terenul mai sus mentionat, constituit din suprafata de teren existenta in parcelele care genereaza PUZ, in concordanta cu cele evidentiate prin studiile preliminare (topo, geo), se propune realizarea obiectivului de investitie dorit de investitor pentru “FERMA DE PĂSĂRI SULIȚA”, precum si a amenajarilor aferente necesare: organizarea circulatiilor publice, asigurarea de utilitati necesare, amenajarea de accesuri carosabile si pietonale.

Prin tema program de dezvoltare a unitatii agro-industriale se au in vedere urmatoarele obiective:

- extinderea a activitatii de creștere a puilor de la capacitatea maximă de 195000 capete/an, respectiv 39000 pui/pe serie, 5 serii/an, desfasurata in prezent in halele existente (hala 1 si hala 2), la o capacitate maxima de cca. 480000 capete/an, respectiv cca. 96000 pui/pe serie, 5 serii/an, prin suplimentarea suprafetei de crestere a puilor la sol cu cca. 2200 mp AC, in doua noi hale (parter) avand amplasament propus in parcelele NC 51495 (hala 4; SC=1100 mp) si NC 51514 (hala 3; SC=1100 mp);
- asigurarea conditiilor de colectare si pregatire pentru insilozare a cerealelor si de depozitare, in compartimente separate a materialelor auxiliare necesare in tehnologia de creștere a pasarilor la sol (așternutul uscat - paie, dezinfectanti, medicamente, camera frigorifica morti si sala necropsii, etc.), intr-o constructie parter “depozit”, in suprafata de cca.1200 mp, cu amplasament propus in parcela NC 51537;
- asigurarea conditiilor de insilozare a cerealelor necesare pentru hrănirea puilor (grau, porumb, floarea soarelui, soia), depozitate in 3-4 silozuri cu o capacitate de cca. 500 tone / siloz, cu amplasament propus in parcela NC 51494 (SC=91,56 mp);
- asigurarea conditiilor de preparare a hranei puilor, realizată pe baza rețetelor stabilite pe grupe de vârstă, cu o linie de productie furaje, dimensionata pentru capacitatea maxima propusa a activitatii de creștere a puilor, amplasata intr-o constructie parter “hala FNC”, in suprafata de cca. 784 mp, cu amplasament propus in parcelele NC 51537.

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL SULITA, cat si cu P.U.Z.- urile elaborate sau in curs de elaborare din vecinatate, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra :

- CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru zona studiata se incadreaza in prevederile documentatiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl. PUZ 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, functiunea propusa fiind activitatea agroindustrială cu functiuni complementare – “CONSTRUIRE CLADIRE PARTER CU DESTINATIA FILTRU FERMA PASARI”- in comuna SULITA, judetul BOTOSANI.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren arabil, situat în teritoriul de intravilan a comunei SULITA, teritoriu in care a fiintat o ferma zootehnica si reglementata prin PUG aprobat prin HCL nr.5 / 23 01 2013 pentru UTR 14 – zona agro-industrială.

La aproximativ 275 m de limita sudica a amplasamentului se afla Acumularea Dracșani care face parte din situl Natura 2000 ROSPA 0156 Iazul Mare Stăuceni Dracșani.

Tinând cont de relativa apropiere a amplasamentului de zonele rezidențiale ale localității Sulita (la aproximativ 160 m de limita amplasamentului), precum și de intenția de dezvoltare pe acest amplasament a unor obiective agro-industriale, ideea valorificării cadrului natural trebuie privită prin prisma asigurării unor suprafețe verzi și plantate, preponderent perdele de protecție, de minimum 15 %.

Soluția aleasă pentru ferma de pasări – în zona funcțională agro-industrială, cu servicii și dotări aferente acestora, a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile și servitutele terenului de amplasament.

3.3 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PUBLICE

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona țin cont de concluziile documentațiilor întocmite, de avizele obținute, dar și de prevederile PUG Sulita.

Circulații publice:

Parcele care generează PUZ sunt accesibile pe latura Sud-Estică din calea de CIRCULAȚIE publică DE 1090 cu traseu de cca. 530 m către sud, de la intersecția DJ 297 și până la lacul DRACȘANI.

Pentru această cale de acces, în zona aferentă parcelelor care generează PUZ (cca. 279 m, de la intersecția DJ 297 până la intersecția cu DE 1113), în spațiul de 11,55 m lățime existent între limitele de proprietate, se prevede :

- modernizarea și reconfigurarea profilului transversal corespunzător unei străzi de categoria a 3-a cu
- carosabil (pietruit) de 7,00 m lățime, două benzi de CIRCULAȚIE (cate una pe sens),
- trotuare laterale (pavele autoblocante) de 1,20 m lățime și
- spații verzi (înierbate) de cca. 1.10 m lățime până la limitele de proprietate riverane.

Structura rutieră pentru circulațiile carosabile publice prevăzute va avea următoarea alcatuire:

- 20 cm balast;
- 15 cm piatră spartă;
- 8 cm strat de bază din AB 31.5;
- 5 cm strat de legătură BAD 22,4;
- 4 cm strat de uzură BA 16.

Pentru asigurarea corespunzătoare a preluării și a scurgerii apelor pluviale în zona proprietății se va decolmata șanțul existent, iar în zona accesurilor se va amenaja rigole cu placute carosabile,.

