

P.U.Z. intravilan com. Costești

- Hală pentru depozitare materii prime, producție confecții metalice ușoare, anexă, împrejmuire, utilități (nr. cad. 23436)
- Schimbare de destinație din construcții anexe în unitate depozitare și producție confecții metalice (nr. cad. 21112)
- Construire hală depozitare și producție confecții metalice ușoare (nr. cad. 21532)
- Construire hală depozitare și producție confecții metalice ușoare, împrejmuire, utilități (nr. cad. 24148)

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** P.U.Z. intravilan com. Costești
 - Hală pentru depozitare materii prime, producție confecții metalice ușoare, anexă, împrejmuire, utilități (nr. cad. 23436)
 - Schimbare de destinație din construcții anexe în unitate depozitare și producție confecții metalice (nr. cad. 21112)
 - Construire hală depozitare și producție confecții metalice ușoare (nr. cad. 21532)
 - Construire hală depozitare și producție confecții metalice ușoare, împrejmuire, utilități (nr. cad. 24148)
- **Amplasament:**
 - teren intravilan com. Costești, nr. cad. 23436, T. 21, 28, P. 1263, 929, jud. Buzău
 - teren intravilan com. Costești, nr. cad. 21532, T.21, P.269, jud. Buzău
 - teren intravilan com. Costești, nr. cad. 21112, T. 20, P. 266, jud. Buzău
 - teren intravilan com. Costești, nr. cad. 24148, T.21, P. 26, jud. Buzău
- **Beneficiari:** S.C. PLAST TEX INDUSTRIAL S.R.L., respectiv PASCU CRISTIAN ȘI PASCU RALUCA MIHAELA
- **Proiectantul general PUZ:** S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, B.dul N. Titulescu nr. 51, Buzău;
- **Data elaborării:** Octombrie 2021

1.2. Obiectul P.U.Z.

- **Solicitări ale temei – program**

Comuna Costești deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de cadrul natural, poziția în economia județului și în rețeaua de localități a județului Buzău. Beneficiarii au inițiat elaborarea planului urbanistic zonal pe terenurile proprietate privată situate în intravilanul comunei Costești.

Solicitarea beneficiarului este de a constitui o zonă destinată unităților industriale și de depozitare în intravilanul localității pe următoarele terenuri:

- teren intravilan com. Costești, nr. cad. 23436, T. 21, 28, P. 1263, 929, proprietatea privată PLAST TEX INDUSTRIAL S.R.L., suprafață S = 1.594 mp.
- teren intravilan com. Costești, nr. cad. 21532, T.21, P.269, proprietatea privată a lui Pascu Cristian și Pascu Raluca Mihaela suprafață S = 1.000 mp.
- teren intravilan com. Costești, nr. cad. 21112, T. 20, P. 266, proprietatea privată PLAST TEX INDUSTRIAL S.R.L., suprafață S = 1.000 mp.
- teren intravilan com. Costești, nr. cad. 24148, T.21, P. 26, proprietatea privată PLAST TEX INDUSTRIAL S.R.L., suprafață S = 1.049 mp.

Pe terenurile ce au generat elaborarea documentației PUZ se dorește construirea unor hale pentru depozitarea materiilor prime și producția de confecții metalice ușoare, respectiv a

unei anexe. Incintele vor mai dispune de toate utilitățile necesare unei bune funcționări și vor fi împrejmuite.

Obiectivul lucrării este de a schimba zona în care se găsesc terenurile beneficiarilor din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare în zona pentru unități industriale și de depozitare și stabilirea condițiilor în care se vor realiza investițiile propuse.

Prezenta documentație se întocmește în avizului de oportunitate nr. 2 din 10.01.2022 și a certificatelor de urbanism:

- nr. 111 din 02.08.2019, eliberat de către Consiliul Județean Buzău.
- nr. 83 din 11.11.2021, eliberat de către Primăria Comunei Costești.
- nr. 91 din 07.12.2021, eliberat de către Primăria Comunei Costești.
- nr. 82 din 11.11.2021, eliberat de către Primăria Comunei Costești.

Obiectivele investiției/priorități

Obiectivul general urmărit este de a crea niște spații adecvate de depozitare și producție.

Spațiile propuse vor respecta toate standardele naționale și comunitare.

