

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL MARASESTI**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privind : aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal si Regulament local pentru obiectivul investitii - AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE - T.86/1, P.459/10, CF 57263 avand ca beneficiar SC CANTISORT SRL Marasesti, judetul Vrancea**

Consiliul Local al orasului Marasesti, judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara ;  
**Vazand :**

-cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația **AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE - T.86/1, P.459/10, CF 57263** avand ca beneficiar SC CANTISORT SRL ;

- referatul de aprobare al Primarului orasului Marasesti inregistrat la nr.22229 din 29.12.2025, in calitate de initiator al proiectului de hotarare;

- raportul Arhitectului sef prin care se propune aprobarea **Planului Urbanistic Zonal si Regulament local aferent** pentru obiectivul investitii **AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE - T.86/1, P.459/10, CF 57263** avand ca beneficiar SC CANTISORT SRL ;

-certificatul de urbanism nr. 1 din 14.01.2025 emis in scopul **PUZ - AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE** ;

- Avand in vedere **AVIZUL FAVORABIL nr. 36/23.12.2025** al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism de pe langa Consiliul Judetean Vrancea ;

**Luand act** de avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniu, administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert, al Comisiei pentru studii, prognoze, economie, buget, finante, impozite , taxe si agricultura ,al Comisiei pentru cultura, stiinta, invatamant, sanatate, protectie sociala, turism, ecologie, sport si culte si al Comisiei pentru administratie locala, juridica, ordine publica, drepturile omului;

**Tinand cont** de prevederile H.C.L. Marasesti nr. 100/29.01.2011 privind aprobarea **REGULAMENTULUI LOCAL REFERITOR LA IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM SAU DE AMENAJARE A TERITORIULUI;**

**In conformitate** cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul** prevederilor art.129, alin.(2), lit."b",alin.(6) lit. „c” , art.139 ,alin.(3),lit."e" din Codul administrativ , aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr.57/2019

**HOTARASTE:**

**Art. 1.**- Se insuseste raportul informarii si consultarii publicului , precum si punctul de vedere al Serviciului Arhitect sef , conform **Anexelor nr.1 si 2**, care fac parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.2.** - Se aproba aprobarea **documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal si Regulament local** pentru obiectivul investitii - **AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE** - T.86/1, P.459/10, CF 57263 avand ca beneficiar SC CANTISORT SRL **Marasesti**, judetul **Vrancea** , conform **ANEXEI nr. 1** ,care face parte din prezenta hotărâre.

**Art.3.** - Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal - **AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE** - T.86/1, P.459/10, CF 57263 avand ca beneficiar SC CANTISORT SRL , se stabileste la 10 ani, incepand cu data aprobarii.

**Art. 4.** Prezenta hotărâre se comunică se secretarul general al UAT Marasesti, prin grija Compartimentului registratura, dupa cum urmeaza :

- Institutiei Prefectului – judetul Vrancea;
- Primarului orasului Marasesti;
- Serviciului Arhitect sef ;
- S.C. CANTISORT SRL Marasesti;
- Pentru afisare pe site.

**INTIATOR,  
PRIMAR,  
Toderasc Adrian**

**AVIZAT ,  
SECRETAR GENERAL UAT,  
Dumitru Vasilica Violeta**

**ROMÂNIA**  
**JUDETUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI MĂRĂȘEȘTI**  
**Nr.22.229 din 29.12.2025**

**REFERAT DE APROBARE**

La proiectul de hotarare privind **PLANULUI URBANISTIC ZONAL – si Regulamentul Local aferent pentru obiectivul de investitii – AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE DE AGREGATE MINERALE** in extravilanul orasului Marasesti, generat de imobilul teren situat in judetul Vrancea, extravilanul orasului Marasesti, T86/1, Pc.459/10, CF nr.57278, nr.cad.57263

La solicitarea beneficiarului prezentei documentatii **S.C. CANTISORT S.R.L.**, s-a intocmit faza P.U.Z. pentru stabilirea conditiilor ce se impun din studiile urbanistice care ii permit sa amplaseze un iaz piscicol, asimilat ca zona functionala cu un luciu de apa, cuprinzand elemente urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor necesare obtinerii autorizatiei de construire, in conformitate cu prevederile din PUG si RGU, pe un teren proprietate privata, situat in T86/1, Pc 459/10,CFnr. 57263 extravilan oras Marasesti, judetul Vrancea, care conform PUG aprobat in anul 1998, nu este reglementata d.p.d.v. urbanistic si are categoria de folosinta arabil.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 1 din 14.01.2025**, emis de Primaria Marasesti, judet Vrancea, prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este in suprafata de 51.059,00 mp si apartine domnului Cantia Nicusor si doamnei Cantia Gabriela, precum si societatii CANTISORT SRL, conform Act de Alipire autentificat sub numarul 3355 din

28 noiembrie 2024, atribuit conform Contract de constituire al dreptului de supraficie nr.3126 din 05.11.2024, catre SC CANTISORT SRL, pentru o perioada de 50 ani.

Zona studiata prin P.U.Z. este amplasata in partea de sud– est a orasului Marasesti, cu acces din drumul de exploatare existent.

Accesul in zona este realizat în partea de nord-est,pe drum de exploatare existent, in vecinatatea canalului ANIF, cu amenajările specifice și in conformitate cu legislația in vigoare.

Din acest drum care se afla in partea de est a terenului care face obiectul PUZ, se continua pe drumul de exploatare existent in partea de sud, drum care face

legatura cu drumul proprietate privata infiintat conform autorizatiei de construire nr. 2 din 06.01.2023, situat in T97, Pc.557.

Acest drum face legatura cu DJ 204E, pana la intrarea in E581, DN24, Tisita – Tecuci conform planului de incadrare in teritoriu din proiectul nr. 160/2024, plansa nr. 1.

Terenul a fost identificat prin Documentatie Cadastrala inregistrata in CF 57263 , U.A.T. Marasesti.

-beneficiarul investitiei: **S.C. CANTISORT S.R.L, Calimanesti, oraș Marasesti, judetul Vrancea**

-proiectant : S.C. Arhiplus SRL Focsani,

**Coordonator proiect:** - Arhitect Dimitrie Olaru

persoana responsabila din partea proiectantului arh. Dimitrie Olaru

A fost elaborat si Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, prin care au fost stabiliti indicatorii urbanistici astfel: POT sa nu depaseasca 0,76%;  
CUT max 0,0076;

Pana in momentul de fata au fost obtinute toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism:

Prezentul referat se va transmite catre serviciul Arhitect Sef, in vederea intocmirii raportului de specialitate

Primar oras Marasesti,

Toderașc Adrian

ROMÂNIA  
Jud Vrancea  
Primăria oraşului Mărăşeşti  
Nr. 12617 din 24 .07.2025



## RAPORTUL INFORMĂRII PRIVIND CONSULTAREA PUBLICULUI

Pentru proiectul:

PLAN URBANISTIC ZONAL –

”AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER”, extravilan oras MARASESTI, T 86/1, P 459/10, CF 57263;

- Inițiator: CANTISORT SRL, sat CALIMANESTI, jud. Vrancea;
- Proiectant: ARHIPLUS S.R.L. Focsani, str. Cuza Voda nr 68;
- Data elaborării: decembrie 2024.
- Simbol proiect: 160/ 2024.

In conformitate cu art. 35 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si HCL nr.100 din 29.09.2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, in vederea aprobării documentației de urbanism: Intocmire PUZ – „AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER ”

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr.109 din 11.12.2024**, emis de Primaria Marasesti, judet Vrancea, prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z.

### Teritoriul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ:

Terenul aparține sotilor CANTIA GABRIELA si CANTIA NICUSOR, conform ACT DE ALIPIRE autentificat sub nr. 3355/28 noiembrie 2024 si ACT DE CŌSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE a terenului, in suprafata de 51.059,0 mp pe o perioada de 50 ani, catre SC CANTISORT SRL, autentificat sub nr. 3126/05 noiembrie 2024. Terenul este situat in extravilanul orasului Marasesti, in scris in cartea funciara nr. 57263, T86/1, Pc.459/10, nr. cadastral 57263;

Informarea si consultarea publicului s-a desfășurat astfel;

-persoana responsabilă cu informarea si consultarea publicului privind elaborarea planului urbanistic zonal din partea serviciului Arhitect Sef, Primaria Marasesti, domnul ing. Pascaru Felician

**-beneficiarul investitiei: S.C. CANTISORT SRL, sat CALIMANESTI, jud. Vrancea;**

-proiectant : S.C. ARHIPLUS S.R.L. Focsani, str. Cuza Voda, nr. 68,

**Coordonator proiect: - Arhitect Dimitrie Olaru**

persoana responsabilă din partea proiectantului arh. Dimitrie Olaru



Au fost puse la dispozitia publicului spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materialele explicative scrise si desenate, intr-un limbaj nontehnic, precum si documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, inclusiv certificatul de urbanism si Avizul de oportunitate, plansa de reglementari si RLU care s-au aflat la sediul Primariei Marasesti in perioada 15.04.2025 – 25.04.2025.

In data de 18.07.2025 ora 13.00 a avut loc in sala de sedinta al Consiliului Local Marasesti, dezbateri publici privind PUZ „AMENAJARE IAZ PISCICOL IN EXTRAVILAN ORAS MARASESTI, CU VALORIFICARE AGREGATE, T86/1, P.459/10”, unde au fost prezenti pe langa reprezentantii societatii SC CANTISORT SRL, proiectantul reprezentat de dl. Arhitect Oraru Dimitrie si cetateni ai orasului Marasesti, care sunt de acord cu prevederile PUZ-ului.

