

arhiPLUS
RO 6913613
J39/1475/1994
arhiplussrl@gmail.com
0722 536 702

**“PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE
AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL ORAȘ
MĂRĂȘEȘTI NR. 55/25.07.2019” –intravilan și extravilan UAT MĂRĂȘEȘTI,
CF 57478.**

Inițiator: SORAGMIN SRL, comuna BANCA, sat SALCIOARA, jud. VASLUI.

PROIECTANT: arhiPLUS SRL Focsani
Simbol proiect: nr. 169/2025

Administrator:
Arhitectură-Urbanism:

arh. Dimitrie Olaru
arh. Dimitrie Olaru
arh. Vlad Olaru

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE:

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL : "EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL ORAȘ MĂRĂȘEȘTI NR. 55/25.07.2019"**

intravilan oraș Mărășești T 86, P 461 și extravilan oraș MĂRĂȘEȘTI, T 87, P 87, 75, 95, CF 57478;

- Inițiator: **SORAGMIN SRL, comuna BANCA, sat SALCIOARA, jud. VASLUI;**
- Proiectant: **ARHIPLUS S.R.L.** Focșani, str. Cuza Vodă nr 68;
- Data elaborării: **decembrie 2025.**
- Simbol proiect: **169/ 2025.**

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 extindere a unui iaz piscicol în curs de execuție, 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 intravilan UAT Mărășești T 86, P 461, zona funcțională ZF01-IN: exploatare piscicolă și extravilanul UAT MĂRĂȘEȘTI, T 87, P 87, 75, 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 piscicolă, incompatibilă cu categoria de folosință existentă actuală a terenului;

- Dimensionarea și funcționalitatea construcțiilor;
- Reglementarea circulației carosabile, pietonale și accesului pe amplasament;
- Circulația terenurilor - nu este cazul;
- 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 SORAGMIN SRL, care, prin valorificarea agregatelor din subsol, va satisface cererea în creștere a acestor tipuri de minerale și în , va valorifica pe piață producția de peste, 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 clădiri cu funcțiune administrative – 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. INCADRARE IN LOCALITATE

2.1.1. Terenul reglementat, care generează prezenta documentație, are o suprafață de 126.439,0 mp este compus din doua imobile alipite (comasate), dupa cum urmeaza:

1. Imobil intravilan UAT Marasesti, în suprafața de **87.710 mp**, Tarla 86, Parcela A 461. a făcut obiectul documentației de urbanism **"PUZ AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE"** Oraș Mărășești, Aprobata cu HCL nr.55/25.07.2019; În data de 17.10.2019 a fost emisă **AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE Nr. 80** pentru **AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE**, cu termen de valabilitate până la **03.03.2023**, prelungit până la data de **02.03.2024**, .
2. Imobil extravilan UAT Marasesti, în suprafața de **38.729 mp** Tarla 87, Parcelă A95, A75, A87, situat la limita de proprietate est a imobilului de la punct 1.

Zona studiata nu este cuprinsa in zona naturala protejata-„NATURA 2000” a râului Siret, cel mai apropiat punct al parcelei fata de situl comunitar ROSPA0071 - Lunca Siretului Inferior se găsește la cca. 650 m fata de limita acestuia.

2.1.2. Terenul are ca vecinătăți:

- La nord: drum de exploatare;
- La est: proprietate privată - teren arabil;
- La sud: drum public de exploatare ;
- La vest: drum public de exploatare.

2.1.3. Terenul analizat in raport cu terenul reglementat va fi urmatorul:

- nord-vest: 200 metri de la limita exterioara a terenului reglementat;
- nord-est: 100 metri de la limita exterioara a terenului reglementat;
- sud-est: 100 metri de la limita exterioara a terenului reglementat;
- sud-vest: 150 metri de la limita exterioara a terenului reglementat;

2.2. STATUTUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul aparține SC SORAGMIN SRL, conform CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE autentificat sub nr. 682/11.05.2017, CONTRACT DE SCHIMB, autentificat sub nr. 1513/ 29.03.2021 și ACT DE COMASARE emis de OCPI Vrancea, cu ÎNCHEIERE nr. 28824/ 13.11.2025.

2.3. CIRCULAȚIA

Accesul în zona este realizat în partea de sud, 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, administrat de PRIMĂRIA ORAȘULUI MĂRĂȘEȘTI.

Din zona amplasamentului studiat, drumul public de exploatare are următorul traseu: către nord-vest și sud-vest, trecând paralel cu perimetrul intravilan al Orașului Mărășești (zona cimitir oraș Mărășești), unde se descarca în drumul existent de utilitate privată, cu acces autorizat la Drumul Județean 204E. Proprietarul 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 utilizare și acces pe drumul prioritate privată a SC CANTISORT SRL si SC BEDIC STONS SRL, SC SORAGMIN SRL are ACORD DE TRANZITARE nr. 249/09.10.2025 catre DJ 204E.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata:

- lotul 1 cu suprafață de 87.710,0 mp - intravilan: acest lot este ocupat în proporție de aproximativ 80% de lucrările de excavare executate în baza AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE nr. 80/17.10.2019, cu prelungire valabilitate până la data de 02.03.2024 (fără finalizare cu proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor).
- Lotul 2 cu o suprafață de 38.729 mp - extravilan: acest lot nu este ocupat cu clădiri sau alte amenajari exterioare si va rămâne în extravilan.

Principale disfuncționalități și priorități ce au reieșit din analiza zonei:

PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE IAZ PISCICOL, CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL ORAS MARASESTI NR. 55/25.07.2019” – SORAGMIN SRL

CADRUL CONSTRUIT-FUNCȚIUNI URBANE	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI	CATEGORII DE INTERVENȚII URBANISTICE
LOT 1: teren intravilan cu funcțiune ZF01-IN zona terenuri aflate permanent sub ape -in intravilan - exploatare piscicola LOT 2: Teren extravilan, agricol- arabil - terenuri neocupate	- lucrări de execuție iaz piscicol nefinalizate în proporție de 20 % -Conform Studiului Agropedologic întocmit de OSPA Vrancea terenul are clasa de calitate III - teren de calitate slabă pentru folosinta agricola; - zone lipsite de asigurarea cu utilități tehnico-edilitare; - zone fără dotări de folosință zilnică/periodică;	- Modificarea documentatiei de urbanism aprobate cu HCL 55/2019 cu prezenta documentație ce urmează a fi avizată și aprobată în conformitate cu legislația în vigoare. - Utilizarea funcțională a zonei existente, ca zonă pentru ZF01-EX: zona aflate permanent sub ape - exploatare piscicola; - AMENAJARE PISCICOLA, cu respectarea RGU privind: - întocmirea regulamentului local de urbanism aferent PUZ, cu permisiuni și restricții pe zona analizată - respectarea condițiilor de constructibilitate; - realizarea unor rețele tehnico-edilitare in regim local privat;	extinderea funcțiunii ZF01- zona terenuri aflate permanent sub ape exploatare piscicola - Schimbarea funcțiunii lotului 2, prin scoatere definitivă din circuit agricol al terenului și reglementarea implementării zonei funcționale ZF01- EX- zona terenuri aflate permanent sub ape – în extravilan.
Circulație și transport	- lipsa organizării și ierarhizării circulației în zona și pe parcelă de teren; - lipsa spațiilor de parcare. - În partea de nord-vest a lotului 1, este prevăzut a se realiza obiectivul de interes național Drum Expres Tișița-Albița, cu traseu sud-vest către nord-est; conform adresei CNAIR SA, nr. 14066, se constata ca terenul aferent lotului 1 se afla parțial în zona de protecție a drumului expres.	- ierarhizarea circulațiilor; - organizarea circulației locale și racordarea acesteia 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. - Conformarea cu specificatiile din adresa CNAIR SA referitoare la zona constructibila; aceasta zona va fi delimitată de următoarele puncte de coordonate in sistem STEREO 70: • P1.X=67527.0847; Y=4878801,1606; • P2. X=675344.3983; Y=497896,4204.	Amenajări specifice în conformitate cu legislația în vigoare. -Schimbarea subzonelor funcționale existente în documentația de urbanism aprobată (drum perimetral în incinta pentru întreținere și exploatare iaz piscicol, plantații de aliniament și terenuri aflate permanent sub ape-iaz piscicol) în zona de protecție și siguranță a drumului expres, needificabila cu funcțiunea spații verzi plantate.
Mediu	- Insuficiență a spațiilor or verzi amenajate	- amenajare spații verzi de folosință generală, conform RGU.	Combaterea poluării și ameliorarea microclimatului
Igienă urbană-salubritate	- inexistența echipării tehnico edilitare pe parcela din extravilan;	- realizarea elementelor de echipare tehnico-edilitare in regim privat; - realizarea și echiparea platformelor pentru colectarea deșeurilor in sistem selectiv	Intervenții conform studiilor de specialitate

2.4.ECHIPAREA EDILITARĂ

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

2.6. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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 se dezvoltă acviferul freatic, localizat în depozite holocene. Stratele acvifere freactice sunt reprezentate prin sisturi, nisipuri și pietrișuri.

Stratele acvifere freactice sunt alcătuite din nisipuri argiloase, silturi, nisipuri, pietrișuri. Un foraj hidrogeologic săpat până la 25 m la Cosmești - Ferma Frunzeasca în anul 1975, debitul prezintă valori de 3,3 l/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 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. Debitele ajung la 4,4 l/s la o denivelare de 0,2 m.