Prioritatea principală este constituită de construirea a unei hale pentru depozitare și producție confecții metalice pe terenul cu nr. cad. 23436 și de organizare a incintelor prin realizarea traseelor auto și pietonale. Incintele vor fi prevăzute cu spații de parcare.

Deasemenea o prioritate o constituie împrejmuirea terenurilor, realizarea de spații verzi și racordarea la utilitățile corespunzătoare (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă - puțuri forate, canalizare- bazine vidanjabile).

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată
Nu este cazul.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - Ridicare topografică
 - Studiu geotehnic
 - Documentație obținere certificat de urbanism
- Date statistice
Nu este cazul
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
- Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona de studiu face parte din intravilanul comunei Costești. Terenurile ce sunt reglementate prin PUZ au în prezent următoarele categoria de folosință:

- nr. cad. 21112 - teren intravilan curți construcții, aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
- nr. cad. 23436 - teren intravilan arabil aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
- nr. cad. 21532 - teren intravilan arabil, aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
- nr. cad. 24148 - teren intravilan arabil, aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

Datorită amplasării zonei studiate în apropiere de drumul DN2C, zona va cunoaște în viitor o dezvoltare rapidă. Scopul acestui P.U.Z. este de a introduce în **zonă pentru unități industriale și de depozitare** a terenurilor proprietatea beneficiarilor.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Folosința actuală a terenurilor nu a presupus relații cu evoluția localității, terenurile cu nr. cad. 23436, 21532 și 24148 nu se prezintă construite. Pe terenul cu nr. cadastral 21112 în prezent există niște anexe gospodărești, ce urmează a-și schimba destinația în hale de depozitare și producție de confecții metalice ușoare.

- Potențial de dezvoltare rezidă din următoarele:
 - Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere cadrul natural
 - Existența unei zone urbane în imediata apropiere
 - Accesibilitatea sporită a zonei

Investitorul, realizând unitățile industriale, va putea să asigure condițiile necesare pentru producerea și depozitarea confecțiilor metalice ușoare.

2.2. Încadrarea în localitate

▪ Poziția zonei față de intravilanul localității

Toate cele patru terenuri ce urmează a face parte din zona destinată unităților industriale și de depozitare sunt amplasate în intravilanul com. Costești, sat Costești și se află conform P.U.G. Costești în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare. Suprafețele de teren ce sunt propuse pentru schimbarea funcțiunii sunt proprietatea PLAST TEX INDUSTRIAL S.R.L., respectiv Pascu Cristian și Pascu Raluca Mihaela.

Terenul cu nr. cad. 23436 are următoarele vecinătăți :

- la nord – teren intravilan arabil aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, proprietatea privată Paraipan Ion și Paraipan Paraschiva, nr. cad. 23367;
- la vest – drum sătesc DS64, nr. cadastral 23603;
- la sud – teren intravilan curți construcții, aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, proprietatea privată S.C. PLAST TEX INDUSTRIAL, nr. cad. 21112, propus pentru schimbarea funcțiunii în zonă pentru unități industriale și depozitare;
- la est – teren extravilan agricol arabil, proprietatea privată Paraipan Ion, nr. cad. 20424;

Terenul cu nr. cad. 21112 are următoarele vecinătăți :

- la nord – teren intravilan arabil aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, proprietatea privată S.C. PLAST TEX INDUSTRIAL S.R.L., nr. cad. 23436, propus pentru schimbarea funcțiunii în zonă pentru unități industriale și depozitare;
- la vest – drum sătesc DS64, nr. cadastral 23603;
- la sud – teren intravilan arabil, aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, proprietatea privată Pascu Cristian și Pascu Raluca Mihaela, nr. cad. 21532, propus pentru schimbarea funcțiunii în zonă pentru unități industriale și depozitare;
- la est – teren extravilan agricol arabil, proprietatea privată Paraipan Ion, nr. cad. 20424;

Terenul cu nr. cad. 21532 are următoarele vecinătăți :

- la nord – teren intravilan curți construcții, aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, proprietatea privată S.C. PLAST TEX INDUSTRIAL, nr. cad. 21112, propus pentru schimbarea funcțiunii în zonă pentru unități industriale și depozitare;
- la vest – drum sătesc DS64, nr. cadastral 23603;
- la sud – teren intravilan arabil, aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, proprietatea privată;
- la est – teren extravilan agricol arabil, proprietatea privată Paraipan Ion, nr. cad. 20424;

