

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/ 2507.2019” –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: arh. Dimitrie Olaru**

**Arhitectura-Urbanism: arh. Dimitrie Olaru**

**arh. VLAD OLA**



## **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;
- Incadrarea 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 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 clădiri cu funcțiune administrative – birouri, depozitare material, grup sanitar;
- Amenajare iaz piscicol;
- Amenajare parcare conform HGR 525- RGU;
- Amenajare acces auto și pietonal;

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

- 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 pînă la 03.03.2023, prelungit pînă 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 VINZARE CUMPARARE 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 și SC BEDIC STONS SRL, SC SORAGMIN SRL are ACORD DE TRANZITARE nr. 249/09.10.2025 către 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 pînă 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 amenajări exterioare și va rămîne 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
<p><b>LOT 1:</b> teren intravilan cu funcțiune ZF01-IN zona terenuri aflate permanent sub ape -in intravilan - exploatare piscicola</p> <p><b>LOT2:</b> Teren extravilan, agricol-arabil - terenuri neocupate</p>	<p>- lucrări de execuție iaz piscicol nefinalizate în proporție de 20 %</p> <p>-Conform Studiului Agropedologic întocmit de OSPA Vrancea terenul are clasa de calitate IV - teren de calitate slabă pentru folosinta agricola; - zone lipsite de asigurarea cu utilități tehnico-edilitare; - zone fără dotări de folosință zilnică/periodică;</p>	<p>- 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.</p> <p>- Utilizarea funcțională a zonei existente, ca zonă pentru <b>ZF01-EX: zona aflate permanent sub ape - exploatare piscicola;</b></p> <p>- <b>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>- realizarea unor rețele tehnico-edilitare in regim local privat;</li> </ul>	<p>extinderea funcțiunii ZF01- zona terenuri aflate permanent sub ape exploatare piscicola</p> <p>- Schimbarea funcțiunii lotului 2, prin scoarere definitiva din circuit agricol al terenului și reglementarea implementării zonei funcționale ZF01- EX- zona terenuri aflate permanent sub ape-extravilan.</p>
<p><b>Circulație și transport</b></p>	<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> <p>- 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ierarhizarea circulațiilor;</li> <li>- organizarea circulației locale și racordarea acestora 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> <li>- <b>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:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P1.X=67527.0847; Y=4878801,1606;</li> <li>• P2. X=675344.3983; Y=497896,4204.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Amenajări specifice în conformitate cu legislația în vigoare.</p> <p>-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.</p>
<p><b>Mediu</b></p>	<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>	<p>Combaterea poluării și ameliorarea microclimatului</p>
<p><b>Igienă urbană-salubritate</b></p>	<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 elementelor de echipare tehnico-edilitare in regim privat;</li> <li>- realizarea și echiparea platformelor pentru colectarea deșeurilor in sistem selectiv</li> </ul>	<p>Intervenții conform studiilor de specialitate</p>

## **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 afloră în zona Marasesti- Cosmești Vale și în împrejurimi, precum și depozitele care au fost străbătute de foraje săpate în zonă aparțin următoarelor intervale cronostatigrafice: 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 hidrogeologie 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. Debitul ajung la 4,4 l/s la o denivelare de 0,2 m.

Cea mai extinsă zonă - de 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 excavatie din apropiere - executată 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 excavări până la adâncimea h=10 m (care ulterior din motive de siguranță au fost astupate) nivelul pânzei freactice era situat, în ziua măsurătorilor topografice la cota 46.50 mdM, cu observația că nivelul freatic în ultimii ani a scăzut, cota acestuia situându-se cu cca 3 m sub cea întâlnită în urma cu 10 ani, când s-au făcut primele măsurători de nivel în zona.**

Astfel, o coloană litologică medie în zona excavatiilor executate este următoarea:

- 0-1.20 m sol vegetal,
- 1.20-8.00 m nisipuri medii fine, gălbui, pietrișuri, medii -fine, pietrișuri medii grosiere de culoare cenușiu albastru, în amestec cu nisipuri gălbui subordonat bolovanisuri

**PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE IAZ PISCICOL, CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL ORAS MARASESTI NR. 55/25.07.2019<sup>9</sup> – SORAGMIN SRL**

- 8,00 -10,00 m nisipuri și pietrișuri cu intercalatii grosiere de marna argiloasa cenușiu albăstruie, plastică.
- Nivelul apei este situat la cca 9. 20 m fata de sol, cota acestuia fiind 46,50 mdM.

