



MUZEUL JUDEȚEAN „ȘTEFAN CEL MARE” VASLUI

Str. Hagi Chiriac nr. 2 – cod 730129 – VASLUI – ROMANIA

Telefon/Fax: 0235/311626;

www.muzeu-vaslui.ro; e-mail: muzeu_vaslui@yahoo.ro; museumvs@gmail.com

Nr. 1297 din 26.09.2022

Către SC SAFIR SRL VASLUI,

PUNCT DE VEDERE AL MUZEULUI JUDEȚEAN „ȘTEFAN CEL MARE” VASLUI

În conformitate cu Ordinul Ministerului Culturii nr. 3189 din 24.09.2020, art. 2, alin. 1.b,

Ca urmare a adresei Dumneavoastră. din 21.09.2022 prin care ne solicitați un punct de vedere privind existența cercetărilor arheologice pe terenul din satul CHIȚCANI, comuna COSTEȘTI, Județul Vaslui, Tarla 43, Parcela 58, C.F. nr. 74288, în suprafață de 60.927,00 mp, proprietatea lui SC SAFIR SRL VASLUI, din extravilanul și intravilanul localității Chițcani, vă comunicăm următoarele:

- În baza documentării realizate în Repertoriul Arheologic Național (<http://ran.cimec.ro/sel.asp>), precum și a următoarelor surse bibliografice: Acta Moldaviae Meridionalis (1979-2021), Acta Musei Tutovens (2006-2020), Arheologia Moldovei (1961-2018), Carpica (1968-2019), Cercetări Istorice S. N. (1970-2018), Ghenuță Coman, *Statornicie, continuitate. Repertoriul arheologic al județului Vaslui*, București, 1980, p. 95-96, vă comunicăm că pe terenul indicat nu au fost realizate cercetări arheologice.

- Totuși, la cca. 300 m. vest de terenul menționat există un sit arheologic în punctul *Chițcani - Dealul Morii*, cu resturi de locuire și cu un cuptor pentru ars ceramică, datând din Epoca migrațiilor (cultura Sântana de Mureș-Cerneahov, secolul al IV-lea p. Chr.), descoperit întâmplător, în 2022, de către ing. Ioan Luculeasa și cercetat în același an - prin evaluare de teren - de către arheolog Ciprian Cătălin Lazanu de la Muzeul Județean Vaslui. Acest sit arheologic a fost înregistrat cu codul RAN 163155.03 în Registrul Arheologic Național (RAN) de către arheologul menționat, cel care a întocmit și Fișa de sit arheologic.

Director,

Prof. dr. Ramona Maria Mocanu



Arheolog specialist,

Dr. Laurențiu Chiriac

<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.1

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării

PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină
Beneficiar

SC.SAFIR.SRL

Proiectant general: S.C. FMO INTERBUILD S.R.L. IAȘI

Subproiectanți, colaboratori:

Utilități: ing. Vasile FILIP

Geotehnic: ing. Cătălin TROFINOV

Data elaborării: Iulie 2022

1.2. OBIECTUL PUZ

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, precum și extinderea intravilanului localității Costești, având în vedere faptul că o parte din terenul studiat se află în extravilan.

Suprafata terenului ce face obiectul PUZ-ului este de **60 927 mp** și prezintă o pantă ascendentă de la E la V. Suprafața totală a terenului este compusă din o suprafață de 9087 mp - categoria de folosință *curți construcții* și o suprafață de 51 840 mp - categoria de folosință *arabil*. Terenul face parte parțial din extravilanul satului Chițcani- UTR Costești și are folosința actuală de teren construit și neconstruit. Din suprafața totală de 60 927 mp, o suprafață de **43 887 mp** se află în extravilan, iar o suprafață de **17 040 mp** (9 087 mp *c.c.*, 7 953 mp *arabil*) se află în intravilan, conform extrasului de carte funciară nr 25268/06.05.2022, , fiind încadrată în **UTR 24- Fabrica Safir - cladiri cu destinația de unitati agricole, industrie, industrie cu regim mic de inaltime, servicii (ID,IS,C) : max. P+1E**. Se propune extinderea zonei existente și împărțirea acesteia în două subzone distincte: **UTR24a (ID,IS)** - Subzona activitatilor industriale, de depozitare, servicii (S=39 510 mp- dintre care o suprafață de 17 040 mp este în intravilan, iar 22 470 mp se propun a fi introduși în intravilan) și **UTR 24b** (S=13 572 mp) - Subzona circulațiilor auto și pietonale.

Prin planul urbanistic zonal se urmărește optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea de reglementări specifice funcțiunilor din cadrul zonei studiate, în scopul asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților.

<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.2

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce urmărește analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistic al zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

PUZ-ul, ca fază premergătoare proiectului de investiție, va constitui prin propunerile prezentate, documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din D.T.P.T.), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal se elaborează conform Ghidului Metodologic GM-010-2000, elaborat de URBANPROIECT București și avizat de către MLPTL. Acesta reprezintă o etapă obligatorie și de importanță majoră în ansamblul documentațiilor de urbanism, alături de Planul Urbanistic General (PUG-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 13 N/1999) și de Planul Urbanistic de Detaliu (PUD-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 37 N/2000).

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume prevederile HG 525/ 27.06.1996, Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Vaslui și Planului Urbanistic General al comunei Costești, aprobat prin HCL nr 22/11.06.2001 și nr 47 din 12.12.2018.

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind necesare următoarele documentații:

- Studiul geotehnic
- Planuri topografice scara 1:1000; 1:2000; 1:500
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

▪ Date privind evoluția zonei:

Satul Chițcani este situat la sud de centrul comunei Costești. Prima atestare documentară a satului Chițcani, apare într-un zăpis din secolul XV, dezvoltarea zonei fiind accentuată de existența unui drum comercial ce trecea pe valea Bârladului, devenit drum domnesc în timpul domniei lui Iliăș Rareș.

Dată fiind dezvoltarea rapidă a locuințelor către zonele și localitățile aflate în imediata vecinătate a municipiilor Vaslui și Bârlad, a apărut nevoia de a extinde limita intravilanului, însoțită și de măsurile necesare de extensie a rețelelor tehnico-edilitare.

▪ Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității

De-a lungul evoluției satului Chițcani și până în prezent, zona studiată

<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.3

a avut funcția de teren arabil și curți construcții, prin prezentul PUZ dorindu-se schimbarea destinației terenului în *curți construcții*, respectiv *drum*.

▪ Potențial de dezvoltare

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate în proprietate privată, constituie un areal în curs de dezvoltare.

Data fiind dezvoltarea funcțiunii de locuire către zonele și localitățile aflate în imediata vecinătate a municipiilor Vaslui și Bârlad, a apărut nevoia de a extinde limita intravilanului acestor localități, în prezent urmărindu-se introducerea în intravilan a unei suprafețe de 22 470 mp în vederea extinderii funcțiunilor existente pe sit.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

▪ Poziția zonei față de intravilanul localității:

- Terenul studiat este amplasat în intravilanul și extravilanul satului Chițcani, comuna Costești județul Vaslui, Tarla 43, parcela 58, număr cadastral/CF 74288, conform planului de încadrare în teritoriu scara 1:5000.
- Terenul studiat se încadrează într-o formă poligonală neregulată, având accesul din HC 978. Categoriile de folosință ale terenului sunt curți construcții și arabil.
- Din suprafața totală de 60 927 mp, o suprafață de 43 887 mp se află în extravilan, iar o suprafață de 17 040 mp (9 087 mp c.c, 7 953 mp arabil) se află în intravilan, conform extrasului de carte funciară nr 25268/06.05.2022, fiind încadrat în UTR 24-Fabrica Safir.

▪ Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Zona studiată se află amplasată în sudul satului Chițcani, fiind delimitată pe trei laturi de proprietăți publice și de o proprietate privată.

Legătura cu restul județului se face prin calea de acces DN24- E581 (drum cu îmbrăcăminte definitivă- asfalt cu lățimea de 7,0 m - inclusiv acostamentul), parcela fiind accesibilă atât din HC 978, cât și din DE 994.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona beneficiază de prezența rețelelor de alimentare energie electrică și telefonie.

Instituțiile de interes general (primărie, dispensar) se află în zona centrală a satului Costești, la o distanță de aproximativ 9.00 km de terenul studiat. Amplasamentul se află la aproximativ 3 km de monumentul istoric *Podul Doamnei* - VS-II-m-A-06781.

<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.4

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

▪ Relief

Relieful județului Vaslui se caracterizează printr-o puternică fragmentare și o înclinare generală de la N la S, fiind alcătuit din ansambluri de coline și văi largi care aparțin părții central-estice a Pod. Moldovei. Zona central-vestică a jud. Vaslui, la V de râul Bârlad, este ocupată de prelungirile estice ale Colinelor Tutovei, constituite dintr-un ansamblu de culmi deluroase înalte, înguste și prelungi.

▪ Clima

Clima are un pronunțat caracter temperat-continental de nuanță excesivă, cu ierni moderat reci și veri secetoase.

Regimul temperaturii aerului este puternic influențat de gradul accentuat de continentalism, de radiația solară globală și de circulația generală a maselor de aer (în această regiune se resimte frecvent invazia aerului arctic din N și a celui continental uscat din NE). Temp. medie anuală variază ușor, între 8°C (în zonele înalte de podiș și dealuri) și 9,8°C (în reg. mai joase, la Bârlad).