Terenul cu nr. cad. 24148 are următoarele vecinătăți :

- la nord – drum sătesc, nr. cadastral 23605;
- la est – drum sătesc DS64, nr. cadastral 23603;
- la sud – teren intravilan arabil, aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, proprietatea privată Dragomir Viorica și Dragomir Florica;
- la vest – teren intravilan arabil, aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare;

Terenurile astfel descrise vor fi folosite în scopul edificării unor unități industriale și de depozitare.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul utilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Dezvoltarea zonei presupune construirea unei unități industriale, existând cooperare cu localitatea Costești la principalele dotări și instituții de interes general (platformă de gunoi, comerț, infrastructură, etc.). Investiția va fi ușor accesibilă atât pentru locuitorii comunei Costești, cât și pentru locuitorii județului Buzău. Această accesibilitate este dată de amplasarea terenului în imediata apropiere a unui drum național, DN2C, accesul în incinte realizându-se dintr-un drum sătesc DS64 existent.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Geomorfologic

Arealul municipiului Buzău, respectiv al satului Spătaru din imediata apropiere (8km distanță), se află în unitatea structural-tectonică majoră numită Platforma Moesică. Formațiunile Geologice din zona de cuvertură sedimentară sunt de origine Holocen Superior, fiind alcătuite superficial din depozite aluvial-proluviale :sedimente tortoniene, în mare parte fiind erodate, sedimente sarmațiene, alcătuite din marne lacustre și nisipuri, depozite dentritice meoțiene, alcătuite din nisipuri și argile, depozite psamito-pelitice pontiene, alcătuite predominant din nisipuri și marne.

Litologic zona se caracterizează printr-o varietate de faciesuri specifice formațiunilor de con de dejecție cu stratificație încrucișată, de cele mai multe ori stratul fiind înlocuit de depuneri sub formă de lentile de diferite dimensiuni. La suprafață se întâlnesc pământuri fine sub formă de argile și prafuri (uneori cu intercalații lenticulare de mături) cu trecere în nisipuri de grosimi 3 - 8m, vârstă Cuaternar-Holocen. Mai în adâncime se găsesc depunerile grosiere, constituite din elemente mai mari (bolovăniș cu pietriș) la partea superioară și mai mărunță (nisip cu pietriș) la cea inferioară.

Stratificația terenului

Forajele au interceptat următoarea stratificație:

- un strat superior format din „sol vegetal” cu grosimea de 1,00m;
- în continuare s-au întâlnit depuneri eoliene și aluviale, de argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri, toate tinere, întâlnite până la adâncimea de 6m de la CTN, unde forajele au fost oprite.

Sarcini climatice

Altitudinea la care se găsește obiectivul este de 83m d.MN.

Valoarea caracteristică a încărcării cu zăpadă pe sol, $s_k=2,0\text{kN/m}^2$, conform CR-1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vântului, $q_b=0,7\text{kPa}$, conform CR-1-1-4/2012

Presiunea convențională de calcul a stratului de „argilă nisipoasă, gălbuie, vârtoasă”, în care se propune fundarea construcțiilor este de 260- 230 kPa, după tabelele din literatura de specialitate (conform NP112-2014, STAS 6054/77), pentru fundare la 1,50m adâncime, calculată cu lățimea tălpii de 1m.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului în special și în cadrul arealului Costești în general, este de 0,8m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77.

Seismicitate

Din punct de vedere seismic, conform stas SR 11100/93, amplasamentul se află în zona de grad VIII pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani și conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficienților $T_c=1,6\text{sec}$. și $a_g=0,35g$, pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ de ani.

Hidrografic

Din punct de vedere hidrologic zona este legată de râul Buzău și de râul Călmățui care, în decursul timpului geologic dar și în prezent, a format un bazin subteran apreciabil ca dimensiuni pe care îl alimentează permanent.