## 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 arbuști, realizarea de spații verzi plantate și mici perdele verzi de protecție. Aceste măsuri vor fi analizate și detaliate în documentația pentru avizul de mediu.

## 2.8. PROBLEME DE PATRIMONIUL CULTURAL

Pe zona luată în studiu, nu se 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

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 documentație 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 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:** ZF01-IN - zona terenuri aflate permanent sub ape - exploatare piscicola si ZF03-EX, teren agricol arabil - slab productiv - cu clasa de calitate II-IV.

### 3.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA - FUNȚIUNI PROPUSE:

Derogarea propusă de prezentul PUZ, fata de reglementările 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 în extravilan), în zonă pentru ZF01-EX: zona ape - exploatare piscicola în extravilan.**

**De asemeni** 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; aceasta zona este delimitata de o dreapta care intersecteaza 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 institue o zona de reglementare suplimentara/de restrictii definita ca: ZRS14 zona de siguranta si zona de protectie cai de comunicatii-circulatii rutiere. Aceasta zona poate fi utilizata pentru realizarea de spatii verzi plantate.**

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. Aceste zone var fi definite în continuare ca fiind:

**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. **ZF01-IN/EX- zonă terenuri aflate permanent sub ape - exploatare piscicola 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 schimbarea zonei funcționale în ZF01-EX-zona terenuri aflate permanent sub ape-amenajare piscicola).**

**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 perimetrare;**

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.

Platforma rutieră pentru parcuri 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 incintă.

**Această subzona va ocupa o suprafață de 5.352,75 mp.**

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

Această subzona este compusă din două subdiviziuni: spații verzi plantate de aliniament (pe ambele părți ale drumului de acces și întreținere a iazului) și o suprafață compactă- zona administrativă (gazon și specii de arbori sau arbuști de talie mică-medie).

**Această subzona va ocupa o suprafață de 4.845,25 mp.**

**( în această subzona funcțională, va fi cuprinsă și 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).**

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

Delimitarea zonei de extracție a agregatelor minerale se va realiza pastrandu-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 zonă verde- perdea de protecție, către zona de

**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**

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 treapta 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 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 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 puieti de salcie plop, arin, pe zona verde de protecție și pe spațiile verzi de aliniament.

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

**Suprafața amenajare iaz piscicol (suprafața excavată și luciu apă)=113664,50 mp.**

### 3.3. REGIM DE ALINIERE

Aliniament obligatoriu impus:

- Minim 1,5 m față de împrejurare, pe limitele nord-vest, nord-est și sud-est.
- Min 15,0-20,0 m PERDEA VERDE DE PROTECȚIE față de zona de locuit existentă, față 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			PROPUS		
	INTRAVILAN	EXTRAVILAN	TOTAL	INTRAVILAN	EXTRAVILAN	TOTAL
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	%	%	%	%	%	%
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 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 parcar 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 plantate de 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

**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**

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
<b>TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA</b>	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 adaposteste functiunea vestiar grup sanitar), alimentat periodic, cu o cisterna de transport apa, din rețeaua publica de alimentare cu apă a orașului, în baza unui contract de furnizare . Se vor atenționa utilizatorii cu privire la faptul ca aceasta apa nu este potabila.
- **Evacuarea apelor uzate:**– se va utiliza grup sanitar racordat la un bazin etanș vidanjabil,montat subteran( sub containerul cu functiunea 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 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 deșeurilor**

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 selectiva a deșeurilor.