Temp. max. absolută (40,6°C) a fost înregistrată la Murgeni (21 aug. 1952), iar cea minimă (-32°C) la Negrești (20 febr. 1954), fapt ce evidențiază încă un aspect al continentalismului pronunțat, marcat de o amplitudine termică foarte mare a valorilor extreme, respectiv 72,6°C. Precipitațiile au o răspândire teritorială inegală, însumând cantități mai mari în sectoarele deluroase și de podiș din N și V (c. 600 mm anual) și mai mici în zonele depresionare și de luncă (400-500 mm anual), secetele reprezentând un fenomen frecvent pentru jud. Vaslui, perioadă în care se înregistrează sub 200 mm anual, așa cum au fost în anii 1896, 1921, 1937, 1945-1946, 1948 etc. Vânturile predominante bat cu o frecvență mai mare dinspre N (19%), NV (17%), S și SE (13,5%), cu viteze medii anuale cuprinse între 1,6 și 6,5 m/s. În timpul iernii, aici bate Crivățul - vânt vestit prin frigul pe care-l aduce din stepele asiatică, iar vara se resimte frecvent Suhoveiul - vânt fierbinte și uscat. Frecvența și puterea mare a vânturilor pe terit. jud. Vaslui a favorizat construirea (în secolele trecute) numeroaselor mori de vânt.

Zona climatica zapada - $s_k = 2.5 \text{ kN/mp}$ - cf. CR1-1-312012

Zona climatica vant - $q_b = 0.7 \text{ kPa}$ - cf. CR1-1-412012

▪ Rețeaua hidrografică:

În vecinătatea zonei studiate se identifică Râul Bârlad, care drenează partea mijlocie a jud. Vaslui de la N la S, pe o lungime de 163 km, un râu mare, alohton, cu debit mare și scurgere permanentă, căruia îi se adaugă o rețea hidrografică autohtonă, cu văi scurte, debite mici și o scurgere semipermanentă. Printre râurile tributare Bârladului sunt Buda, Racova, Simila, Tutova (pe dr.), Sacovăț, Velna, Stavnic, Telejna, Vaslui, Crasna (cu afl. său Lohan), Idriciu ș.a. (pe stg.), precum și Pârâul aflat în vecinătatea imediată a amplasamentului studiat.

SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.6

Amplasamentul are urmatorii vecini:

- la N- teren arabil, proprietate privata cu nr. cad.72030;
- la S- teren arabil, proprietate privata cu nr. cad.72020,
- la E - Râul Chițcani, cale acces - HC 978
- la V - cale acces - DE 994

▪ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona are un grad de ocupare foarte redus.

Fondul construit existent în zonă, aflat la o distanță mai mare de 2 km față de terenul studiat, este constituit din:

- hale P+1, având structura pe cadre, aflate în stare bună;
- locuințe individuale P, P+1, având structura pe zidărie portantă, aflate în stare medie;

▪ Aspecte calitative ale fondului construit:

Din punct de vedere estetic zona nu este afectată negativ.

▪ Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Zona beneficiază de rețelele de energie electrică, telefonie, fiind dezvoltată preponderent în agricultură și zootehnie.

▪ Asigurarea cu spații verzi:

Fiind vorba de o zonă rurală, în zonă sunt preponderent terenuri agricole.

▪ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date.

▪ Principalele disfuncționalități:

- Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală;
- Lipsa locurilor de staționare pentru autovehicule
- Strazi necorespunzătoare ca profil și îmbracaminte – propuse spre modernizare
- Lipsa șanțurilor de colectare a apelor meteorice
- Ponderea redusă de teren construit;
- Lipsa spațiilor verzi și de agrement
- Lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă
- Lipsa unui sistem de canalizare, epurare, salubritate
- Lipsa amplasare platforme de deseuri în vecinătate

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

• ALIMENTAREA CU APĂ

Imobilele propuse se vor alimenta cu apă din rețeaua proprie de apă-puturi forate, dotate cu pompă submersibilă și hidrofor.; Alimentarea cu apă se realizează, în prezent, prin două puturi forate, aflate în zona central-vestică a

SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.7

terenului.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zonă se află o rețea de joasă tensiune, montată suprateran, ce face legătura dintre municipiul Vaslui și terenurile învecinate, ce va fi adaptată pentru a permite alimentarea cu energie electrică a construcției propuse. Terenul este traversat de o linie aeriana electrica de inalta tensiune. Cladirile sunt amplasate respectandu-se distantele minime cerute de legislatie.

- **TELEFONIE**

Zona beneficiază de rețea de telefonie.

- **GAZE NATURALE**

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaz natural.

- **ENERGIE TERMICĂ**

Încălzirea se va realiza prin radiatoare electrice.

- **CANALIZARE**

În zonă nu există rețea de canalizare. Pe teren se află două stații de epurare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relația cadru natural - cadru construit:

Cadrul natural este definit de: climă, vânt, hidrologie, relief, vegetație/faună. Cadrul construit este alcătuit din: construcții cu funcțiuni diverse, circulații, instalații edilitare, etc. Cadrul construit este influențat de cadrul natural prin: diferențe de temperatură, circulația aerului, circuitul apei în natură: ploaie/ zăpadă, umiditate, cursuri de apă, apă freatică, poziția văilor și colinelor, prezența plantațiilor. Cadrul natural este influențat de cadrul construit prin: construcțiile de locuințe și cele ce adăpostesc servicii/ funcțiuni, realizarea străzilor și trotuarelor, execuția rețelelor edilitare, în plus producându-se zgomot și poluare. Cele două sunt strâns legate într-o relație de interdependență, putându-se astfel influența reciproc, de aceea este necesară păstrarea unui echilibru în relația dintre cadrul natural și cel construit.

În zona studiată, cadrul natural(neamenajat) este predominant față de cel construit (amenajat).

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunii propuse beneficiază de o poziție bună, având o perspectivă favorabilă către dealurile învecinate, cu o pantă ascendentă de aproximativ 5% de la nord-est la sud-vest, în vestul amplasamentului indentificându-se o pantă maximală de 6,5%.

- **Aer**

Prezența vegetației atenuază poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

- **Apa**

Agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente și în

SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.8

vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

▪ Sol

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deșeurii care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

▪ Nivel fonic

Ca și aerul, singurul poluator fonic este traficul auto scazut din zonă. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (până la 60 dB).

▪ Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că:

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful și vegetația existentă.

▪ Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice dacă se respectă coeficienții urbanistici pe amplasament (conf. P.U.Z.), pe proprietățile limitrofe (conf. P.U.G.), sunt respectate recomandările de sistematizare și dacă se păstrează funcțiunile propuse prin P.U.Z.

Ă. Stadiul actual și de dezvoltare urbanistica

1. Cadrul natural:

a) cutremure de pamant: Amplasamentul studiat se află în zonă cu risc seismic;

b) inundatii: - Amplasamentul studiat nu se afla într-o zonă inundabilă conform PUG com. Costești, jud. Vaslui

c) alunecari de teren: - Amplasamentul are o pantă relativ redusă - 5%; nu s-au semnalat alunecari de teren.

d) Riscul de furtuni

Pentru proiectarea, executia și exploatarea cladirii propuse se vor respecta normele in vigoare astfel incat sa nu existe riscul desprinderii unor elemente ale constructiei in cazul unor vanturi mai puternice.

2. Tipologia fenomenelor de risc natural.

a) cutremure de pamant

Zona studiata prezinta urmatoarele caracteristici:

- zona cu grad de intensitate seismica 8 pe scara MSK cu o perioada medie de revenire de minim 50 de ani;

- acceleratia terenului de proiectare $a_g = 0,359$ conform Normatiului P100/1-- 2013 " Cod de proiectare seismica", perioada de colt $T_c = 'L.0$ s

SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.10

economică de dezvoltare, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și Primăriei.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă accesibilă. De asemenea, o componentă importantă este și prezența în zonă a rețelei de energie electrică și de telefonie, existând premisele dezvoltării în viitor și a rețelelor de canalizare și alimentare cu gaz, apă.

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Terenul prezinta stabilitate generala si locala, nefiind afectat de degradari erozive sau alunecari de teren. In acelasi timp, constructiile din jurul amplasamentului nu prezinta fisuri sau degradari vizibile. Nu esle supus viiturilor de apa si nu prezinta accidente subterane. Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.
- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit .
- Se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zonă și pe amplasament și se vor găsi soluții pentru a suplini rețelele inexistente, in baza planurilor de extindere prevazute in PUG-ul comunei Costești.
- Se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Prin PUG aprobat aferent UAT Costești, zona este încadrată atât în extravilan, cât și în intravilan (17 040 mp), fiindu-i atribuită folosința de curți construcții, arabil.

UTR 24- Fabrica Safir - cladiri cu destinatia de unitati agricole, industrie, industrie cu regim mic de inaltime, servicii (ID,IS,C) : max. P+1E.

POT=70%

CUT=1 mp/ADC

Regim de înălțime P+1E

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.11

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente naturale care pot fi valorificate: denivelările de teren, perspective spre dealurile învecinate, elemente ce pot concura la o arhitectură organică, mulată pe teren, cu multe grădini și deschideri spre natură. Pentru o mai bună însorire și compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil nord-est – sud-vest.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto și pietonal la ansamblul propus pe terenul studiat se va realiza prin HC 978, prin podul amplasat pe terenul nr cad 72026 și prin DE 994. Se propune amenajarea căilor de circulație auto DE 994 și HC 978, asigurând o lățime a carosabilului de 7 m și a trotuarului de 1 m, rezultând astfel o lățime totală de 9 m. În acest sens este propusă retragerea aliniamentului la 4.5 m față de axul căii de cces DE994 și punerea la dispoziție a unei suprafețe de 280.0 mp.