Cea mai extinsă zonă cu egală adâncime a acviferului freatic este cea cu valori cuprinse între 2 și 5 m . 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 excavație din apropiere- execută de către aceeași societate (lucrările în acest perimetru apropiindu-se de stadiul final), nivelul freatic a scăzut **constant în intervalul 2020-2025 de la cota 49,00 mdM la cota 46,00 mdM.**

DATE SINTETICE PERIMETRULUI:

1	Coordonate stereo	Sunt înscrise în fișa perimetrului
2	Cota teren	54.30 mdM – 49.30 mdM
3	Distanța față de râul Siret	Cca 3.00 km
4	S totală teren	S= 126 439 mp, din care teren intravilan(S = 87 610 mp) + extravilan (S= 38 829 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE IAZ PISCICOL, CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL ORAS MARASESTI NR. 55/25.07.2019" – SORAGMIN SRL

5	S excavatie	S = 117 953 mp
6	Pilieri siguranta	5.00 m fata de terenurile invecinate si drum exploatare
7	Adancime excavatie	<u>Ad maxima-12.50 m(PT1), fata de cota superioara a terenului, adancimea medie va fi de 4.20 m</u>
8	Nivel hidrostatic	46.00 mdM
9	Panta taluze	1:1,5; 1:1,2; 1:1,0
10	Berme	- 49.50 mdM; 46.50 mdM
11	Volum excavat	cca 496 000 mc
12	Directia de curgere	N– S

Pentru informatii suplimentare vezi STUDIU HIDROGEOLOGIC anexat.

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 folosință agricol arabil.

Cel mai apropiat punct al terenului fata de Situl comunitar ROSPA0071 – Lunca Siretului Inferior se găsește la cca 850 m distanță 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 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 PATRIMONIU CULTURAL

Pe zona luată în studiu, nu se regăsesc 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

Prezenta documentație este elaborată în scopul informării și consultării publicului în vederea întocmirii RAPORTULUI INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI, etapa II – PUZ FINAL . A fost otinut AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 8, din 15.04.2026, emis de C.J.VRANCEA, în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 al MDRAP, în vederea aprobării documentației de către CONSILIUL LOCAL al UAT MĂRĂȘEȘTI.

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 folosință agricol arabil care potrivit Regulamentului General de Urbanism poate avea următoarele utilizări:

Utilizare funcțională:

Utilizări permise: productie agricola, constructii pentru anexe agricole, rețele majore de transport. Zona nu este vizată de investiții publice de nivel judetean, regional sau national.

FUNCȚIUNI EXISTENTE: ZF01-IN - zona terenuri aflate permanent sub ape - exploatare piscicola si ZF03-EX, teren agricol arabil - slab productiv - cu clasa de calitate III.

3.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA - FUNCȚIUNI PROPUSE:

Derogarea propusă de prezentul PUZ, fata de reglementarile PUG aprobat și a PUZ aprobat cu HCL Marasesti nr 55/2019, va fi aceea de extindere a zonei funcționale de pe lotul 1, ZF01-IN, cu **reconversie funcțională a zonei existente- lot 2, ZF03-EX-ag (agricol, arabil in extravilan), în zonă pentru ZF01-EX: zona ape - exploatare piscicola in extravilan.**

De asemenea în partea de nord-vest a lotului 1, este prevăzut a se realiza obiectivul de interes național Drum Expres Tișița- Albița, cu traseu sud-vest către nord-est; conform adresei CNAIR SA, nr. 14066, se constata ca terenul aferent lotului 1 se afla parțial în zona de protecție a drumului expres; această zonă este delimitată de o dreaptă care intersectează limita de proprietate în punctele P1 și P2, cu coordonate în sistem STEREO 70:

- P1.X=67527.0847; Y=4878801,1606;
- P2. X=675344.3983; Y=497896,4204.

Pe acest perimetru, în suprafața de 2.377,65 se instituie o zona de reglementare suplimentară/de restricții definită ca: ZRS14 zona de siguranță și zona de protecție cai de comunicații-circulații rutiere. Aceasta zonă poate fi utilizată pentru realizarea de spații verzi plantate.

Urmare a analizelor efectuate și a elementelor propuse prin teme de proiectare, rezulta ca este posibilă amplasarea și realizarea zonei funcționale propuse cu toate dotările și elementele ei anexe funcționale. Aceste zone vor fi definite în continuare ca fiind:

1. **ZF01-IN/EX- zonă terenuri aflate permanent sub ape - exploatare piscicolă în intravilan și extravilan;**
2. **ZRS14- zona de reglementare suplimentară/de restricții, zona de siguranță și zona de protecție cai de comunicații-circulații rutiere, cu o suprafață de 2.377,65 mp. Aceasta zonă poate fi utilizată pentru realizarea de spații verzi plantate.**
3. **ZF03-EX- zona terenuri libere în extravilan (lot 2 propus pentru scoatere din circuit agricol și schimbarea zonei funcționale în ZF01-EX-zona terenuri aflate permanent sub ape- amenajare piscicolă).**

Subzone funcționale:

- SZF01-IN/EX-ca - Subzone aferent amplasării unor construcții administrative;
- SZF01-IN/EX-cr subzona aferentă căilor rutiere de acces, platforme pentru parcuri și circulații; pietonale;
- SZF01-IN/EX-v subzona spații verzi plantate;
- SZF01-IN/EX-ap subzona luciu apă - iaz piscicol, inclusiv taluzurile perimetrale;

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 FUNCȚIUNILOR PROPUSE – subzone funcționale.

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

- **SZF01-IN/EX-ca - Subzone aferent amplasării unor construcții administrative:**

Pentru realizarea spațiilor necesare exploatarei piscicole, s-a optat pentru varianta amplasării unor containere birou,

furnizate de CTX CONTAINEX, cu următoarele dimensiuni:

4,9 x 2,4 m – 2 buc

6,02 x 2,4 – 1 buc.

Pentru descrierea tehnică 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.

Funcțiuni:

Se vor realiza următoarele funcțiuni:

Magazie pentru depozitarea furajelor - 9,91 mp

Depozit materiale și unelte de întreținere – 5,55 mp

Spațiu grup electrogen – 4,23 mp

Birou, spațiu odihnă muncitori – 12,32 mp

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

Această subzona va ocupa o suprafață de 198,85 mp.

- **SZF01-IN/EX-cr subzona aferentă căilor rutiere de acces, platforme pentru parcuri**

Calea rutieră de acces din drumul public de exploatare, va avea lățimea de 6,0 m, cu raze de racordare de 10-12 m. 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE IAZ PISCICOL, CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL ORAS MARASESTI NR. 55/25.07.2019" – SORAGMIN SRL

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

Aceasta subzona va ocupa o suprafață de 5.352,75 mp.

• **SZF01-IN/EX-v subzona spații verzi plantate;**

Aceasta subzona este compusă din două subdiviziuni: spații verzi plantate de aliniament (pe ambele parti ale drumului de acces si intretinere a iazului) și o suprafața compactă- zona administrativă (gazon și specii de arbori sau arbusti de talie mica-medie).

Aceasta subzona va ocupa o suprafață de 4.845,25, mp.

(in aceasta subzona functionala, va fi cuprinsa si ZRS14- zona de reglementare suplimentara/de restrictii, zona de siguranta si zona de protectie cai de comunicatii-circulatii rutiere, cu o suprafața de 2.377,65 mp).

• **SZF01-IN/EX-ap subzona luciu apă - iaz piscicol, inclusiv taluzurile perimetrare;**

Delimitarea zonei de extracție a agregatelor minerale se va realiza păstrându-se perimetral pilieri de protecție:

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

Minim 5,50 m față 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 constă în extracția nisipului si pietrisului în 3 trepte cu adancimi de: 3.50 m treapta I (la care se adaugă 1,20 m grosimea copertei), treapta a II-a cu h= 4,00 m si treapta a III-a- care se va săpa sub adâncimea nivelului hidrostatic, avand o adancime de 4,50 m, încadrabile în normele de protectia muncii in exploatare miniere la zi.

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

În treapta a III, la cca 0,50 cm sub nivelul apei (cota 46.00 mdM) se va contura o bernă de 1 m pentru hrănirea 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 se va utiliza geotextil, urmând a fi însemănțate cu iarbă;
- Plantări de puieti de salcie, plop, arin,pe zona verde de protecție și pe spațiile verzi de aliniament.

Suprafața totala a perimetrului este de S = 126439,00 mp;

Suprafața amenajare iaz piscicol(suprafața excavata si luciu apa)=113664,50 mp.

3.3.REGIM DE ALINIERE

Aliniament obligatoriu impus:

- Minim 1,5 m față de împrejmuire, 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.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- Clădiri existente nu este cazul;
- Clădiri propuse P (containere metalice)

3.4. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL						
ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	EXISTENT			PROPUȘ		
	INTRAVILAN	EXTRAVILA N	TOTAL	INTRAVILA N	EXTRAVILAN	TOTAL
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	%	%	%	%	%	%
1. ZF01-IN/EX – zona terenuri aflate permanent sub ape – amenajari piscicole (lot 1+ lot 2)	87610.00	0.00	87610.00	85232.35	38829.00	124061.35
	69.29	0.00	69.29	67.41	30.71	98.12

PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE IAZ PISCICOL, CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL ORAS MARASESTI NR. 55/25.07.2019” – SORAGMIN SRL

1.1 SZF01-IN/EX-ca –Subzona aferenta amplasarii unor constructii administrative – max admisibil	114.15	0.00	144.15	0.00	198.85	198.85
	0.13	0.00	0.13	0.00	0.16	0.16
1.2 SZF01-IN/EX –cr subzona aferenta cailor rutiere de acces, platforme parcare si circulatii pietonale	4517.65	0.00	4517.65	2710.10	2642.65	5352.75
	3.57	0.00	3.57	2.15	2.09	4.24
1.3 SZF01-IN/EX`-v Subzona spatii verzi plantatede aliniament si compacte	10713.25	0.00	10713.25	2267.65	2577.60	4845.25
	8.47	0.00	8.47	1.78	2.04	3.82
1.4 SZF01 – IN/EX-ap Subzona amenajare iaz piscicol	72234.75	0.00	72234.75	80263.65	33400.85	113664.50
	57.12	0.00	57.12	63.48	26.41	89.90
2. ZRS14 - Zona de reglementare suplimentara- zona de siguranta si protectie cai de comunicatie – cai de comunicatii rutiere	0.00	0.00	0.00	2377.65	0.00	2377.65
	0.00	0.00	0.00	1.88	0.00	1.88
3. ZF 03 – EX-ag Zona terenuri libere in extravilan agricol arabil (lot2 propus pentru scoatere din circuit agricol)	0.00	38829.00	38829.00	0.00	0.00	0.00
	0.00	30.71	30.71	0.00	0.00	0.00
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA	126439.00			126439.00		
	100			100		

3.5 INDICATORI URBANISTICI:

POT max.= 0,16%

CUT max.=0,0016

POT min. = 0,05%

CUT min. =0,0005.

4. ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA – REGLEMENTĂRI

4.1. Echipare tehnico – sanitara - Racorduri de apa si canalizare: nu este cazul.

- **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 instala un bazin rezervor prefabricat, izolat termic, suprateran (montat pe peretele exterior al construcției de tip container care adăpostește funcțiunea vestiar-grup sanitar), alimentat periodic, cu o cisternă de transport apă din rețeaua publică de alimentare cu apă a orașului, în baza unui contract de furnizare . Se vor atenționa utilizatorii cu privire la faptul că această apă nu este potabilă.
- **Evacuarea apelor uzate:**– se va utiliza grup sanitar racordat la un bazin etanș vidanjabil,montat subteran (sub containerul cu funcțiunea vestiar grup sanitar).

4.2. Alimentarea cu energie electrică: nu este cazul.

- Unitatea va dispune de un sistem propriu de alimentare și distribuție energie electrică, cu putere instalată de aprox. 40 kW, 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 incintă: nu este cazul.**
- **Iluminatul exterior în incinta,** se va face cu stâlpi echipați 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 de 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 4) de colectare a deșeurilor solide de tip menajer și cu 4 containere speciale pentru colectare selectivă a deșeurilor.

5.0. PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU – măsuri propuse pentru prevenire, reducerea și 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 seceta și vânt;
- 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 întrețineri 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:

Etapă de construire:

- manipularea cu mare atenție a carburanților și lubrifianților 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.

Etapă de exploatare a iazului piscicol:

- trebuie acordată o atenție deosebită gestionării tuturor deșeurilor generate de amplasamentul iazului piscicol, dar în mod deosebit, gestionării cadavrelor de pești, în situația mortalității;
- monitorizarea calității apei freatiche se va efectua prin cele două 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 relocată temporar, astfel încât, să poată fi utilizată la recopertarea suprafețelor decopertate și neocupate de construcții și amenajări, altele decât spații verzi plantate;**
- manipularea cu mare atenție a carburanților și lubrifianților folosiți pentru utilaje ce 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;

Măsuri - Etapa de exploatare a iazului piscicol:

- furajarea peștilor cu cereale și evitarea granulelor concentrate, folosirea eficientă a nutrienților;

- nu vor fi utilizați fertilizanți, hrană pentru creșterea peștelui existentă în iazul piscicol va fi suplimentată cu lot 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 temporară a copertei de sol;
- gestionarea corespunzătoare a deșeurilor generate(colectare transport, valorificare/eliminare);
- prevenirea poluărilor accidentale;

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

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

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

- uciderea sau capturarea intenționată, indiferent de metoda utilizată;
- deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură;

- perturbarea intenționată, 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 protecția așezărilor umane:

- participarea publicului în procesul decizional privind mediul;
- respectarea programului de lucru în realizarea lucrărilor de construcții ținând cont de aria de desfășurare, sfârșitul de săptămână, sărbătorile legale, etc.;
- reducerea vitezei autovehiculelor grele care transportă 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”)

6. REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

6.1. Terenul aparține SC SORAGMIN SRL și va rămâne în continuare în proprietatea companiei.

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

6.2.1. Terenul în suprafață de 87.610,0 mp, va rămâne în teritoriul intravilan al UAT MARASEST cu funcțiunea actuală **ZF01-IN- zona terenuri aflate permanent sub ape-amenajari piscicole;**

6.2.2. Terenul în suprafață de 38.729,0 mp, va rămâne în teritoriul extravilan al UAT MĂRĂȘEȘTI și este propus pentru schimbarea categoriei de folosință agricol-arabil în zona funcțională **ZF01-EX- zona terenuri aflate permanent sub ape-amenajari piscicole;**

6.2.2. Terenul comasat, propus pentru amenajare piscicola, cu subzonele funcționale specifice, va avea o suprafață totală de 126.439,00 mp.

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:

- heleșteu - bazin piscicol realizat în săpătură sau umplutură, înconjurat total ori parțial de diguri, prevăzut cu canale de alimentare, de evacuare și perimetrale, dotat cu construcții hidrotehnice și instalații de alimentare, reținere și evacuare a apei;
- iaz - bazin piscicol realizat prin bararea unei văi cu un baraj, prevăzut cu instalații hidrotehnice pentru reținerea și deversarea/evacuarea apei;
- stație de reproducere artificială;
- viviera flotabilă - instalație plutitoare, alcătuită dintr-un cadru poliedric cu pereți din plasă, destinată creșterii peștilor sau altor viețuitoare acvatice;
- lacuri de acumulare în care se practică acvacultura;
- 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 acestora;

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.

7. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVEL DE UAT.

În STRATEGIA DE DEZVOLTARE a orașului Măreșești 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 piscicola 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 Marasesti.
- 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 ape-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:
 - Valorificarea potențialului zonei;
 - 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:

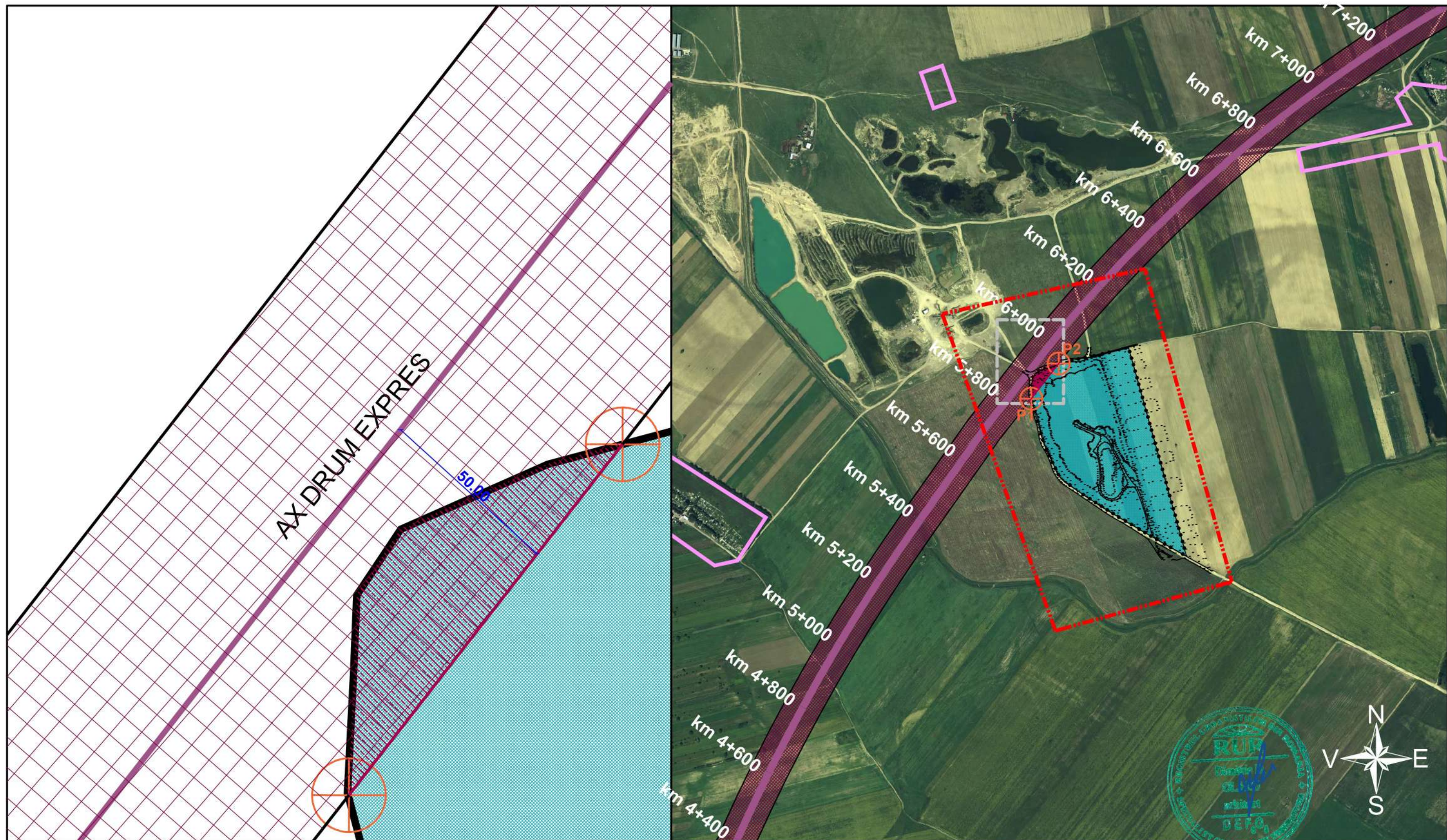
- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu;
- siguranța în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică

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



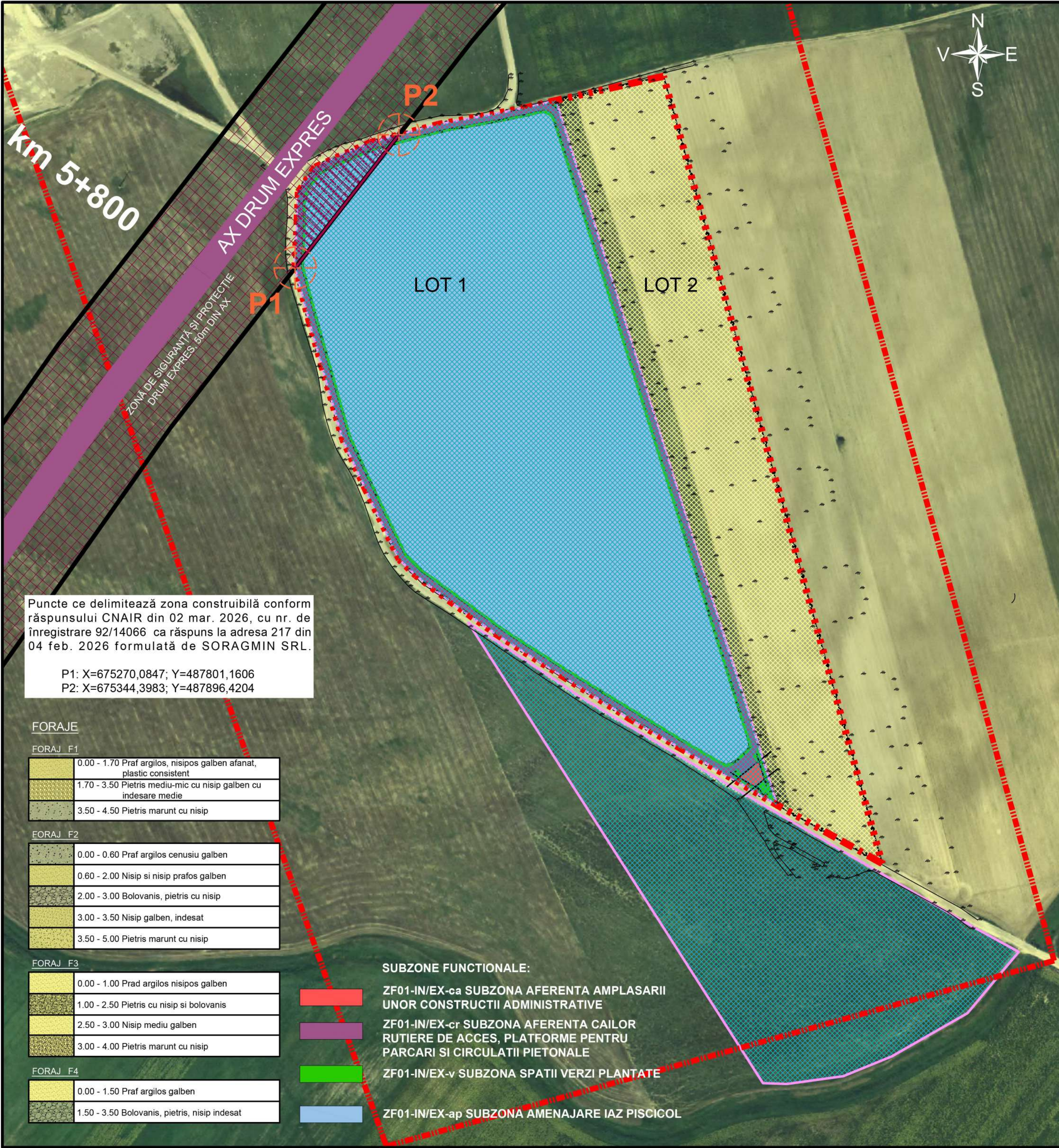
Detaliu 1:1000

Limita de proprietate N-V, in proximitatea drumului expres Tisita-Albita

Puncte ce delimitează zona construibilă conform răspunsului CNAIR din 02 mar. 2026, cu nr. de înregistrare 92/14066 ca răspuns la adresa 217 din 04 feb. 2026 formulată de SORAGMIN SRL.
P1: X=675270,0847; Y=487801,1606
P2: X=675344,3983; Y=487896,4204

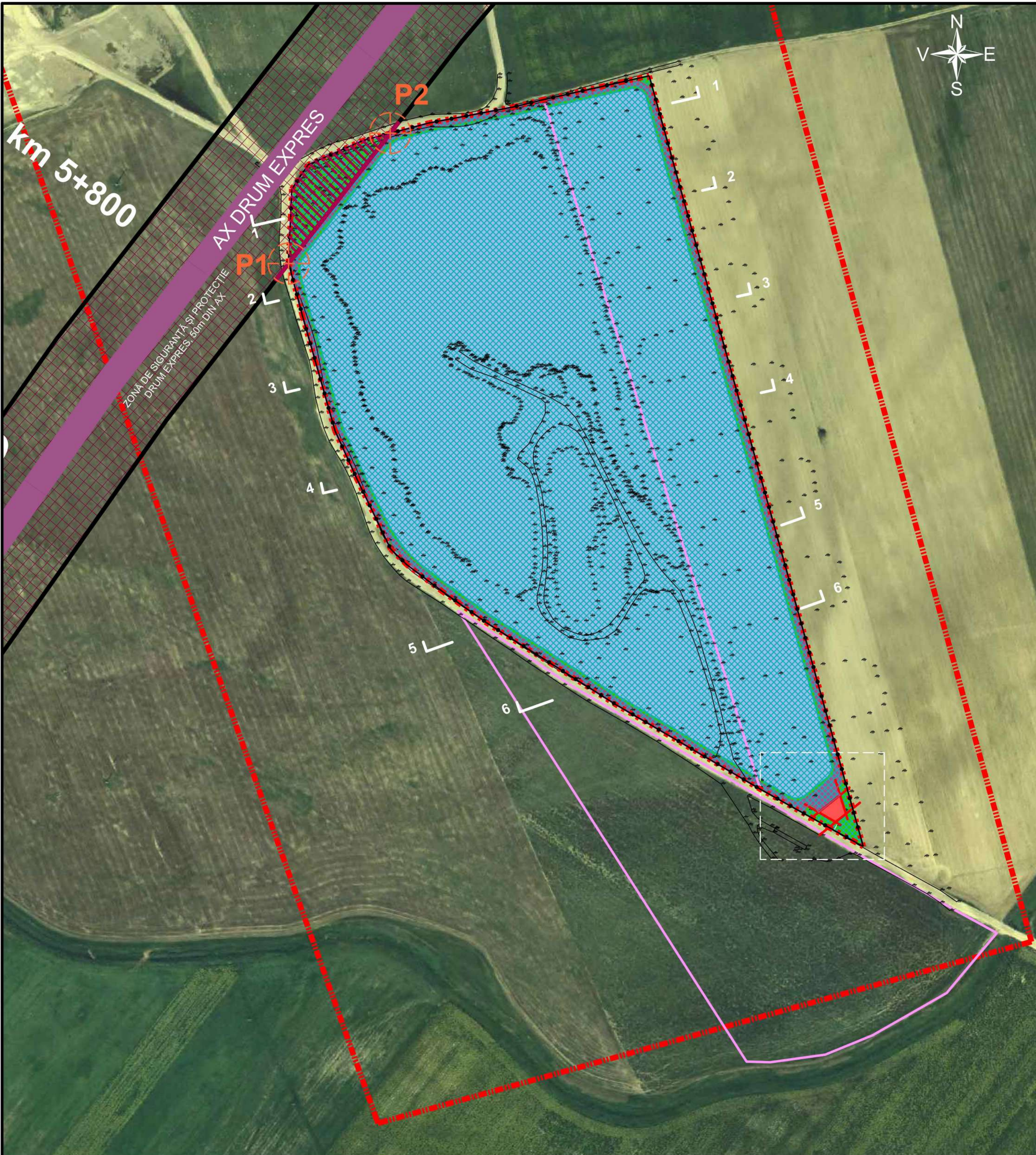
- LIMITA DE PROPRIETATE TEREN
- CF 57478
- LIMITA INTRAVILAN U.A.T. Marasesti
- LIMITA ZONA ANALIZATA
- DRUM EXPRES TISITA-ALBITA
- ZONA DE PROTECTIE DEx (50m din ax drum)
- ZRS14 - ZONA DE SIGURANTA SI ZONA DE PROTECTIE CAI DE COMUNICATII - CIRCULATII RUTIERE - TEREN AFLAT IN ZONA DE PROTECTIE DEx cf. ADRESA CNAIR NR. 92/14066 DIN 02.03.2026

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA/NR./DATA	
				Beneficiar:	Proiect nr. 169/2025
				Titlu proiect:	EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE DE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL 55 / 25.07.2019
				Titlu plansa:	Faza: P.U.Z.
				INCADRARE IN TERITORIU	
				Plansa nr. 1.0.	



PUZ		PLAN URBANISTIC ZONAL	
EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE DE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL 55 / 25.07.2019			
2.0.		SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI	
LEGENDA			
		LIMITA DE PROPRIETATE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	
		LIMITA SUPRAFATA REGLEMENTATA	
		LIMITA SUPRAFATA ANALIZATA	
		LIMITA INTRAVILAN EXISTENT	
		ZF03-EX - ZONA FUNCTIONALA PENTRU TERENURI AGRICOLE	
		ZF01-IN - ZONA FUNCTIONALA PENTRU ZONA APE - AMENAJARE PISCICOLA	
		ZRS14 - ZONA DE SIGURANTA SI ZONA DE PROTECTIE CAI DE COMUNICATII - CIRCULATII RUTIERE - TEREN AFLAT IN ZONA DE PROTECTIE Dex cf. ADRESA CNAIR NR. 92/14066 DIN 02.03.2026	
CADRUL CONSTRUIT - FUNCTIUNI URBANE	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI	CATEGORII DE INTERVENTII URBANISTICE
LOT 1: teren intravilan cu functiune ZF01-IN-zona terenuri aflate permanent sub ape - in intravilan - exploatare piscicola LOT 2: teren extravilan, agricol-arabil -terenuri neocupate	- lucrări de execuție iaz piscicol nefinalizate în proporție de 20 % - -Conform Studiu Agropedologic întocmit de OSPA Vrancea terenunul are are clasa de calitate IV - teren de calitate slabă pentru folosinta agricola; - zone lipsite de asigurarea cu utilitati tehnico-edilitare; - zona fara dotari de folosinta zilnica/periodica;	Modificarea documentatiei de urbanism aprobate cu HCL 55/2019 cu prezenta documentatie ce urmează a fi avizată și aprobată în conformitate cu legislatia în vigoare. Utilizarea funcțională a zonei existente, ca zonă pentru ZF01-EX: zona terenuri aflate permanent sub ape - exploatare piscicola - AMENAJARE PISCICOLA, cu respectarea RGU privind: - întocmirea regulamentului local de urbanism aferent PUZ, cu permisiuni și restricții pe zona analizata; - respectarea conditiilor de constructibilitate; - realizarea infrastructurii și a rețelelor tehnico edilitare;	Extinderea funcțiunii ZF01- zona ape exploatare piscicola Schimbarea funcțiunii lotului 2, prin scoatere definitivă din circuit agricol terenului și reglementarea implementării zonei funcționale ZF01- EX - zona terenuri aflate permanent sub ape - extravilan.
Circulație și transport	- lipsa organizării și ierarhizării circulației în zona și pe parcele de teren; - lipsa spațiilor de parcare - În partea de nord-vest a lotului 1, este prevăzut a se realiza obiectivul de interes național Drum Expres Tisita-Albita, cu traseu sud-vest către nord-est; conform adresei CNAIR SA, nr. 14066, se constata ca terenul aferent lotului1 se afla partial în zona de protecție a drumului expres.	- ierarhizarea circulațiilor; - organizarea circulației locale și racordarea acesteia la circulația din zona; - asigurarea terenurilor pentru organizarea ciculației pe parcele; - asigurarea terenurilor pentru staționare și parcare conform RGU; - realizarea în incinta a circulațiilor auto și pietonale; - Conformarea cu specificațiile din adresa CNAIR SA referitoare la zona construibilă; aceasta zona va fi delimitata de urmatoarele puncte de coordonate în sistem STEREO 70: • P1.X=67527,0847; Y=487801,1606; • P2. X=675344,3983; Y=487896,4204.	Amenajări specifice în conformitate cu legislația în vigoare. Schimbarea subzonelor funcționale existente în documentația de urbanism aprobată (drum perimetral în incinta pentru întreținere și exploatare iaz piscicol, plantații de aliniament și terenuri aflate permanent sub ape-iaz piscicol) în zona de protecție și siguranță a drumului expres, needificabila cu funcțiunea spații verzi plantate.
Mediu și recreere	- insuficienta a spatiilor verzi amenajate;	- amenajare spatii verzi de folosinta generala, conform RGU	Combaterea poluarii și ameliorarea mediului înconjurător
Igiena urbana - salubritate	- inexistenta echiparii tehnico edilitare pe parcela din extravilan	- realizarea elementelor de echipare tehnico-edilitare în regim privat; - realizarea și echiparea platformelor pentru colectarea deșeurilor în sistem selectiv	Îmbunătățirea condițiilor de salubritate