**5.0. PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU – masuri 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;

**PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE IAZ PISCICOL, CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL ORAS MARASESTI NR. 55/25.07.2019<sup>1</sup> – SORAGMIN SRL**

- achiziționarea carburanților corespunzători.

### **5.2. Factor de mediu apa:**

#### **Etapa 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.

#### **Etapa 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 peste, în situația mortalității;  
-monitorizarea calității apei freactice 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 relocata temporar, astfel încât, să poată fi utilizata 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 fertilizanti, hrană pentru creșterea peștelui existentă în iazul piscicol va fi suplimentată cu slot 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 poluarilor 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 asezărilor 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 suprafața de 87.610.0 mp, va rămâne în teritoriul intravilan al UAT MARASEST cu funțiunea actuala ZF01-IN- zona terenuri aflate permanent sub ape-amenajări piscicole;

6.2.2. Terenul în suprafața de 38.729.0 mp, va rămâne în teritoriul extravilan al UAT MARASEST și este propus pentru schimbarea categoriei de folosință agricol-arabil în zona funcțional ZF01-EX- zona terenuri aflate permanent sub ape-amenajări piscicole;

6.2.2. Terenul comasat, propus pentru amenajare piscicolă, cu subzonele funcționale specifice, va avea o suprafața 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:
  - 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, magazii de furaje, magazii 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 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 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 piscicola 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 principala 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:

**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**

- 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;
- igiena, sanatare si mediu;
- siguranța în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie si izolare termica

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



**F2 - Aviz de oportunitate eliberat de către Consiliul Județean  
ROMÂNIA  
Județul Vrancea  
Consiliul Județean Vrancea**

**Aprobat**  
**Președintele Consiliului Județean**  
**HALICI NICUȘOR**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. SORAGMIN S.R.L., C.U.I. 26473061**, cu domiciliul/sediul în județul Vaslui, municipiul/orașul/comuna Banca, satul Sălcioara, sectorul....., cod poștal ....., strada..., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., telefon/fax :....., e-mail ....., reprezentată de **ARHIPLUS SRL, prin arh. Olaru Dimitrie** cu domiciliul/sediul în județul Vrancea, municipiul/orașul/comuna Focșani, sat....., sectorul....., cod poștal ....., strada Cuza Vodă, nr.68, bl. ...., sc....., et....., ap...., telefon/fax:0722.536.702, e-mail: arhigrafic.focsani@gmail.com, înregistrată la Consiliul Județean Vrancea sub nr. 201/680 din 15.01.2026 și completările nr. 201/5815 din 09.03.2026 și nr. 201/6729 din 17.03.2026,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
Nr. ....8..... din .....15.04.2026

**pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru:**

**„EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. MĂRĂȘEȘTI NR. 55/25.07.2019, GENERAT DE IMOBILUL CF 57478”**

**Generat de imobilul: Intravilan/extravilan oraș Mărășești, CF 57478, nr. cadastral 57478, proprietatea S.C. SORAGMIN S.R.L., conform Contractului de vânzare autentificat sub nr.682/11.05.2017 și Actului de Alipire nr. 2460/12.11.2025, cu respectarea următoarelor condiții:**

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**

Terenul care a generat PUZ are o suprafață totală de 126.439 mp și este cuprins în teritoriul administrativ al UAT Oraș Mărășești și se delimitează:

- Nord-drum de exploatare;
- Est-proprietate privată-teren arabil;
- Sud - drum public de exploatare;
- Vest- drum public de exploatare.

**1.1. Terenul analizat în raport cu terenul reglementat va fi următorul:**

- Nord-Vest - 200 metri de la limita exterioară a terenului reglementat;
- Nord-Est - 100 metri de la limita exterioară a terenului reglementat;
- Sud-Est - 100 metri de la limita exterioară a terenului reglementat;
- Sud - Vest - 150 metri de la limita exterioară a terenului reglementat.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:**

Folosința actuală a terenului este arabil în intravilan și extravilan.