Circulația auto pe amplasament se va realiza conform propunerii de străzi reprezentată pe planșa U2, căile de circulație auto cu o lățime a a carosabilului de 7 m fiind propuse în subzona UTR 24.b Căi de circulație, platforme

Concomitent cu propunerea de străzi, se va realiza și rețeaua de iluminat stradal, precum și trotuarele pentru circulația pietonală de-a lungul străzii.

De asemenea se prevăd și platforme pentru parcare, depozitare sau manipulare, respectiv întoarceri.

Toate acestea vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente în zona studiată, propunând extinderea funcțiunii existente pe amplasamentul descris anterior. În prezent, o suprafață de 17 040 mp (9 087 mp *c.c.*, 7 953 mp *arabil*) se află în intravilan, fiind încadrată în UTR 24- Fabrica Safir- clădiri cu destinația de unitati agricole, industrie, industrie cu regim mic de inaltime, servicii (ID,IS,C) : max. P+1E. Se propune extinderea acestei zone și împărțirea acesteia în două subzone distincte: UTR24a (ID,IS) - Subzona activitatilor industriale, de depozitare, servicii (S=39 510 mp- dintre care o suprafață de 17 040 mp este inclusă în intravilan, iar pentru 22 470 mp se propune introducerea în intravilan) și UTR 24b(S=13 572 mp) - Subzona circulațiilor auto și pietonale, platforme.

<p align="center">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.12

• **UTR24a (ID,IS,C) - Subzona activitatilor industriale, de depozitare, servicii**

POT 70%

CUT 1 mpADC/mp

IS- Instituții și servicii

ID- Unități de producție și depozitare

C- Căi de comunicație

Clădirile propuse vor fi concepute pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunea propusă, în conformitate cu normele specifice și la standardele de confort actual.

Distanțele dintre clădirile propuse vor respecta retragerile prevăzute, cu mențiunea dispunerii acestora la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte, conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 3, alin. 1.

• **UTR 24b(S=13 572 mp) - Subzona circulațiilor auto și pietonale, platforme.**

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente în zona studiată, propunând un imobil cu funcțiune industrială, reprezentat de o hală de recuperare proteină și anexele aferente.

Bilanțul teritorial total teren suprafața studiată:

BILANȚ PROPUȘ	mp	%
Construcții	30 463,5	50,00
Suprafata de teren pusă la dispoziție-modernizare cale acces	280,0	0,46
Platforme betonate	7 845,0	12,42
Circulații auto	10 433,1	17,12
Spații plantate	12185,4	20,00
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	60 927,0	100,00

Suprafața de 60927.00 mp este suprafața totală aflată în proprietatea inițiatorului PUZ, conform actelor notariale nr 856/01.01.2008, nr 2636/12.11.2008 și a contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr 2228/09.11.2009, nr 1255/20,08,2009 și 209/22.02.2011.

SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.13

• **UTR24a (ID,IS) - Subzona activitatilor industriale, de depozitare, servicii**

- Regimul maxim de înălțime va fi D+P+1E, corespunzător unei înălțimi maxime de 10,50 m.
- Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. va fi de 70%.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T. va fi de 1,00.

Aliniamentul se va retrage, în zona vestică, la 4.5m fata de axul căii de acces DE994.

Regim de aliniere principal față de limita proprietății

- regimul de aliniere este poziționat la 5,0 m față de limita proprietății. (E)

Regimul de aliniere posterior:

- poziționat la 36,5 m față de aliniament. (V)
- poziționat la 41,0 m față de axul căii de acces DE 994 (V)

Regimul de aliniere lateral al clădirilor:

- Regim de aliniere lateral stânga
 - poziționat la 3,0/5,0 m față de de limita proprietății. (S).
- Regim de aliniere lateral dreapta:
 - poziționat la 2,5/14,50 m față de de limita proprietății. (N).

Clădirile pot fi amplasate pe limita dintre cele două subzone, respectând retragerile față de limita de proprietate. Volumetria propusă va trebui să se dezvolte în dialog direct cu volumele ce caracterizează morfologia zonei studiate, arhitectura și estetica construcțiilor vor trebui să se integreze în contextul urbanistic dat și se va adapta topografiei terenului.

Conformarea construcțiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite în planșa U2 în care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maximă admisă.

Retragerile de la aliniamente sunt admise în limita ariei construibile, delimitată de regimul de aliniere prevăzut în planșa U2.

- **UTR 24b(S=13 572 mp) - Subzona circulațiilor auto și pietonale, platforme.**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

• **ALIMENTAREA CU APĂ**

Cerința de apă se determină în funcție de necesarul de apă , de pierderi și de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare. În prezent, pe terenul studiat identificăm 2 puțuri forate și un bazin de apă potabilă de 300mc. Se propun alte două puțuri forate și un bazin de apă potabilă de 500 mc, dintre care 80 mc vor fi

<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43, parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.14

asigurați permanent drept rezervă pentru intervenția în caz de incendiu. Soluțiile tehnice se vor stabili de către proiectanții de specialitate.

•CANALIZARE

Colectarea și evacuarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse se va realiza prin intermediul rețelelor de canalizare de incintă propuse.

Canalizarea se va realiza în sistem separativ, printr-un sistem propriu de canalizare, reprezentat de stațiile de epurare. În prezent, pe terenul studiat identificăm 2 mini stații de epurare. Se propune o nouă stație de epurare, cu un bazin de apă de 500 mc, dintre care 80 mc vor fi asigurați permanent drept rezervă în cazul izbucnirii unui incendiu.

Debitele calculate pentru evacuarea apelor uzate menajere se vor stabili conform STAS 1846-83.

Se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare. În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

Apele pluviale colectate de pe suprafețele betonate, după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, vor fi colectate în bazine de retenție, în vederea utilizării pentru irigarea spațiilor verzi propuse a se amenaja pe amplasament sau pentru intervenții în caz de incendiu sau vor fi deversate în emisar, în funcție de solicitările beneficiarului și a soluției alese la faza DTAC. Soluțiile tehnice se vor stabili de către proiectanții de specialitate.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona studiată va fi alimentată cu energie electrică de la rețeaua existentă, prin adaptarea acesteia la soluția propusă.

Se va lua în calcul și necesarul pentru iluminatul exterior.

Soluția de racord la rețeaua electrică se va stabili de către proiectanții de specialitate.

• ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Alimentarea cu căldură a clădirilor propuse se va realiza cu radiatoare electrice.

• TELEFONIE

Rețeaua de telefonie existentă în zonă este propusă spre extindere în funcție de solicitările proprietarilor.

• GOSPODĂRIA COMUNALĂ

SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43, parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.15

Punctele de gunoi vor fi înconjurate de ziduri de 1,8 m înălțime cu acoperiș și uși din grilaj metalic ventilat. Această incintă va fi dotată cu sifon de pardoseală și robinet de apă pentru igienizare. Locul de amplasare a depozitelor de deșeuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă, conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4,punctul a.**

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

• Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări):

Noile funcțiuni din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă - aer - sol.

• APE

Pentru perioada execuției construcțiilor propuse

Apele de suprafață sau subterane ar putea fi poluate de scurgeri accidentale de produse petroliere din rezervoarele camioanelor sau a utilajelor terasiere ce vor fi folosite la execuția proiectului. În acest sens, echipele de lucru vor avea în dotare truse de intervenție rapidă ce conțin materiale de tip absorbante și care, împrăștiate imediat peste petele de ulei sau benzină reduc considerabil riscul poluării apelor.

Pentru perioada de funcționare a obiectivelor

Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate: instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate- stație epurare propusă.

• AER

Pentru perioada de execuție a proiectului, principalele surse de poluare ale aerului sunt pulberile sedimentabile și praful, rezultate din activitățile de construcții cât și din activitățile de transport ale deșeurilor nerecuperabile. Pentru a evita degajarea prafului în aceste condiții se va stropi cu jeturi de apă sub presiune praful rezultat.

Pentru reducerea gradului de poluare din noxele degajate de autovehicule se va urmări utilizarea acestora numai în stare perfectă de funcționare.

Sursele de poluare ale aerului pe perioada de funcționare a obiectivelor vor fi traficul auto și gazele arse rezultate de la centralele termice. Se va avea în vedere o întreținere corespunzătoare a centralei termice , respectiv a coșului acesteia.

Prezența unei perdele de vegetatie înaltă va atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

• SOL

Măsuri de reducere a degradării solului:

<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43, parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.16

- deșeurile rezultate, respectiv deșeurile menajere, deșeuri reciclabile (lemn, materiale plastice, cauciuc, metale, după caz), cele rezultate din construcții etc., vor fi colectate selectiv și depozitate provizoriu în containere sau pe platforme special amenajate, pentru ca ulterior să fie predate agenților economici autorizați pentru activitatea de salubritate sau colectare/transport a deșeurilor;
- menținerea zonei de lucru în stare de curățenie, în special pentru a evita antrenarea deșeurilor de către apele meteorice sau curenți de aer;
- menținerea tuturor mijloacelor auto, utilajelor și echipamentelor, în perfectă stare de funcționare; se va interveni imediat ce se observă scăpări accidentale de combustibil sau uleiuri minerale, cu materiale absorbante corespunzătoare.

• **NIVELUL FONIC**

Se consideră că nu vor fi surse semnificative care să impună măsuri speciale de protecție pe perioada funcționării obiectivului. Se va urmări permanent încadrarea în normele din standardele în vigoare.