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA/NR./DATA
				Beneficiar: S.C. SORAGMIN S.R.L.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	Titlu proiect: EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE DE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL 55 / 25.07.2019
SEF PROIECT	Arh. Dimitrie Olaru			Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dimitrie Olaru			
DESENAT	Arh. Vlad Olaru			Titlu planșă: SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI
				Planșă nr. 2.0.



PUZ

PLAN URBANISTIC
ZONAL

EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE DE
AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ
APROBAT CONFORM HCL 55 / 25.07.2019

3.0.

REGLEMENTARI
URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- - - - - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- - - - - LIMITA SUPRAFATA REGLEMENTATA
- - - - - LIMITA SUPRAFATA ANALIZATA
- - - - - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT

ZONIFICARE

- ZF01-IN/EX - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE - AMENAJARI PISCICOLE (LOT 1 + LOT 2)
- ZRS14 - ZONA DE SIGURANTA SI ZONA DE PROTECTIE CAI DE COMUNICATII - CIRCULATII RUTIERE - TEREN AFLAT IN ZONA DE PROTECTIE Dex cf. ADRESA CNAIR NR. 92/14066 DIN 02.03.2026

SUBZONE FUNCTIONALE:

- ZF01-IN/EX-ca SUBZONA AFERENTA AMPLASARII UNOR CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE
- ZF01-IN/EX-cr SUBZONA AFERENTA CAILOR RUTIERE DE ACCES, PLATFORME PENTRU PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE
- ZF01-IN/EX-v SUBZONA SPATII VERZI PLANTATE
- ZF01-IN/EX-ap SUBZONA AMENAJARE IAZ PISCICOL
- PERIMETRU EDIFICABIL

BILANT TERITORIAL

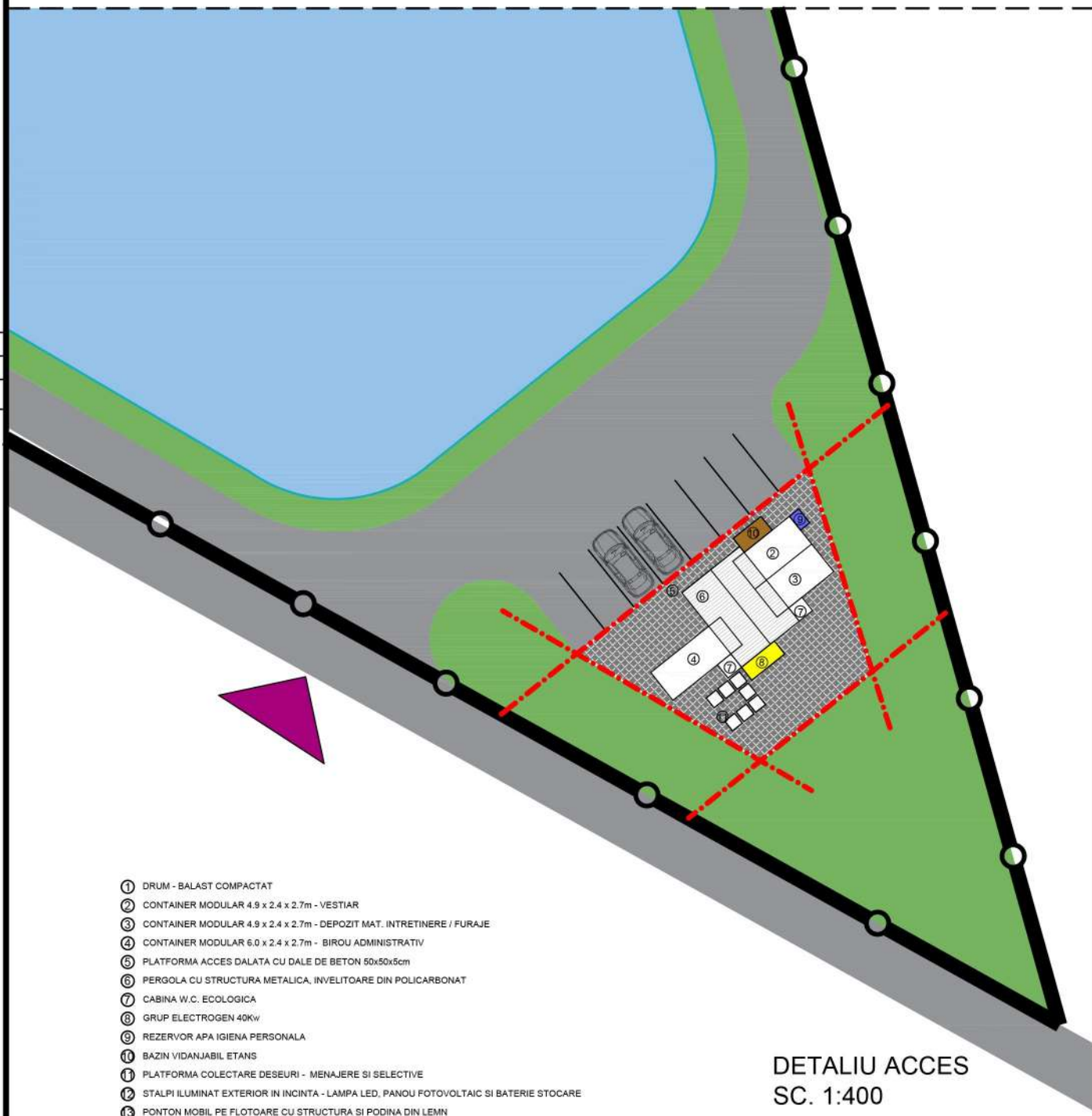
ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	EXISTENT			PROPOS		
	INTRAVILAN		EXTRAVILAN	INTRAVILAN		EXTRAVILAN
	m²	%	m²	m²	%	m²
1. ZF01-IN/EX - zona terenuri aflate permanent sub ape - amenajari piscicole (lot 1 + lot 2)	87610,00	0,00	0,00	87610,00	85232,35	38829,00
		69,29	0,00		67,41	30,71
						98,12
1.1. ZF01-IN/EX-ca - subzona aferenta amplasarii unor constructii administrative - maxim admisibil	144,15	0,00	0,00	144,15	0,00	198,85
		0,13	0,00		0,00	0,16
						0,16
1.2. ZF01-IN/EX-cr - subzona aferenta cailor rutiere de acces, platforme pentru parcare si circulatii pietonale	4517,65	0,00	0,00	4517,65	2710,10	2642,65
		3,57	0,00		2,15	2,09
						4,24
1.3. ZF01-IN/EX-v - subzona spatii verzi plantate (de aliniament si compacte)	10713,25	0,00	0,00	10713,25	4267,65	2577,60
		8,47	0,00		1,78	2,04
						3,82
1.4. ZF01-IN/EX-ap - subzona amenajare iaz piscicol (suprafata excavata si luciu de apa)	72234,75	0,00	0,00	72234,75	80263,65	33400,85
		57,12	0,00		63,48	26,41
						89,90
2. ZRS14 - Zona de reglementare suplimentara - zona de siguranta si protectie cai de comunicatii - cai de comunicatii rutiere	0,00	0,00	0,00	0,00	2377,65	0,00
		0,00	0,00		1,88	0,00
						1,88
2. ZF03-EX-ag - zona terenuri libere in extravilan, agricol-arabili (lot 2 - propus pentru scoatere din circuit agricol si schimbarea categoriei de folosinta - exploatare piscicola)	0,00	0,00	38829,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	30,71		0,00	0,00
						0,00
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA	126439,00			126439,00		
	100,00			100,00		

P.O.T. max. = 0.16%

P.O.T. min. = 0.05%

C.U.T. max. = 0.0016

C.U.T. min. = 0.0005



Puncte ce delimitează zona construibilă conform
răspunsului CNAIR din 02 mar. 2026, cu nr. de
înregistrare 92/14066 ca răspuns la adresa 217 din
04 feb. 2026 formulată de SORAGMIN SRL.