Intersecția DJ 297 cu calea de acces DE 1090 se va amenaja în conformitate cu normativul AND 600/2010 – Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

Accesuri la parcele:

Pentru dezvoltarea în perspectivă a complexului agro-industrial “FERMA DE PĂȘĂRI SULIȚA”, în împrejurimea existentă, la cele două sectoarele distincte cu funcționalitate agro-industrială, sunt prevăzute următoarele accesuri:

1 - FNC, depozit cereale, silozuri:

- acces la cca. 50 m de intersecția cu DJ 297,
 - o carosabil cu poarta în două canate de 3,50 m lățime fiecare și
 - o pietonal cu poarta de 1,20 m lățime;

2 - hale creștere pui

- acces carosabil la cca. 135 m de intersecția cu DJ 297,
 - o cu poarta în două canate de 3,50 m lățime fiecare, continuat cu filtru sanitar auto și,
- acces pietonal la cca. 125 m de intersecția cu DJ 297

- o 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;
- acces carosabil - ocazional, exclusiv pentru iesire din ferma (livrare pasari si evacuare dejectii), prevazut la cca. 167 m de intersectia cu DJ 297,
 - o cu poarta in doua canate de 3,50 m latime fiecare.

Pentru facilitarea realizarii CIRCULAȚIEI in interiorul fermei si optimizarea accesului la functiunile "FERMEI DE PĂȘĂRI 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.

3.4 SISTEMATIZAREA VERTICALA

Avand in vedere topografia terenului existenta in zona studiata, care asigurarea pantele necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice, in incinta bazei de agrement colectarea apelor pluviale se va face printr-un sistem propriu de canalizare si vor fi dirijate intr-un bazin de retentie de ape pluviale.

Nu se impun lucrari speciale de sistematizare pe verticala la realizarea platformelor constructiilor si a platformelor drumurilor.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pentru obiectivul de investitie "**CONSTRUIRE CLADIRE PARTER CU DESTINATIA FILTRU FERMA PASARI**" in comuna SULITA, judetul BOTOSANI, prin tema program pentru parcelele care genereaza PUZ, avand in vedere si etapele de dezvoltare ulterioare, se au in vedere :

- mentinerea zonei functionale existente pentru UTR 14 – zona agro-industrială, reglementata prin PUG comuna SULIȚA, aprobat prin HCL nr.5 / 23 01 2013;
- stabilirea reglementarilor urbanistice necesare pentru perspectiva dezvoltare, in etape de investitii succesive, a unui complex agro-industrial cu doua sectoare de activitati economice distincte dar complementare:
 - sectorul «FERMA DE PASARI»
 - sectorul «FNC» - Fabrica de Nutrețuri Combinate si

In concordanta cu functiunea urbanistica a parcelelor care genereaza PUZ, asa cum este reglementata prin PUG comuna SULIȚA, aprobat prin HCL nr.5 / 23 01 2013 pentru UTR 14, in solutia adoptata pentru suprafata de teren de 20519 mp, in vederea realizarii unui complex agro-industrial, sunt prevazute 3 subzone functionale:

- **subzona edificabil:** care cuprinde suprafetele de teren pentru amplasarea constructiilor, a echipamentele si a amenajari avand rol de a sustine functionarea si fluxurile tehnologice aferente obiectivului agro-industrial.
- **subzona de circulatii:** care va avea menirea sa deserveasca zona prin facilitarea accesului pe sit, atat pentru intretinere cat si pentru accesul cu vehicule autospeciale.
- **subzona spatii verzi si plantate:** reglementata pentru un minim de 15% din suprafata terenului, pentru: perdele de protectie (plantatie arboricola) prevazuta preponderent la limitele exterioare ale terenului si spatii verzi si plantate in interiorul acestuia. Pondere subzonei va fi suplimentata cu fata de ponderea minim reglementata cu suprafetele de teren din subzona edificabilului care nu vor fi ocupate de constructii, echipamente si amenajari.

SUBZONA EDIFICABIL

- reprezinta suprafetele de teren pe care se pot amplasa constructiile, echipamentele si amenajarile cu rol de a sustine functionarea, respectiv fluxurile tehnologice aferente

obiectivului agro-industrial.

Avand in vedere configuratia particulara a parcelelor care genereaza PUZ cat si cele doua sectoare de activitati economice prevazute pentru complex agro-industrial in solutia adoptata sunt prevazute urmatoarele reglementari / retrageri minime de la limitele de proprietate:

- stabilirea suprafetelor de teren edificabile in suprafata de 6,160.05 mp, din care in fiecare din cele 6 parcele:

	FNC	SILOZ	dep filtru	hala 1,2	hala 3	hala 4	TOTAL
	NC 51518	NC 51494	NC 51537	NC 50023	NC 51514	NC 51495	
suprafata teren	1,943.00	2,719.00	2,713.00	2,931.00	1,602.00	2,525.00	14,433.00
	arabil	arabil	CC	CC	arabil	arabil	
edificabil	862.25	1,215.00	1,618.80	1,671.00	1,232.00	1,232.00	7,831.05

Sunt propuse urmatoarele retrageri ale suprafetelor de edificabil fata de limitele de proprietate:

- min. 11,50 m fata de limita de proprietate nord-estica la DJ 297;
- min. 2,30 m fata de limita de proprietate sud-estica la calea de acces DE 1090;
- min. 0,60 m fata de limita de proprietate sud-vestica la imobilul CF 50259, teren arabil, proprietate a investitorului;
- min. 5,00 m fata de limita de proprietate nord-estica, la imobile cu terenuri arabile, proprietati private.

construciile noi propuse cu amplasament in subzonele de **EDIFICABIL** au urmatoorii indicatori:

- **hala 3**, (amplasament in parcela NC 51514), constructie parter (o deschidere de 14,45 m, 18 travei de 4,00 m si o travee de 3,50 m), fundatii izolate din beton armat cu grinzi de fundare, structura metalica (stalpi din profile HEA 600, grinzi IPE 500), pardoseli din beton rulat, inchideri exterioare si compartimentari cu panouri sandwich termoizolate cu vata minerala bazaltica de 10 cm, cu dimensiuni in plan de cca. 13,45 x 75,50 m (SC=SD= 1100 mp);
 - functional: hala crestere pui 1000 mp, hol acces 11 mp, camera tehnica 15 mp si depozit 15 mp;
- **hala 4**, (amplasament in parcela NC 51495), constructie parter (o deschidere de 14,45 m, 18 travei de 4,00 m si o travee de 3,50 m), fundatii izolate din beton armat cu grinzi de fundare, structura metalica (stalpi din profile HEA 600, grinzi IPE 500), pardoseli din beton rulat, inchideri exterioare si compartimentari cu panouri sandwich termoizolate cu vata minerala bazaltica de 10 cm, cu dimensiuni in plan de cca. 13,45 x 75,50 m (SC=SD= 1100 mp);
 - functional: hala crestere pui 1000 mp, hol acces 11 mp, camera tehnica 15 mp si depozit 15 mp;

Fiecare hala va fi dotata cu urmatoarele echipamente:

o Sistem furajare – 3 linii de furajare, prevăzute fiecare cu câte un buncăr de alimentare de capacitate 75 litri prevazut cu un senzor de gol. Fiecare linie are 98 hranitori. La fiecare hală există un buncăr metalic de stocare furaj exterior de 22,4 mc (15 to), cu umplere pneumatică. Sistemul de transport furaj din buncărul exterior în buncarele interioare este cu spiră și senzor de gol.

Cantitatea de hrana administrata pasarilor, precum si ponderea diferitelor componente in furajul administrat sunt corelate cu varsta pasarilor, hranirea facandu-se in 3 faze. Consumul zilnic de furaje pe cap de pui variaza intre 14 g/zi la inceput, pana la 174 g/zi in ultima saptamana.

Cele 3 faze de hranire corespund urmatoarelor varste ale pasarilor:

faza I (prestart) : 0 - 12 zile

faza II (crestere) : 13 - 33 zile

faza III(finisare):

34 - 42 zile

Compozitia furajului utilizat, pentru fiecare din cele 3 faze de hranire

Materie prima	UM	Faza I	Faza II	Faza III
Umiditate	%	13.5	13.5	13.5
Proteina bruta	%	21	19	18
Grasime bruta	%	6	6.87	6.96
Fibra bruta	%	3.36	3.28	3.64
metionina	%	0.61	0.55	0.51
Lizina	%	1.32	1.19	1.05
calciu	%	1.05	0.90	0.76
treonina	%	0.86	0.78	0.71
Fosfor disponibil	%	0.45	0.42	0.38
sodiu	%	0.16	0.17	0.16
clor	%	0.21	0.17	0.18
Vitamina E	mg/kg	80	60	55
Vitamina D3	UI/kg	5000	5000	5000
Vitamina A	UI/kg	15000	12500	11250

o Sistem adăpare – 4 linii de adapare cu picuratori de tip Top-Nippel suspendate pe hala, fiecare cu regulator de presiune individual pe linie, tronsoane de 3m cu cate 12 picuratori fiecare. Instalatia permite clatirea automata comandata prin calculator. Aceste linii sunt alimentate prin intermediul unei unitati de racord la reseaua interioara de apa cu capacitatea de 1mc/h/hala, dotat cu filtru , apometru, dozator de medicamente.

o Sistem de încălzire: Incalzirea spatiului se face cu 2 aeroterme model BGH 50 cu puterea de 44 kW fiecare si pentru omogenizare se folosesc inca 2 ventilatoare.

o Instalație de răcire – Pentru perioada calda a anului si tot pentru a respecta cerintele de bunastare sporita halele sunt dotate cu racire prin pulverizare. Sunt doua linii de pulverizare amplasate in imediata apropiere a admisiiilor si 2 linii de racier suspendate – cca. 310 diuze de racire – alimentate printr-o pompa de 4,00 kW si filtre.

o Ventilația spațiilor:

Exhaustare aer viciat

o 2 ventilatoare de coama reglabile tip CL 600-2000 cu debit de cca. 10.000 mc/h/buc.;

o 2 ventilatoare de coama CL 600-2000 trifazate cu debit de cca. 11.000 mc/h/buc.;

o 3 ventilatoare de perete model EM 50 cu debit de cca. 40.000 mc/h/buc.

Pentru admisia aerului in hala :

o 50 clapete de admisie model CL-2-1211/F transparente cu plase de protectie antipasare si deflectoare aer;

o 2 admisii de perete tip MVT-17M cu plase de protectie

o Iluminarea spațiilor se va realiza cu 3 randuri de iluminat fiecare cu cate 17 baghete FlexLED HO de 17,5 W fiecare, reglaj intensitate – asigurand un flux luminos de max. 76 lx.

