

PRIMARIA COMUNEI SINTEA MARE
JUDETUL ARAD
COMPARTIMENT URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Tel./ fax 0257/357100
E-mail: primsm2003@yahoo.com
Nr. 5566 din 26.10.2018

R A P O R T

Privind supunerea spre analiza si aprobare a documentatiei de urbanism P.U.Z. și R.L.U. “ Construire fermă pui de carne, comuna Sinteia Mare, judetul Arad “ in CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SINTEA MARE pentru trecerea la etapa 3 “transparenta decizionala” de aprobare a documentatiei.

Beneficiar: S.C. PORC DE CALITATE S.R.L., cu sediul in comuna Sinteia Mare, sat Tipar nr.115, jud. Arad, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J2/1055/2016, C.U.I. 36449982,

Amplasament : Terenul care face obiectul studiului este inscris in CF. nr. 301927 Sinteia Mare, cu nr. cadastral 301927, S= 20000 mp. , caregoria de folosinta : teren agricol, arabil, comuna Sinteia Mare, fara numar, judetul Arad.

Funcțiunea actuala a zonei: nereglementata urbanistic - caregoria de folosinta : teren agricol, arabil.

Funcțiunea urbanistica propusa: Amplasamentul care se doreste a se introduce in intravilan are scopul infiintarea unei ferme de pui de carne al carei profil de activitate îl reprezintă creșterea pasarilor – cod CAEN 0147;

Proiectant: S.C. CONTEMPORAN PROIECT S.R.L., cu sediul in judetul Bihor, mun. Oradea, strada Calea Aradului, nr. 18, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J05/2247/2004, C.U.I RO 17002804, tel. 0745656555, Proiect numărul 451/2016, FAZA PUZ.

Proiect nr. 451/2016;

Beneficiarul a depus documentatia P.U.Z și R.L.U. aferent in vederea realizarii “Construire ferma pui de carne “ la Primaria comunei Sinteia Mare, cu nr. de înregistrare 4989 din 19.09.2018, in vederea obtinerii avizului de insusire documentatiei de urbanism.

Documentatia s-a elaborat în baza:

- avizului de oportunitate nr.01 / 06.09.2017, elaborat de catre persoanele cu atributii din aparatul de specialitate al primarului (*urbanism si informare cu publicul*), aprobat de catre primarul comunei Sinteia Mare, Erdos Valentin.
- certificatul de urbanism nr.02 din 19.01.2017, emis de Primarul comunei Sinteia Mare.
- analiza documentatiei tehnice prezentata, in conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile ulterioare.

Documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent **“Construire ferma pui de carne “**, s-a întocmit în conformitate cu reglementările tehnice indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000, Ord. MLPAT nr.21/N/10.04.2000 și conține :

A. PIESE SCRISE

- VOLUMUL 1 - MEMORIUL TEHNIC DE PREZENTARE P.U.Z.
- VOLUMUL 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM P.U.Z.

B. PIESE DESENATE / titlu planșă :

Incadrarea în localitate	sc. 1:25000	pl nr. U01
Situatia existentă	sc.1: 1000	pl.nr. U02
Reglementări urbanistice -zonificare	sc.1: 1000	pl.nr. U03
“ - editare edilitară	sc.1: 1000	pl.nr.U 04
Proprietatea asupra terenurilor	sc.1:1000	pl. nr.U 05
Ilustrare urbanistică	sc.1:2000	pl. U 06

Lista cu avize / acorduri obținute:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data avizului/acordului
1.	AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ARAD	NR.2 / 26.02.2018
2.	MINISTERUL CULTURII SI PATRIMONIULUI NATIONAL-DIRECTIA PENTRU CULTURA SI PATRIMONIUL NATIONANAL AL JUDETULUI ARAD	Nr. 567 / 11.09.2017
3.	MINISTERUL SANATATII DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A ARAD	Nr.918 / 21.09.2017
4.	DIRECTIASANITAR VETERINARA PENTRU PROTECTIA ALIMENTELOR ARAD	Notif. 23 din 14.09.2017
5.	ADMINISTRATIA NATIONALA „APELE ROMANE” - ADMINISTRATIA BAZINALA DE APE CRISURI	C 2 / 05.01.2018
6.	MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR – INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA – Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „ Vasile Goldis” al Judetului Arad – Protectia civila	Nr.940/17/SU-AR din 08.11.2017
7.	MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR – INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA – Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „ Vasile Goldis” al Judetului Arad – P.S.I.	Nr. 850/17/SU-AR din 08.11.2017
8.	SERVICIUL Roman de informatii	Nr. 48.106 /07.09.2017
9.	MINISTERUL AFECERILOR INTERNE	Nr.4.288.245/12.06.2018
10.	MINISTERUL APARARII NATIONALE	D T.5438 / 07.09.2017
11.	Ministerul Agriculturii si dezvoltarii rurale	Nr. 21080 /13.06.2018