Prin P.U.Z. se propune extinderea unui iaz piscicol prin valorificarea agregatelor minerale și a producției de pește, cu reconversie funcțională a zonei existente.

Zonificare: ZF01-zonă terenuri aflată permanent sub ape, cu subzonele aferente.

### **3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):**

- P.O.T. minim – 0,05%; P.O.T. maxim – 0,16%;
- C.U.T. minim- 0,0005; C.U.T. maxim – 0,0016;

### **4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

Se va realiza acces auto și pietonal pe amplasament din drumul de exploatare existent. Locurile de parcare se vor configura și norma conform normativului de specialitate N.P. 24/1997 și R.G.U. aprobat cu H.G. nr. 525/1996.

Alimentarea cu energie electrică – unitatea va dispune de un sistem propriu de alimentare cu energie electrică. Alimentarea cu apă se va realiza în regie proprie, iar canalizarea se va efectua în sistem individual, cu bazin vidanjabil etanș.

Toate costurile necesare pentru echiparea tehnico-edilitară vor fi suportate de investitor.

Pentru amplasarea în parcelă se va respecta OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, legislației specifice cu privire la securitatea la incendiu, Cod Civil, HG 525/1996, etc.

### **5. Capacitățile de transport admise:**

Capacitățile de transport admise vor fi analizate prin P.U.Z. în funcție de funcțiunile propuse și de tipologia mijloacelor de transport.

### **6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.**

Documentația se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată, cu privire la zona funcțională, regim de înălțime, POT, CUT, reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare și va fi însoțit de următoarele avize și acorduri:

- **Direcția Județeană de Mediu Vrancea**
- **C.N.A.I.R.**
- **A.N.I.F.**
- **O.S.P.A.**
- **Inspectoratul pentru Situații de Urgență Vrancea**
- **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea – Recepție plan topografic**
- **S.G.A.**
- **M.Ap.N.**
- **S.R.I.**
- **M.A.I.**
- **S.T.S.**
- **Direcția Agricolă Vrancea**
- **Aviz A.N.R.M.**
- **IPJ – Vrancea- Serviciul Rutier**
- **Acord administrator drum exploatare**
- **D.S.P.**
- **D.S.V.S.A. Vrancea**
- **Direcția Județeană de Cultură Vrancea**
- **Aviz geotehnic preliminar**
- **Consiliul Județean Vrancea – C.T.A.T.U.**
- **Dovada RUR**
- **Raport informare publică UAT Oraș Mărășești**

**Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, întrunită în ședința din data de 08.04.2026, a avizat favorabil, cu o abținere, elaborarea documentației.**

**7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:**

- pentru realizarea investiției este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal ce se va întocmi în conformitate cu prevederile Ordinului nr.176/16.08.2000 al MLPAT privind cadrul conținut; prezentarea pieselor desenate se va realiza în culorile standardizate, conform ghidului metodologic.

- a fost parcursă etapa I de informare și consultare în faza de inițiere a P.U.Z. fără observații din partea publicului;

- se va parcurge etapa a II-a de informare și consultare a publicului, conform Regulamentului de consultare a publicului, aprobat de către Primăria Orașului Mărășești, parcurgând următoarele activități:

- publicarea pe propria pagină de internet a Primăriei Orașului Mărășești a anunțului cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmit observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului;

- notificarea proprietarilor ale căror proprietăți ar putea fi direct afectate de propunerile PUZ;

- punerea la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic, precum și certificatul de urbanism și avizul de inițiere;

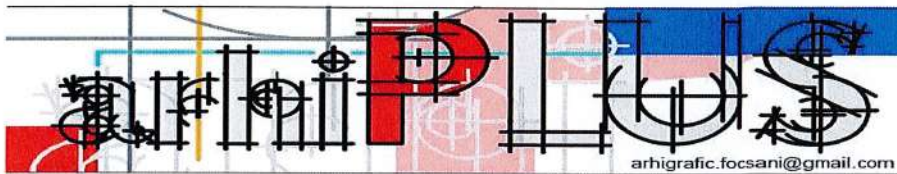
- afișarea anunțului la sediul propriu și în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice din Metodologie - MODEL PANOU 2, amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 156 din 05.12.2025 emis de Primăria Orașului Mărășești.