- **depozit cereale/auxiliare**, (amplasament in parcela NC 51537), constructie parter (doua deschideri de 12,45 m, 11 travei de 4,00 m), fundatii izolate din beton armat cu grinzi de fundare, structura metalica (stalpi din profile HEA 600, grinzi IPE 500), pardoseli din beton rulat, inchideri exterioare si compartimentari cu panouri metalice, cu dimensiuni in plan de cca. 25,00 x 48,50 m (SC=SD= 1200 mp);
 - functional: compartimente pentru colectare si pregatire pentru insilozare cereale, si spatii pentru depozitare așternutul uscat - paie, dezinfectanti, medicamente, camera frigorifica morti si sala necropsii, etc;
- **silozuri**, (amplasament in parcela NC 51494), 3 - 4 constructii cilindrice, confectii metalice cu diametrul de cca. 5,50 m, (SC=SD= 91,56 mp);
 - functional: depozitarea cerealelor necesare asigurarii furajelor pentru ferma de crestere a puilor, cu o capacitate estimata de 2000 tone;
- **hala FNC**, (amplasament in parcela NC 51518), constructie parter, structura metalica, cu

dimensiuni in plan de cca. 28,55 x 28,55 m (SC=SD= 784 mp).

- functional: FNC-ul se bazează pe măcinarea cerealelor și amestecarea diverselor rețete de furaje în mixere verticale. Structura acestuia se configurează în funcție de necesitățile fermei, pentru asigurarea de nutrețuri combinate în volum de cca. 1550 to/an.

FNC-ul este conjugat cu:

- silozuri de stocare materii prime;
- șnecuri de transport;
- sisteme automate de măsurarea masei;
- linie de producție granule
- silozuri pentru stocare produsului finit;
- sisteme de însăcuire.

SUBZONA DE CIRCULAȚIE: care va avea menirea să deservască zona prin facilitarea accesului pe sit și circulația de incintă, atât pentru deservire/întreținere a activității curente, cât și pentru vehicule autospeciale de intervenții (estimat $S=3659,74$ mp; 25,36% din suprafața totală a terenului);

Pentru asigurarea circulației vehiculelor din interiorul incintei fermei, în corelare cu amplasarea obiectivelor (construcții/echipamente) sunt prevăzute cai de acces ($S=2059$ mm - 588 m alei carosabile pietruite de 3,50 m lățime) pentru accesul vehiculelor, a spațiilor de manevră și de întoarcere a acestora, care să permită vehiculelor intrarea, respective ieșirea în bune condiții de siguranță.

Parcaje:

La nivelul amplasamentului propus pentru "FERMA DE PĂSĂRI SULIȚA" se vor amenaja platforme carosabile și un număr de 12 locuri de parcare pietruite ($S=159$ mp) necesare atât pentru autovehiculele de intervenție, care vor servi obiectivul cât și pentru autoturismele personalului propriu.

În conformitate cu H.G. 525/1996, anexa 5, au fost luate în considerare următoarele aspecte:

- Conform punctului 5.12. Construcții industriale - pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m² parcare autovehiculelor realizându-se pe drumurile propuse pe situri.

Parcare autovehiculelor este asigurată în incinta proprietății, astfel:

- Pentru vehiculele anagajatorilor și clienților în subzona fermei de pasări (halele 1-4), s-au prevăzut un număr de 10 locuri de parcare pentru autoturisme (dimensiune loc de parcare 5.00 x 2.50 m) ;
- Pentru vehiculele anagajatorilor și clienților în subzona FNC, s-au prevăzut un număr de 2 locuri de parcare pentru autoturisme (dimensiune loc de parcare 5.00 x 2.50 m);
- Pentru autovehiculele tehnologice și de intervenție, în zona depozitului, silozurilor de cereale și FNC sunt prevăzute platforme carosabile în suprafața de cca. 1450 mp.

Structura rutieră pentru amenajarea incintei și a drumului colector va avea următoarea alcatuire:

- 30 cm balast;
- 2 cm nisip;
- 20 cm beton de ciment rutier BcR 4.0.

În incintă colectarea apelor pluviale se va face printr-un sistem propriu de canalizare și vor fi dirijate într-un bazin de retenție a apelor pluviale.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonanței Guvernului României nr. 43/1997, aprobată cu Legea nr. 82/1997, Ordonanța pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind

- protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea , construirea și modernizarea drumurilor (aprobate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare , a stălpilor și a pomilor în localități urbane (aprobate cu Ordin MT nr.47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități urbane (aprobate cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare și apă
 - STAS 1346/90.
 - STAS 1342/2-89
 - STAS 1478/9
 - STAS 8591/1-91
- Drumuri
 - STAS 10009/90- Niveluri de zgomot urban
 - STAS 4032/2-92 –tehnica traficului rutier
 - STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor
 - STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversal
 - STAS 10144/2-92 Strazi – trotuare
 - STAS 10144/3-92- Strazi – Elemente geometrice
 - STAS 10144/5-95- Amenajarea intersecțiilor de strazi

SUBZONA SPATII VERZI si PLANTATE: reglementata pentru un minim de 20% din suprafata terenului destinat pentru: perdele de protectie (plantatie arboricola) prevazuta preponderent la limitele exterioare ale terenului si spatii verzi si plantate in interiorul acestuia. Ponderea reglementata a subzonei va fi suplimentata cu suprafetele de teren din subzona edificabilului care nu vor fi ocupate de constructii, echipamente si amenajari (estimat S=2942,21 mp; 20,39% din suprafata totala a terenului).