Pentru evitarea potențialului disconfort și pentru îmbunătățirea aspectului estetic, se recomandă înființarea unei perdele de vegetație

• Prevenirea producerii riscurilor naturale:

În zona studiată nu se cunosc situații ce pot genera riscuri naturale. La realizarea investiției trebuie respectate prevederile din studiul geotehnic cu privire la sistematizarea verticală și orizontală, și distanțele între construcții conform P.U.Z..

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se efectueze către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

De asemenea drumurile vor avea îmbrăcăminti și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

• Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Instalațiile mici de îndepărtare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile și instalațiilor de preepurare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și se întrețin în unitățile inspecției sanitare teritoriale.

• Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deșeurile menajere obținute se vor depozita în locul amenajat din cadrul incintei (marcat cu P.G. pe planșa U3), se vor ridica periodic și se vor transporta la groapa de gunoi, în baza unui contract individual încheiat.

• Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:

<p align="center">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43, parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.17

În zonă nu există terenuri degradate sau a căror maluri trebuie consolidate.

• Organizarea sistemelor de spații verzi:

În imediata apropiere a zonei studiate nu există spații verzi amenajate de tip parc public.

• Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate:

Zona studiată nu dispune de bunuri de patrimoniu și nu trebuie instituită nici o zonă de protecție.

• Refacere pesagistică și reabilitare urbană:

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi inerbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

• Valorificarea potențialului turistic și balnear:

În zona studiată nu se evidențiază vreun potențial turistic și/ sau balnear.

• Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații (circulație) pot fi eliminate prin:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport,
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- refacerea (unde este cazul) și întreținerea carosabilului,
- realizarea și întreținerea perdelelor vegetale de aliniament și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Una din disfuncționalitățile din domeniul rețelelor edilitare majore poate fi eliminată prin realizarea îngropată a rețelelor aeriene existente (dacă este posibil).

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

• Enunțarea obiectivelor de utilitate publică (pe domenii; denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării):

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

DENUMIRE LUCRARE	CAT. DE INTERES	LUNGIME / SUPRAFAȚĂ
Drum de acces- HC978	local	Aprox. 3,7 km
Drum de acces- DE994	local	Aprox. 3,2 km
Rețeaua electrică existentă	local	
Rețeaua electrică propusă	local	

<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.18

Enunțarea obiectivelor de utilitate publică este făcută și prin tabel pe planșa U4 - Proprietatea asupra terenurilor.

• Tipuri de proprietate în zonă (terenuri proprietate publică și privată - de interes național, județean, local; terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice):

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate publica de interes local – căi de acces DE 994, HC978
- Teren proprietate publica de interes local - suprafata aferenta zonei de protectie a Râului Chițcani
- Teren proprietate privată cu nr. cad. 72030
- Teren proprietate privată cu nr. cad. 72020
- Teren proprietate publica- Consiliul Local

Pe terenul studiat nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuziva a terenului .

• Circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse; terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ- teritoriale; terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii sau schimbului:

Nu este cazul.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

▪ Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.:

Terenul studiat se află atât în extravilanul satului Chițcani, cât și în intravilanul acestuia, având categoria de folosință curți construcții, arabil.

• Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

În zona studiată ar fi oportună extinderea programului industrial existent prin propunerea de noi imobile rezolvate funcțional conform noilor cerințe ale populației precum și diversificare programelor de arhitectura în zonă care să susțină programul de dezvoltare al zonei.

• Priorități de intervenție:

Prioritățile de intervenție sunt legate de: căile de circulație (modernizarea acestora), rețelele edilitare (extinderea celor existente și suplینirea celor care lipsesc de pe amplasament) și măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție)

• Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții:

Având în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru

<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - MEMORIU	PAG.19

natural deosebit și constituindu-se într-o continuare a funcțiunilor existente pe sit, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- tratări arhitecturale de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă și conformarea la cote înalt calitative a spațiilor create;
- tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei.

• Indicarea lucrărilor necesare a fi elaborate ulterior: detalierea propunerilor în alte studii (P.U.D.); proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general; prezentarea etapelor viitoare, actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții:

Dupa aprobarea P.U.Z., dacă se dorește modificarea reglementărilor cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformării arhitectural- volumetric, modului de ocupare a terenului, designului spațiilor publice, după caz, reglementărilor cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism (conform art. 32, alin. 5a din Legea 350 din 2001 cu completările și modificările ulterioare) și procentul de ocupare a terenului (conform art. 48, alin. 2 din Legea 350 din 2001), se poate întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D).

Întocmit,
 arh. N. Hanganu

arh. O. Farima



<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43, parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.1

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul regulament de urbanism a fost elaborat în baza:

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R.525/ 1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Ghidul de elaborare și aprobare a Regulamentelor Locale de Urbanism - GM007/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 21/ N/ 2000,
- Ghidul de elaborare a conținutului cadru al Planului Urbanistic Zonal - GM010/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 176/ N/ 2000,
- prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Costești, aprobat prin HCL nr 22/11.06.2001 și nr 47 din 12.12.2018.
- Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul și extravilanul Satului Chițcani ce se constituie ca **PUZ pentru introducerea terenului în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină** și se aplică unităților teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43, parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.2

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa U2 - Reglementări Urbanistice

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI:

1. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate - menajere și industriale se va face printr-o rețea proprie de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate menajere nevătămătoare populației.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Instalațiile mici de îndepărtare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile și instalațiilor de preepurare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și se întrețin în unitățile inspecției sanitare teritoriale.
- În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor, cu luarea măsurilor de protejare a mediului.
- Precolectarea rezidurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu polueze sursele locale de apă.

<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.3

- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, ca și cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536 / 23.06.1997.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în afara intravilanului

- Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:
- Surse subterane - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apă potabilă
- Surse de suprafață - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apă potabilă - categoria I de folosință și numai după tratare - apă potabilă.
- Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:
 - Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
 - Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare
- Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:
 - 50 l / om / zi - instalații locale
 - 100 l / om / zi - instalații centrale
- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.
- Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor astfel :
 - Amplasarea în amonte de orice sursă poluantă
 - Împrejmuirea pe o rază de 3 m
 - Taluzarea terenului din jur în pantă (4 - 5 cm la m) spre exterior și impermeabilizarea (betonare)
 - Impermeabilizarea pereților pentru împiedicarea infiltrațiilor laterale
 - Asigurarea cu ghizduri de circa 70 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul solului
- Distribuția apei trebuie să fie continuă
- Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri

3. SALUBRITATE - GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

<p align="center">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE – REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.4

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta urbanistic, funcțional și compozițional cadrul construit.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele în care proprietarii sunt prezenți la domiciliu. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi efectuate astfel încât să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea ansamblului.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico - edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

<p align="center">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.5

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T.și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de sigurață și fâșiile de protecție.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)
- Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniat în următoarele situații:

- Pe/retras de la aliniament
- Retras de la aliniament în cazurile:
- Înscriere în regimul de aliniere existent
- Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)
- Obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 4 - 6 m
- Facilitatea creerii unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă
- Obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

<p align="center">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.6

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau de servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfășurării care să cuprindă cel puțin trei construcții stînga - dreapta.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:

- 2,00 m - dacă sunt ferestre;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,

precum și dacă sunt asigurate distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4 m în cazul în care o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite
- 6 m în cazul în care o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H / 2$, dar nu mai puțin de 4 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6 m.

Sunt interzise cuplările de calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă. Se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă poluantă, mai ales în zona centrală sau perimetrală acesteia.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanța minimă acceptată dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se umbri reciproc.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

<p align="center">SC FMO INTERBUILD SRL</p> <p align="center">PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII</p> <hr/> <p align="center"><i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE – REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.7

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.)

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Rețelele tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

În zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde există conducte magistrale de gaz, țiței, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc., se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.
- Acolo unde nu există rețele tehnico – edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și a realizării de bazine vidanjabile hidroizolate individuale sau de grup.

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

Se vor menține parcelele actuale, în special în zonele unde dimensiunile loturilor și trama stradală determină carcaterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor cu forme geometrice neregulate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiile verzi și plantate:

<p align="center">SC FMO INTERBUILD SRL</p> <p align="center">PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII</p> <hr/> <p align="center"><i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.8

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 30 % din suprafața de aliniament și clădiri
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protecție).

În cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră zonă verde numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

Împrejmuirile:

Se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 30 cm iar cea superioară de 1,80 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu)
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 - 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc.)

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, precum și extinderea intravilanului satului Chițcani, având în vedere faptul că o parte din terenul studiat se află în extravilan.