De asemenea, zona se caracterizează prin prezența apei subterane la adâncimi de 1,5 - 12m, aceasta fiind cantonată atât în depozite grosiere aparținând conului de dejecție al râului Buzău, cât și în stratele de Căndești de sub acestea, cele două unități fiind în legătură hidrodinamică directă. În zona de amplasament a obiectivului nivelul stratului de apă se găsește la adâncimi variabile de 2m.

Concluzii

Categoria geotehnică a terenului este II și include tipuri convenționale de lucrări și fundații, fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite ori excepțional de dificile. **Riscul geotehnic al terenului este moderat.**

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare

Terenurile din zona studiată în planul urbanistic zonal, situate în intravilanul comunei Costești sunt amplasate în imediata apropiere a unui drum de sătesc DS64, de unde se face și accesul pe aceste terenuri. În imediata apropiere există drumul național DN2C, conform planului de încadrare anexat. **Accesul pe terenurile ce au generat documentația P.U.Z. se va realiza dintr-un drum sătesc existent. Drum sătesc DS64 se intersectează cu DN2C. Acest drum național se intersectează în apropiere cu drumul E85.**

În incintele propuse se vor asigura locuri de parcare, conform prevederilor regulamentului general de urbanism, după cum urmează:

- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp., un loc de parcare la 150mp.
- pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp., un loc de parcare la o suprafață de 100 mp..

Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente căi de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități - Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată cuprinde terenuri intravilane și extravilane cu următoarele tipuri de categorii de folosință:

- zonă terenuri extravilane agricole arabile;
- zonă circulație rutieră – drumuri sătești;
- zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – terenuri arabile sau curți construcții;

Zona nu prezintă riscuri naturale speciale de alunecări de teren sau de inundație. Terenurile ce urmează a fi reglementate prin P.U.Z. sunt:

- nr. cad. 21112 – teren intravilan curți construcții, aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, proprietatea privată S.C. PLAST TEX INDUSTRIAL S.R.L., S=1.000mp.;
- nr. cad. 23436 – teren intravilan arabil aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, proprietatea privată S.C. PLAST TEX INDUSTRIAL S.R.L. S=1.594mp.;
- nr. cad. 24148 – teren intravilan arabil aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, proprietatea privată S.C. PLAST TEX INDUSTRIAL S.R.L., S=1.049mp.;
- nr. cad. 21532– teren intravilan arabil, aflat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, proprietatea privată Pascu Cristian și Pascu Raluca Mihaela, S=1.000mp.;

Suprafața totală a terenului ce este propus pentru introducerea în zona pentru industrie și depozitare este de 4.643,00 mp..

Relaționări între funcțiuni

Terenurile aflate în intravilan sunt terenuri preponderent agricole arabile, zona de locuințe și funcțiuni complementare nefiind încă construită. Terenurile ce urmează să constituie zona pentru unități industriale și depozitare se găsește în intravilan, într-o zonă periferică a satului Costești.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent terenurile ce fac obiectul prezentei documentații P.U.Z. se prezintă libere de orice construcție, excepție nr. cad. 21112 pe care există două anexe ce urmează a-și schimba funcțiunea în hale depozitare și producție confecții metalice ușoare.

- Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată terenurile sunt preponderent neconstruite. Pe loturile construite există clădiri noi, fondul construit având o calitate ridicată.

- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona ce se dorește a fi reglementată în prezenta documentație va completa activitatea industrială existentă în localitate și în județ. Incintele propuse vor dispune de toate serviciile și utilitățile necesare bunei funcționări.

- Asigurarea cu spații verzi

Conform Regulamentului General de Urbanism, pentru unitățile industriale se prevăd spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism. Astfel se va respecta **procentul minim de spații verzi de 20%**, pentru categoria de funcțiuni propuse pentru această zonă, conform regulamentului local de urbanism.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine - Nu este cazul.
- Principalele disfuncționalități

- Utilizarea necorespunzătoare a terenului, terenuri nefructificate urbanistic;
- Scurgerea liberă a apelor de ploaie la suprafața terenului;
- Lipsa rețelei de canalizare și a rețelei de alimentare cu gaze naturale;

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare al zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică.

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadru natural – cadru construit

Terenurile proprietatea beneficiarilor sunt înconjurată de terenuri aflate în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, respectiv terenuri extravilane agricole arabile.