**ARHITECT ȘEF,  
Oana-Elena PAVEL**

**Întocmit,  
Angela Florentina Ocheșelu**

Achitat taxă de 100,00 lei conform OP nr. 21/14.01.2026;  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



arhigrafic.focsani@gmail.com

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:

**" 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 functionala.

Zone functionala propusa pe paccela studiată:

1. ZF01-IN/EX-zonă terenuri aflate permanent sub epe - exploatare piscicola;
- 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 - Subzone aferent amplasarii unor construcții administrative;
- SZF01-IN/EX-cr subzona aferentă căilor rutiere de acces, platforme pentru parcări și circulații; pietonale;
- SZF01-IN/EX-v subzona spații verzi plantate (include și ZRS14);
- SZF01-IN/EX-ap subzona luciu apăinclusiv 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, pașiștile 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 funcțiilor**

(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. 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, țigeli 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, facând excepție rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată, care pot fi amplasate în varianta supratereană.

#### **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 față de împrejurime, pe limitele laterale.
- Min 5,5 m față de limitele de proprietate pentru limita amplasării taluzului iazului piscicol;
- Amplasarea în parcelă, conform Legii 102/2014 și HG 741/2016;
- Alte servituti care guvernează 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 împrejmuiri**

##### **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 asigură 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 împrejmuiri:

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

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

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

(3) Portile 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;
- cai rutiere și parcuri;
- amplasare de construcții provizorii asimilate anexelor exploatarelor agricole;
- amenajare spații verzi;
- amenajări specifice exploatareii piscicole;
- elemente ale echipării edilitare individuale de tipul: bazin rezervor suprateran de apă pentru igiena personală, bazin etans vidanjabil, grupuri sanitare ecologice, grup electrogen, panouri fotovoltaice, stalpi 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 piscicola iar construcțiile vor fi cele care se asimilează anexelor exploatarelor agricole, așa cum sunt definite de anexa 1 la Legea 50/1991 privind executarea construcțiilor