P1: X=675270,0847; Y=487801,1606
P2: X=675344,3983; Y=487896,4204



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZANR./DATA
				Beneficiar: S.C. SORAGMIN S.R.L.
PROIECTAT	Arh. Dimitrie Olaru	05.09.2025	Scara: 1:2000	Titlu proiect: EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE DE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL 55 / 25.07.2019
DESENAT	Arh. Viad Olaru	05.09.2025	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE	Proiect nr. 169/2025 P.U.Z. Planșă nr. 3.0.

PLAN URBANISTIC ZONAL

3.1.

POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANA

LEGENDA

- | | |
|---|---|
| | LIMITA DE PROPRIETATE TEREN CE A GENERAT P.U.Z. |
| | LIMITA SUPRAFATA REGLEMENTATA |
| | LIMITA SUPRAFATA ANALIZATA |
|  | LIMITA INTRAVILAN EXISTENT |

 ZRS14 - ZONA DE SIGURANTA SI ZONA DE PROTECTIE CAI DE
COMUNICATII - CIRCULATII RUTIERE - TEREN AFLAT IN ZONA DE
PROTECTIE DEX cf. ADRESA CNAIR NR. 92/14066 DIN 02.03.2026

SUBZONE FUNCTIONALE:

- | | |
|---|---|
|  | ZF01-IN/EX-ca SUBZONA AFERENTA AMPLASARII UNOR CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE |
|  | ZF01-IN/EX-cr SUBZONA AFERENTA CALOR RUTIERE DE ACCES, PLATFORME PENTRU PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE |
|  | ZF01-IN/EX-v SUBZONA SPATII VERZI PLANTATE |
|  | ZF01-IN/EX-ap SUBZONA AMENAJARE IAZ PISCICOL |
|  | PERIMETRU EDIFICARII |

BILANT TERRITORIAL

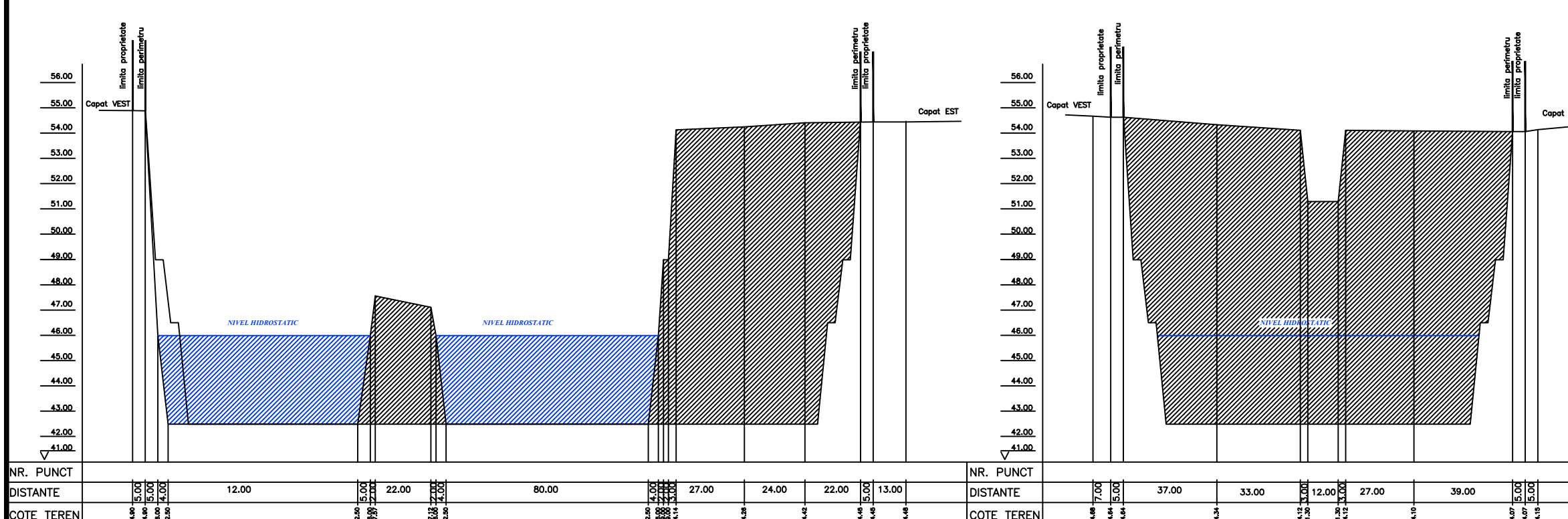
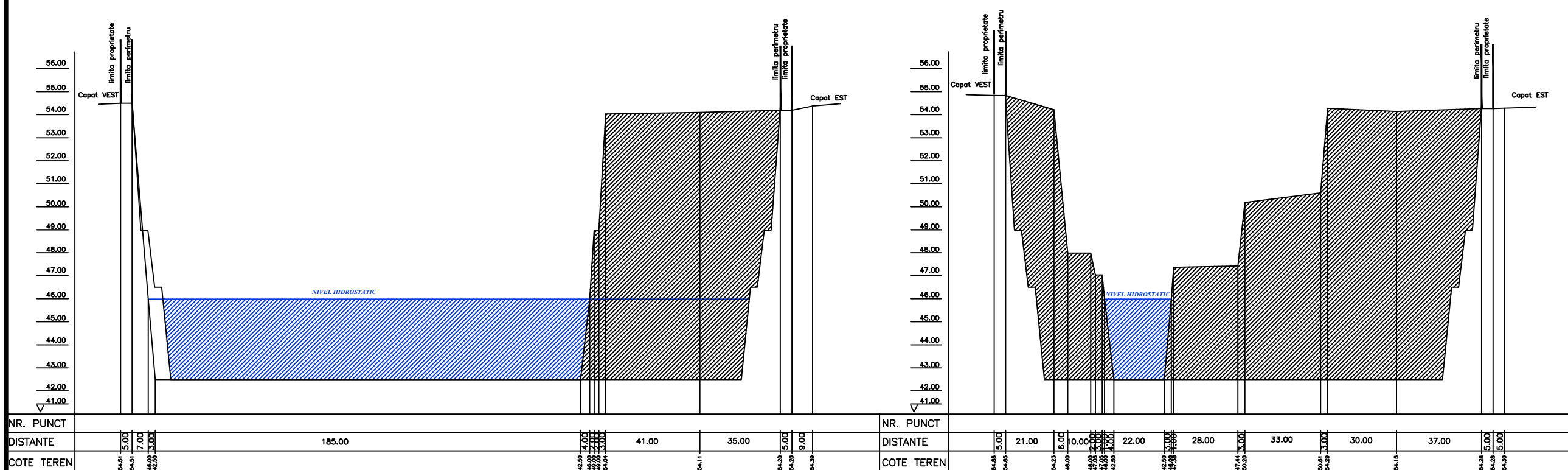
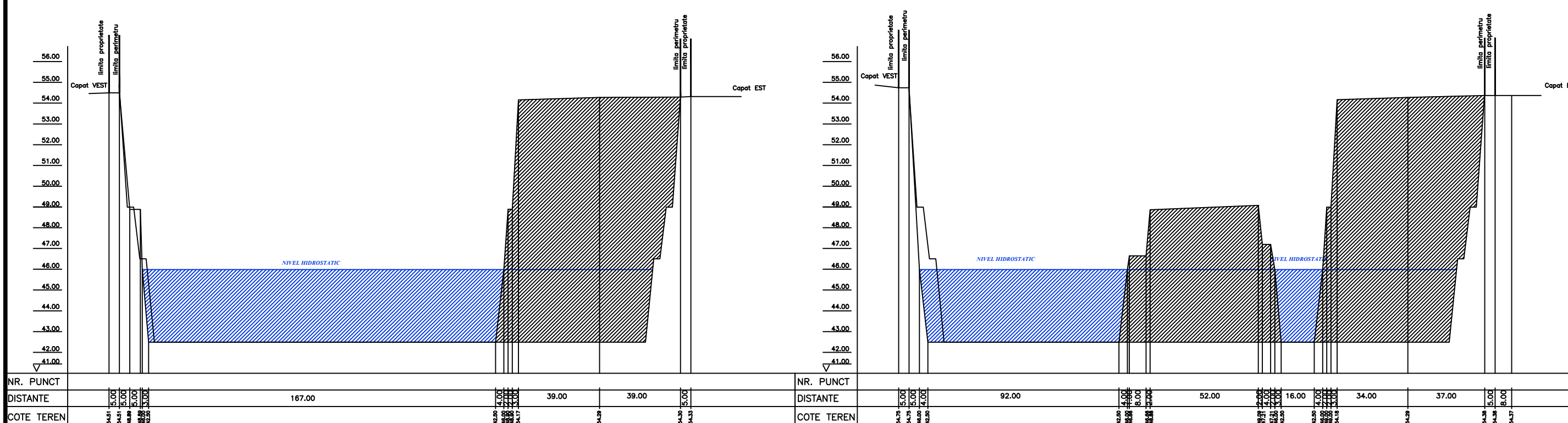
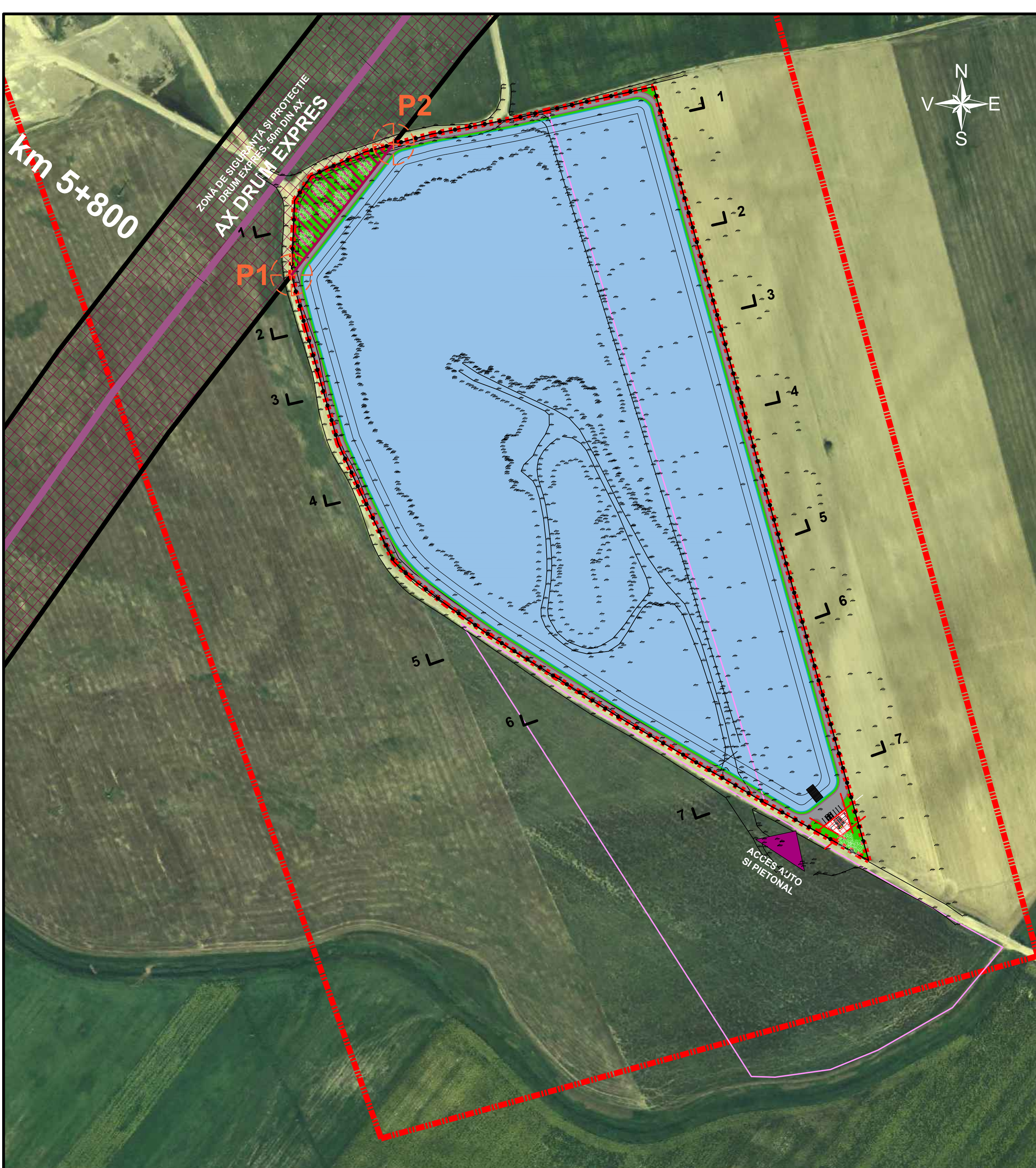
ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE		EXISTENT			PROPOS		
		INTRAVILAN	EXTRAVILAN	TOTAL	INTRAVILAN	EXTRAVILAN	TOTAL
		m ² %	m ² %	m ² %	m ² %	m ² %	m ² %
1.	ZF01-IN/EX - zona terenuri aflate permanent sub ape - amenajari piscicole (lot 1 + lot 2)	87610,00	0,00	87610,00	85232,35	38829,00	124061,35
		69,29	0,00	69,29	67,41	30,71	98,12
1.1.	ZF01-IN/EX-ca - subzona aferenta amplasarii unor constructii administrative -maxim admisibil	144,15	0,00	144,15	0,00	198,85	198,85
		0,13	0,00	0,13	0,00	0,16	0,16
1.2.	ZF01-IN/EX-cr - subzona aferenta calilor rutiere de acces, platforme pentru parcuri si circuliati pietonale	4517,65	0,00	4517,65	2710,10	2642,65	5352,75
		3,57	0,00	3,57	2,15	2,09	4,24
1.3.	ZF01-IN/EX-v - subzona spatii verzi plantate (de alinament si compacte)	10713,25	0,00	10713,25	4267,65	2577,60	4845,25
		8,47	0,00	8,47	1,78	2,04	3,82
1.4.	ZF01-IN/EX-ap - subzona amenajare iaz piscicol (suprafata excavata si luciu de apa)	72234,75	0,00	72234,75	80263,65	33400,85	113664,50
		57,12	0,00	57,12	63,48	26,41	89,90
2.	ZRS14 - Zona de reglementare suplimentara - zona de siguranta si protectie caii de comunicatie - caii de comunicatii rutiere	0,00	0,00	0,00	2377,65	0,00	2377,65
		0,00	0,00	0,00	1,88	0,00	1,88
2.	ZF03-EX-ag - zona terenuri libere in extravilan, agricol-arabil (lot 2 - propus pentru scoatere din circuit agricol si schimbarea categoriei de folosinta - exploatare piscicola)	0,00	38829,00	38829,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	30,71	30,71	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUPRAFATA REGLEMETATA		126439,00			126439,00		
		100,00			100,00		