Fondul construit propus se va integra în peisajul natural, ținându-se cont de specificul funcțiunii propuse – unitate industrială, dar și de faptul că zona se găsește la periferia satului Costești și nu este încă construită, majoritatea incintelor fiind încă neutilizate conform zonificării din P.U.G..

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice - Nu este cazul.
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă - Nu este cazul.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție - Nu este cazul
- Evidențierea potențialului balnear și turistic -Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarii solicită construirea unor unități industriale, acestea fiind complet utilizate și echipate. Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare a zonei, se propune următoarea zonă funcțională: **zonă pentru unități industriale și depozitare.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentele prospectate se află situate în intravilanul comunei Costești, jud. Buzău. Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform Normativ NP 074/2014 și este **II – risc geotehnic moderat. Terenul se prezintă stabil și orizontal.** Caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau în vecinătatea acesteia și poate reduce valoarea factorului de stabilitate în cazul producerii unui seism cu valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure $a_g=0,35$ caracteristic zonei studiate.

Din punct de vedere al **stabilității**, precizăm că terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G. Costești, terenurile reglementate fiind amplasate în intravilanul localității, în zona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Funcțiunile complementare admise sunt mici puncte comerciale, prestări servicii și în special în special cultivarea terenurilor agricole din intravilan, ca specific al localităților de tip rural. Regimul de înălțime pentru această zonă este maxim P+2.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Profilul terenului favorizează implementarea unor funcțiuni, cum ar fi cele cerute prin temă, acestea având posibilitatea unei bune funcționalizări. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de 20% spații verzi, prevăzută în regulamentul local de urbanism, pentru categoria de funcțiuni prevăzute – **zonă pentru unități industriale și depozitare.**

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația auto în zona studiată în P.U.Z. se va desfășura prin arterele de circulație existente, ce se mențin. Accesul la terenurile reglementate prin P.U.Z. se va face dintr-un drum sătesc DS64, existent. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul drumului.

Organizarea circulației feroviare - Nu este cazul

Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Planul urbanistic zonal s-a elaborat în vederea schimbării destinației terenurilor proprietatea beneficiarilor, din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare în zonă pentru unități industriale și depozitare. Acest demers are ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului. Astfel se dorește construirea pe terenurile ce au generat PUZ a următoarelor clădiri:

Hale depozitare și producție confecții metalice usoare – Acestea va fi realizate pe structură metalică și vor avea regim de înălțime P.

Anexă – clădirea va avea regim de înălțime parter și va fi realizat cu structură metalică. Va cuprinde zona de recepție, birouri, grupurile sanitare și vestiare. Se va edifica pe terenul cu nr. cadastral 23436.

Platformă de gunoi și bazin vidanjabil – În incinte se vor amplasa pentru deversarea apelor uzate bazine vidanjabile. Peste acesta se va realiza o platformă gospodărească betonată dotată cu europubele. Terenul cu nr. cad. 21532 se va racorda la bazinul vidanjabil existent pe terenul cu nr. cad. 21112.

Pentru toate terenurile reglementate prin P.U.Z. se impun următoarele reglementări:

Alei pietonale și spații de parcare

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. În incintele propuse se vor asigura locuri de parcare, conform prevederilor regulamentului general de urbanism, după cum urmează:

- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp., un loc de parcare la 150mp.

- pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp., un loc de parcare la o suprafață de 100 mp..

Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T._{max.} = 50,00%

C.U.T._{max.} = 1,2

Regimul de înălțime maxim P+2.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT			TOTAL TEREN	
				HA	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE:			0,80	100,0
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALĂ - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, AMENAJĂRI AFERENTE DRUMURILOR			0,132	16,50
TCL	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	TEREN REGLEMENTAT PUZ	0,464	0,568	71,00
		ALTE TERENURI	0,104		
TAA	ZONĂ TERENURI AGRICOLE - ARABILE			0,100	12,50

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT			TOTAL TEREN	
				HA	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE:			0,80	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALĂ - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, AMENAJĂRI AFERENTE DRUMURILOR			0,132	16,50
TCL	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE			0,104	13,00
TAA	ZONĂ TERENURI AGRICOLE - ARABILE			0,100	12,50
TCI-1	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE			0,464	58,00