In solutia propusa de organizare a amplasamentului FERMEI de PASARI Sulita, cu functionalitatea aprobata prin HCL nr.5 / 23 01 2013 pentru **UTR 14 - zona agro-industrială**, estimativ se prevede urmatorul bilant territorial, respectiv indicatori urbanistici aferenti:

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata totala					
teren	teren intravilan	14,433.00	100.00	14,433.00	100.00
	functiune PUG: UTR 14 - teren intravilan, zona				
din care:	agro-industrială			14,433.00	100.00
	circulatii - alei carosabil si pietonal	810.00	5.61	5,348.53	37.06
	edificabil	0.00		7,831.05	
	din care constructii estimat	1,671.00	11.58	6,142.26	42.56
	SC	1,671.00		6,142.26	

<i>SD</i>	1,671.00	6,142.26	
spatii verzi si plantate perdele de protectie	11,952.00	82.81	20.39
POT %	11.58	42.56	
CUT	0.12	0.43	

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Solutia propusa pentru infiintarea noului obiectiv, se propun in functie de situatia retelelor existente in zona si in concordanta cu specificatiile certificatului de urbanism si avizatori.

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 H1= 20 m, H2 = 20 m și H3 =90 m și D=0,5 m amplasate pe terenul Fermei de păsări.
- Cerinta estimata, totala zilnica de apa potabila este:
 - pentru crestere pui (1)
 - Q zi med 1= 19,46 mc/zi
 - Q zi max 1= 25,32 mc/zi
 - Q o max 1= 0,43 l/s
 - pentru spalare hale (2)
 - Q zi med 2= 21,43 mc/zi
 - Q zi max 2= 27,86 mc/zi
 - Q o max 2= 0,48 l/s
 - pentru uz menajer (personal angajat) (3)
 - Q zi med 3= 0,72 mc/zi
 - Q zi max 3= 0,94 mc/zi
 - Q o max 3= 0,14 l/s
- Cerinta estimata, totala anuala de apa este:
 - pentru crestere pui :
 - V an 1 = 19,46 mc/zi x 365 zile = 7100 mc/an = 7100 mii l/an
 - pentru spalare hale:
 - V an 2 = 21,43 x 54 zile/an = 1157 mc/an = 1157 mii l/an
 - Q o max 2 = 0,48 l/s
 - pentru uz menajer (personal angajat)
 - V an 3 = 0,72 x 365 = 263 mc/an = 263 mii l/an
 - Debite estimate, totale de apa:
 - Qzi med = 19,46 + 21,43+ 0,72 = 41,61 mc/zi
 - Qzi max = 25,32 + 27,86 + 0,94= 54,12 mc/zi
 - Qo max = 0,43 + 0,48 + 0,14 = 1,05 mc/h = 0,017 l/s
 - Vtot anual = 7100 + 1157 + 263 = 8520 mc/an

2. Canalizarea:

- Apele uzate rezultate de la spălarea halelor se colectează printr-o rețea de canalizare comună în doua bazine betonate, vidanabile, amplasate (între halele 1-2 si 3-4), subteran cu cate V= 50 mc. Suprafața spălată în vidul sanitar este de 4135 mp reprezentând suprafața ocupată a celor 4 hale pentru creșterea puilor:
- 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)
 - $Q_{zi\ med} = 21,43 + 0,72 = 22,15\ mc/zi$
 - $Q_{zi\ max} = 27,86 + 0,94 = 28,80\ mc/zi$
 - $Q_{0\ max} = 0,72 + 0,02 = 0,74\ mc/h = 0,21\ l/s$
 - $V_{tot\ anual} = 482,22 + 109,5 = 591,72\ mc/an$
- Apa uzată provenită de pe platforma de stocare a dejecțiilor este colectată în bazinul pentru stocarea levigatului cu capacitatea de 4 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 propusă 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 $15,20\ kWh/mp \times 4135\ mp = 62852\ kWh$.

4. Alimentarea cu energie termică:

- Obiectivul la capacitatea existentă are asigurat necesarul de alimentare 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 ~ 80000 litri/an.

5. Evacuarea deșeurilor:

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 temporara (ore) pe platforma betonată cu suprafața de 72 mp si transportate la platforma operata de catre prestator (comuna Sulita), situata pe raza UAT Sulita (Contract de Servicii nr 12/2745/27 05 2022) in vederea transformarii acestuia in compost Se valorifică ca fertilizant pe terenurile agricole
7	Deșeuri a căror colectare și eliminare nu fac obiectul unor masuri 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 colectate si stocate temporar (câteva ore) pe platforma betonată 72 mp cu înălțimea pereților de 2 m și ulterior sunt transportate si predate in vederea transformarii acestuia in compost la platforma operata de catre prestator (comuna Sulita), situata pe raza UAT Sulita (Contract de Servicii nr 12/2745/27 05 2022).

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului.