P.O.T. max. = 0.16%
P.O.T. min. = 0.05%

C.U.T. max. = 0.0016
C.U.T. min. = 0.0005

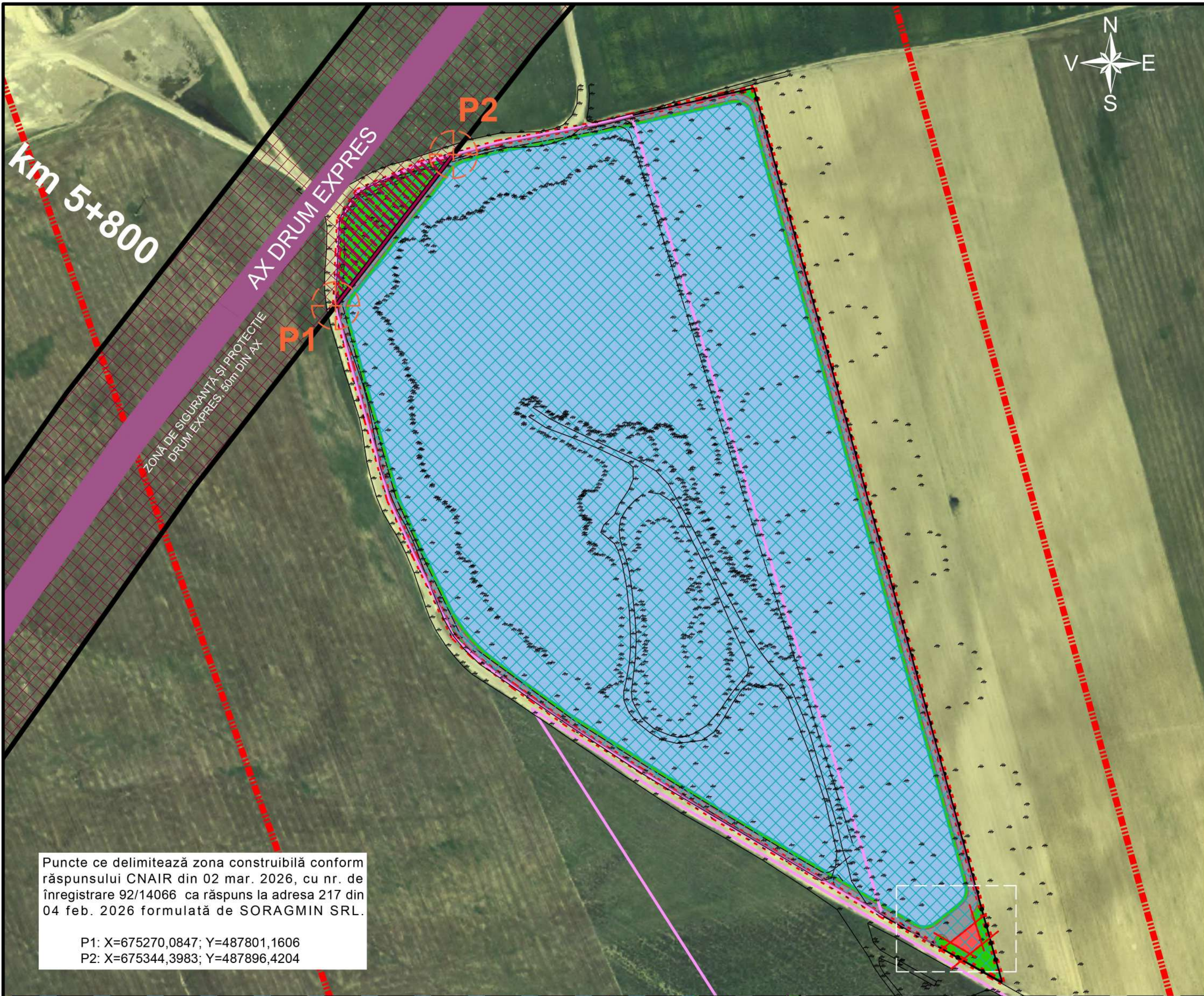
Puncte ce delimitează zona construibilă conform
răspunsului CNAIR din 02 mar. 2026, cu nr. de
înregistrare 92/14066 ca răspuns la adresa 217 din
04 feb. 2026 formulată de SORAGMIN SRL.