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ – NR. CAD. 23436

TERITORIUL CONSIDERAT				TOTAL TEREN	
				MP.	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:		MP.	%	1.594	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII – ETAPA 1	ETAPĂ INIȚIALĂ	521,09	32,69	797,00	50,00
	ETAPE ULTERIOARE	275,91	17,31		
CIRCULATII CAROSABILE (DRUMURI, ALEI, PARCARE, PLATFORME)				478,80	30,00
SPAȚII VERZI – PROCENT MINIMAL				318,80	20,00

Existent:

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

Propus etapa 1:

P.O.T. = 32,69 %

C.U.T. = 0,32

Indicatori maximali:

P.O.T. MAX = 50,00 %

C.U.T. MAX = 1,20

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ – NR. CAD. 21112

TERITORIUL CONSIDERAT				TOTAL TEREN	
				MP.	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:		MP.	%	1.000	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII	ETAPĂ INIȚIALĂ	372,00	37,20	500,00	50,00
	ETAPE ULTERIOARE	128,00	12,80		
CIRCULATII CAROSABILE (DRUMURI, ALEI, PARCARE, PLATFORME)				300,00	30,00
SPAȚII VERZI – PROCENT MINIMAL				200,00	20,00

Existent:

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

Propus etapa 1:

P.O.T. = 37,20 %

C.U.T. = 0,37

Indicatori maximali:

P.O.T. MAX = 50,00 %

C.U.T. MAX = 1,20

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ – NR. CAD. 21532

TERITORIUL CONSIDERAT				TOTAL TEREN		
				MP.	%	
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:			MP.	%	1.000	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII – ETAPA 1	ETAPĂ INIȚIALĂ	193,46	19,35	500,00	50,00	
	ETAPE ULTERIOARE	306,54	30,65			
CIRCULATII CAROSABILE (DRUMURI, ALEI, PARCARE, PLATFORME)					300,00	30,00
SPAȚII VERZI – PROCENT MINIMAL					200,00	20,00

Existent:

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

Propus etapa 1:

P.O.T. = 19,35 %

C.U.T.= 0,19

Indicatori maximali:P.O.T. _{MAX} = 50,00 %C.U.T. _{MAX} = 1,20**BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ – NR. CAD. 24148**

TERITORIUL CONSIDERAT				TOTAL TEREN		
				MP.	%	
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:			MP.	%	1.049	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII – ETAPA 1	ETAPĂ INIȚIALĂ	170,56	16,26	524,50	50,00	
	ETAPE ULTERIOARE	353,94	33,74			
CIRCULATII CAROSABILE (DRUMURI, ALEI, PARCARE, PLATFORME)					314,70	30,00
SPAȚII VERZI – PROCENT MINIMAL					209,80	20,00

Existent:

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

Propus etapa 1:

P.O.T. = 16,26%

C.U.T.= 0,16

Indicatori maximali:P.O.T. _{MAX} = 50,00 %C.U.T. _{MAX} = 1,20**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**▪ Alimentare cu apă și canalizare

Zona studiată nu dispune de rețele centralizate de apă și canalizare. Alimentarea cu apă se va realiza de la puțuri forate în incinte, conform legislației în vigoare. Pe terenul cu nr. cad. 21112 există un puț forat. Incinta cu nr. cad. 21532 se va racorda la acest puț forat. Celelalte două incinte vor dispune de puțuri forate proprii.

Apele pluviale căzute de pe acoperișuri și suprafața amenajată a incintei vor fi colectate prin sistemul de jgheaburi și burlane și drenate pe spațiul verde propus în incintă. Apele uzate menajere se vor dirija către un bazine vidanjabile propuse în incinte.

La amplasarea puțurilor forate și a bazinului vidanjabil se vor respecta zonele de protecție ale acestora și distanțele minime dintre acestea și alte obiective, conform legislației în vigoare. În jurul puțurilor forate va exista o zonă de protecție de 1,5 m., amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Fosele septice vidanjabile prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid-menajere se amplasează la cel puțin 10 m. față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.

▪ Alimentare cu energie electrică

Zona studiată dispune de rețea centralizată de alimentare cu energie electrică. Racordarea de noilor consumatori la rețeaua de alimentare cu energie electrică se va face prin bransament la această rețea, conform legislației în vigoare.