Prin PUZ se prevede respectarea măsurilor de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației consemnate in STUDIUL DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA SĂNĂTĂȚII ȘI CONFORTULUI POPULAȚIEI PENTRU OBIECTIVUL FUNCȚIONAL "FERMA DE PĂSĂRI" situat în satul Sulița intocmit de catre S.C. IMPACT SĂNĂTATE S.R.L.

Pentru reducerea impactului asupra fiecărui factor de mediu, activitatea de pe amplasament trebuie să se desfășoare cu asigurarea și implementarea măsurilor propuse în acest studiu:

- Având în vedere ca **cele mai apropiate locuințe sunt la aproximativ 160 m față de limita amplasamentului, la aproximativ 300 m de platforma de dejecții și la aproximativ 280 m de hala creștere pui** iar imisiile de amoniac de la nivelul platformei de dejecții pot depăși valorile CMA medie și momentană în cele mai defavorabile condiții atmosferice, în vederea reducerii emisiilor, **se recomandă menținerea curățeniei în incinta obiectivului, cu îndepărtarea deșeurilor**, pentru evitarea descompunerii acestora și degajării de gaze nocive sau mirositoare.
- În urma calculelor de dispersie realizate, rezultă că **depășirile majore ale emisiile de**

amoniac provin de la platforma de dejecții. Platforma de colectare dejecții are ca scop depozitarea temporară a dejecțiilor până când acestea vor fi transportate către platforma de dejecții a comunei Sulița. Întrucât platforma va fi folosită parțial, doar pe o perioadă scurtă de timp, **atunci imisiile de amoniac datorate dejecțiilor depozitate temporar ar fi considerabil reduse.**

- Se recomandă ca **funcționarea ventilatoarelor să fie la capacitate maximă și fluxul de aer să fie vertical**, pentru a asigura o bună dispersie a noxelor în aer – mai ales în perioadele atmosferice defavorabile (calm atmosferic).
- Se va asigura **monitorizarea emisiilor / imisiilor la limita amplasamentului / în zona locuită pentru principalii indicatori de poluare** prin efectuarea de măsurători conform unui program de monitorizare anual, cu analize efectuate de către un laborator acreditat, pentru principalii poluanți din aer la limita cu cele mai apropiate locuințe, în special în timpul verii, inclusiv pentru verificarea impactului cumulativ.
- Se va implementa un **Plan de gestionare a mirosurilor generate din activitatea fermei** în care vor fi prevăzute măsuri pentru prevenirea generării mirosurilor dar și pentru reducerea disconfortului olfactiv.
- Se vor planta arborii și arbuștilor de dimensiuni medii și mari în vederea realizării de **perdele verzi la limitele amplasamentului și în incinta** acesteia, iar în exploatare se vor adopta măsuri pentru reducerea mirosurilor.
- Pentru **protecția apelor, solului și subsolului** lucrările și măsurile propuse pentru eliminarea riscurilor de poluare sunt:
 - desfășurarea activității pe suprafețe betonate;
 - verificarea periodică a instalațiilor și construcțiilor din incinta fermei;
- utilizarea materialelor de absorbție în cazul scăpărilor accidentale de produse petroliere sau substanțe chimice. Aceste materiale vor fi colectate în containere și ulterior ridicate de către firme autorizate în vederea incinerării;
- toate tipurile de deșeuri, sunt preluate periodic sau la cerere de firme specializate în vederea eliminării sau valorificării;
- fertilizarea terenurilor agricole se realizează numai după trecerea perioadei de stocare necesară pentru stabilizare/fermentare fiind interzisă administrarea gunoierului de grajd stabilizat pe timp de ploaie, ninsoare, soare puternic, pe terenurile cu exces de apă sau acoperite cu zăpadă.
- Se va implementa un plan de **Măsuri de protecție prevăzute în timpul funcționării.**
- Se recomandă ca **zona de locuințe a localității să nu se mai extindă spre fermă** – terenul neconstruit existent (între cele mai apropiate locuințe și fermă) va fi considerat zonă de protecție sanitară - în procedura de autorizare a noilor construcții din această zonă, DSP va stabili necesitatea efectuării studiului de impact asupra sănătății, în funcție de natura fiecărui obiectiv. Se va crea o perdea verde perimetrală amplasamentului din arbori și arbuști (gard viu). Dacă este posibil, unele terenuri libere din vecinătatea celor două ferme (spre zona locuințelor) să fie împădurite, pentru a crea o zonă tampon, în vederea minimizării potențialului disconfort vizual și olfactiv.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate în zona studiată sunt :

- terenuri proprietate privată a FERMA DE PASARI SULIȚA, sau a persoanelor fizice și juridice
- terenuri aparținând domeniului public de interes județean și local (cai de acces).

Pentru realizarea obiectivului de investiție: “ EXTINDERE FERMA de PASARI

- construire HALA 3 și 4, depozit cereale, silozuri, hala FNC, asigurare utilități ”- în com. SULITA, jud. BOTOSANI, nu sunt necesare modificări ale regimului juridic al suprafețelor de teren studiate.