Suprafata terenului ce face obiectul PUZ-ului este de **60 927 mp** și prezintă o pantă ascendentă de la E la V. Suprafața totală a terenului este compusă din o suprafață de 9087 mp - categoria de folosință *curți construcții* și o suprafață de 51 840 mp - categoria de folosință *arabil*. Terenul face parte parțial din extravilanul satului Chițcani- UTR Costești și are folosința actuală de teren construit și neconstruit. Din suprafața totală de 60 927 mp, o suprafață de **43 887 mp** se află în extravilan, iar o suprafață de **17 040 mp** (9 087 mp *c.c.*, 7 953 mp *arabil*) se află în intravilan, conform

<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.9

extrasului de carte funciară nr 25268/06.05.2022, , fiind încadrată în **UTR 24- Fabrica Safir - cladiri cu destinatia de unitati agricole, industrie, industrie cu regim mic de inaltime, servicii (ID,IS,C) : max. P+1E**. Se propune extinderea acestei zone și împărțirea acesteia în două subzone distincte: **UTR24a (ID,IS)** - Subzona activitatilor industriale, de depozitare, servicii (S=39 510 mp- dintre care o suprafață de 17 040 mp este inclusă în intravilan, iar pentru 22 470 mp se propune introducerea în intravilan) și **UTR 24b(S=13 572 mp)** - Subzona circulațiilor auto și pietonale, platforme. Reglementările propuse se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 În zona PUZ - ului se permit următoarele funcțiuni:

- Clădiri industriale
- Clădiri de depozitare
- Spații/clădiri prestări servicii/ birouri
- Alei carosabile și pietonale, parcaje auto;
- Echipamente edilitare
- Anexe și dotări specifice funcțiunilor mai sus menționate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

2.1 Se va permite amplasarea semnalelor (totem) numai cu acordul furnizorilor de electricitate, respectiv telefonie.

2.2 Se permite realizarea de construcții tip anexe gospodărești cu caracter permanent sau provizoriu cu condiția de a se încadra în limitele ariilor construibile.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

3.1 Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1. Parcela este accesibilă din calea de acces auto HC 978 și DE 994, propuse spre modernizare cu o lățime de 7.00 m și trotuare de 1.0 m.

<p style="text-align: center;">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.10

- 4.2. Terenul studiat are formă poligonală neregulată, cu aspect alungit.
- 4.3. Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente în zona studiată, propunând extinderea funcțiunii industriale, existente pe amplasamentul descris anterior.
- 4.4. Terenul va fi împărțit în două unități teritoriale de referință: : **UTR24a (ID,IS)** - Subzona activitatilor industriale, de depozitare, servicii (ID,IS) (S=39 510 mp- dintre care o suprafață de 17 040 mp este în intravilan, iar 22 470 mp se propun a fi introduși în intravilan) și **UTR 24b (S=13 572 mp)** - Subzona circulațiilor auto și pietonale, platforme, echipamente edilitare.
- 4.5. **UTR24a (ID,IS)** - Subzona activitatilor industriale, de depozitare, servicii urmează a fi destinată construirii de imobile industriale, de depozitare și servicii si căi de acces pentru acestea și spațiu verde, are ca indicatori urbanistici propuși POT 70%, CUT 1,0.

Clădirile propuse vor fi concepute pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunea propusă, în conformitate cu normele specifice și la standardele de confort actual.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTE

UTR24a- Subzona activitatilor industriale, de depozitare, servicii

5.A.1 Regimul de aliniere al construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie și are următoarele distanțe:

Aliniamentul se va retrage, în zona vestică, la **4.5m** fata de axul căii de acces DE994(V).

Regim de aliniere principal față de limita proprietății

- regimul de aliniere este poziționat la **5,0 m** față de limita proprietății. (E)

5.A.2. Clădirile pot avea "ieșinduri" (console, bowindo-uri,etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite in limita aliniamentelor propuse în planșa de regulament U2.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR24a- Subzona activitatilor industriale, de depozitare, servicii

Clădirile vor fi amplasate în limitele suprafeței edificabile, reprezentată în planșa U2- Reglementări urbanistice, după cum urmează:

Regimul de aliniere posterior:

- poziționat la **36,50 m** față de limita de aliniament. (V)

- poziționat la **41,00 m** față de axul căii de acces DE994. (V)

<p align="center">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43, parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.11

Regimul de aliniere lateral al clădirilor:

- Regim de aliniere lateral **stânga**
 - poziționat la 3,0/5,0 m față de de limita proprietății. (S).
- Regim de aliniere lateral **dreapta**:
 - poziționat la 2,5/14,5 m față de de limita proprietății. (N).

6.1. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

6.2. Există posibilitatea amplasării de clădiri cuplate pe limita dintre două parcele, caz în care nu se va mai respecta aliniamentul lateral specificat prin planșa de reglementări urbanistice. Aceste tipuri de clădiri se vor putea realiza numai cu acordul notarial al ambilor vecini.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va realiza prin din drumurile de acces adiacente terenului studiat.

7.2. Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu- se în mod special :

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
- realizarea în mod judicios a platfomelor carosabile si a parcajelor auto(daca este cazul).

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor.

8.2. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 9 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

9.1. Înălțimea la streășină sau atic, a clădirii va fi cea prevăzută prin planșa de reglementări:

- Maxim 10,50 m, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural (CTN) în aria constructibilă. În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

<p align="center">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6. tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43, parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.12

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

10.1 Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, răspunzând exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

10.2 Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

10.3 Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

10.4 Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

11.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

11.2 Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

11.3 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe .

11.4 Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

11.6. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma activităților gospodărești se va face cu pubele prin contract cu distribuitorul de servicii de salubritate.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

12.1 Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus și vor ocupa minim 20% din suprafață.

12.2 Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

13.1 Împrejmuirile spre strada propusă vor avea maxim 1,80 m din care un soclu de 0,3 m.

13.2 Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 - 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor

13.3 Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

<p align="center">SC FMO INTERBUILD SRL PROIECTARE EXPERTIZARE EVALUARE CONSTRUCTII <i>Bl. Independentei nr.6, tel: 0740897105, fax: 0332/897105</i></p>	BENEFICIAR : SC.SAFIR.SRL	NR. PROIECT: 72022/ 2022
	PROIECT: PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină	DATA: 07. 2022
	AMPLASAMENT: jud. Vaslui, comuna Costești, sat Chițcani-intravilan și extravilan T43,parcela 58, punctul Chițcani, CF 74288, nr cad 74288	FAZA: P.U.Z.
	VOLUM : PIESE SCRISE - REGULAMENT LOCAL URBANISM	PAG.13

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

UTR24a- Subzona activitatilor industriale, de depozitare, servicii

14. Procentul de Ocupare a Terenului va fi:

- 70%

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15. UTR1 Zona de locuințe individuale

15. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :

- 1.0

15. Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice.

ARTICOLUL 16 - MODIFICĂRI ALE PUZ

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea și aprobarea noii teme de proiectare de către Consiliul Județean Vaslui, respectiv Consiliul Local Costești și cu acordul proiectantului.

SECTIUNEA IV

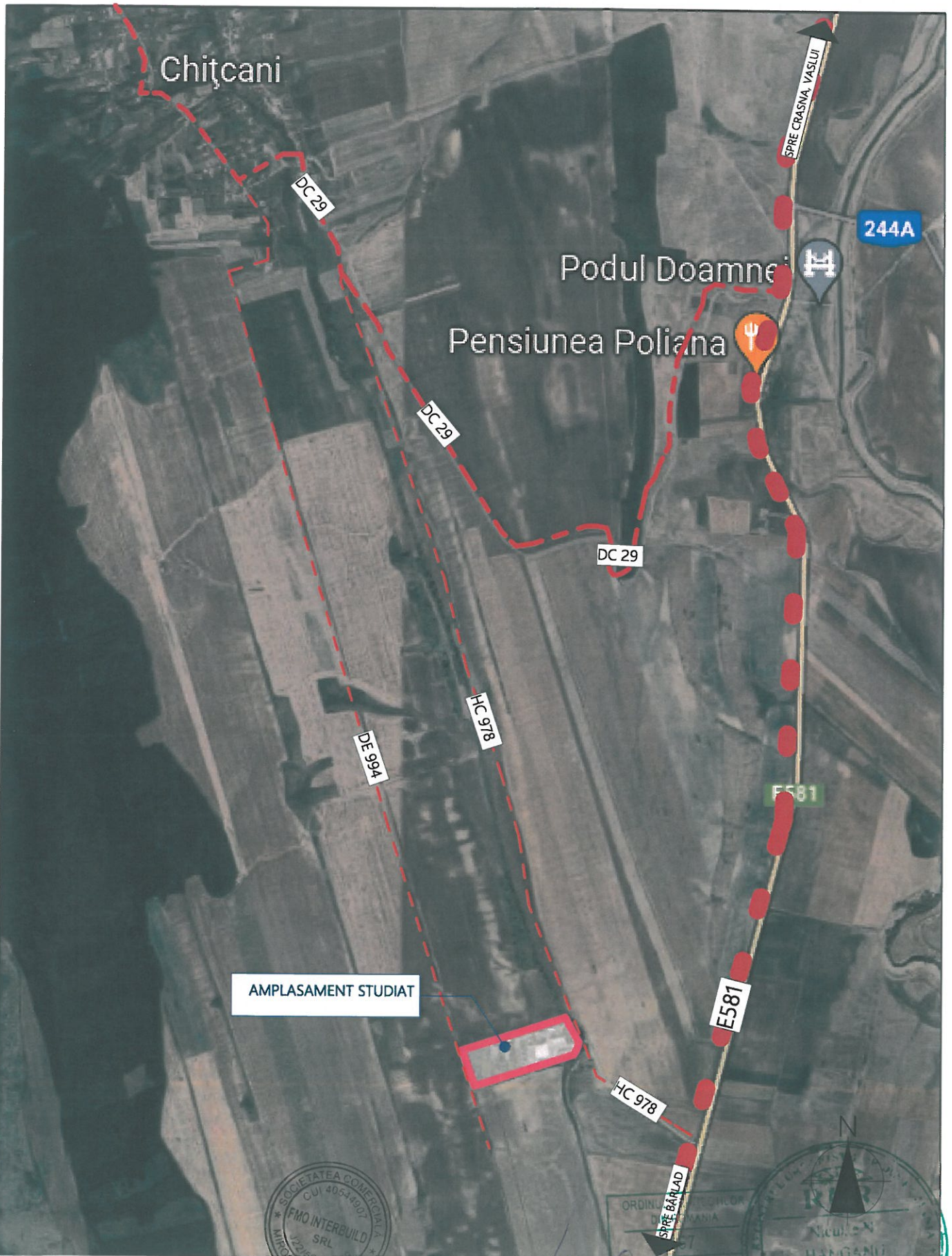
ARTICOLUL 17 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

