

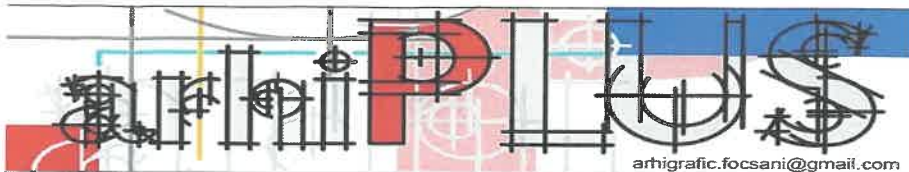
ROMÂNIA
JUD. VRANCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI MĂRĂȘEȘTI
NR.2162 din 01.02.2022

PROCES VERBAL
Încheiat astăzi 01.02.2022

Ca urmare a solicitării QUICK CONCEPT CONSTRUCT, nr. 2152 din 01.02.2022, privind întocmirea unui PUZ pentru "AMENAJARE IAZURI PISCICOLE ÎN EXTRAVILAN ORAS MARASESTI, T67/1, PC 398/1, CU VALORIFICARE AGREGATE", adresată Primăriei orașului Marasesti, am procedat astăzi 01.02.2022 la afisarea pe panoul de afisaj al Primăriei Marasesti, precum și pe site-ul acesteia, a documentației de inițiere.

Serviciul Arhitect Sef,
Ing. Pascaru Felician
Inspector Galea Mircea





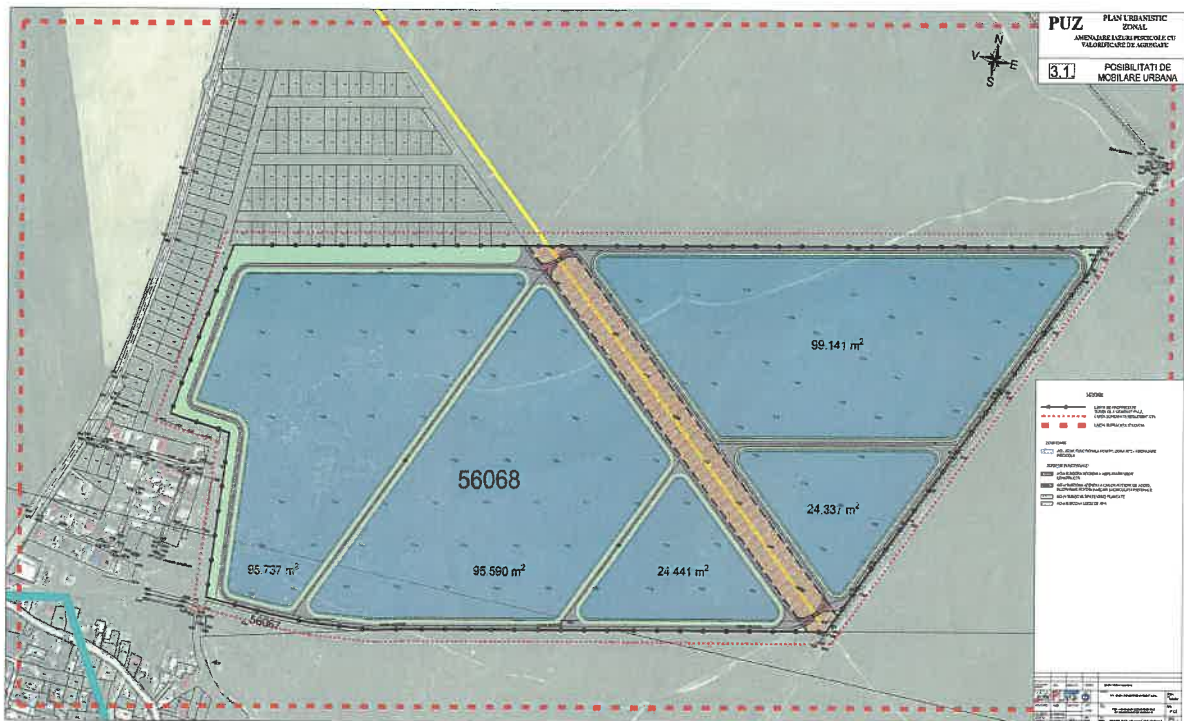
MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFICAT



arhigrafic.focsani@gmail.com

ISO 9001 ISO 14001

Focsani, b-dul unirii, nr.65, tel.fax :0237/222383, email :arhigrafic.focsani@gmail.com CUI :RO 6913613, ORC :J/39/1475/1994