5 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata pentru “EXTINDERE FERMA DE PĂSĂRI”, in localitatea SULIȚA, com. SULIȚA.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- configurarea circulației publice in zona si corelarea acesteia la rețeaua stradala existenta;
 - asigurarea conditiilor de promovare si realizare noilor obiective de investitie, conform cerintelor sanitare actuale in FERMA DE PASARI SULIȚA;
 - asigurarea conditiilor de promovare si realizare a unor spatii 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);
 - reglementarea functionalitatii urbanistice a amplasamentului avand in vedere si perspectiva de dezvoltare a FERMA DE PASARI SULIȚA.
 - zonificarea functionala a terenurilor
 - stabilirea de indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere si 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 detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.
-

SC CONCEPT SRL BOTOȘANI

arh. Dan Octavian BOTEZ
coordonator urbanism

iunie 2025



aferent

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ - EXTINDERE FERMA de PASARI

construire HALA 3 si 4, depozit cereale, silozuri, hala FNC,
asigurare utilitati
in com. SULITA, jud. BOTOSANI

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic de zona (PUZ) - "CONSTRUIRE CLADIRE PARTER CU DESTINATIA FILTRU FERMA PASARI " in com. SULITA, jud. BOTOSANI, este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21 / N / 2000, cu alte norme și normative în vigoare la data elaborarii.

Terenul situat in UTR 14 – zona agro-industrială (conform PUG comuna SULIȚA aprobat prin HCL nr.5 / 23 01 2013), cu construcții existente ale unei foste ferme de creștere a taurinelor, în mare parte aflat pe un platou colinar, beneficiind de o poziție favorabilă pentru dezvoltarea zonei agroindustriale, fiind învecinat de teritorii agricole de extravilan, fara constructii de locuit edificate la o distanta mai mica de 300 m.

I. DISPOZITII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifica detailata pentru o zona din localitate și asigura corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al localității, ce vor trata teme precum:

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcțională, traficul, circulația internă, parcelarea, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitutele de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitară, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă la elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole din teren arabil, pentru funcționalitatea urbanistică de - *unitate agroindustrială* – EXTINDERE FERMA de PASARI (construire HALA 3 si 4, depozit cereale, silozuri, hala FNC, asigurare utilitati), se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ zone de producție și funcțiuni complementare, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire pe teritoriul ce face

obiectul acestei documentatii.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza în planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, în funcție de fondurile puse la dispozitie, iar investitiile vor fi înscrise coordonat în prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementările de urbanism – permisiuni și restrictii - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiata.

2. Baza legala

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulatia juridic al a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Codul civil
- PUG SULITA
- Studiu geotehnic
- Studiu hidrogeologic
- Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul funcțional "FERMA DE PĂSĂRI", întocmit de catre S.C. IMPACT SĂNĂTATE S.R.L.

3 Domeniul de aplicare

- 3.1. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative, care statueaza utilizarea și ocuparea terenurilor funcție de zonele funcționale.
- 3.2. Planul Urbanistic de Zona impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, prin Hotarare a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- 3.3. RLU se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajarilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor:

- elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare stabilit prin PUZ:
 - lucrări de ameliorare a terenului în zona de amplasament;
 - rețele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc și a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora
 - cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica și receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intra în proprietate publică.

3.4. Autorizatia de funcționare a obiectivului se va emite numai dupa finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificata prin PUZ sau PUD.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ - *“EXTINDERE FERMA de PASARI - construire HALA 3 si 4, depozit cereale, silozuri, hala FNC, asigurare utilitati”- com SULITA, jud*, se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari Urbanistice (plansa PUZ 03), ce face parte integranta din prezentul regulament, suprafata de teren, delimitat astfel:

NORD-EST	42,00 m, DJ 297;
SUD-EST	171,93 m, calea de acces DE 1090;
SUD-VEST	89,37 m, imobil cu NC 50259, teren arabil neconstruit ;
NORD-VEST	288,88 m, terenuri agricole proprietate privata persoane fizice si persoane juridice.

Amplasamentul studiat constituit din cele 6 parcele care genereaza PUZ (CF.51518; CF.51494; CF.51537; CF.50023; CF.51514; CF.51495), pentru stabilirea reglementarilor necesare dezvoltarii FERMEI DE PĂSĂRI SULIȚA totalizeaza o suprafata de 20 619 mp.

BILANT TERITORIAL / EXISTENT			constructii	teren
	CAD		mp	mp
suprafata totala	teren intravilan	proprietate privata	1,671.00	14,433.00
1	NC 51518	Act Notarial nr. 5141, din 30 09 2021		1,943.00
2	NC 51494	Act Notarial nr. 5141, din 30 09 2021		2,719.00
3	NC 51537	Act Notarial nr. 5142, din 30 09 2021		2,713.00
4	NC 50023	Act Notarial nr. 5142, din 30 09 2021	1,671.00	2,931.00
5	NC 51514	Act Notarial nr. 5141, din 30 09 2021		1,602.00
6	NC 51495	Act Notarial nr. 5141, din 30 09 2021		2,525.00
din care:			arabil	8,789.00
			curti constructii	5,644.00
TOTAL			1,671.00	14,433.00
			POT %	11.58
			CUT	0.12

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Funcțiunea principală a zonei este de zonă unități agricole și industriale, iar principalii beneficiari ai activității de reglementare sunt proprietarii suprafețelor de teren, **SC FERMA DE PĂSĂRI SULIȚA**.