Dezbateri publici a fost inregistrata la Primaria Marasesti sub numarul 12251 din 18.07.2025

Pana in momentul de fata au fost obtinute urmatoarele avize:

- Avizul de oportunitate nr.176 din 14.01.2025;
- Studiu hidrogeologic- 2025- SC Cominsant Proiect SRL Buzau
- Aviz DSP Vrancea nr.1548 din 13.02.2025;
- Aviz DAJ Vrancea si MADR nr.45 din 15.05.2025;
- Aviz ISU nr.4926079 din 28.01.2025;
- Aviz ANIF nr.14 din 31.01.2025;
- Studiu OSPA nr. 7/31.01.2025;
- Receptie plan TOPO – 2258 din 11.12.2024;
- Aviz DSV Vrancea nr. 7612 din 27.05.2025;
- SGA Vrancea - nr. 39/03.04.2025;
- ANRM R395 din 21.01.2025;
- Acord proprietar drum de exploatare – 11981 din 14.07.2025;

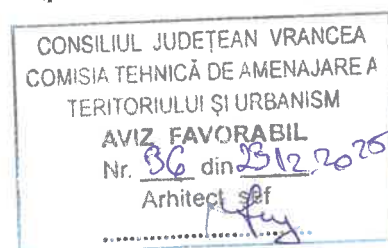
A fost elaborat si Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, prin care au fost stabiliti indicatorii urbanistici astfel: POT sa nu depaseasca 20%;

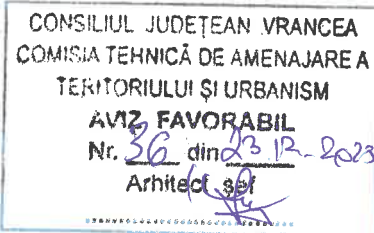
CUT max 0,02;

In perimetrul studiat pot fi autorizate direct lucrari de amenajare iaz piscicol, cai rutiere si parcare, amplasare constructii provizorii asimilate anexelor exploatatilor agricole, amenajare spatii verzi, amenajari specifice pentru piscicultura, organizare de santier.

### Etapa3. Implicarea publicului in etapa aprobarii P.U.Z.

Aceasta etapa se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publici si a Legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare.





## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE:

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAI : "AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE"**, extravilan oraș MĂRĂȘEȘTI, T 86/1, P 459/10, CF 57263;
- Inițiator: **CANTISORT SRL**, sat CALIMANESTI, jud. Vrancea;
- Proiectant: **ARHIPLUS S.R.L.** Focșani, str. Cuza Vodă nr 68;
- Data elaborării: **decembrie 2024 septembrie 2025**.
- Simbol proiect: **160/ 2024**.

#### 1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General - P.U.G. – UAT MARASESTI aprobat prin HCL 52/1998;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Vrancea;
- Documentație topografică întocmită pe zona studiată, în coordonate STEREO 70;
- Studiu Hidrogeologic;
- Studiu Pedologic;
- Legislația Română în vigoare privind urbanismul și amenajarea teritoriului, legislația și normele tehnice ce reglementează domeniul.

#### 1.3. OBIECTIVUL LUCRĂRII.

Determinarea condițiilor generale de amplasare a unui iaz piscicol, cuprinzând elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului General de Urbanism.

Parcela este amplasată conform PUG aprobat, în extravilanul UAT MARASESTI, cu categorie de folosință agricol arabil.

Obiectivele generale, ce urmează a fi realizate prin întocmirea prezentei documentații, sunt următoarele: derogarea de la prevederile PUG aprobat, conform art. 32 din legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, în sensul ca se dorește implementarea unei funcțiuni de exploatare piscicola, incompatibilă cu categoria de folosință existentă actuală a terenului;

- Dimensionarea și funcționalitatea construcțiilor;
- Reglementarea circulației carosabile, pietonale și accesului pe amplasament;
- Circulația terenurilor.
- Echipare cu utilități edilitare -nu este cazul.
- Îmbunătățirea calității mediului;
- Încadrarea în prevederile și legislația CE, referitoare la protecția mediului;

#### 1.4. SCOPUL PROIECTULUI

Prin implementarea proiectului se va realiza un iaz piscicol, administrat de CANTISORT SRL, care, prin valorificarea agregatelor din subsol, va satisface cererea în creștere a acestor tipuri de minerale și în același timp, va valorifica pe piață producția de pește, din iazul piscicol.

##### 1.4.1. Solicitări ale temei program

Tema de studiu, stabilită de comun acord cu beneficiarul prevede analizarea posibilităților

de echipare a zonei cu următoarele dotări și obiective:

- Amplasarea unor cladiri cu funcțiune administrativa – birouri, depozitare material, grup sanitar;
- Amenajare iaz piscicol;
- Amenajare parcare conform HGR 525- RGU;
- Amenajare acces auto și pietonal;
- Amenajare spații verzi plantate conform HGR 525- RGU;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

**PUZ: AMENAJARE IAZ PISCICOL, CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE" - extravilan oras  
MARASESTI, TRG/1, P459/10, CI-57263 - SC CANTISORT SRL**

Terenul studiat, care generează prezenta documentație, are o suprafață de 51.059,0 mp amplasat în extravilan. Terenul se află în partea de sud-est a orașului Mărășești, cu acces de pe drumul public de exploatare existent în zonă.

Zona studiată nu este cuprinsă în zona naturală protejată „NATURA 2000” a râului Siret, cel mai apropiat punct al parcelei față de situl comunitar ROSPA0071 Lunca Siretului Inferior se găsește la cca. 850 m față de limita acestuia.

Terenul are ca vecinătăți:

- La nord-est: drum de exploatare și canal de desecare ANIF;
- La sud-est: proprietate privată - teren arabil;
- La sud-vest: drum de deservire locală, în vecinătatea perimetrului intravilan al orașului;
- La nord-vest: proprietate privată - teren arabil.

## 2.2. STATUTUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul aparține soților CANTIA GABRIELA și CANTIA NICUSOR și SC CANTISORT SRL, conform ACT DE ALIPIRE autentificat sub nr. 3355/28 noiembrie 2024 și ACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE a terenului, în suprafață de 51.059,0 mp pe o perioadă de 50 ani, către SC CANTISORT SRL, autentificat sub nr. 3126/05 noiembrie 2024.

## 2.3. CIRCULAȚIA

Accesul în zona este realizat în partea de nord-est, de pe drum public de exploatare existent, cu amenajările specifice în conformitate cu legislația în vigoare și cu acordul administratorului drumului public de exploatare agricolă, administrator PRIMĂRIA ORAȘULUI MĂRĂȘEȘTI.

Din zona amplasamentului studiat, drumul public de exploatare are următorul traseu:

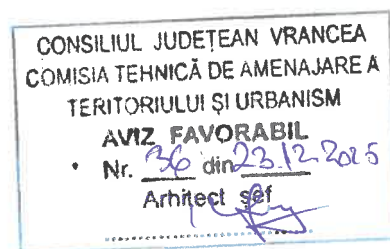
- tronson pe direcția sud-est, drumul este paralel și limitrof canalului de desecare, administrat de ANIF Vrancea și are latimi variabile între 3,0m și 4,5,0 m; lungimea tronsonului de drum, de la latura nord-vest a terenului până la schimbarea direcției către sud-vest 865,15 ml; aici sunt necesare intervenții pentru lărgirea drumului la două fire de circulație în conformitate cu legislația în vigoare.
- tronsonul de drum către sud-vest și mai departe către DJ 204E, are lățimea carosabilului de 5,5-6,0 m; drumul trece paralel cu perimetrul intravilan al Orașului Marasesti (zona cimitir ors Marasesti), unde se descarca în drumul existent de utilitate privată, care face legătura dintre drumul de exploatare și DJ 204E cu acces autorizat la Drumul Județean; proprietară drumului privat este SC BEDIC STONS SRL care are CONTRACT-CADRU de utilizare și acces în zona drumului județean, nr. 547 din 12.05.2022, emis de CONSILIUL JUDEȚEAN VRANCEA.

Pentru dreptul de acces pe drumul de utilizare privată SC CANTISORT SRL are CONTRACT DE COMODAT privind constituirea dreptului de folosință cu titlu gratuit, nr.147/ 11.07.2025, cu SC BEDIC-STONS SRL.

## 2.4. OCUPAREA TERENURILOR

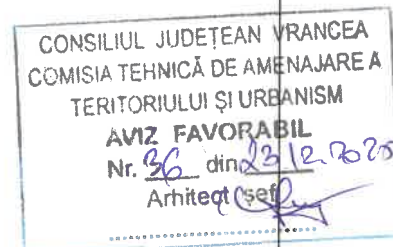
Zona studiată, nu este ocupată cu clădiri sau alte amenajări exterioare.

Principale disfuncționalități și priorități ce au reieșit din analiza zonei:



**PUZ "AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE" - extravilan din AS  
MARASESTI, TB6/1, P459/10, C/57263 - SC GANTISORT SRL**

CADRUL CONSTRUIT-FUNCȚIUNI URBANE	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI	CATEGORII DE INTERVENȚII URBANISTICE
Teren agricol arabil - terenuri neocupate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conform Studiu Agropedologic intocmit de OSPA Vrancea terenul are are clasa de calitate IV-teren de calitate slabă pentru folosința agricolă;</li> <li>- zone lipsite de asigurarea cu utilități tehnico-edilitare;</li> <li>- zone fără dotări de folosință zilnică/periodică;</li> </ul>	<p>Utilizarea funcțională a zonei existente, ca zonă pentru <b>ZF01-EX: zona ape - exploatare piscicola-AMENAJARE PISCICOLA</b>, cu respectarea RGU privind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- întocmirea regulamentului local de urbanism aferent PUZ, cu permisiuni și restricții pe zona analizată</li> <li>- respectarea condițiilor de constructibilitate;</li> <li>- acces la rețele tehnico-edilitare;</li> </ul>	Schimbarea funcțiunii zonei
Circulație și transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lipsa organizării și ierarhizării circulației în zona și pe parcelă de teren;</li> <li>- lipsa spațiilor de parcare.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ierarhizarea circulațiilor;</li> <li>- organizarea circulației locale și racordarea acesteia la circulația din zonă;</li> <li>- asigurarea terenurilor pentru organizarea circulației pe parcelă;</li> <li>- asigurarea terenurilor pentru staționare și parcare conform RGU.</li> <li>- realizarea în incinta a circulațiilor auto și pietonale</li> </ul>	Amenajări specifice în conformitate cu legislația în vigoare.
Mediu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insuficiență a spațiilor verzi amenajate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- amenajare spații verzi de folosință generală, conform RGU</li> </ul>	Combaterea poluării și ameliorarea microclimatului
Igienă urbană-salubritate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inexistența echipării tehnico edilitare pe parcela din extravilan;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare;</li> <li>- realizarea și echiparea platformelor pentru colectarea deșeurilor</li> </ul>	Intervenții conform studiilor de specialitate



## 2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată nu este echipată edilitar (apă potabilă, canalizare, rețele electrice).