12.	Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare Arad	Nr.90 / 13.09.2017
13.	Administratorul drumului de acces De	Nr.4018 din 09.07.2018
14.	Aviz OCPI ARAD receptie	Nr.1258/ 23.01.2018
15.	Aviz Gaze naturale	Nr.40357/1415/08.08.2018
16.	Aviz DNDP	Ind.340/637/14.09.2018
17.	Avizul CTE al CJ.Arad	Nr.17/ 26.10.2018

Exista raportul informarii si consultarii publicului:

Documentatia de urbanism a fost supusa consultarii populatiei in etapa I de pregatire a elaborarii PUZ-lui, conform raportului nr. 4772 din 01.09.2017 si etapa a II-a de elaborarea a PUZ-lui conform raportului nr. 260 din 19.01.2018; etapa a III-a de aprobare P.U.Z conform raportului nr. 5395 din 16.10.2018 , in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2011 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, nu au fost inregistrate observatii si rezerve.

1.Stadiul actual al dezvoltarii

În cadrul teritoriului comunei, localitatea Sinte Mare este situată în partea centrală, într-o regiune de câmpie și este străbătută de drumul național Dn 79 /A Chișineu Cris -Sinte Mare – Siculo, de drumul județean Dj 793 Sinte Mare -Sepreuş de Dc 130 Sinte Mare -Adea. Gara C.F.R. cea mai apropiată este Chișineu Criş la 7 km.

In cadrul teritoriului comunei satul Tipar este situat in partea de sud-est intr-o regiune de câmpie si este străbătut de drumul DJ 791 care face legătura satului cu reședința de comuna si cu localitatea Sinte Mica. Satul Tipar este situat la 7 km. fata de satul reședința de comuna .

Principala resursă locală o reprezintă suprafața agricolă, care poate fi exploatată prin închirieri sau concesiuni. Alte resurse locale pot fi considerate resursele bugetare ale localității și nu în ultimul rând resursele mediului de afaceri.

Incadrarea in localitate:

Amplasamentul studiat se afla in partea de sud-est a localitatii Sinte Mare, in vecinatatea DN79A, in extravilanul acesteia. Accesul pe amplasament se face din drumul de exploatare DE 1138 ce are legatura cu DN79A.

Elemente ale cadrului natural:

Din punct de vedere geomorfologic teritoriul administrativ al comunei Sinte Mare se situează în Câmpia Crișurilor, având o altitudine minima de 90 m în zona de nord-vest și maxima de 100 de m în sud-vest.

Circulatia:

In zona studiata nu exista probleme din punct de vedere a desfasurarii circulatiei rutiere; amplasmentul are acces direct la drum public;

Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei iar funcțiunea actuala este de teren arabil.

nr. carti funciare = 301927.

nr. CAD = 301927

S. totala zona studiata = 406306 mp

S. totala teren = 20000 mp

S. construita totala existenta = 0 mp

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0.00

Echiparea edilitara

Reteaua de apa : zona studiata precum si amplasamentul nu beneficiaza de o retea de alimentare cu apa potabila. Reteaua existenta a localitatii se desfasoara doar în cadrul acesteia, nealimentand zonele extravilane; alimentarea cu apa se va face din putul propus pe amplasament.

Retea electrica : amplasamentul nu beneficiaza de o retea de alimentare cu energie electrică; alimentarea cu energie se va face prin bransament la reseaua existenta în zona prin montarea unui post trafa pe amplasament.

Retea de canalizare : deoarece zona extravilana nu dispune de o retea de canalizare, amplasamentul se afla în imposibilitatea de racordare la o retea de canalizare existenta; evacuarea apelor uzate se va face în rezervorul vidanjabil propus pe amplasament.

Evacuarea deseurilor : contract cu firma de salubritate licentiata în vederea colectarii si depozitarii deseurilor rezultate de pe amplasament.

Probleme de mediu

Amplasamentul care se doreste a se introduce în intravilan are scopul înfiintarea unei ferme de pui de carne al carei profil de activitate îl reprezintă creșterea pasarilor – cod CAEN 0147.

Capacitatea maxima a fermei va fi de **58000 capete**.