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice
- înălțarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitizează mediu și sănătatea oamenilor
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor și containerelor în vederea depozitării deșeurilor menajere inerente
- crearea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZĂRI PERMISE

Este permisă construirea cu amplasarea în zonele edificabile pentru:

- construcții: hale pentru creșterea pasărilor, depozite cereale și auxiliare, silozuri cereale, FNC, utilaje tehnologice;
- amenajări spații verzi și plantate, plantații de protecție / aliniament
- drumuri de acces și de deservire, parcaje
- echipamente tehnice – edilitare ce deservește funcțional zona fermei agricole
- împrejurimi teren.

Art.4.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII

art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție, complementar activității de bază;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, spații de cazare personal;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Este permisă realizarea de spații de utilitate publică, cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislației.

Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu – pt modificări de amplasament, sau Plan Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de înălțime, al utilizării permise, a POT și CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel inițial)

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de apa, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in domeniu public.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației.

Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor cu executarea lucrarilor de echipare edilitara si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de bugetul detinatorilor de teren, inclusive posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art.5.1. Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor existente) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea lucrarilor de construire.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Se vor respecta prevederile OMS nr 119/2014 - amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1,30 h / zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii pentru caile de acces.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea imprejmuirii stradale se va face cu o retragere de minim 4,70 m fata de axul caii de acces DE 1090.

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a) In cazul in care cladirile sunt izolate, distanta acestora va fi de minim 3,00 m fata de proprietatile laterale, respectiv 5,00 m fata de proprietatea posterioara.

b) In cazul in care cladirile sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale, pe care nu le ating, va fi de minim 0,10 m (rost). In cazul constructiilor cuplate, proiectarea acestora se recomanda a fi corelata.

c) Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de spatii de productie ori pentru cresterea pasarilor, a constructiilor pentru: locuinte si anexe gospodaresti,

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7.1. ACCESE CAROSABILE

a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.

b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind

profilul stradal si de categoria strazii.

- c) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,50 m latime si 4,20 m inaltime.

Art.7.2. ACCESE PIETONALE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

8. Reguli cu privire la asigurarea echiparii tehnico-edilitare

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va efectua de catre autoritatile locale sau de catre beneficiari, total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Art.9.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului, in cazul parcelarilor, vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi si accese la acestea, piete, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 500 m pentru constructii izolate sau cuplate si cu un front minim de 12,0 m.
- c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, functional cat si al sistematizarii pe verticala.

Art.9.2. INALTIME SELECTA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de	P+1(M).
H coama max. este de	10,00 m.
H stresina max. este de	7,50 m.
H utilaje tehnologice	conform fisei tehnice.

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural, conformare si amplasare a gurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa

Art.9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.).
P.O.T. - este de maxim 12,02% C.U.T. – este de maxim 0,18

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, parcaje, imprejmuiri

Art.10.1. PARCAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

^{g)} **Art.10.2. SPATII VERZI**

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a perdelelor de protectie in zone orientate catre cladirile cladirile de locuit din localitate.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila. Arborii se vor planta la min. 2 m fata de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 30% din suprafata lotului.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

^{e)} **Art.10.3. IMPREJMUIRI**

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului propus vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate se vor realiza imprejmuiri transparente, din grilaje metalice, cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea pot fi dublate catre interior cu gard viu.
- c) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata, propusa spre urbanizare se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola – industriala.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului dintre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014 si a Studiului de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul funcțional “FERMA DE PĂSĂRI” situat în satul Sulița întocmit de catre S.C. IMPACT SĂNĂTATE S.R.L.

Terenul studiat pentru infiintarea FERMA DE PĂSĂRI cuprinde urmatoarele subzone functionale si anume:

- subzona edilitara, pentru implantare constructii si utilaje tehnologice
- subzona circulatii (alei carosabile, alei pietonale drumuri si platforme de parcare)
- subzona spatii verzi si plantate: perdele de protectie, arbori, arbusti, covoare florale, suprafete inierbate

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea propusa pentru zona studiata este *zona agro-industrială*, inclusiv dotarile aferente acesteia.

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de productie, zona poate cuprinde si functiuni complementare.

- spatii comerciale, spatii pentru servicii, spatii de cazare personal, spatii medicale, pentru invatamant, pt. cultura si sport;
- plantatii de protectie;
- echipamente tehnico – edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata					
totala	teren intravilan	14,433.00	100.00	14,433.00	100.00
teren					
din care:	functiune PUG: UTR 14 - teren intravilan, zona agro-industrială			14,433.00	100.00
	circulatii - alei carosabil si pietonal	810.00	5.61	5,348.53	37.06
	edificabil	0.00		7,831.05	
	din care constructii estimat	1,671.00	11.58	6,142.26	42.56
	SC	1,671.00		6,142.26	
	SD	1,671.00		6,142.26	
	spatii verzi si plantate perdele de protectie	11,952.00	82.81	2,942.21	20.39
	POT %	11.58		42.56	
	CUT	0.12		0.43	

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agro-industriala propuse spre urbanizare.

Zona studiata, urmare aprobarii in conditiile reglementate legal de catre autoritatile locale va fi inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta: FERMA DE PĂSĂRI pentru care se aplica regulile prezentrului Regulament.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in aceasta zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014 si a Studiului de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul funcțional "FERMA DE PĂSĂRI" situat în satul Sulița intocmit de catre S.C. IMPACT SĂNĂTATE S.R.L.

SC CONCEPT SRL BOTOȘANI

arh. Dan Octavian BOTEZ
coordonator urbanism