## 2.6. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

(extras din „STUDIUL HIDROGEOLOGIC” intocmit de SC COMINSAT SRL Buzău, în scopul avizării prezentei documentație)

### DATE GENERALE:

#### • Date geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic, zona este situată în terasa mal drept a râului Siret, în Câmpia Siretului inferior, din nord-estul Câmpiei Române.

Relieful cel mai coborât, cu altitudinea de 50 - 58 m corespunde cu albia minoră a râului Siret, este caracterizat prin numeroase brațe active ale râului și altele părăsite, care închid între ele ostroave alcătuite din acumulări recente de depozite aluvionare.

Zona cercetată este drenată de râul Siret, care o străbate de la nord la sud.

Albia minoră a Siretului se caracterizează prin numeroase despletiri și cursuri părăsite, dezvoltate mai ales în sectorul nordic al perimetrului cercetat. Acolo unde apele Siretului sunt concentrate într-un singur braț, lățimea albiei minore are 100 - 200 m.

#### • Date geologice

Depozitele care află în zona Marasesti- Cosmești Vale și în împrejurimi, precum și depozitele care au fost străbătute de foraje săpate în zonă aparțin următoarelor intervale cronostratigrafice: Romanian Pleistocen inferior, Pleistocen mediu,

Pleistocen mediu Pleistocen superior, Pleistocen superior, Pleistocen superior Holocen și Holocen.

• **Date hidrogeologice**

În zona Marasesti- Padureni și în împrejurimi au fost separate două tipuri de acvifere: freatic și de adâncime. În cele ce urmează ne vom referi doar la acviferul freatic.

**Acviferul freatic**

În Câmpia Siretului inferior din zona Mărășești - Padureni (fig. 4 ) se dezvoltă acviferul freatic, localizat în depozite holocene. Stratele acvifere freactice sunt reprezentate prin silturi, nisipuri și pietrișuri.

Stratele acvifere freactice sunt alcătuite din nisipuri argiloase, silturi, nisipuri, pietrișuri. Un foraj hidrogeologie săpat până la 25 m la Cosmești - Ferma Frunzeasca în anul 1975, debitul prezintă valori de 3,3 1/s, la o denivelare de 9 m. Stratul acvifer freatic captat este situat în intervalul de adâncime 3 - 12 m.

Forajele hidrogeologice de observație din zona Mărășești - Padureni (fig. 4) au arătat că adâncimea nivelului hidrostatic este între 2 m și 7,8 m, acoperișul și culcușul stratului acvifer freatic este între 1 și 20 m. Debitul ajung la 4,4 1/s la o denivelare de 0,2 m.

Cea mai extinsă zone - de egală adâncime a acviferului freatic este cea cu valori cuprinse între 2 și 5 m (fig. 4). Apele freactice prezintă nivel liber sau ușor ascensional.

**Sensul de curgere al acviferului freatic este orientat, în general, de la Nord spre Sud.**

De asemenea, informații privind nivelul freatic din zona au fost obținute și din documentarea în teren, într-o excavatie din apropiere- executata de către aceeași societate( lucrările în acest perimetru apropiindu-se de stadiul final), nivelul freatic a fost atins la cca

9.00 m față de nivelul solului.

**În perimetrul studiat s-au efectuat și 2 excavari (figurate pe planul topo atașat) pana la adancimea h=10 m (care ulterior din motive de siguranta au fost astupate) nivelul pânzei freactice era situat, în ziua măsurătorilor topografice la cota 46.50 mdm, cu observația ca nivelul freatic în ultimii ani a scăzut, cotă acestuia situandu-se cu cca 3 m sub cea intalnita în urma cu 10 ani, când s-au făcut primele măsurători de nivel în zona.**

Astfel, o coloana litologica medie în zona excavatiilor executate este următoarea:

- 0-1.20 m sol vegetal,
- 1.20-8,00 m nisipuri mediu fine, gălbui, pietrisuri, mediu -fine, pietrisuri mediu grosiere de culoare albăstrui, în amestec cu nisipuri albe subordonat bolovanisuri
- 8,00 -10,00 m nisipuri și pietrișuri cu intercalatii grosiere de mama argiloasa cenușiu albăstruie, plastică.
- Nivelul apei este situat la cca 9. 20 m fata de sol, cotă acestuia fiind 46,50 mdm.

Pentru informații suplimentare vezi „STUDIUL HIDROGEOLOGIC” atașat prezentei documentații.

**2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Relația cadru natural - cadru construit.

În prezent, cadrul ambiental de pe amplasamentul studiat, este reprezentat de un teren, cu categorie de folosinta agricol arabil.

Cel mai apropiat punct al terenului fata de Situl comunitar ROSPA0071 – Lunca Siretului Inferior se găsește la cca 850 m distanța fata de limita acestuia.

Propunerile de dezvoltare, nu vor afecta în mod semnificativ zona, având în vedere măsurile compensatorii ce se vor aplica, prin plantări de arbori și arbusti, realizarea de spații verzi plantate și mici perdele verzi de protecție. Aceste măsuri vor fi analizate și detaliate în documentația pentru avizul de mediu.

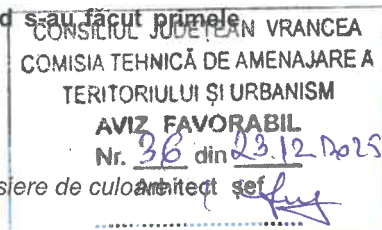
**2.8. PROBLEME DE PATRIMONIUL CULTURAL**

Pe zona luată în studiu, nu se regasesc monumente istorice și de arhitectura sau situri arheologice, clasate conform Ordinului Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea listei monumentelor istorice iar terenul nu se găsește în zona de protecție a monumentelor.

**2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

La momentul elaborării prezentului, a fost obținut AVIZUL DE OPORTUNITATE, emis de C.J.VRANCEA, nr. 30 din 05.05.2025 și s-au parcurs etapele legale privind informarea și consultarea publicului etapa I-PUZ PRELIMINAR, cu privire la intentia de elaborarea PUZ, și etapa II de - PUZ FINAL în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 al MDRT.

Având în vedere ca nu s-au înregistrat comentarii și observații din partea publicului, putem concluziona următoarele:



**PUZ "AMENAJARE ÎN PISCICOL, CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE" - extravilan oras  
MARASESTI, TR6/1, P459/10, PE 57268 - SC GANTSORT SRL**

- nu există plângeri sau obiecțiuni privind realizarea investiției;
- exista interes local major pentru demararea investiției.

### 3.0. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA - REGLEMENTĂRI

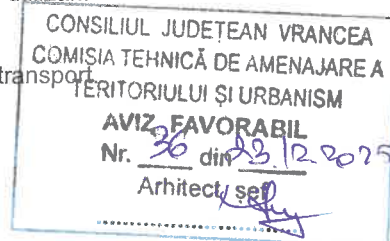
#### 3.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

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

##### Utilizare funcțională:

Utilizari premise: productie agricola, constructii pentru anexe agricole, rețele majore de transport  
Zona nu este vizată de investiții publice de nivel județean, regional sau national.

**FUNȚIUNI EXISTENTE:** Teren agricol arabil slab productiv cu clasa de calitate IV.



#### 3.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA - FUNȚIUNI PROPUSE:

Derogarea propusă de prezentul PUZ, fata de reglementarile PUG aprobat, va fi aceea de **reconversie funcțională a zonei existente, în zonă pentru ZF01-EX: zona ape - exploatare piscicola**. Urmare a analizelor efectuate și a elementelor propuse prin teme de proiectare, rezulta ca este posibila amplasarea și realizarea zonei funcționale propuse cu toate dotările și elementele ei anexe funcționale.

Aceasta zonă va fi definită în continuare ca fiind:

**ZF01-EX- zonă terenuri aflate permanent sub ape - exploatare piscicola**

##### Subzone funcționale:

- SZF01-Ex-ca - Subzone aferent amplasării unor construcții administrative;
- SZF01-EX-cr subzona aferentă căilor rutiere de acces, platforme pentru parcuri și circulații; pietonale;
- SZF01-EX-v subzona spații verzi plantate;
- SZF01-EX-ap subzona luciu apă - iaz piscicol, inclusiv taluzurile perimetrare;
- SZF01-EX-cr-ex subzona teren aflat în proprietatea persoanelor private supus exproprierii pentru utilitate publica- cai rutiere de acces.

După aprobarea prezentului PUZ, zona funcțională, împreună cu reglementările ei specifice se va introduce în documentația de urbanism la nivel de PUG al UAT MARASESTI.

##### 3.2.1. REALIZAREA FUNCTIUNILOR PROPUSE – subzone funcționale.

Pentru amplasarea elementelor specifice ale exploatare, pe terenul luat în studiu, au fost delimitate și reglementate următoarele subzone funcționale:

- **SZF01-Ex-ca - Subzone aferent amplasării unor construcții administrative:**

Pentru realizarea spațiilor necesare exploatare piscicole, s-a optat pentru varianta amplasării unor containere, complet echipate cu functiuni de administrare -birou, vestiar personal cu rezervor termoizolat pentru apa tehnologica de 1,0 mc, depozitare, furnizate de CTX CONTAINEX, cu următoarele dimensiuni:

4,9 x 2,4 m – 2 buc

6,02 x 2,4 – 1 buc.