17.1 Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

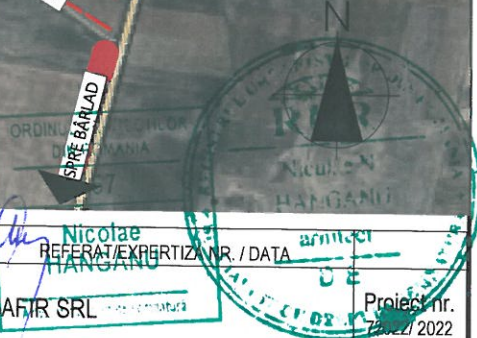


Arh. O. FARIMA

Intocmit
Arh. N. HANGANU



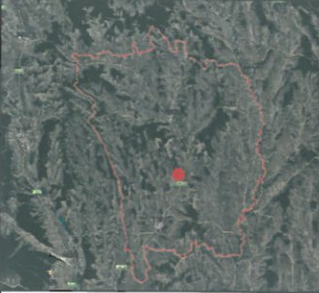
AMPLASAMENT STUDIAT



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	Niculae HANGANU REFERAT/EXPERTIZA NR. / DATA	
Proiectant general: sc. FMO INTERBUILD srl. IASI, bul. Independentei nr.6, Tel/Fax: 0740.897.105, 0332.819.059				Beneficiar:	SAFIR SRL
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA :	PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină satul Chitcani, comuna Costesti, judetul Vaslui, numar cadastral 74288	Faza
Sef proiect	arh. Niculae HANGANU		1:20000		P.U.Z.
Proiectat	arh. Oleg FARIMA		Data:	Încadrarea în zonă	Plansa nr. I.Z.
Desenat	arh. Oleg FARIMA		07/2022		



Încadrare în teritoriul național



Încadrare în teritoriul judeean



Încadrare în UTR Costești

UTR	ZONĂ COMPONENTĂ
UTR 1-3	SAT COSTEȘTI - REȘEDINȚĂ DE COMUNĂ
UTR6	FUTURĂ CAPTARE COSTEȘTI
UTR7	ARȘIȚI COSTEȘTI
UTR8	TRUP DE COSTEȘTI
UTR9	AGRICOL GURA IOVICI
UTR10	SAT PUNȚIBENI
UTR11	CANTON SILVIC PUNȚIBENI
UTR12	SAT CHITCĂNI
UTR13	CANTON SILVIC CHITCĂNI
UTR14	CANTON SILVIC CHITCĂNI
UTR15	SAT RADEȘTI
UTR16	SAT DINGA
UTR17	FUTURĂ CAPTARE DINGA (baza sâr Pivesti)
UTR18	SAT PIVESTI
UTR19	TRUP DE PIVESTI
UTR20	ZONĂ ISTORICĂ PODUL DOAMNEI
UTR21	ȘTANĂ COSTEȘTI COMPLEX TURISTIC
UTR22	COMPLEX TURISTIC POLIANA
UTR23	ZONĂ AGRICOL-ZOOȚICĂ
UTR24	FABRICA SAFIR
Planșă gospodărească comună	
TOTAL	

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI COSTEȘTI
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS

FOLOSINȚĂ:

- TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARE
- ARABIL
- VII
- LIVEZI
- PASUNI
- PADURI
- APE
- ZONĂ CU RISCURI NATURALE ALUNECĂRI / INUNDĂȚI

CAI DE CIRCULAȚIE:

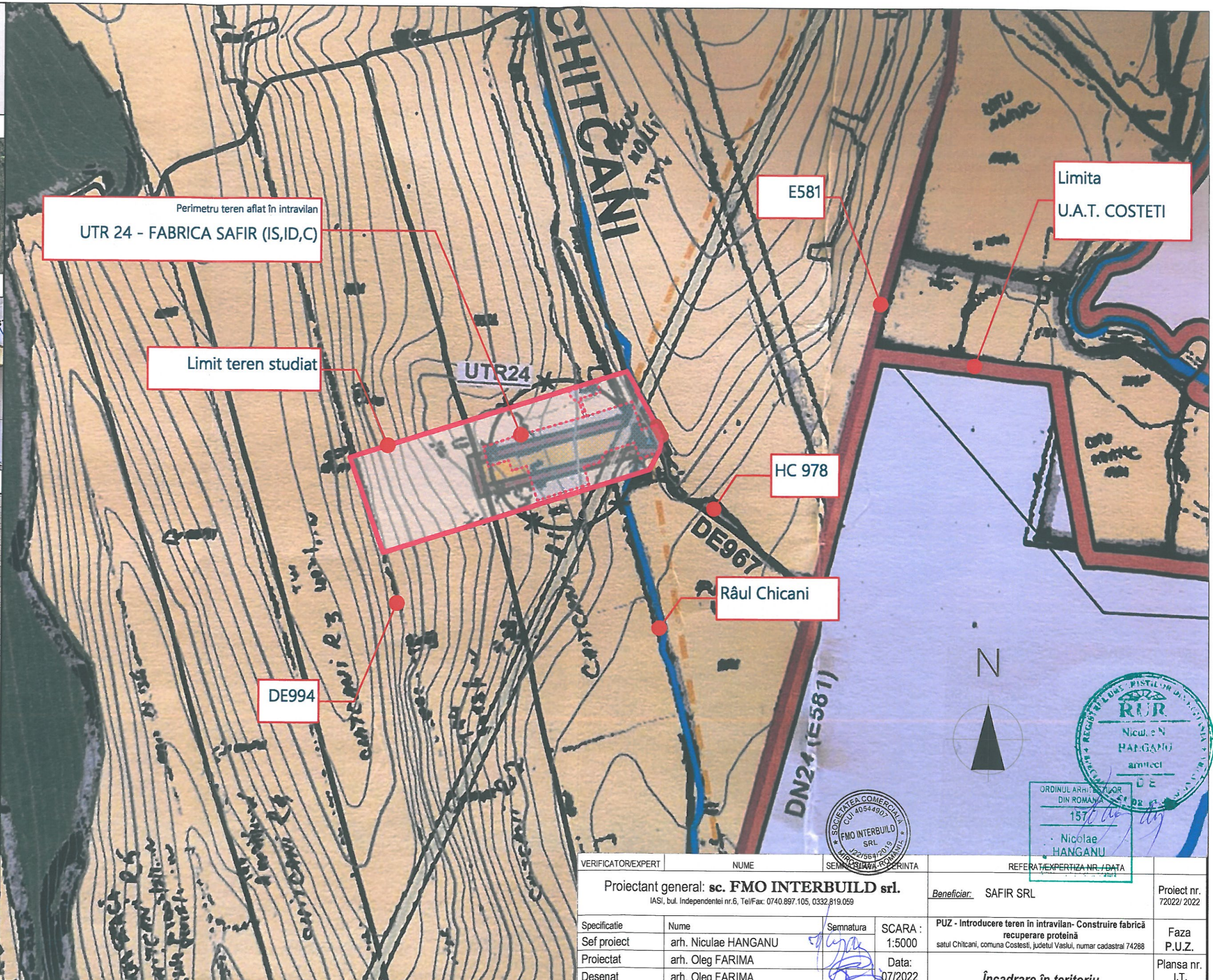
- DN / DJ / DC / FEROVIA

ZONĂ DE PROTECȚIE:

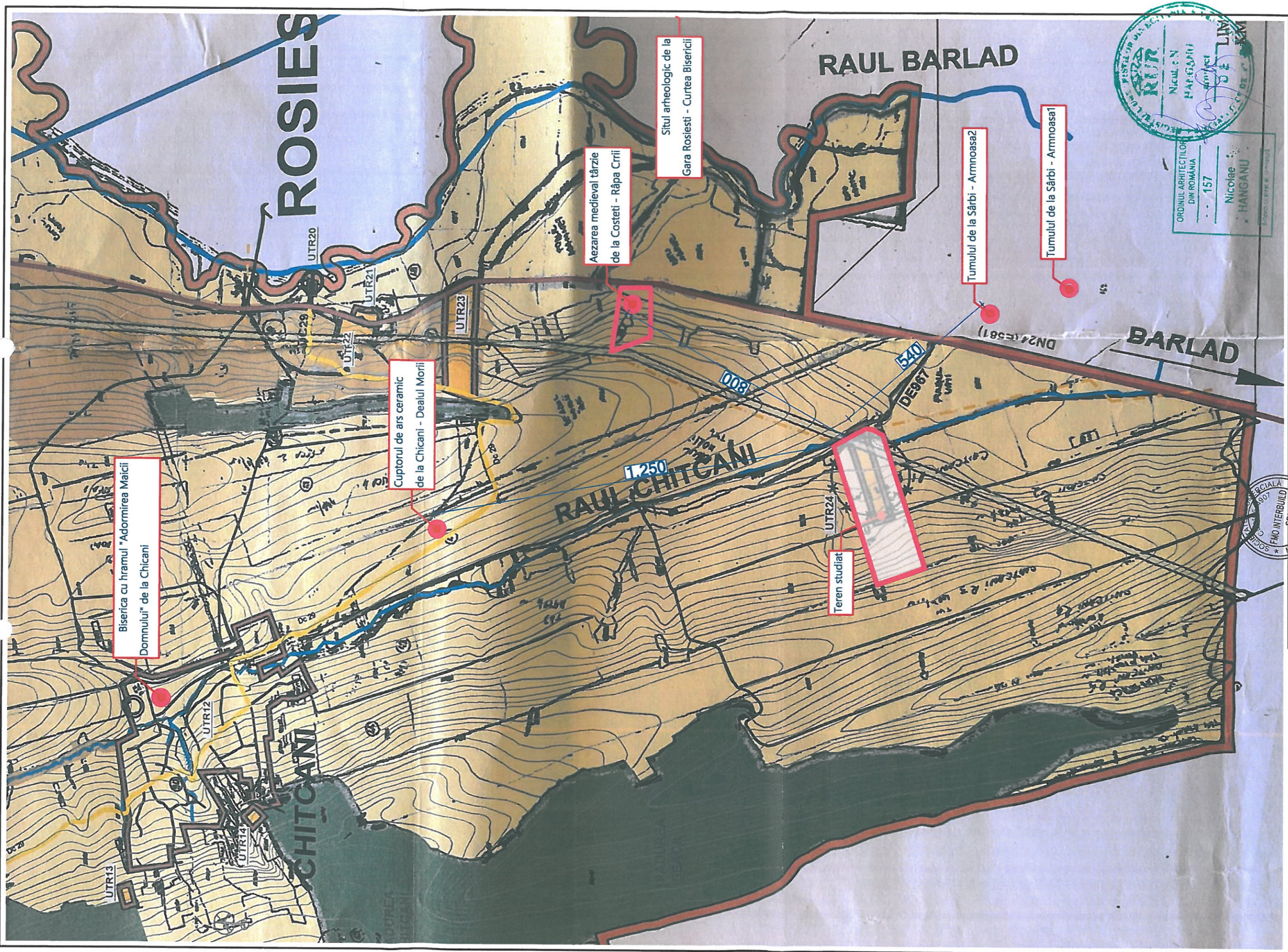
- ZONĂ DE PROTECȚIE FAȚĂ DE OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIUM
- ZONĂ PROTEJATĂ PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSE DE APA, STAȚII DE TRATARE, ÎNACĂZINARE, STAȚII DE EPURARE A APELOR UZATE, RAMPE TRANSFER GÎNOCI, CIMITIRE, FERME DE ANIMALE, ETC)
- ZONĂ PROTEJATĂ FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARELE TEHNICE (CENTRALE ȘI STAȚII ELECTRICE, LINII DE ÎNALTĂ TENSIUNE, REȚELE DE GAZE / TELECOMUNICĂȚII)

LUCRĂRI TEHNICO - EDILITARE:

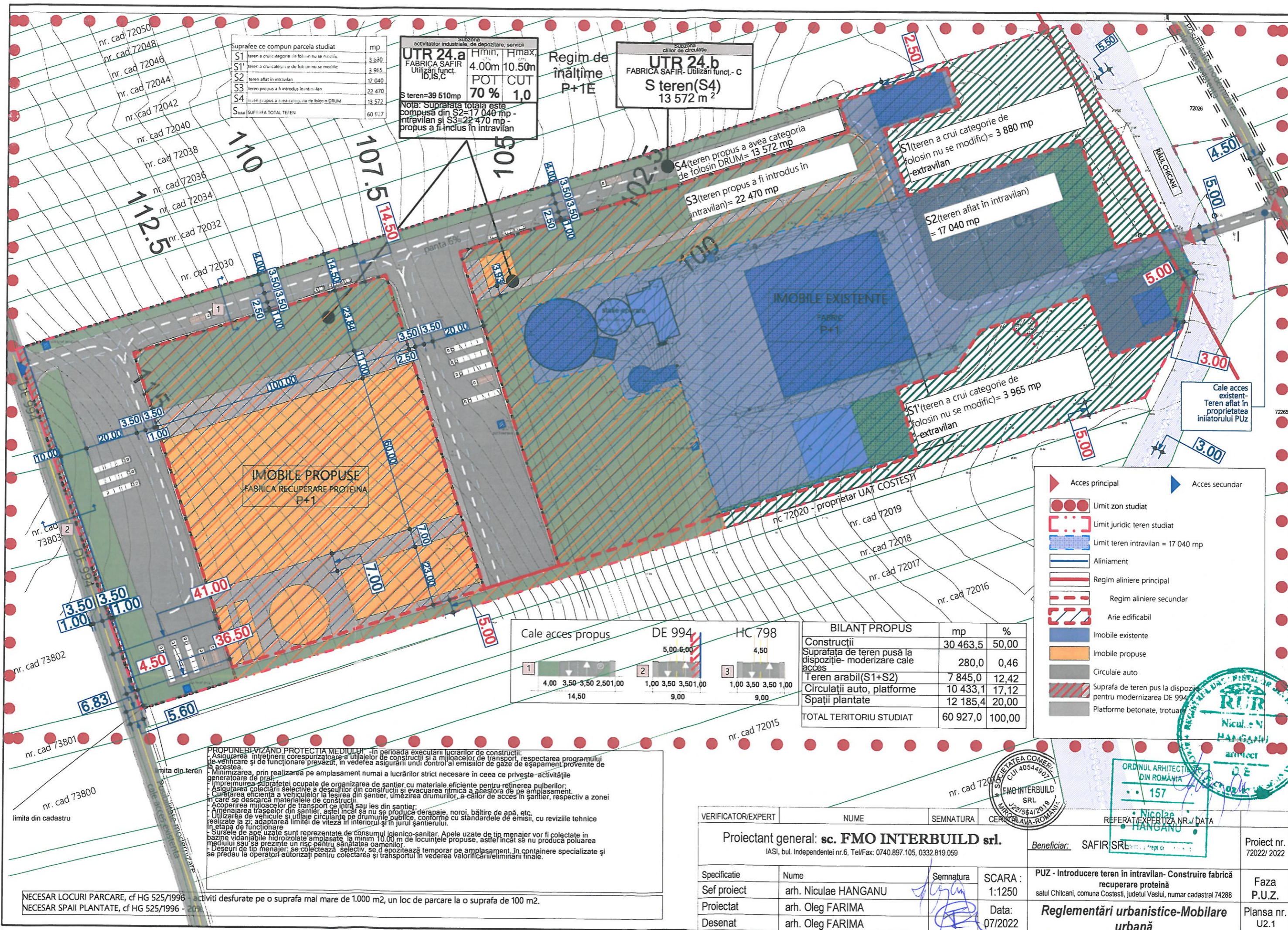
- REȚEA DE REPARTIȚIE GAZ EXISTENTĂ
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 110KV EXISTENTĂ



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNEȚULUI	ȘTAMPĂ	REFERAT/EXPERTIZĂ NR. / DATA
Proiectant general: sc. FMO INTERBUILD srl. IASI, bul. Independenței nr.6, Tel/Fax: 0740.897.105, 0332.819.059				Beneficiar: SAFIR SRL
Proiectat	arh. Oleg FARIMA	Semnatura	SCARA : 1:5000	PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină satul Chicani, comuna Costești, județul Vaslui, număr cadastral 74288
Desenat	arh. Oleg FARIMA	Semnatura	Data: 07/2022	Faza P.U.Z. Plansa nr. I.T.
				Încadrare în teritoriu



VERIFICATOR/EXPERT	SEMINATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR. / DATA
Proiectant general: sc. FMO INTERBUILD srl <small>IASI, bul. Independentei nr.6, Tel/Fax: 0740.897.105, 0332.819.059</small>			Beneficiar: SAFIR SRL
Specificatie	Nume	SCARA :	PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină
Sef proiect	arh. Nicolae HANGANU	1:2360.51	satu Chitcani, comuna Costesti, judetul Vaslui, numar cadastral 74288
Proiectat	arh. Oleg FARIMA	Data:	INCADRARE IN ZONA - MONUMENTE
Desenat	arh. Oleg FARIMA	07/2022	ISTORICE
			Proiect nr. 72022/2022
			Faza P.U.Z.
			Plansa nr. I.T.1

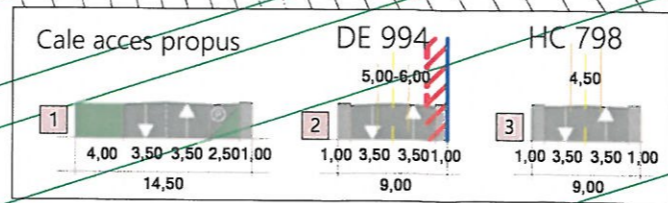


Suprafețe ce compun parcela studiat	mp
S1 teren a cui categorie de folosin nu se modifică	3.630
S1' teren a cui categorie de folosin nu se modifică	3.965
S2 teren aflat în intravilan	17.040
S3 teren propus a fi introdus în intravilan	22.470
S4 teren propus a avea categoria de folosin DRUM	13.572
SURFAȚA TOTAL TEREN	60.927

Subzona activități industriale, de depozitare, servicii
UTR 24.a
 FABRICA SAFIR
 Utilizări funct. - C
 ID, IS, C
 S teren = 39 510 mp
 Nota: Suprafața totală este compusă din S2=17 040 mp - intravilan și S3=22 470 mp - propus a fi inclus în intravilan

Subzona cilor de circulație
UTR 24.b
 FABRICA SAFIR - Utilizări funct. - C
 S teren (S4)
 13 572 m²