### Art. 34: Organele administrației publice competente

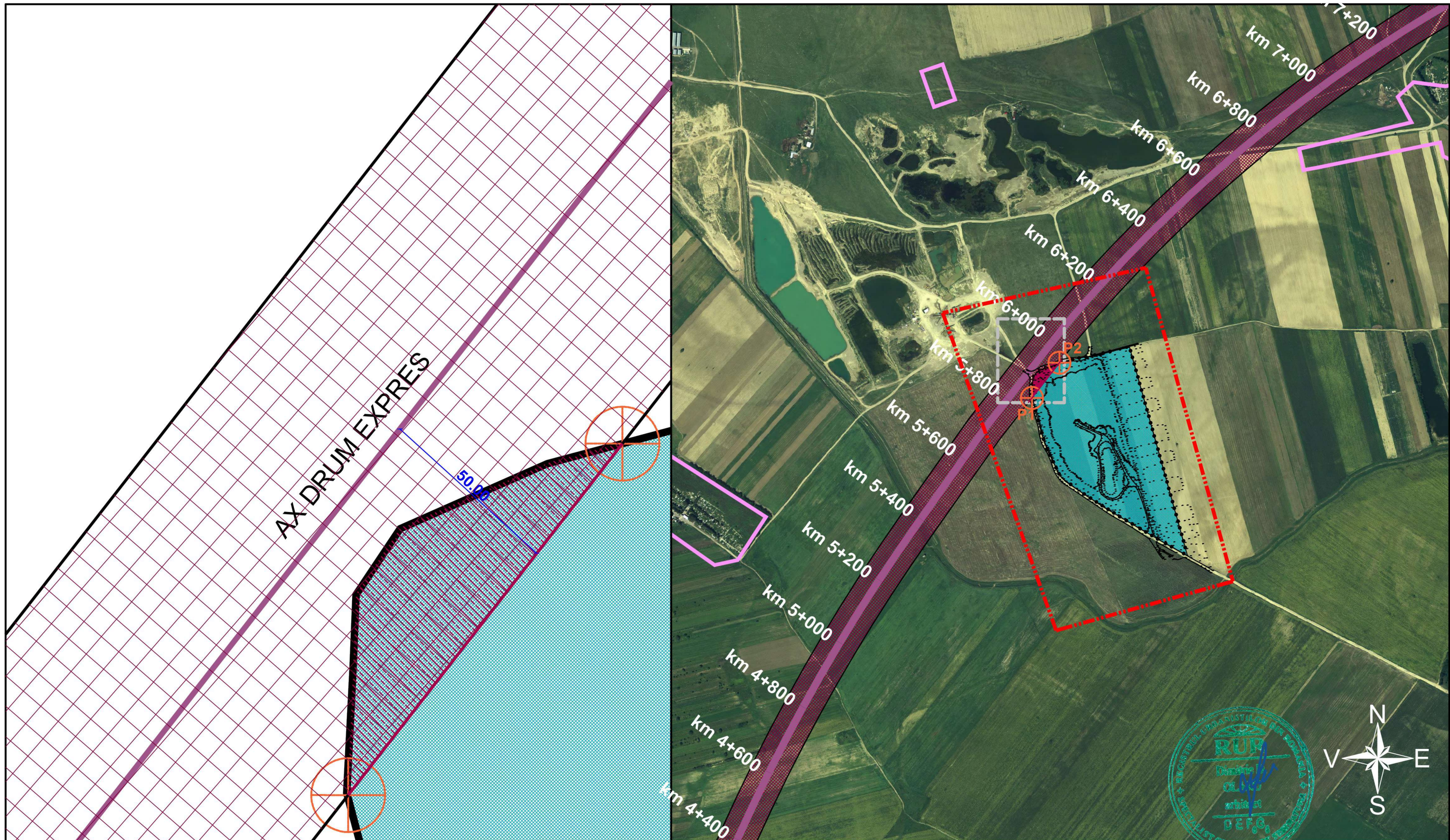
Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice.

### 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





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:
				<b>S.C. SORAGMIN S.R.L.</b>
				Proiect nr.: 165/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Tytu proiect:
SEF PROIECT	Arh. Dimitrie Olaru		1:10000	<b>EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE DE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL 55 / 25.07.2019</b>
PROIECTAT	Arh. Dimitrie Olaru		Data:	Tytu plansa:
DESENAT	Arh. Vlad Olaru		martie 2026	<b>INCADRARE IN TERITORIU</b>
				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