Pentru descrierea tehnica a containerelor a se vedea documentația atașată, pusă la dispoziție de furnizor.

Containerele vor fi amplasate pe pernă de balast compactat asigurându-se planeitatea în punctele de sprijin prin intermediul unor blocuri de beton prefabricate, cu dimensiunea de 50x50x15 cm. Acestea vor asigura sprijinirea în 6 puncte pentru containerele de 4,9 m și în 8 puncte pentru containerul de 6,02 m. Platforma de acces la funcțiile adăpostite de aceste containere, se va realiza cu pavaj pe strat de nisip, din dale de beton cu dimensiuni de 50x50x5 cm și va avea dimensiunea planimetrica de 6,0 mx 4,0m. Peste aceasta platforma de acces se va monta o pergola cu structura metalica (teava rectangular), cu invelitoare din policarbonat.

##### Funcțiuni:

**Se vor realiza următoarele funcțiuni:**

Birou, spațiu odihna muncitori – 12,32 mp S.utilă;

**Vestiar personal - 9,90 mp, S. utilă;**

Magazie pentru depozitarea furajelor și materiale și unelte de întreținere - 9.90 mp S.utilă;

Spațiu grup electrogen – 4,23 mp

Cabine Grup sanitar ecologic - 1,0 mp -2 buc;

Rezervor termoizolat apa tehnologica echipat cu hidrofor 1,60 mp;

Platforma colectare deșeuri menajere și selective, echipata cu 7,8 europubele -15,0 mp;

Alte amenajari posibile exterioare (zone de odihna, foisoare ecipate cu mese si banchete, altele)

**Aceasta subzona va ocupa o suprafață de maxim 388,50 mp.**

- SZF01-EX-cr subzona aferentă căilor rutiere de acces, platforme pentru parcuri.

Avand in vedere ca drumul de exploatare existent nu are lățime corespunzătoare, se propun următoarele

**PUZ: "AMENAJARE IAZ PISCICOL, CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE" - extravilan oraș  
MĂRĂȘEȘTI, TB6/1, P459/10, CF 57263 - SC CANTISORT SRL**

intervenții:

amenajarea a două benzi de circulație cu sens unic, de 4,0 m lățime pe direcția nord-sud, pe partea de vest a canalului de desecare și pe direcția sud-nord pe partea de est a canalului de desecare; pe breteaua de est a

canalului se vor realiza două podete de supratraversare a canalului calculate pentru trafic greu; infrastructura drumurilor și stratul de rulare se vor realiza din balast compactat și se vor dimensiona pentru trafic greu; toate amenajările propuse vor respecta zona de protecție a canalului de desecare de 2,5-3,0 m, stanga dreapta se vor face în conformitate cu acordul administratorului drumului existent - PRIMĂRIA ORAȘULUI MĂRĂȘEȘTI, administratorul canalului de desecare ANIF Vrancea și a proprietarului terenului, pentru banda est a drumului SC CANTISORT SRL.

Căile rutiere de incintă vor avea lățimea de 3,5 m și acostamente de 0,50 m stanga dreapta. Drumurile de incintă se vor amplasa perimetral peste pilierii de protecție față de vecinătăți ai iazului. Toate căile rutiere se vor realiza din balast compactat infrastructură rutieră și strat de uzură - cu dimensionarea infrastructurii pentru trafic greu la faza DTAC.

Platforma rutieră pentru parcări are dimensiuni de 25,0mx6,5 m pe care se vor putea parca 10 autovehicule standard. Platformă va avea o infrastructură și suprafața de rulare similară cu cea a drumurilor din incintă.

**Aceasta subzona va ocupa o suprafață de 3.606.00 mp.**

- **SZF01-EX-v subzona spații verzi plantate;**
- Aceasta subzona este compusă din două subdiviziuni:
- -perdea verde de protecție către zona de locuit din intravilanul orașului Mărășești (limitrofa laturii nord-vest a terenului) cu o lățime minimă de 15,0 m, pe care se vor planta specii de arbori cu tali medie-mare (salcie creata, plop, mestecan), cu o suprafață de 2.413,00 mp;
- -spații verzi plantate de aliniament (gazon și specii de arbori sau arbuști de talie mică-mică-mică), cu suprafața de 2.389,00 mp;
- **Aceasta subzona va ocupa o suprafață de 4.802.50 mp.**

**Aceasta subzona va ocupa o suprafață de 4.802.50 mp.**

- **SZF01-EX-ap subzona luciul apă - iaz piscicol, inclusiv taluzurile perimetrice;**

Delimitarea zonei de extracție a agregatelor minerale se va realiza pastrandu-se perimetral pilierii de protecție:

Minim 6-12 m pe latura nord est fata de limita drumului public de exploatare;

Minim 5.50 m fata de terenurile învecinate pe laturile nord-vest și sud-est;

Minim 20-30 m în partea de sud-vest, unde se va amenaja o zona verde- perdea de protecție, către zona de locuințe din intravilan.

**Metoda cadru de exploatare** consta în extracția nisipului și pietrisului în 3 trepte cu adâncimi de: 3.50 m treapta I (la care se adaugă 1,20 m grosimea copertei), treaptă a II- cu h= 4,00 m și treaptă a III-a- care se va săpa sub adâncimea nivelului hidrostatic, având o adâncime de 4,50 m, încadrabile în normele de protecția muncii în exploatarea minieră la zi.

La cotele 47.00 mdM, respectiv 51.00 mdM se va crea herme de 2 m lățime.

În treaptă a III, la cca 0,50 cm sub nivelul apei ( cotă 46.00 mdM) se va contura o herma de 1 m pentru hranirea peștelui. Principalele lucrări care se vor executa în etapa finală sunt:

- Geometrizarea gropilor de exploatare;
- Realizarea lucrărilor de terasamente;
- Taluzarea malurilor, așternerea stratului fertil pe taluz, pentru fixare utiliza geotextil, urmând a fi insamantate cu iarba;
- Plantari de puieți de salcie plop, arin, pe zona verde de protecție și pe spațiile verzi de aliniament.

**Suprafața totală a perimetrului este de S = 41.756.50 mp;**

**Suprafața amenajare iaz piscicol (la nivelul luciului de apă)=27.550mp.**

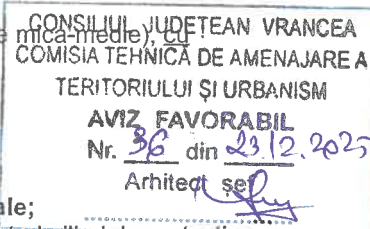
- **SZF01-EX-cr-ex subzona teren aflat în proprietatea persoanelor private supus exproprierii pentru utilitate publică- cai rutiere de acces.**

**Aceasta subzona va ocupa o suprafață de 505.50 mp.**

### 3.3. REGIM DE ALINIERE

Aliniament obligatoriu impus:

- Minim 0,80 m fata de imprejurire, pe limitele nord-vest, nord-est și sud-est.

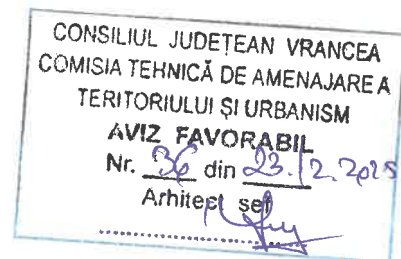


**PUZ "AMENAJARE-IAZ PISCICOL, CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE" - EXTRAVILAN ORAS MARAS ESTI, TRG/1, P459/10, CF 57263 - SC GANTISORT SRL**

- Minim 0,80 m fata de imprejmuire, pe limitele nord-vest, nord-est si sud-est.
- Min 15,0-20,0 m PERDEA VERDE DE PROTECȚIE față de zona de locuit existentă, fata de limita de proprietate din sud-vest;
- Amplasarea în parcelă, conform Legii 102/2014 și HG 741/2016;
- Alte servituti care guvernează parcela: nu este cazul.

**3.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME**

- Clădiri existente nu este cazul;
- Clădiri propuse P (containere metalice);
- H coama pergola 3,70 m.



**3.5. BILANT TERITORIAL**

Nr. ctr.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	ZF01-EX- zonă terenuri aflate permanent sub ape - amenajari piscicole.	0	0	51.059,00	100
	SZF01-Ex-ca - Subzone aferent amplasarii unor construcții administrative  max. admisibil	0	0	388.50	0.76
	SZF01-EX-cr subzona aferentă căilor rutiere de acces, platforme pentru parcări și circulații pietonale	0	0	3606,00 -max-	7.06
	SZF01-EX-v subzone spații verzi, din care:  - perdea verde de protecție - amenajate, plantatie aliniament, imprejmuiri	0	0	4802.50  2413.00 2389.50	9.41
	SZF01-EX-ap Subzone luciu apă - amenajare piscicola inclusiv taluzuri perimetrare	0	0	41.756,50	1.78
	SZF01-EX-cr-ex Teren aflat în proprietatea persoanelor private supus exproprierii pentru utilitate publica- cai rutiere de acces	0.00	0.00	505.50	0.99
2.	ZF03-EX-Ag Zona terenuri libere în extravilan – agricol arabil	51.059,00	100	0	0
	TOTAL suprafață reglementată ZF01-EX	51.059,00	100,00	51.059,00	100,00

**3.3. INDICATORI URBANISTICI MAXIMI ADMISIBILI**

POT – procent de ocupare a terenului: minim 0,50% - maxim 0.76%;

CUT – coeficient de utilizare a terenului: minim 0,0050 - maxim 0,0076.