Regim de înălțime
 P+1E



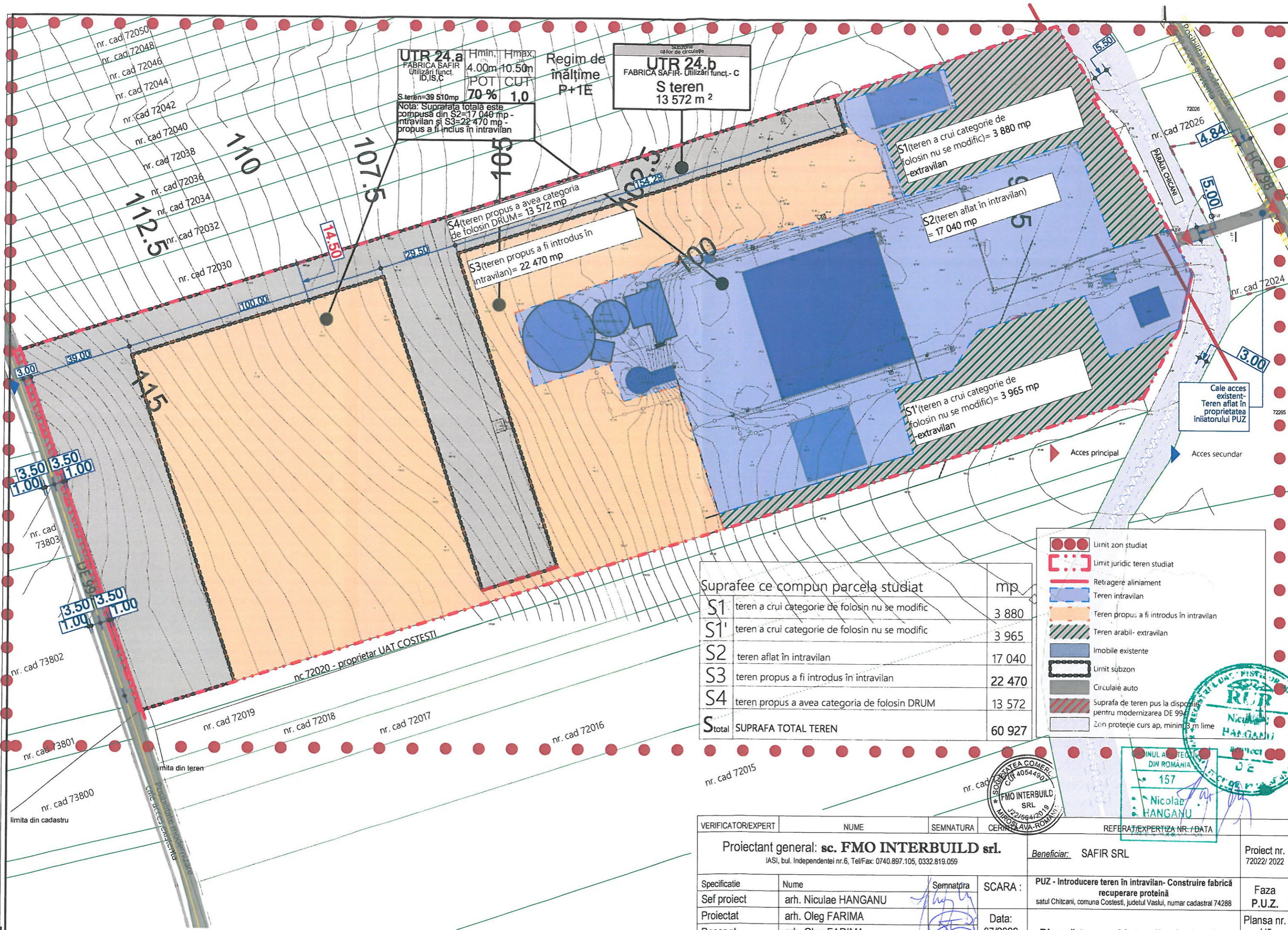
BILANȚ PROPUȘ	mp	%
Construcții	30 463,5	50,00
Suprafața de teren pusă la dispoziție - moderizare cale acces	280,0	0,46
Teren arabil (S1+S2)	7 845,0	12,42
Circulații auto, platforme	10 433,1	17,12
Spații plantate	12 185,4	20,00
TOTAL TERITORIUL STUDIAT	60 927,0	100,00

	Acces principal		Acces secundar
	Limit zon studiat		
	Limit juridic teren studiat		
	Limit teren intravilan = 17 040 mp		
	Aliniament		
	Regim aliniere principal		
	Regim aliniere secundar		
	Arie edificabil		
	Imobile existente		
	Imobile propuse		
	Circulație auto		
	Suprafa de teren pusă la dispoziție pentru modernizarea DE 994		
	Platforme betonate, trotuar		

PROPUNEREA VIZAND PROTECTIA MEDIULUI - În perioada executării lucrărilor de construcții:
 - Asigurarea întreținerii corespunzătoare a utilitatilor de construcții și a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare și de funcționare prevăzut, în vederea asigurării unui control al emisiilor de gaze de eșapament provenite de la acestea.
 - Minimizarea, prin realizarea pe amplasament numai a lucrărilor strict necesare în ceea ce privește activitățile generatoare de praf.
 - Împreținerea suprafețelor ocupate de organizarea de șantier cu materiale eficiente pentru reținerea pulberilor.
 - Asigurarea colectării selective a deșeurilor din construcții și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
 - Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din șantier, umezirea drumurilor, a-cailor de acces în șantier, respectiv a zonei în care se descarcă materialele de construcții.
 - Acoperirea mijloacelor de transport ce intra sau ies din șantier.
 - Menținerea traseelor din șantier, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, bălțire de apă, etc.
 - Utilizarea de vehicule și utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi, adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului.
 - În etapa de funcționare
 - Sursele de apă uzată sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer vor fi colectate în bazine vidabile hidroizolate amplasate la minim 10,00 m de locuințele propuse, astfel încât să nu producă poluarea mediului sau să prezinte un risc pentru sănătatea oamenilor.
 - Deșeurile de tip menajer se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se predau la operatorii autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/eliminării finale.

NECESAR LOCURI PARCARE, cf HG 525/1996 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².
 NECESAR SPAȚII PLANTATE, cf HG 525/1996 - 20%

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA VALEA-ROMÂNIA	REFERAT/EXPERTIZA NR./ DATA	Proiect nr.
Proiectant general: sc. FMO INTERBUILD srl. IASI, bul. Independentei nr.6, Tel/Fax: 0740.897.105, 0332.819.059				Beneficiar: SAFIR SRL	72022/ 2022
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA :	PUZ - Introducere teren în intravilan- Construire fabrică recuperare proteină satul Chitcani, comuna Costesti, Judetul Vaslui, numar cadastral 74288	Faza P.U.Z.
Sef proiect	arh. Nicolae HANGANU		1:1250		
Proiectat	arh. Oleg FARIMA		Data: 07/2022		
Desenat	arh. Oleg FARIMA				
				Reglementări urbanistice-Mobilare urbană	Plansa nr. U2.1



UTR 24.a
 FABRICA SAFIR
 Utilizari funct. ID, IS, C
 S. teren = 39 510 mp
 Nota: Suprafata totala este compusa din S2=17 040 mp - intravilan si S3=22 470 mp - propus a fi inclus in intravilan

Subzona
 calilor de circulatie
UTR 24.b
 FABRICA SAFIR - Utilizari funct. - C
S teren
 13 572 m²

Regim de inaltime
 P+1E

S4 (teren propus a avea categoria de folosin DRUM) = 13 572 mp

S3 (teren propus a fi introdus in intravilan) = 22 470 mp

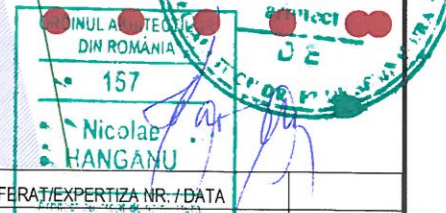
S1 (teren a cui categorie de folosin nu se modifica) = 3 880 mp - extravilan

S2 (teren aflat in intravilan) = 17 040 mp

S1' (teren a cui categorie de folosin nu se modifica) = 3 965 mp - extravilan

Suprafete ce compun parcela studiat		mp
S1	teren a cui categorie de folosin nu se modifica	3 880
S1'	teren a cui categorie de folosin nu se modifica	3 965
S2	teren aflat in intravilan	17 040
S3	teren propus a fi introdus in intravilan	22 470
S4	teren propus a avea categoria de folosin DRUM	13 572
S_{total}	SUPRAFA TOTAL TEREN	60 927

- Limita zon studiat
- Limita juridica teren studiat
- Retragere aliniament
- Teren intravilan
- Teren propus a fi introdus in intravilan
- Teren arabil - extravilan
- Imobile existente
- Limita subzon
- Circulatie auto
- Suprafata de teren pus la dispozitie pentru modernizarea DE 99
- Zona de protectie curs ap, minim 3 m lime



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERNEA	REFERAT/EXPERTIZA NR. / DATA
Proiectant general: sc. FMO INTERBUILD srl. IASI, bul. Independentei nr.6, Tel/Fax: 0740.897.105, 0332.819.059				Beneficiar: SAFIR SRL
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA :	PUZ - Introducere teren in intravilan - Construire fabrica recuperare proteina
Sef proiect	arh. Nicolae HANGANU		Date:	satul Chitcani, comuna Costesti, judetul Vaslui, numar cadastral 74288
Proiectat	arh. Oleg FARIMA		Data:	Faza P.U.Z.
Desenat	arh. Oleg FARIMA		07/2022	Plansa nr. U5
				Planşa terenuri intravilan/extravilan