P1: X=675270,0847; Y=487801,1606
P2: X=675344.3983; Y=487896.4204



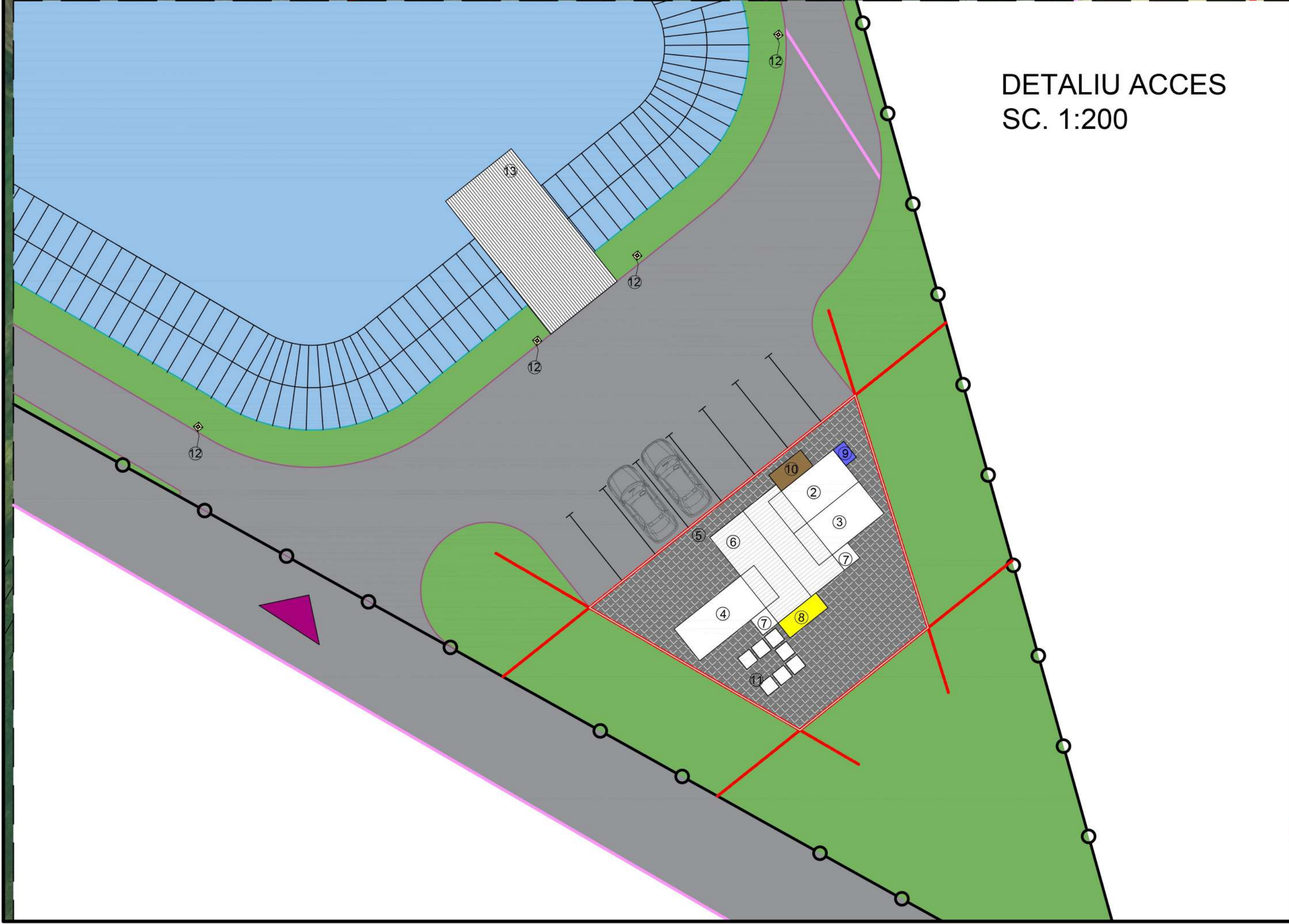
ggh

[illegible]



Puncte ce delimitează zona construibilă conform
răspunsului CNAIR din 02 mar. 2026, cu nr. de
înregistrare 92/14066 ca răspuns la adresa 217 din
04 feb. 2026 formulată de SORAGMIN SRL.

P1: X=675270,0847; Y=487801,1606
P2: X=675344,3983; Y=487896,4204



DETALIU ACCES
SC. 1:200

PUZ

PLAN URBANISTIC
ZONAL

EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE DE
AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ
APROBAT CONFORM HCL 55 / 25.07.2019

4.0.

REGLEMENTARI
EDILITARE

LEGENDA

-
- LIMITA DE PROPRIETATE
-
- TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ZONIFICARE

-
- ZF01-IN/EX - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE -
-
- AMENAJARI PISCICOLE (LOT 1 + LOT 2)

SUBZONE FUNCTIONALE:

-
- ZF01-IN/EX-ca SUBZONA AFERENTA AMPLASARII
-
- UNOR CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE

-
- ZF01-IN/EX-v SUBZONA SPATII VERZI PLANTATE

-
- ZF01-IN/EX-ap SUBZONA AMENAJARE IAZ PISCICOL

-
- PERIMETRU EDIFICABIL

- ①
- DRUM - BALAST COMPACTAT

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

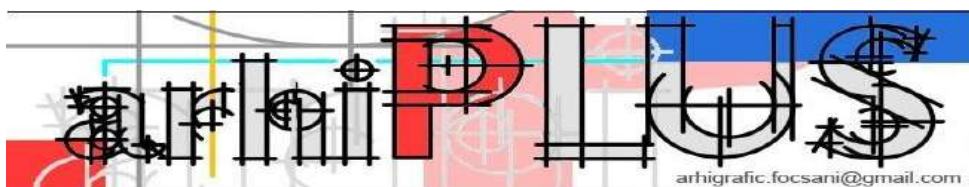
⑪

⑫

⑬



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA/NR./DATA	
				Beneficiar: S.C. SORAGMIN S.R.L.	Proiect nr. 169/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	Titlu proiect: EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE DE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL 55 / 25.07.2019	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Dimitrie Olaru		Data: 12 Decembrie 2025	Titlu planşa: REGLEMENTARI EDILITARE	Planşa nr. 4.0.
PROIECTAT	Arh. Dimitrie Olaru				
DESENAT	Arh. Viad Olaru				



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:

**” EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE, CU
MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL ORAS MARASESTI NR.
55/25.07.2019” – intravilan oras MARASESTI T86, P461 si extravilan oras
MARASESTI, T 87, P 87,75, 95, CF 57478-initiator - SORAGMIN 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.

Zone functionala propusa pe paccela studiata:

1. ZF01-IN/EX-zonă terenuri aflate permanent sub ape - exploatație piscicolă;
- 1'. ZRS14- zona de reglementare suplimentara/de restrictii, definita ca:
ZRS14 zona de siguranta si zona de protectie cai de comunicatii-circulatii rutiere. Aceasta zona are o suprafata de 2.377,65 mp, care poate fi utilizata pentru realizarea de spatii verzi plantate.

Subzone functionale:

- SZF01-IN/Ex-ca - Subzonă aferentă amplasării unor construcții administrative;
- SZF01-IN/EX-cr subzona aferentă căilor rutiere de acces, platforme pentru parări și circulații; pietonale;
- SZF01-IN/EX-v subzona spații verzi plantate (include și ZRS14);
- SZF01-IN/EX-ap subzona luciu apă, inclusiv taluzuri - iaz piscicol;

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 propuse, în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

(3) 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: Terenuri agricole din intravilan

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

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

b) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art. 6: Resursele subsolului

(1) În cazul identificării de resurse în intravilanul localității, 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. 7: 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.

(2) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Art. 8: 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. 9: Protecția patrimoniului arheologic

(1) În cazul identificării, pe parcursul executării lucrărilor, a unor vestigii arheologice, lucrările vor fi sistate și va fi solicitată asistența 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. 10: 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. 11: 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. 13: 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. 14: 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, căi rutiere și parcuri, amplasare de construcții provizorii asimilate anexelor exploatațiilor agricole, amenajare spații verzi, amenajări specifice amenajării piscicole, organizare de șantier.

Art. 15: 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 **0,16%**, iar **CUT max. 0,0016**.

Art. 16: 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

SECȚIUNEA 1: Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 17: Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

(2) La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere:

- Construcții administrative

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, grupurilor sanitare.

Art. 18: Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare, făcând excepție rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată, care pot fi amplasate în varianta supraeternă.

Art. 19: Amplasarea față de aliniament

(1) Construcțiile și amenajările vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- Minim 0,8 m fata de imprejmuire, pe limitele laterale.
- Min 5,5 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.

(2) În toate situațiile, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art. 20: Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a)** distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil - CAPITOLUL III: Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată- Secțiunea 1-5, art. 602-616;
- b)** distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21: Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU aprobat prin HG 525/1996.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 22: Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SECȚIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 23: Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul administratorului de rețea, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) În cazul echipării individuale, se vor respecta prevederile OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- (5) În cazul echipării individuale, pot fi prevăzute: bazin rezervor suprateran de apă pentru igiena personală, bazin etans vidanjabil, grupuri sanitare ecologice, grup electrogen, panouri fotovoltaice.

Art. 24: Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) din HG 525/1996 pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) din HG 525/1996 se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Art. 25: Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică dacă legea nu dispune altfel.

SECȚIUNEA 4: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 26: Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, nu este permisă.

Art. 27: Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime **P (containere metalice)**

Art. 28: Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei urbane și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

SECȚIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 29: Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

(3) Se respecta prevederile Anexei 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996, în sensul dimensionării suprafețelor parcajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Art. 30: Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la RGU aprobat prin HG 525/1996.

Vor fi plantați arbori care odată ajunși la maturitate creează o perdea de protecție pentru bazine și chiar un microclimat pozitiv pentru amenajare.

Sunt indicate speciile iubitoare de apă: anini, plopi, sălcii. Acestea, prin rădăcinile lor, fixează solul, coroana bogată poate atenua viteza vântului și asigura umbră în perioadele de arșiță, iar la maturitate sunt o sursă de material lemnos.

Art. 31: Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea între proprietăți, cu înălțimea maximă de 2 m;

b) împrejurimi transparente, cu înălțimea maximă de 2 m, eventual pe soclu cu înălțimea de 0,60 m, sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor față de spațiul public.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) Porțile de intrare în incintă se vor deschide către interior sau vor fi prevăzute porți culisante.

CAPITOLUL IV: Dispoziții finale

Art. 32: 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;
- căi rutiere și parcuri;
- amplasare de construcții provizorii asimilate anexelor exploatațiilor agricole;
- amenajare spații verzi;
- amenajări specifice exploatației piscicole;
- elemente ale echipării edilitare individuale de tipul: bazin rezervor suprateran de apă pentru igienă personală, bazin etanș vidanjabil, grupuri sanitare ecologice, grup electrogen, panouri fotovoltaice, stâlpi de iluminat exterior, rețele în incintă ;
- organizare de șantier.

Art. 33: 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 deservește amenajarea piscicolă 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. 34: 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. 35: 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