**4. ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA – REGLEMENTĂRI**

**PUZ "AMENAJARE IAZ PISCICOL, CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE" - extravilan oras  
MARASISTII, T86/1, P459/10, CF 57263 - SC GANTISORT SRL**

- **Asigurarea apei tehnologice** – exclusiv din pânza freatică și din apele meteorice;
- **Alimentare cu apă potabilă:** se va folosi apă îmbuteliată la PET sau canistre (2,5 – 10 litri) ce va fi furnizată zilnic;
- **Alimentare cu apă pentru igiena personala :** se va un bazin rezervor prefabricat izolat termic, suprateran (montat pe peretele exterior al construcției de tip container care adaposteste funcțiunea vestiar, alimentat periodic, cu o cisterna de transport apa, din rețeaua publica de alimentare cu apa orasului, în baza unui contract de furnizare . Se vor atenționa utilizatorii cu privire la faptul ca aceasta apa nu este potabila.
- **Evacuarea apelor uzate vestiar personal:**– racord la bazin etanș vidanjabil, montat subteran cu capac de vizitare și mentenanta la nivelul CTS, amplasat adiacent containerul cu funcțiunea vestiar.

**4.2. Alimentarea cu energie electrica de la retea publica: nu este cazul.**

- Unitatea va dispune de un sistem propriu de alimentare și distribuție energie electrică, cu putere instalată de aprox. 40 kWh, asigurata prin grup electrogen, amplasat în zona construcțiilor administrative. Acesta va asigura necesarul de energie pentru iluminatul spațiilor administrative și a echipamentelor și dotărilor specifice acestor spații.
- **Rețele de distribuție în incinta: nu este cazul.**
- **Iluminatul exterior în incinta,** se va face cu cu stâlpi echipate cu lămpi de tip led, alimentate de panouri fotovoltaice proprii și baterii de stocare a energiei electrice.

**4.3. Telecomunicații**

Obiectivele propuse nu vor fi bransate la rețelele de telecomunicații existente în municipiu.

Se vor asigura conexiuni la telecomunicații cât și la internet prin intermediul rețelilor celulare e telefonie mobilă.

**4.4. Alimentarea cu gaze naturale: nu este cazul.**

**4.5. Colectarea deseurilor**

Punctul gospodaresc se va amplasa în interiorul parcelei, aproape de calea de acces. Aceasta se va echipa cu europubele (minim 3) de colectare a deșeurilor solide de tip menajer și cu 4 containere speciale pentru colectare selectiva a deseurilor.

**5.0. PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU – masuri propuse pentru prevenire, reducerea si compensarea efectelor adverse rezultate din implementarea PUZ, în conformitate cu „AVIZ DE MEDIU” Nr.4/ 12.08.2025**

**5.1. Factor de mediu aer:**

- utilizarea numai a căilor de acces aprobate, destinate acestui scop;
- stropirea drumurilor și a suprafețelor de lucru în perioada de sedeta si vint;
- oprirea motoarelor utilajelor, echipamentelor și mijloacelor de transport pe timpul pauzelor;
- procesele tehnologice generatoare de pulberi vor fi reduse în perioadele cu vânt puternic;
- asigurarea unei bune întreținere a utilajelor și echipamentelor de lucru precum și a mijloacelor de transport;
- efectuarea regulată a reviziilor tehnice;
- achiziționarea carburanților corespunzători.

**5.2. Factor de mediu apa:**

**Etapa de construire:**

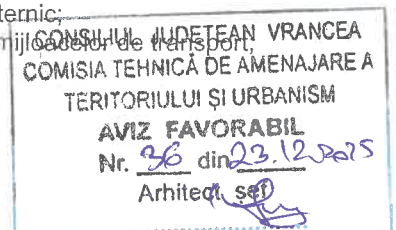
- manipularea cu mare atenție a carburantilor si lubrifiantilor folosiți pentru utilajele care lucrează pe amplasament, utilizarea bidoanelor cu dop antiscurgere;
- utilizarea numai a utilajelor și mijloacelor de transport corespunzătoare din punct de vedere tehnic;
- respectarea zonei de protecție a malurilor.

**Etapa de exploatare a iazului piscicol:**

- trebuie acordată o atenție deosebita gestionarii tuturor deseurilor generate de amplasamentul iazului piscicol,dar în mod deosebit,gestionarii cadavrelor de peste,în situația mortalității;
- monitorizarea calității apei freactice se va efectua prin cele doua foraje de monitorizare propuse a fi amplasate în amonte și aval de iazul piscicol.

**5.3. Factor de mediu sol:**

- **coperta de sol fertil va fi relocata temporar, astfel incat, sa poată fi utilizata la copertarea suprafețelor decopertate și ocupate de construcții și amenajari, altele decât spații verzi plantate;**
- manipularea cu mare atenție a carburantilor si lubrifiantilor folosiți pentru utilaje care lucrează pe amplasament, dacă este cazul, utilizarea bidoanelor prevăzute cu dop antiscurgere;
- gestionarea corespunzătoare a deșeurilor generate;
- utilizarea numai a mijloacelor de transport și utilajelor corespunzătoare din punct de vedere tehnic;



**PUZ: "AMENAJARE IAZ PISCICOL, CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE" - extravilan oras  
MARASESTI, TB6/1, P459/10, CF 57268 - SC CANTISORT SRL**

**Măsuri Etapa de exploatare a iazului piscicol:**

- furajarea pestilor cu cereale și evitarea granulelor concentrate, folosirea eficienta a nutrientilor;
- nu vor fi utilizati fertilizanti, hrană pentru creșterea peștelui existența în iazul piscicol va fi suplimentata cu stoc de cereale;- gestionarea corespunzătoare a deșeurilor generate.

**Biodiversitate:**

- utilizarea numai a căilor de acces destinate acestui scop;
- instruirea personalului implicat în lucrările de reconstrucție ecologică privind decopertarea temporara a copertei de sol;
- gestionarea corespunzătoare a deșeurilor generate( colectare transport, valorificare/eliminare);
- prevenirea poluarilor accidentale;

**Pentru speciile de plante și animale sălbatice terestre, acvatice și subterane este interzis:**

- orice forma de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;
- perturbarea intentionata în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație;
- deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intentionata culturilor și sau oualor din natura

**Pentru toate speciile de păsări sunt interzise:**

- uciderea sau capturarea intentionata, indiferent de metoda utilizata;
- deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intentionata a cuiburilor și sau oualor din natura;
- perturbarea intentionata, în special în perioada de reproducere, de creștere și migrație;
- comercializarea, deținerea și/sau transportul în scopul comercializării acestora în stare vie ori moartă sau a oricăror părți ori produse provenite de la acestea, ușor de identificat.

**Măsuri propuse pentru protectia asezarilor umane:**

- participarea publicului în procesul decizional privind mediul;
- respectarea programului de lucru în realizarea lucrărilor de construcții tinand cont de aria de desfășurare, sfarsitul de saptamana, sărbătorile legale, esc.;
- reducerea vitezei autovehiculelor grele care transporta materiale de construcție;
- Includerea în normele de aplicare a PUZ a cerințelor ordinului MS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

**(pentru detalii suplimentare vezi „AVIZ DE MEDIU” Nr.4/ 12.08.2025)**

## 6. REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

6.1. Terenul aparține soților CANTIA GABRIELA și CANTIA NICUSOR, conform ACT DE ALIPIRE autentificat sub nr. 3355/28 noiembrie 2024 și ACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE a terenului, în suprafata de 51.059,0 mp pe o perioada de 50 ani, către SC CANTISORT SRL, autentificat sub nr. 3126/05 noiembrie 2024.

Este necesar a se trece în domeniul public al UAT suprafața de 505.50 mp necesara reconfigurării căilor de acces rutier .

### 6.2. Reglementări cu privire la folosinta terenurilor și scoateri din circuit agricol.

6.2.1. Terenul în suprafata de 51.059.0 mp, va rămâne în teritoriul extravilan al UAT MARASESTI;

6.2.2. Terenul necesar pentru amenajare piscicola, cu subzonele funcționale specifice, în suprafața totala de 51.059.00,mp, este propus pentru schimbarea categoriei de folosinta în zona ZF01-EX – zona terenuri aflate permanent sub ape- amenajari piscicole si in consecinta, este propus scoaterea definitiva din circuitul agricol.

### 6.3. Referințe din legislație:

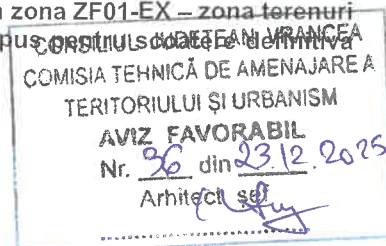
- Legea 18/1991 privind fondul funciar:

#### Art. 2

În funcție de destinație, terenurile sunt:

a) terenuri cu destinație agricolă, și anume:

- terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea;
- cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;
- cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
- terenurile neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă;



- **Ordonanța de urgență nr. 23/ 2008 privind pescuitul și acvacultura:**

#### **Art. 2**

În sensul prezentei ordonanțe de urgență, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

1. acvacultură - creșterea sau cultivarea de organisme acvatice utilizând tehnici destinate creșterii producției organismelor în cauză peste capacitatea naturală a mediului, într-un cadru în care organismele respective rămân proprietatea unei persoane fizice sau juridice pe întreaga perioadă de creștere/cultivare și recoltare;
2. amenajare piscicolă - unitatea de bază a acvaculturii, reprezentată de:
  - a) heleșteu - bazin piscicol realizat în săpătură sau umplutură, înconjurat total ori parțial de diguri, prevăzut cu canale de alimentare, de evacuare și perimetrare, dotat cu construcții hidrotehnice și instalații de alimentare, reținere și evacuare a apei;
  - b) iaz - bazin piscicol realizat prin bararea unei văi cu un baraj, prevăzut cu instalații hidrotehnice pentru reținerea și deversarea/evacuarea apei;
  - c) stație de reproducere artificială;
  - d) viviera flotabilă - instalație plutitoare, alcătuită dintr-un cadru poliedric cu pereți din plasă, destinată creșterii peștilor sau altor viețuitoare acvatice;
  - e) lacuri de acumulare în care se practică acvacultura;
  - f) alte instalații destinate acvaculturii;
  - g) active piscicole - diguri, călugări, stații de pompare, instalații de alimentare cu apă, instalații de evacuare a apei, canale de alimentare a apei, canale de evacuare a apei, canale drenoare, hale de incubație și creștere a puietului, hale de creștere a peștelui de consum, centre administrative, unități de procesare primară, magazin de vânzare în cadrul fermei de acvacultură, magazine de furaje, magazine de depozitare materiale și unelte pescărești, precum și alte construcții aferente unei ferme de acvacultură care sunt necesare asigurării funcționalității acesteia;

#### **Art. 43**

- (1) Acvacultura cuprinde toate activitățile de producție animală sau vegetală în medii acvatice.
- (2) Acvacultura se practică în ferme de acvacultură și în ecosisteme acvatice amenajate, cu acordul proprietarului/administratorului acestora, și doar în ecosistemele acvatice naturale identificate, nominalizate, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, la propunerea Agenției Naționale pentru Pescuit și Acvacultură, în baza Planului strategic național multianual pentru acvacultură.
- (3) Dezvoltarea acvaculturii are ca scop diversificarea ofertei calitative și cantitative de pește și alte viețuitoare acvatice și punerea în valoare a tuturor amenajărilor piscicole, indiferent de deținător.