PLAN URBANISTIC ZONAL "AMENAJARE IAZURI PISCICOLE CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE" IN EXTRAVILAN ORAS MARASESTI, T 67/1, P 398/1, CF 56068.

Inițiator: QUICK CONCEPT CONSTRUCT SRL, Focsani, jud VRANCEA.

PROIECTANT: arhiPLUS SRL Focsani

LISTA DE RESPONSABILITATI

Simbol : proiect nr. 151/2022
Administrator: arh. Dimitrie Olaru Arhitectura-
Urbanism: arh. Dimitrie Olaru
arh. VLAD Olaru

MEMORIU GENERAL AVIZ OPORTUNITATE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE:

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL- "AMENAJARE IAZURI PISCICOLE CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE"**. In extravilan oras MARASESTI, T 67/1, P 398/1, CF 56068.
- Inițiator: **QUICK CONCEPT CONSTRUCT SRL**, Focsani, str. Odobesti, nr. 35, jud. Vrancea.
- Proiectant: **S.C. ARHIPLUS S.R.L.** Focsani, str. Cuza Voda nr 68
- Data elaborării: **ianuarie 2022.**
- Simbol proiect: **151/ 2022.**

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General - P.U.G. - UAT MARASESTI aprobat prin HCL 52/1998;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Vrancea;
- Documentatie topografica intocmita pe zona studiata, in coordonate STEREO 70;
- Studiu hidro-geotehnic.
- Legislatia Romana in vigoare privind urbanismul si amenajara teritoriului, legislatia si normele tehnice ce reglementeaza domeniul.

1.3. OBIECTIVUL LUCRARIII.

Determinarea conditiilor generale de amplasare a unor iazuri piscicole, cuprinzand elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire, in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General si a Regulamentului General de Urbanism.

Parcela este amplasata conform PUG aprobat, în extravilanul UAT MARASESTI, cu categorie de folosință pasune.

Obiectivele generale, ce urmeaza a fi realizate prin intocmirea prezentei documentatii, sint urmatoarele: Derogarea de la prevederile PUG aprobat, canform art. 32 din legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, in sensul ca se doreste implementarea unei functiuni de exploatare piscicola, incompatibila cu categoria de folosință existenta actuala, a terenului;

Obiective urmarite:

- Dimensionarea si functionalitatea constructiilor;
- Reglementarea circulatiei carosabile, pietonale si accesului pe amplasament;
- Circulatia terenurilor.
- Echipare cu utilitati edilitare.
- Imbunatatirea calitatii mediului;
- Incadrarea in prevederile si legislatia CE, referitoare la protectia mediului;

1.4. SCOPUL PROIECTULUI

Prin implementarea proiectului se va realiza un iaz piscicol, administrat de QUCIK CONCEPT CONSTRUCT SRL, care, prin valorificarea agregatelor din subsol, va satisface cererea in crestere a acestor tipuri de minerale si in acelasi timp, va valorifica pe piata productia de peste din iazurile amenajate.

1.4.1. Solicitari ale temei-program

Tema de studiu, stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede analizarea posibilitatilor de echipare a zonei cu urmatoarele dotari si obiective:

- Amplasarea unor cladiri cu functiune administrativa - birouri, depozitare material, grup sanitar;
- Amenajare iaz piscicol;
- Amenajare parcare conform HGR 525- RGU;
- Amenajare acces auto si pietonal;
- Amenajare spatii verzi plantate conform HGR 525- RGU;
- Echiparea terenului cu utilitatile necesare pentru o buna functionare.

2. - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. INCADRARE IN LOCALITATE - EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat, care generează prezenta documentație, are o suprafață de 427.400,0 mp (în acte), respectiv 423,203. amplasat în extravilan. Terenul se află în partea de nord-est a orasului Marasesti, cu acces pe drumul Judetean 204E- Marasesti-Modruzeni-Haret, prin intermediul tramei stradale a orasului Marasesti.

Terenul are ca vecinatati:

- La nord- partial teren intravilan oras Marasesti si teren extravilan pasune (primaria Marasesti);
- La est-canal de desecare ANIF;
- La sud- drum de exploatare si primaria Marasesti;
- La vest- teren intravilan oras Marasesti-cartier locuinte individuale;

2.3. STATUTUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul aparține satilor TUDORACHE NELU si TUDORACHE FLORINA DANIELA, conform Contract de Dare in Plata nr.669 din 25.11.2021 si atribuit pentru o perioada de 15 ani, SC QUICK CONCEPT CONSTRUCT SRL, conform Contract de Superficie 2938 din 28.12. 2021.

2.4. CIRCULATIA

Accesul în zona este realizat în partea de nord si vest, pe drum de exploatare existent, din DJ-204E, cu amenajările specifice și în conformitate cu legislația în vigoare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata, nu este ocupata cu cladiri sau alte amenajari exterioare.

Terenul este traversat de la nord-vest catre sud est de o magistrala de transport gaze natural, pozata subteran, aparținind Companiei TRANSGAZ Medias.

Principale disfuncționalități și priorități ce au reesit din analiza zonei:

CADRUL CONSTRUIT-FUNȚIUNI URBANE	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI	CATEGORII DE INTERVENȚII URBANISTICE
Locuire și servicii - terenuri neocupate	<ul style="list-style-type: none"> - neocuparea parcelelor din cauza faptului ca sunt în extravilan cu categorii de folosință agricol-pasune; - zone lipsite de asigurarea cu utilități tehnico-edilitare; - zone fără dotări de folosință zilnică/periodică; - zona partial ocupata în partea de nord-est de magistrala transport gaze natural-TRANSGAZ; 	<p>Utilizarea funcțională a zonei existente, ca zonă pentru A Q - ZONA APE-AMENALARE PISCICOLA, cu respectarea RGU privind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - întocmirea regulamentului local de urbanism aferent PUZ, cu permisiuni și restricții pe zona analizată - respectarea condițiilor de constructibilitate; 	Schimbarea funcțiunii zonei

17. AMENAJARE SPAȚII VERZI PE VALORICITATE ARHITECTURALĂ EXTRAVILAN ORAȘ MARASEȘTI

Circulație și transport	<ul style="list-style-type: none"> - lipsa organizării și ierarhizării circulației în zona și pe parcela de teren; - lipsa spațiilor de parcare. 	<ul style="list-style-type: none"> - ierarhizarea circulațiilor; - organizarea circulației locale și racordarea acestora la circulația din zonă; - asigurarea terenurilor pentru organizarea circulației pe parcelă; - asigurarea terenurilor pentru staționare și parcare conform RGU. - realizarea în incinta a circulațiilor auto și pietonale 	Amenajări specifice în conformitate cu legislația în vigoare.
Mediu	<ul style="list-style-type: none"> - Insuficiența spațiilor verzi amenajate 	<ul style="list-style-type: none"> - amenajare spații verzi de folosință generală, conform RGU 	Combaterea poluării
Igienă urbană-salubtitate	<ul style="list-style-type: none"> - inexistența echipării tehnico edilitare pe parcela din extravilan; 	<ul style="list-style-type: none"> - realizarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare; - realizarea și echiparea platformelor pentru colectarea deșeurilor 	Intervenții conform studiilor de specialitate

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiata nu este echipata edilitar (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural-cadru construit.

În prezent, pe terenul care generează PUZ nu există construcții. Propunerile de dezvoltare urbană, nu vor afecta în mod semnificativ zona, având în vedere măsurile compensatorii ce se vor aplica, prin plantări de arbori și arbuști, realizarea de spații verzi plantate și mici perdele verzi de protecție. Aceste măsuri vor fi analizate și detaliate în documentația pentru avizul de mediu.