Investiția este propusa în extravilanului localitatii Sinteia Mare, într-o zona trup, a cărei limita se afla la o distanta de cca 2100 m fata de limita intravilanului comunei Sinteia Mare situat la nord-vest fata de amplasamentul fermei și la o distanța de cca 2000m fata de limita intravilanului localitati Tipar.

Opțiuni ale populatiei

În cadrul etapei de informare a populatiei la care a fost supus prezentul proiect, nu s-a prezentat nici un cetatean interesat de realizarea acestei investitiei.

Propuneri de dezvoltare urbanistica:

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

În urma obținerii avizelor și elaborării studiilor de fundamentare nu se dispun noi reglementări urbanistice, altele decât cele prevăzute în prezentul P.U.Z.

Prevederi ale PUG-ului:

Planul urbanistic general actual al localității nu prezintă reglementări pentru zona studiată, întrucât aceasta se află în extravilanul localității.

Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Pe amplasament se vor regăsi clădiri și amenajări cu funcțiuni agrozootehnice, precum și alte spații cu funcțiuni complementare celei predominante.

Utilizare funcțională:

- utilizări permise: clădiri și amenajări cu funcțiuni agrotehnice, industrie, unități de producție, depozitare și unități complementare acestora ;
- utilizări permise cu condiții : schimbări de funcțiune – în afară de cele permise – doar pe bază de P.U.Z./P.U.D.

Regim de aliniere : limitele de implantare a construcțiilor se vor situa la:

- retragere minimă = 14.00m față de limita de proprietate nordică.
- retragere minimă = 3.00m față de limita de proprietate vestică- limita laterală.
- retragere minimă = 3.00m față de limita de proprietate estică-limita laterală.
- retragere minimă = 17.75m față de limita de proprietate sudică.

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.

Distanța minimă recomandată între corpuri va fi $H / 2$ (jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 2.00 m.

Regim de înălțime : regimul de înălțime propus prin prezentul PUZ este "Parter"; regimul de înălțime maxim admis pe amplasament în eventualitatea unei extinderi, va fi de "P+E".

Modul de utilizare a terenului : prin planul urbanistic zonal se propun următorii coeficienți

- POT propus = 20.00%
- CUT propus = 0.20
- P.O.T. max. admis în eventualitatea unei extinderi = 40%
- C.U.T. max. admis în eventualitatea unei extinderi = 1.00

Prin proiectul care se dorește a se realiza se propun următorii indici :

S. totală teren = 20000 m²

S. construită propusă = 4000 m²

S. construită desfășurată propusă = 4000 m²

POT propus = 20.00%

CUT propus = 0.20

Organizarea circulației : accesul la amplasament se va face direct din drumul de exploatare DE 618 având o lățime de 4,40m; drumul de exploatare DE 1138 are acces direct la DN 79A.

În incinta fermei circulația se va realiza pe alei și platforme betonate cu lățime de 6.00m pentru a facilita accesul autospecialelor ISU.

In interiorul amplasamentului se va asigura locuri de parcare conform HG 525/1996, anexa 5.

Spatii verzi : zona ramasa libera se va inierba si planta cu arbori si arbusti

Imprejmuiri : - imprejmuirile vor avea o inaltime de maxim 3 m

- imprejmuirea se va realiza pe terenul aflat in proprietate cu respectarea Codului Civil.

Valorificarea cadrului natural :

Nu este cazul.

Modernizarea circulatiei

Accesul rutier la amplasament se realizeaza prin intermediul drumului de exploatare DE 1138. Fiind in extravilan, pana in momentul de fata acest drum nu a beneficiat de modernizari. In viitor, odata cu extinderea intravilanului, se va lua in calcul modernizarea acestuia. Nu este cazul de acces feroviar, naval sau aerian la actualul amplasament. In incinta fermei vor fi asigurate locuri de parcare destinate autovehiculelor.

3.5.Zonificare functionala

	BILANT TERITORIAL		
	existent	propus	procente
- suprafata teren	20000 m ²	20000 m ²	100,0 %
- tip teren	extravilan	intravilan	
- categoria de folosinta	arabil	curti si constructii	
- zona constructii	0 m ²	4000 m ²	20,0 %
- zona spatii verzi	20000 m ²	12000 m ²	
- zona circulatii	0 m ²	3970 m ²	20,0 %
- POT	0.00%	20.00 %	
- CUT	0.00	0.20	
- POT maxim admis	-	40 %	
- CUT maxim admis	-	1.00	

	BILANT TERITORIAL ZONAL		
	existent	propus	procent
- suprafata studiata	13500 m ²	123500m ²	100,0 %
- teren arabil	100618m ²	80618 m ²	73,97 %
- circulatii	16678 m ²	16678 m ²	7,43 %
- ferma zootehnica	0 m ²	20000 m ²	16,67 %
- canal desecare	6204 m ²	6204 m ²	1,93 %

Dezvoltarea echiparii edilitare :

Alimentarea cu apa :

Alimentarea cu apa va fi realizata de la un put de apa forat amplasat conform planului de situatie anexat.