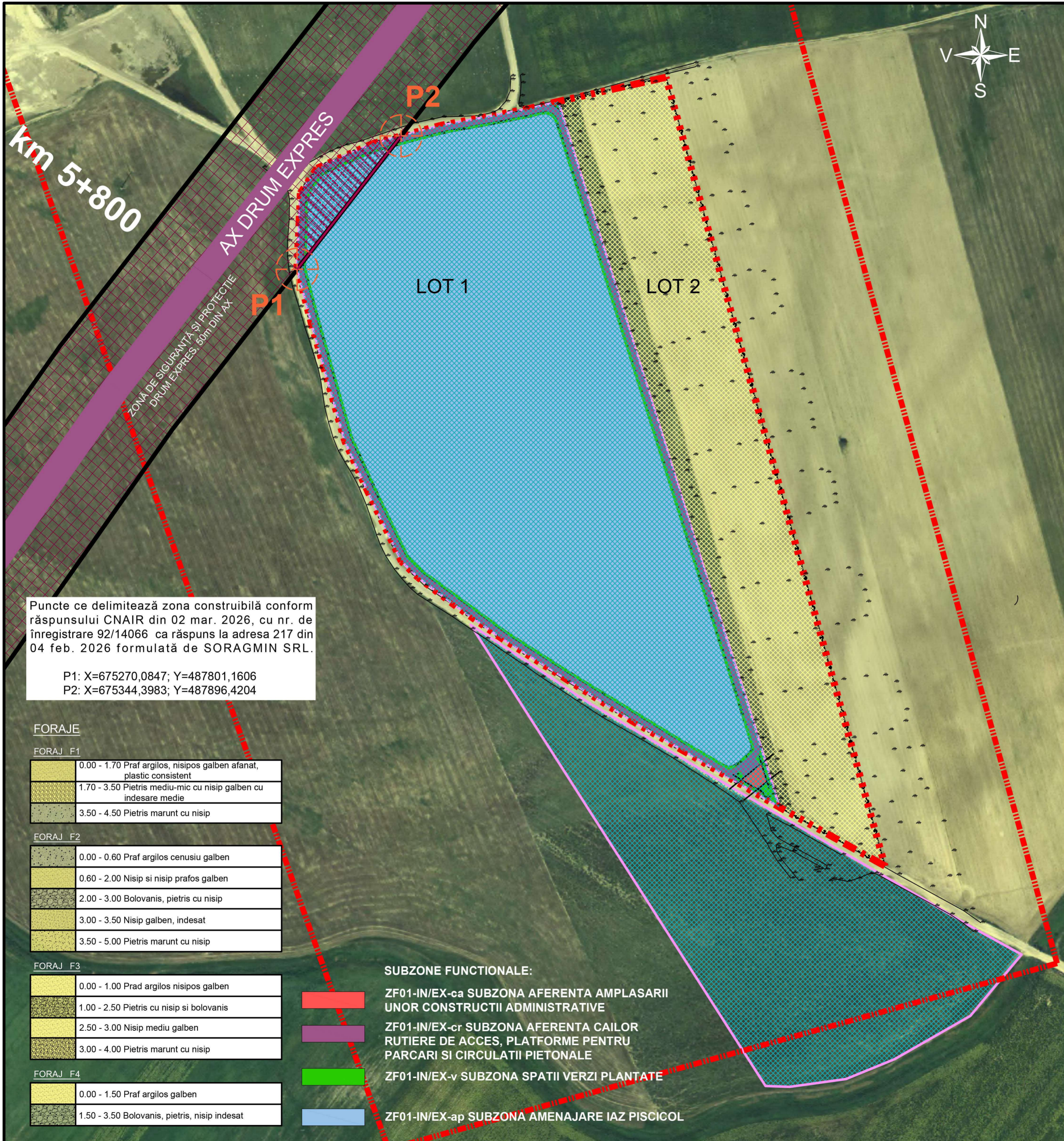
**2.0.**

**SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI**

**LEGENDA**

- LIMITA DE PROPRIETATE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA SUPRAFATA REGLEMENTATA
- LIMITA SUPRAFATA ANALIZATA
- ZONIFICARE
- 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
<p><b>LOT 1:</b> teren intravilan cu functiune ZF01-IN-zona terenuri aflate permanent sub ape - in intravilan - exploatare piscicola</p> <p><b>LOT 2:</b> teren extravilan, agricol-arabil - terenuri neocupate</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lucrări de execuție iaz piscicol nefinalizate în proporție de 20 %</li> <li>- Conform Studiu Agropedologic întocmit de OSPA Vrancea terenurile are are clasa de calitate IV</li> <li>- teren de calitate slabă pentru folosinta agricola;</li> <li>- zone lipsite de asigurarea cu utilitati tehnico-edilitare;</li> <li>- zona fara dotari de folosinta zilnica/periodica;</li> </ul>	<p>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.</p> <p>Utilizarea funcțională a zonei existente, ca zonă pentru ZF01-EX: zona terenuri aflate permanent sub ape - exploatare piscicola - AMENAJARE PISCICOLA, 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 analizata;</li> <li>- respectarea conditiilor de constructibilitate;</li> <li>- realizarea infrastructurii și a retelelor tehnico edilitare;</li> </ul>	<p>Extinderea funcțiunii ZF01- zona ape exploatare piscicola</p> <p>Schimbarea funcțiunii lotului 2, prin scoarere definitivă din circuit agricol terenului și reglementarea implementării zonei funcționale ZF01- EX - zona terenuri aflate permanent sub ape - extravilan.</p>
Circulație și transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lipsa organizării și ierarhizării circulației în zona și pe parcală de teren;</li> <li>- lipsa spațiilor de parcare</li> <li>- 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 lotului 1 se afla partial în zona de protecție a drumului expres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ierarhizarea circulațiilor;</li> <li>- organizarea circulației locale și racordarea acesteia la circulația din zona;</li> <li>- asigurarea terenurilor pentru organizarea circulației pe parcală;</li> <li>- asigurarea terenurilor pentru staționare și parcare conform RGU;</li> <li>- realizarea în incinta a circulațiilor auto și pietonale;</li> <li>- Conformarea cu specificatiile din adresa CNAIR SA referitoare la zona constructibila; aceasta zona va fi delimitata de urmatoarele puncte de coordonate în sistem STEREO 70: <ul style="list-style-type: none"> <li>• P1. X=67527,0847; Y=487801,1606;</li> <li>• P2. X=675344,3983; Y=497896,4204.