#### **Art. 44**

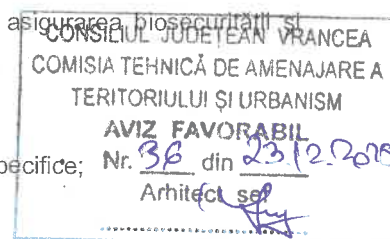
- (1) Dezvoltarea acvaculturii se realizează prin următoarele măsuri:
  - a) încurajarea acvaculturii extensive și semiintensive generatoare de valori de mediu;
  - b) îmbunătățirea sistemului de comercializare și informare a consumatorilor;
  - c) instruirea producătorilor din acvacultură;
  - d) aplicarea măsurilor de bune practici în procesele tehnologice pentru asigurarea biosecurității și siguranței alimentare a produselor din acvacultură;
  - e) asigurarea producției din acvacultură pentru cazuri de forță majoră;
  - f) protecția mediului și a biodiversității acvatice;
  - g) dezvoltarea cercetării și progresul tehnologic;
  - h) protejarea și încurajarea producătorilor din acvacultură prin reglementări specifice;
  - i) omologarea/certificarea/autorizarea pepinierei piscicole.
- (2) Acțiunile pentru dezvoltarea acvaculturii urmăresc:
  - a) modernizarea tehnologiilor de reproducere și creștere a speciilor de pești și alte viețuitoare acvatice, corelate cu normele de protecție a mediului;
  - b) asigurarea pentru operatorii din acvacultură, în condițiile legii, a accesului la ape și spațiu;
  - c) stabilirea unor indicatori de calitate și sustenabilitate ecologică, economică și socială;
  - d) folosirea corespunzătoare a amenajărilor piscicole;
  - e) dezvoltarea acvaculturii marine și continentale, în condițiile asigurării sănătății și bunăstării animale;
  - f) asigurarea pe termen lung a locurilor de muncă din acvacultură, în special în zonele dependente de pescuit;
  - g) alte acțiuni pe care necesitățile de dezvoltare a acvaculturii le impun.

- **Legea 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**

#### **Anexa 2**

#### **4. Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole:**

Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.



**PUZ "AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE" - extravilan oraș  
MARĂȘEȘTI, TRG/1, P459/10, CF 57263 – SC GANTISORT SRL**

## 7. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVEL DE UAT.

În STRATEGIA DE DEZVOLTARE a orașului Mărășești este menționat faptul că autoritățile publice locale, împreună cu operatorii economici, trebuie să găsească soluțiile viabile pentru dezvoltarea economică. Zona are potențial de dezvoltare deosebit, datorită poziției sale din oraș. Implementarea investiției va avea un impact pozitiv pentru populația orașului, atât prin faptul că se va facilita accesul la agregate minerale, în timpul execuției cât și prin faptul că ferma piscicolă poate atrage turiști, stimulând astfel dezvoltarea serviciilor specifice.

## 8. 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.

## 9. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

În conformitate cu prevederile art. 2, alin. 2) din Legea 18/1991 privind fondul funciar, coroborate cu prevederile art. 2 al OUG 23/2008, privind pescuitul și acvacultura, și cu punctul 4 al Anexei 2 la Legea 50/1991, amenajarea piscicolă cu toate amenajările sale este teren agricol.

- Conform OUG 23/2008, privind pescuitul și acvacultura, activitatea este încurajată și sprijinită de Statul Român;
- Propunerile de dezvoltare urbană prezentate în prezentul PUZ, susțin prevederile PUG și vor fi preluate și introduse în revizuirile ulterioare ale PUG UAT Marășești.
- Categoria principală de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare generală, este reconversia zonei existente, în **zona ZF01-EX – zona terenuri aflate permanent sub amenajări piscicole**, cu toate elementele funcționale prevăzute în prezenta documentație.
- Considerăm, că propunerile și reglementările din prezentul PUZ, vor conduce obligatoriu la ridicarea standardului de calitate a vieții prin următoarele elemente:
  - o Valorificarea potențialului zonei;
  - o Ridicarea potențialului economic al comunităților locale;

Pentru realizarea obiectivelor propuse de documentația PUZ, sunt necesare întocmirea și avizarea următoarelor documentații:

- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare.
- Întocmirea proiectelor în faza D.T.A.C., P.T.+D.E ;

Se vor respecta normativele în vigoare pentru asigurarea tuturor cerințelor de calitate esențiale conform legii calității în construcții 10/1995:

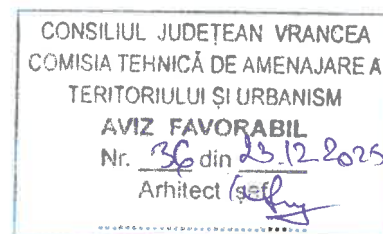
- o rezistență mecanică și stabilitate;
- o securitate la incendiu;
- o igiena, sanătate și mediu;
- o siguranța în exploatare;
- o protecție împotriva zgomotului;
- o economie de energie și izolare termică

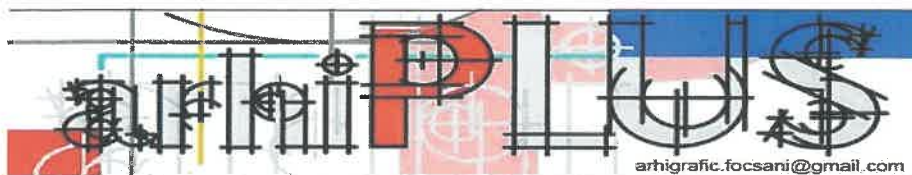
Se vor respecta obligațiile prevăzute pentru investitori, proiectanți precum și pentru constructori.

Lucrările de execuție vor fi realizate de firme autorizate.

SC arhiPLUS srl

Arhitect urbanist,  
DIMITRIE OLARU





arhigrafic.focsani@gmail.com

MANAGEMENT SYSTEM  
CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001

Focsani, str. Cuza Voda, nr.68, tel. 0337 402100, email :arhigrafic.focsani@gmail.com CUI :RO 6913613, ORC :J/39/1475/1994



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent,

### PLAN URBANISTIC ZONAL:

**"AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE" – extravilan oraș  
MĂRĂȘEȘTI, T 86/1, P 459/10, CF 57263 beneficiar CANTISORT SRL.**

### CAPITOLUL I: Principii generale

#### Art. 1: Rolul Regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza emiterii autorizațiilor de construire.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
- (3) Planul urbanistic și regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

#### Art. 2: Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul reglementat de Planul Urbanistic zonal.

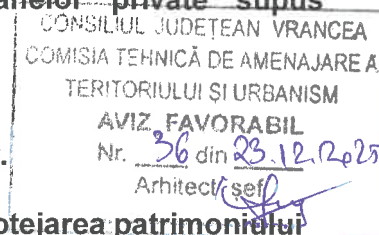
#### Art. 3: Zonificare funcțională.

Zona funcțională propusă pe parcela studiată: ZF01-EX - zonă terenuri aflate permanent sub ape - exploatare piscicola.

#### Subzone funcționale:

- SZF01-Ex-ca - Subzonă aferentă amplasării unor construcții administrative;
- SZF01-EX-cr - Subzonă aferentă căilor rutiere de acces, platforme pentru parcuri și circulații pietonale;
- SZF01-EX-v subzonă spații verzi plantate;

- SZF01-EX-ap subzonă luciu apă - iaz piscicol;
- SZF01-EX-cr-exsubzonă teren aflat în proprietatea persoanelor private supus exproprierii pentru utilitate publica- cai rutiere de acces.



## CAPITOLUL II: Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

### SECȚIUNEA 1: Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

#### Art. 4: Terenuri agricole din extravilan

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

(2) Potrivit art 2, litera a) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, terenurile cu destinație agricolă sunt:

- terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea;
- cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;
- cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
- terenurile neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă;

#### Art. 5: Resursele subsolului

(1) În cazul identificării de resurse ale subsolului, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(2) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

#### Art. 6: Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Vor fi respectate prevederile Hotărârii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare.

#### Art. 7: Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a 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.

#### Art. 8: Protecția patrimoniului arheologic

(1) În cazul identificării pe parcursul executării lucrărilor a unor vestigii arheologice, lucrările vor fi sistate și va fi solicitată asistență din partea Direcției pentru Cultură, Culte și patrimoniu cultural național, care va decide necesitatea supravegherii arheologice sau sistarea totală a lucrărilor.

### SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

#### Art. 9: Expunerea la riscuri naturale –risc seismic.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în baza recomandărilor studiilor geotehnice, structura de rezistență fiind dimensionată în conformitate cu zona seismică.

#### Art. 10: Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) 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, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### Art. 11: Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă.