In putul de apa va fi imersat o pompa submersibila de apa potabila care va pompa apa intr-un rezervor de inmagazinare avand volumul $V = 120$ mc montat ingropat.

Asigurarea debitului și presiunii necesare în rețeaua de distribuție apă se va face prin intermediul pompelor montate în stația de pompare.

Rețeaua de distribuție apă va fi o rețea ramificată comună care va alimenta atât hidranții de incendiu cât și consumatorii de apă.

Determinarea necesarului de apă pentru nevoi igienico-sanitare ale personalului s-a făcut conform STAS 1478-90 și STAS 1343/1/1995.

Determinarea necesarului de apă în scop tehnologic:

Apele uzate menajere vor fi conduse printr-o rețea de canalizare menajeră distinctă în bazinul vidanjabil din incintă BV1, amplasat la o distanță mai mare de 10,0m față de clădirea filtrului sanitar.

Dimensionarea gospodăriei de apă pentru incendiu:

Investiția proiectată este o fermă de pui de carne, care are în componentă un număr de două hale de pui, filtru sanitar, depozit de paie, cameră necropsie, platforma dejectii solide, centrala termică, cântar auto și dezinfecteur rutier.

Debitul de apă necesar pentru stingerea din exterior a incendiilor este $q_{ie} = 10 \text{ l/s}$, conform Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor P118/2 – 2013 la risc de incendiu mic și nivelul III privind stabilitatea la incendiu a clădirii.

În consecință, am proiectat o rețea de apă de incendiu ramificată care alimentează un număr de 2 hidranți exteriori care acoperă întreaga arie a investiției și un racord fix tip A pentru racordarea autospecialei de incendiu.

Gospodăria de apă de incendiu proiectată mai cuprinde un rezervor de înmagazinare montat îngropat, stație de pompare și puț de apă foratechipat cu pompă submersibilă pentru alimentarea rezervorului de înmagazinare apă.

În consecință s-a ales un rezervor de înmagazinare din poliester armat cu fibră de sticlă pentru montaj îngropat având un volum total de 120 mc. Acest rezervor de înmagazinare va asigura și debitele de apă de consum tehnologic și menajer, rețeaua de apă fiind comună. Diferența de la rezerva intangibilă pentru incendiu până la capacitatea maximă de 120 mc a rezervorului și anume: $120 \text{ mc} - 95,46 \text{ mc} = 24,54 \text{ mc}$, va asigura necesarul de apă pentru consumul tehnologic și cel menajer.

Pompa de incendiu din stația de pompare a fost dimensionată în așa fel încât să asigure debitul și presiunea necesară la hidranții de incendiu exteriori.

Având în vedere că necesarul de apă de incendiu este mai mic de 20 l/s nu este obligatorie montarea unei pompe de incendiu de rezerva

Canalizare :

Apele uzate menajere de la Filtru sanitar sunt colectate printr-o conductă de canalizare și sunt dirijate la un bazin vidanjabil BV1 amplasat conform planului de situație anexat.

Bazinul vidanjabil va fi un bazin prefabricat, etanș, confecționat din polistiren armat cu fibră de sticlă și va avea volumul util $V_u = 10000 \text{ L}$.

Golirea bazinului se va face prin vidanjare de către o firmă de salubritate autorizată.

Apele pluviale de pe acoperișuri și platforme vor fi dirijate către spațiile verzi, ele fiind ape convențional curate.

Canalizarea tehnologică:

Apele tehnologice uzate, rezultate din spalarea halelor la fiecare final de ciclu de crestere a puilor sunt colectate printr-o retea de canalizare tehnologica. Aceste ape sunt conduse gravitational pana la bazinul de stocare, BVT cu capacitatea de 25 mc. De aici vor fi evacuate cu vidanaje si imprasiate pe terenurile agricole.