▪ Telecomunicații

Obiectivul va fi racordat la rețelele de telefonie de tip GSM.

- Alimentare cu căldură
Încălzirea spațiilor se va efectua electric.
- Alimentare cu gaze
Nu este cazul.
- Gospodărie comunală
Pentru evacuarea deșeurilor, se vor încheia contracte cu unități specializate. În incinte va exista câte o platformă de gunoi, dedicată reziduurilor menajere.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare
Prevenirea producerii riscurilor naturale. Prin sistematizarea verticală a terenului, prin executarea sistemului de jgheaburi și burlane în vederea scurgerii apelor pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
Se va stabili prin autorizația de construire, conform legislației în vigoare și a tipului de activitate industrială desfășurată în fiecare incintă.
- Depozitarea controlată a deșeurilor
Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în pubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității. Pentru amplasarea pubelelor se prevede în fiecare incintă câte o platformă gospodărească. Platformele de depozitare deșeurii menajere se amplasează la cel puțin 10 m. față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi
După terminarea lucrărilor de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal și se va amenaja zona verde. Zona verde va avea o pondere de minim 20% din suprafața totală a terenului.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul.
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană
Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore
Incintele vor fi dotate cu toate utilitățile necesare bunei funcționări.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
Nu este cazul.
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă
- terenuri proprietate publică
Terenul aferent drumurilor satești este domeniu public (nr. cad. 23603, 23605).
- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)
Nu este cazul.
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
Restul terenurilor ce sunt cuprinse în zona studiată P.U.Z. sunt terenuri aflate în proprietate privată, conform plansei A5/5- Plan de situație, proprietatea asupra terenurilor.
- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a U.A.T. -Nu este cazul.
- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii - Nu este cazul.
- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului - Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.
Zona studiată face parte preponderent din intravilanul comunei Costești, jud. Buzău. Terenurile aflate în intravilan fac parte din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare. Terenurile aflate în extravilan sunt terenuri agricole arabile.
 - Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare
 - Schimbarea zonei funcționale din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare în **zonă pentru unități industriale și depozitare.**
 - Obținerea acordurilor și avizelor legale precum și aprobarea P.U.Z.
 - Priorități de intervenție
 - aprobarea P.U.Z.
 - schimbarea folosinței terenurilor reglementate P.U.Z. pentru realizarea obiectivelor de investiții
 - obținerea avizelor și autorizațiilor de construire
 - realizarea împrejmuirilor terenurilor
 - executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivelor și cu importanța amplasamentului
 - echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări
 - Aprecierea elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții
Propunerile avansate vor conduce la dezvoltarea economică a zonei prin realizarea investițiilor.
 - Lucrări de elaborat în perioada următoare
- adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin P.U.D.-uri)
Nu este cazul
 - proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor în special în domeniul interesului general
 - Realizarea plantațiilor și spațiile verzi cu respectarea procentului minim de spații verzi de 20% din suprafața terenului, prevăzut în regulamentul local de urbanism, pentru categoria de funcțiuni propuse;
 - montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții)
Prioritară este împrejmuirea terenurilor, construirea halelor de depozitare și producție confecții metalice ușoare cât și echiparea tehnico-edilitară a incintelor, astfel încât activitatea unităților industriale să se poată desfășura în condiții optime.
- Suprafața totală studiată este de 8.000,00 mp.**
Suprafața de teren ce este reglementată prin P.U.Z. este de 4.643,00 mp. și este compusă din următoarele terenuri:
- nr. cad. 21112 – teren intravilan curți construcții, proprietatea privată S.C. PLAST TEX INDUSTRIAL S.R.L., S=1.000mp.;
 - nr. cad. 23436 – teren intravilan arabil, proprietatea privată S.C. PLAST TEX INDUSTRIAL S.R.L. S=1.594mp.;
 - nr. cad. 24148 – teren intravilan arabil, proprietatea privată S.C. PLAST TEX INDUSTRIAL S.R.L., S=1.049mp.;
 - nr. cad. 21532– teren intravilan arabil, proprietatea privată Pascu Cristian și Pascu Raluca Mihaela, S=1.000mp..

5. ANEXE - Nu este cazul

Întocmit,
arh. Militaru Monica



att