#### Art. 12: Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de obligația efectuării, în totalitate, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### Art. 13: Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca acestea să respecte prevederile art. 2, alin. 2) din Legea 18/1991 privind fondul funciar, coroborate cu prevederile art. 2 al OUG 23/2008, privind pescuitul și acvacultura, și cu punctul 4 al Anexei 2 la Legea 50/1991, în sensul deservirii amenajării piscicole.
- (2) În perimetru pot fi autorizate direct lucrări de amenajare iaz piscicol, cai rutiere și parcuri, amplasare de construcții provizorii asimilate anexelor exploatațiilor agricole, amenajare spații verzi, amenajări specifice amenajării piscicole, organizare de șantier.

#### Art. 14: Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului POT să nu depășească **0,76%**, iar **CUT max. 0,0076**.

#### Art. 15: Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezenta documentație de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism, aprobată conform legii.

### CAPITOLUL III: Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### REGLEMENTĂRI PENTRU ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

##### Art. 16: ZONE FUNCȚIONALE:

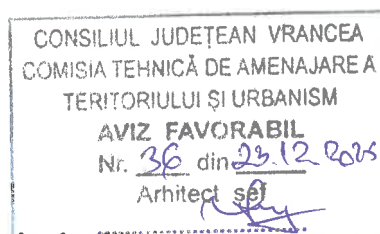
###### a) ZF01-EX- zonă terenuri aflate permanent sub ape - exploatație piscicolă.

###### Descriere

- Zonă funcțională din extravilan, încadrată în categoria exploatațiilor agricole ca amenajare piscicolă, incluzând drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme, spații verzi, construcții administrative și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole - art 2, litera a) din Legea fondului funciar nr. 18/1991.
- Suprafața zonei funcționale este de 51059 mp.

###### Utilizări admise

- Pot fi executate numai lucrări care deservește amenajarea piscicolă (iaz piscicol), incluzând excavatii pentru realizarea iazului piscicol, lucrări de impermeabilizare a acestuia, platforme



pentru staționarea autovehicolelor, drumuri tehnologice și de exploatare, spații verzi, construcții administrative și spații de depozitare asimilate anexelor exploatațiilor agricole, care deserveșc exploatarea piscicola.

**Utilizări admise cu condiționări** – nu se aplică

**Utilizări interzise**

- Se interzic orice alte construcții și amenajări decât cele admise

**Caracteristici ale parcelelor**

- nu se admit dezmembrari. Se admite dezmembrarea terenului aferent subzonei SZF01-EX-cr-ex subzona teren aflat în proprietatea persoanelor private supus exproprierii pentru utilitate publica- cai rutiere de acces.

**Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- construcțiile administrative și de depozitare se vor amplasa la minim 5 m fata de aliniamentul propus (limita terenului propus pentru expropriere - SZF01-EX-cr-ex).

**Amplasarea cladirilor fata de limite laterale și posterioare ale parcelelor**

- construcțiile administrative și de depozitare se vor amplasa la minim 2 m fata de limitele laterale
- Drumurile tehnologice se vor amplasa pe limitele laterale și la minim 15 m fata de limita de sud-vest

**Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

- clădirile vor fi amplasate conform HG 525/1996, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

**Circulații și accese**

- Accesul pe parcelă se va realiza pe latura de nord-est prin drumul de exploatare cu profil reconfigurat prin expropriere la prospect carosabil de 5.00m și acostamente de 0,50 m.
- Drumurile tehnologice se vor dimensiona cu prospect carosabil de 3,50m și acostamente de 0,50 m.

**Staționarea autovehicolelor**

- Stationarea autovehiculului este admisă exclusiv în incinta proprietății pe platforme speciale amenajate și se va dimensiona pentru 10 locuri de parcare

**Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor este max 3,5 m la cornișă.

**Regimul de înălțime a cladirilor**

- Regimul de înălțime a cladirilor este parter - P

**Aspectul exterior al cladirilor**

- Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu destinația, putand fi autorizate construcții provizorii, tip container sau definitive cu terasa sau sarpanta. Fațadele vor fi în culori deschise, calde, tamplarie alba sau culoarea lemnului, invelitoare din stuf, tigla, sau tigla metalica.

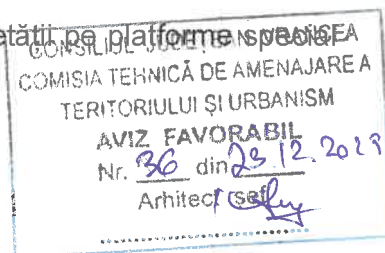
**Condiții de echipare edilitara**

- În cazul în care vor exista condiții tehnice de racordare la rețele urbane se va solicita avizul administratorilor acestora.
- În cazul inexistentei acestora, echiparea edilitara se va rezolva local. Energia electrică se va asigura cu panouri fotovoltaice și capacități de stocare sau cu generator. Apa menajera se va asigura din bazin rezervor standardizat suprateran, alimentat periodic din rețeaua publica de alimentare cu apa. Apa potabila se va asigura din bidoane PET 2,5 -10 l, furnizata zilnic. Apa menajera uzată va fi evacuata in bazin etanș vidanjabil.

**Spații libere și plantate**

- În partea de sud-vest se va realiza perdea de protecție din arbori cu talie înalta din specii iubitoare de apa: anini, plopi, sălcii. În rest, se vor realiza peluze din gazon și plantații de aliniament din aceleași specii.

**Imprejmuiri**





de alimentare cu apa. Apa potabila se va asigura din bidoane PET 2,5 -10 l, furnizata zilnic. Apa menajera uzată va fi evacuata in bazin etanș vidanjabil.

#### Spații libere și plantate

- În partea de sud-vest se va realiza perdea de protectie din arbori cu talie inalta din specii iubitoare de apa: anini, plopi, sălcii. In rest, se vor realiza peluze din gazon și plantații de aliniament din aceleași specii.

#### Imprejmuiri

- Nu se aplica

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - 0,76%, raportat la întreaga parcelă

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) -0,0076 raportat la întreaga parcelă

### **b) SZF01-EX-cr - Subzonă aferentă căilor rutiere de acces, platforme pentru parări și circulații pietonale;**

#### Descriere

- **Subzonă funcțională în extravilan**, destinata circulatiei autovehiculelor și pietonilor, incluzand drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme pentru stationarea autovehiculelor.
- Suprafața subzonei este de 3606,00 mp.

#### Utilizari admise

- Pot fi executate numai lucrări necesare realizarii de platforme pentru staționarea autovehiculelor, drumuri tehnologice și de exploatare.

Utilizari admise cu conditionari – nu se aplica

#### Utilizari interzise

- Se interzic orice alte construcții și amenajari decât cele admise

#### Caracteristici ale parcelelor

- nu se admit dezmembrari.

#### Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- nu se aplica

#### Amplasarea cladirilor fata de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- Drumurile tehnologice se vor amplasa pe limitele laterale și la minim 15 m fata de limita de sud-vest

#### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- Nu se aplica

#### Circulații și accese

- Accesul pe parcelă se va realiza pe latura de nord-est din drumul de exploatare cu profil reconfigurat prin expropriere la prospect carosabil de 5.00m și acostamente de 0,50 m.
- Drumurile tehnologice se vor dimensiona cu prospect carosabil de 3,50m și acostamente de 0,50 m.
- Drumurile și platformele vor fi proiectate pentru trafic greu, cu platforma de rulare din balast stabilizat.

#### Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor este admisă exclusiv în incinta proprietății pe platforme special amenajate și se va dimensiona pentru 10 locuri de parcare

#### Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Nu se aplica

#### Regimul de înălțime a cladirilor

- Nu se aplica

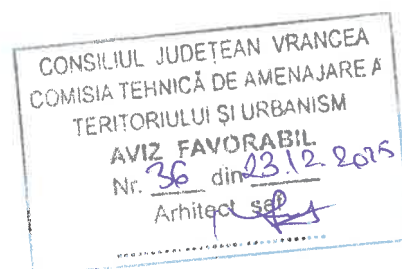
#### Aspectul exterior al cladirilor

- Nu se aplica

#### Condiții de echipare edilitara

- Nu se aplica

#### Spații libere și plantate



- Nu se aplica

#### Imprejmuiri

- Nu se aplica

**Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - Nu se aplica**

**Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - Nu se aplica**

### C) SZF01-EX-v subzona spatii verzi plantate;

#### Descriere

- **Subzona funcțională în extravilan**, destinata realizarii de perdele verzi de protectie, plantații de aliniament și peluze.
- Suprafața subzonei este de 4802,50 mp.

Din care –

- perdea de protectie 2413,00mp
- spatii verzi, peluze si plantatii de aliniament -2389,50mp

#### Utilizari admise

- Pot fi executate numai lucrări de înființare de perdele verzi de protectie, plantații de aliniament și peluze..

**Utilizari admise cu conditionari – nu se aplica**

#### Utilizari interzise

- Se interzic orice alte construcții și amenajari decât cele admise

#### Caracteristici ale parcelelor

- nu se admit dezmembrari.

#### Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Nu se aplica

#### Amplasarea cladirilor fata de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu se aplica

#### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- Nu se aplica

#### Circulații și accese

- Nu se aplica

#### Staționarea autovehicolelor

- Nu se aplica

#### Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Nu se aplica

#### Regimul de înălțime a cladirilor

- Nu se aplica

#### Aspectul exterior al cladirilor

- Nu se aplica

#### Condiții de echipare edilitara

- Nu se aplica

#### Spații libere și plantate

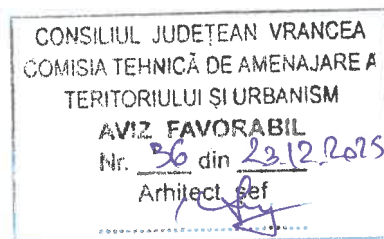
- În partea de sud-vest se va realiza perdea de protectie din arbori cu talie inalta din specii iubitoare de apa: anini, plopi, sălcii, cu latime minima de 15,00 m.
- În rest, se vor realiza peluze din gazon, spații verzi și plantații de aliniament din aceleași specii.