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Amenajări specifice în conformitate cu legislația în vigoare.</p> <p>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, needificabilă cu funcțiunea spații verzi plantate.</p>
Mediu și recreere	<ul style="list-style-type: none"> <li>- insuficienta a spațiilor verzi amenajate;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- amenajare spații verzi de folosinta generala, conform RGU</li> </ul>	<p>Combaterea poluării și ameliorarea mediului înconjurător</p>
Igiena urbana - salubritate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inexistenta echiparii tehnico edilitare pe parcală din extravilan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizarea elementelor de echipare tehnico-edilitare în regim privat;</li> <li>- realizarea și echiparea platformelor pentru colectarea deșeurilor în sistem selectiv</li> </ul>	



Puncte ce delimitează zona constructibilă 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

**FORAJE**

**FORAJ F1**

	0.00 - 1.70 Praf argilos, nisipos galben afanat, plastic consistent
	1.70 - 3.50 Pietris mediu-mic cu nisip galben cu indesare medie
	3.50 - 4.50 Pietris marunt cu nisip

**FORAJ F2**

	0.00 - 0.60 Praf argilos cenusiu galben
	0.60 - 2.00 Nisip si nisip prafoș galben
	2.00 - 3.00 Bolovanis, pietris cu nisip
	3.00 - 3.50 Nisip galben, indesar
	3.50 - 5.00 Pietris marunt cu nisip

**FORAJ F3**

	0.00 - 1.00 Prad argilos nisipos galben
	1.00 - 2.50 Pietris cu nisip si bolovanis
	2.50 - 3.00 Nisip mediu galben
	3.00 - 4.00 Pietris marunt cu nisip

**FORAJ F4**

	0.00 - 1.50 Praf argilos galben
	1.50 - 3.50 Bolovanis, pietris, nisip indesar

- 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

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA/NR./DATA
				Beneficiar: <b>S.C. SORAGMIN S.R.L.</b>
				Proiect nr. 165/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: <b>EXTINDERE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE DE AGREGATE MINERALE, CU MODIFICARE PUZ APROBAT CONFORM HCL 55 / 25.07.2019</b>
SEF PROIECT	Arh. Dimitrie Olaru		1:2000	Faza: <b>P.U.Z.</b>
PROIECTAT	Arh. Dimitrie Olaru			
DESENAT	Arh. Vlad Olaru			Titlu plansa: <b>SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI</b>
				Plansa nr. <b>2.0.</b>