Alimentarea cu energie electrica :

Amplasamentul nu beneficiaza de o retea de alimentare cu energie electrică; alimentarea cu energie se va realiza prin sursa proprie, generator 62KW, iar de la tabloul general sunt alimentati toti consumatorii de energie electrica ;

Instalațiile electrice constau în:

- Instalații de automatizare, de semnalizare și protecție a fluxurilor tehnologice;
- Instalații de iluminat și prize pentru cele 2 hale, filtrul sanitar, centrala termica, statie pompare.

Toate instalațiile se vor executa în cablu Cyy pozat în canale acoperite montate îngropat sau care se vor prinde de structura de rezistență a construcțiilor.

Toate instalațiile se vor executa conform proiectului cu protecția prevăzută de normativul I7/1991, care va fi minim IP54.

Telecomunicatii : prin intermediul retelelor de telefonie mobile.

Alimentare cu energie termica :

Incalzirea spatiilor administrative si a halelor se va face prin centrale termice proprii alimentate cu energie electrica si eventual gaze naturale (in limita posibilitatii realizarii extinderii retelei de distributie a gazelor naturale)

Solutia va fi studiata si realizata pe baza proiectului de specialitate.3.

Suprafetele (construite) ocupate deretele edilitare suntincluse in bilantul zonei platformelor exterioare.

Protectia civila :

1 – în caz de cutremur: evacuarea pasarilor se va face pe terenurile invecinate care sunt libere de construcții.

2 – în caz de inundatii: amplasamentul studiat se afla într-o zona cu risc mic de inundatii conform hartii de risca la inundatii elaborata de autoritățile locale – primaria Sinteia Mare; astfel, măsurile luate de autorități (indiguiri existente) sunt suficiente pentru protecția zonei studiat la inundatii.

3 – în caz de alunecari de teren: amplasamentul studiat se afla situat într-o zona ce nu prezinta risc de alunecari de teren datorită reliefului plan.

Protectia mediului :

Protectia apelor : În urma fluxului tehnologic nu rezultă elemente care să intre în contact cu pânza freatică. Apele menajere sunt colectate în bazine etanșe vidanjabile iar dejecțiile sunt depozitate pe platforma de dejecti.

Protectia aerului : Fluxul tehnologic care are loc în incintă se desfasoara fără emanații de praf sau substante toxice periculoase. Este un proces corespunzător activității de crestere a puilor.

Pentru fiecare hală activitatea este ciclică, ciclul începând cu popularea halei și terminându-se cu depopularea acesteia.

Principiul tehnologic aplicat este „totul plin-totul gol”, în vederea asigurării condițiilor optime de microclimat și zooigienă. În acest scop compartimentele sunt în

prealabil curățate, spălate, dezinfectate cu Vircon, și preîncălzite în timpul iernii, astfel încât să se asigure o temperatură de 20-22°C și o umiditate relativă de 60%.

Protectia împotriva radiatiilor

Nu este cazul.

Protectia solului și subsolului

Nu este cazul.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Investitia este propusa in extravilanului localitatii Sintea Mare, intr-o zona trup, a cărei limita se afla la o distanta de cca 2160 m fata de limita intravilanului comunei Sintea Mare situat la nord-vest fata de amplasamentul fermei și la o distanța de cca 2145m fata de limita intravilanului localitati Tipar.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele acoperite, amplasate, intr-un loc special amenajat in zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat intre beneficiar si societatea de salubritate.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

Nu este cazul.

Obiective de utilitate publica :

Sunt incluse amenajarea celor 2 intersectii:intersectia intre DN79 A si DE 1138 si accesul la obiectiv din DE 11382.

CONCLUZII SI PROPUNERI :

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea infiintarii unei ferme de pui de carne de catre S.C. Porc de Calitate S.R.L.

Se propune schimbarea regimului tehnic al terenului din teren agricol in unitate agrozootehnica.

Consideram ca investitia propusa este posibila, fezabila, nu afecteaza caracteristicile zonei si se incadreaza in directiile de dezvoltare a localitatii.

Termenul de valabilitate al PUZ -lui : 3 ani.

Fata de cele de mai sus propun insusirea in Consiliul Local al comunei Sintea Mare a documentatiei de urbanism P.U.Z. și R.L.U. (avand avizele cerute in Certificatul de urbanism) **“Construire ferma pui de carne “ pentru trecerea la etapa 3 de aprobare a documentatiei de urbanism “ transparenta decizionala”, proiect nr.451 / 2016.**

Elaboratorul si beneficiarul P.U.Z. raspund pentru exercitarea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in PUZ, in conformitate cu art.63 alin. (2) lit.g) din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (D.T.A.C.) se poate intocmi numai dupa aprobarea PUZ si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acestuia.

Intocmit,
REFERENT,
Moca Florica