2.8. Probleme de PATRIMONIUL CULTURAL

Pe zona luată în studiu, nu se regăsesc monumente istorice și de arhitectură sau situri arheologice, calasate conform Ordinului Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea listei monumentelor istorice.

3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA - REGLEMENTARI

3.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

În conformitate cu PUG/1998, terenul este situat în extravilanul UAT MARASEȘTI, care potrivit Regulamentului General de Urbanism poate avea următoarele utilizări:

Utilizare funcțională:

- Utilizări premise: producție agricolă, construcții pentru anexe agricole, rețele majore de transport.

Zona nu este vizată de investiții publice de nivel județean, regional sau național.

FUNCTIUNI EXISTENTE: - agricol-pasune.

3.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - FUNCȚIUNI PROPUSE:

Derogarea propusă de prezentul PUZ, față de reglementările PUG aprobat, va fi aceea de **reconversie funcțională a zonei existente, în zonă pentru AQ:ape-exploatare piscicolă**. Urmare a analizelor efectuate și a elementelor propuse prin teme de proiectare, rezultă că este posibilă amplasarea și realizarea zonei funcționale propuse cu toate dotările și elementele ei anexe funcționale.

Această zonă va fi definită în continuare ca fiind:

AQ- zonă ape-exploatare piscicolă.

Dupa aprobarea prezentului PUZ, zona functionala, impreuna cu reglementarile ei specifice se vor introduce in documentatia de urbanism la nivel de PUG al UAT MARASESTI.

3.2.1. REALIZAREA FUNCTIUNILOR PROPUSE

Pentru amplasarea elementelor specifice ale exploatareii, pe terenul luat in studiu, au fost delimitate si reglementate urmatoarele subzone functionale:

- subzona aferenta amplasarii unor constructii cu functiune administrative;
- subzona aferenta cailor rutiere de acces, platforme pentru parcare si circulatii pietonale
- subzona spatii verzi plantate
- subzona luciu apa-iazuri piscicole.

3.3. REGIM DE ALINIERE

Aliniament obligatoriu impus:

- Minim 0,8 m fata de imprejurime, pe limitele laterale.
- Min 6,5 m fata de limitele de proprietate pentru limita amplasarii taluzului iazului piscicol;
- Amplasarea în parcelă, conform Legii 102/2014 si HG 741/2016;
- Alte servituti care guverneaza parcela: nu este cazul.

3.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME

- Clădiri existente nu este cazul;
- Clădiri propuse P
- Pergole acoperite.

3.5. BILANT TERITORIAL

Nr	ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	AQ- zonă ape-amenajari piscicole.	0	0	423,203.00	100.00
	• subzona aferenta amplasarii unor constructii administrative -max. admisibil	0	0	4,230.00	1.00
	• subzona aferenta cailor rutiere de acces, platforme pentru parcare si circulatii pietonale	0	0	Max. 37,404.00	8.84
	• subzona spatii verzi plantate;	0	0	Min. 42,320.00	10.00
	• subzona protective si siguranta magistrala TRANSGAZ, inerbata	0	0		
	• subzona luciu apa-amenajare piscicola	0	0	339,249.00	80.16
2.	Terenuri libere în extravilan-agricol-arabil	423,203.00	100	0	0
	TOTAL suprafata reglementata AQ	423,203.00	100.00	423,203.00	100.00

3.6. INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISIBILI

POT - procent de ocupare a terenului : **maxim 1 %**

CUT - coeficient de utilizare a terenului: **maxim 0,01.**

4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVEL DE UAT.

Infiintarea iazului piscicol are consecinte atat economice cit si sociale pentru UAT Marasesti. Investitia va genera noi locuri de munca si va aduce venituri suplimentare atat bugetului local cat si bugetului de stat.

5. CATEGORII DE COSTURI

Pentru implementarea investiției, costurile generate pentru întocmirea și aprobarea documentațiilor, cât și de execuție a investiției, vor intra exclusiv în sarcina investitorului si vor face obiectul unor documentatii tehnice pentru autorizarea lucrarilor de construire, esalonate pe trei etape de executie.

SC arhiPLUS srl

Arhitect urbanist,
DIMITRIE OLARU