#### Imprejmuiri

- Nu se aplica

**Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - Nu se aplica**

**Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - Nu se aplica**



**d) SZF01-EX-ap subzonă luciu apă – amenajare piscicola - iaz piscicol;**

**Descriere**

- **Subzonaona functionala in extravilan, incadrata in categoria exploatatilor agricole ca amenajare piscicola**, destinata exclusiv înființării iazului piscicol.
- Suprafața subzonei este de 41756,50 mp.

**Utilizari admise**

- Pot fi executate numai lucrări pentru realizarea amenajarii piscicole (iaz piscicol), incluzand excavatii pentru realizarea iazului piscicol, lucrări de impermeabilizare a acestuia, inierbare a taluzurilor.

**Utilizari admise cu conditionari**

- nu se aplica

**Utilizari interzise**

- Se interzic orice alte construcții și amenajari decât cele admise

**Caracteristici ale parcelelor**

- nu se admit dezmembrari.

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- excavatia iazului piscicol va fi la minim 5,50m fata de aliniament propus (limita terenului propus pentru expropriere - SZF01-EX-cr-ex)

**Amplasarea cladirilor fata de limite laterale si posterioare ale parcelelor**

- excavatia iazului piscicol va fi la minim 5,50m fata de limitele laterale și la minim 20,50 m fata de limita de sud-vest.

**Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

- Nu se aplica

**Circulații si accese**

- Accesul se va realiza prin drumurile tehnologice.

**Staționarea autovehicolelor**

- Nu se aplica

**Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- Nu se aplica

**Regimul de înălțime a cladirilor**

- Nu se aplica

**Aspectul exterior al cladirilor**

- Nu se aplica.

**Condiții de echipare edilitara**

- Alimentarea cu apa a iazului se asigura din apa freatica si meteorica.

**Spații libere și plantate**

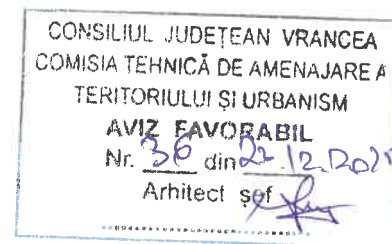
- Sunt admise inierbari a taluzurilor

**Imprejmuiri**

- Nu se aplica

**Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - Nu se aplica**

**Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - Nu se aplica**



**e) SZF01-EX-cr-ex subzonă teren aflat în proprietatea persoanelor private supus exproprierii pentru utilitate publica- căi rutiere de acces.**

**Descriere**

- **Subzonă funcțională în extravilan destinata executării de lucrări publice – reconfigurare a drumului de exploatare la prospect de 5,00m carosabil si acostamente de 0,50m.**
- Suprafața terenului este de 505,50 mp
- Subzona este reprezentată de o fâșie de teren desfășurată pe toata lățimea parcelei aparținând initiatorului PUZ, cu latime variabila, de la 0,40 m la 4,00m.

**Utilizari admise**

- Pot fi executate numai lucrări care au ca scop reconfigurarea drumului de exploatare .

**Utilizari admise cu conditionari** – nu se aplica

**Utilizari interzise**

- Se interzic orice alte construcții și amenajari decât cele admise

**Caracteristici ale parcelelor**

- Se admite dezmembrarea terenului aferent subzonei SZF01-EX-cr-ex subzona teren aflat în proprietatea persoanelor private supus exproprierii pentru utilitate publica- cai rutiere de acces.

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- Nu se aplica

**Amplasarea cladirilor fata de limite laterale și posterioare ale parcelelor**

- Nu se aplica

**Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

- Nu se aplica

**Circulații și accese**

- Nu se aplica

**Staționarea autovehiculelor**

- Nu se aplica

**Înălțimea maxima admisibila a cladirilor**

- Nu se aplica

**Regimul de înălțime a cladirilor**

- Nu se aplica

**Aspectul exterior al cladirilor**

- Nu se aplica

**Condiții de echipare edilitara**

- Nu se aplica

**Spații libere și plantate**

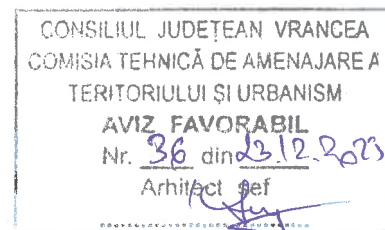
- Nu se aplica

**Imprejmuiri**

- Nu se aplica

**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)** - Nu se aplica

**Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)** - Nu se aplica



## CAPITOLUL IV: Dispoziții finale

### Art. 18: Autorizarea directă

(1) În sensul prezentului regulament, vor putea fi autorizate direct construcții și amenajări determinate conform PUZ, după cum urmează:

- lucrări de amenajare iaz piscicol;
- cai rutiere și parcări;
- amplasare de construcții provizorii sau definitive asimilate anexelor exploatațiilor agricole;
- amenajare spații verzi;
- amenajări specifice exploatației piscicole;
- elemente ale echipării edilitare individuale de tipul: bazin rezervor suprateran de apă pentru igiena personală, bazin etanș vidanjabil, grupuri sanitare ecologice, grup electrogen, panouri fotovoltaice, stalpi de iluminat exterior, rețele în incintă ;
- organizare de șantier.

### Art. 19: Destinația unui teren sau a unei construcții

(1) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

(2) În conformitate cu art. 2 alin. 1, lit a) din legea 18/1991, privind fondul funciar, terenurile ocupate cu amenajări piscicole sunt terenuri agricole.

(3) În sensul prezentului regulament, amenajările ce se pot realiza nu pot fi decât cele care deserveșc amenajarea piscicola iar construcțiile vor fi cele care se asimilează anexelor exploatațiilor agricole, așa cum sunt definite de anexa 1 la Legea 50/1991 privind executarea construcțiilor

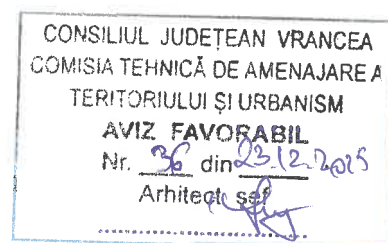
#### Art. 20: Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice.

#### Art. 21: Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

SC arhiPLUS srl  
Arhitect urbanist,  
DIMITRIE OLARU



# PUZ

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE

# 1.0.

## INCADRARE IN TERITORIU

#### LEGENDA



LIMITA DE PROPRIETATE TEREN



CF 57263



LIMITA ZONA STUDIATA



DRUM DE ACCES TRAFIC GREU cf AVIZ PRIMARIA MARASESTI



LIMITA INTRAVILAN

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA/NR./DATA
				Beneficiar: S.C. CANTISORT S.R.L.
				Proiect nr: 160/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:5000	Titlu proiect: PUZ - AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE
SEF PROIECT	Arh. Dimitrie Olaru			Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dimitrie Olaru		Data: decembrie 2024	Titlu plansa: INCADRARE IN TERITORIU
DESENAT	Arh. Vlad Olaru			Plansa nr: 1.0.



CONSILIUL LOCAL  
COMISIJA TEHNICA DE  
TERITORIUL SI PLANURILE  
URBANISTICE  
AVIZ FAVORABIL  
2023.12.20  
Arhitect



# PUZ

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE

CONSILIUL JUDEȚEAN VRANCEA  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI URBANISM  
AVIZ FAVORABIL  
Nr. 36 din 23.12.2024  
Arhitect sft. *[Signature]*

# 2.0.

## SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI

50.00

CF 57263  
51059m<sup>2</sup>  
ZF03-EX-ag

50.00

### LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA SUPRAFATA REGLEMENTATA
- LIMITA SUPRAFATA STUDIATA
- LIMITA INTRAVILAN
- ZF03-EX-ag - TEREN EXTRAVILAN - AGRICOL CE A GENERAT P.U.Z.

	X	Y
Foraj F1	488366	674226
Foraj F2	487997	674079

CADRUL CONSTRUIT - FUNCTIUNI URBANE	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI	CATEGORII DE INTERVENTII URBANISTICE
Locuire si servicii • terenuri neocupate	- neocupare a terenului datorata faptului ca se afla in extravilan cu categoria de folosinta agricola; - zone lipsite de asigurarea cu utilitati tehnico-edilitare; - zona fara dotari de folosinta zilnica/periodica;	Reconversie functionala a zonei existente in zona pentru ZONA APE - AMENAJARE PISCICOLA, cu respectarea RGU privind: - intocmirea regulamentului local de urbanism aferent PUZ, cu permisiuni si restrictii pe zona analizata; - respectarea conditiilor de constructibilitate; - realizarea infrastructurii si a retelelor tehnico edilitare;	Schimbarea functiunii zonei
Circulatie si transport	- lipsa organizarii si ierarhizarii circulatiei; - lipsa acceselor pietonale	- ierarhizarea circulatiilor; - organizarea circulatiei locale si racordarea acesteia la circulatia din zona; - asigurarea terenurilor pentru organizarea circulatiei pe parcela; - asigurarea terenurilor pentru stationare si parcare conform RGU; - realizarea in incinta a circulatiilor auto si pietonale;	Amenajari specifice in conformitate cu legislatia in vigoare
Mediu si recreere	- lipsa spatiilor verzi amenajate;	- amenajare spatii verzi de folosinta generala, conform RGU	Combaterea poluarii si ameliorarea microclimatului
Igiena urbana - salubritate	- inexistenta echiparii tehnico edilitare pe parcela din extravilan	- realizarea racordurilor la retele tehnico-edilitare; - realizarea si echiparea platformelor pentru colectarea deseurilor;	Interventii conform studiilor de specialitate

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA/NR./DATA
Beneficiar:				S.C. CANTISORT S.R.L.
Beneficiar:				Proiect nr. 160/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: PUZ - AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE
SEF PROIECT	Arh. Dimitrie Olaru	<i>[Signature]</i>	1:2000	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dimitrie Olaru	<i>[Signature]</i>	Data: Decembrie 2024	Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI
DESENAT	Arh. Vlad Olaru	<i>[Signature]</i>		Plansa nr. 2.0.

