

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT NR. RO1281/1/1/1



SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT NR.RO 1281/1/1/2



SR OHSAS 18001:2015
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTIUNI
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM

FOCSANI - ROMANIA
STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 17, AP. 2
TEL/FAX +4 0 237 232 777

MEMORIU GENERAL

Denumirea lucrarii : - **P.U.Z. – REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA**
- Extravilan oras Marasesti, nr. cad. 56846, 57331, 56219,
57329, 57386, 57335, 56843, 57333, 56841 si 56842, judetul
Vrancea

Beneficiar : **UAT JUDETUL VRANCEA**

Proiectant : SC GLOBAL PROIECT SRL – Focsani

Data elaborarii : 2026



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI

1	INTRODUCERE	3
1.1	DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI	3
1.2	OBIECTUL P.U.Z.	3
1.3	SURSE DOCUMENTARE	4
1.3.1	Metodologia utilizata	4
	Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:	5
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	5
2.1	EVOLUTIA ZONEI	5
2.2	INCADRARE IN LOCALITATE	6
2.3	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.4	CIRCULATIA	10
2.5	OCUPAREA TERENURILOR	11
2.5.1	Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata	11
2.5.2	Relationari intre functiuni	12
2.5.3	Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	12
2.5.4	Aspecte calitative ale fondului construit	12
2.5.5	Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate	12
2.5.6	Asigurarea cu spatii verzi	12
2.5.7	Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine	13
2.5.8	Principalele disfunctionalitati	13
2.6	ECHIPAREA EDILITARA	14
2.7	PROBLEME DE MEDIU	14
2.7.1	Relatia cadrul natural – cadru construit	15
2.7.2	Evidentierea riscurilor naturale si antropice	15
2.7.3	Marcarea punctelor si traseelor din sistemul de comunicatii si din categoria echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona	16
2.7.4	Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:	16
2.7.5	Evidentierea potentialului balnear si turistic:(dupa caz)	16
2.8	OPTIUNI ALE POPULATIEI	16
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	16
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	16
3.1.1	Studiu Topografic – Receptionat OCPI	16
3.1.2	Studiu Pedologic	17
3.1.3	Aviz Geotehnic	17
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT	17
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	17
3.4	MODERNIZAREA CIRCULATIEI	18
3.4.1	Organizarea circulatiei	18
3.5	ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI	18
3.5.1	Partea de Vest	19
3.5.2	Partea de Est	19
3.5.3	BILANTURI TERITORIALE	36
3.5.4	Terenul studiat este reglementat si impartit intr-un singur UTR, avand in vedere ca suprafata reglementata este compacta si reprezinta o extindere a intravilanului existent, iar functiunea dominanta o reprezinta zona industriala:	36
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE	40
3.6.1	Alimentarea cu apa	40
3.6.2	Strategia de Alimentare cu Apa	40
3.6.3	Colectarea si Evacuarea Apelor Uzate si Pluviale	42
3.6.4	Alimentarea cu Energie Electrica	42
3.6.5	Infrastructura de Comunicatii Electronice	43
3.6.6	Alimentare cu caldura	44
3.6.7	Alimentarea cu Gaze Naturale:	45
3.6.8	Strategia de Racordare si Distributie	45
3.6.9	Gestionarea Deseurilor si Economia Circulara	45
3.7	PROTECTIA MEDIULUI	47
3.7.1	Protectia mediului natural si antropic	51
3.7.2	Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)	54
3.7.3	Prevenirea producerii riscurilor naturale	55
3.7.4	Epurarea si pre-epurarea apelor uzate	55
3.7.5	Depozitarea controlata a deeurilor	55

3.7.6	Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi	55
3.7.7	Organizarea sistemelor de spatii verzi	56
3.7.8	Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate	56
3.7.9	Valorificarea potentialului turistic si balnear	56
3.7.10	Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore	56
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	57
3.8.1	Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor.....	57
3.8.2	Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatilor teritoriale de referinta	57
3.8.3	Categoriile de costuri suportate de investitorii privati.....	58
3.8.4	Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale	58
4	CONCLUZII	58
4.1.1	Concluzii generale asupra dezvoltarii propuse.....	58
4.1.2	Concluziile prezentului proiect.....	59
4.1.3	Lucrari de elaborat si pasi de urmat.....	59

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

beneficiar:	UAT Judetul Vrancea Judetul Vrancea, Oras Marasesti, CF56842:tarla 50,66,67,80,81, parcela 220,396, 398,398/1,426, 431, CF56843:tarla 50, 67, parcela 220, 398/1, CF56846:tarla 81, parcela 430, CF57329:tarla 81, parcela 431, CF57331:tarla 79, 80, parcela 426, CF57333:tarla 81, parcela 430,431, CF57335:tarla 79, 80, parcela 421, 424, 426, CF57386:tarla 80, parcela 426, CF56219:tarla 81/1, parcela 426/2, 431, CF56841:tarla 50, 66, 67, 79, parcela 220, 235, 235/1, 251/1, 396, 396/1, 398, 421
amplasament:	
proiectant general:	Global Proiect s.r.l.
proiectanti urbanism:	urb. Cosmin NEDELCU
numar proiect:	974/2026
faza de proiectare:	P.U.Z.
perioada de elaborare:	2026

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

P.U.Z. propus a fost initiat la solicitarea beneficiarului **UAT Judetul Vrancea** si reglementeaza o zona situata in extravilanul existent al UAT Oras Marasesti in suprafata de **3.043.302,00 mp** conform **C.U. 137/07.10.2025** emis de Primaria orasului Marasesti si conform masuratori cadastrale actualizate si avizate OCPI Vrancea si extrase de carti funciare.

Obiectul P.U.Z. il constituie „REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA”, jud. Vrancea, Oras Marasesti, **CF 56842**: tarla 50,66,67,80,81, parcela 220,396, 398,398/1,426, 431, **CF 56843**: tarla 50, 67, parcela 220, 398/1, **CF 56846**: tarla 81, parcela 430, **CF 57329**: tarla 81, parcela 431, **CF 57331**: tarla 79, 80, parcela 426, **CF 57333**: tarla 81, parcela 430,431, **CF 57335**: tarla 79, 80, parcela 421, 424, 426, **CF 57386**: tarla 80, parcela 426, **CF 56219**: tarla 81/1, parcela 426/2, 431, **CF 56841**: tarla 50, 66, 67, 79, parcela 220, 235, 235/1, 251/1, 396, 396/1, 398, 421.

Prin P.U.Z. se propune introducerea in intravilan a suprafetei de teren **2 995 128 mp**, aflata in prezent in extravilanul orasului Marasesti.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul-cadru aferent. Prin documentatia P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism, cu precizarea urmatoarelor elemente:

- Introducerea in intravilan a suprafetei de teren de **2 995 128 mp**
- Stabilirea unor functiuni compatibile si necesare zonei;
- Reglementarea teritoriului ce a generat P.U.Z. in suprafata de **2 995 128 mp** din totalul de **3.043.302,00 mp**, diferenta rezultata fiind cu propunere de lotizare si mentinere in extravilan;
- Propuneri de reglementari privind indicatorii urbanistici: (reglementarea regimului de aliniere, a regimului de inaltime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restrictii) pentru zonele functionale propuse;



- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri de incinta, statutul juridic si circulatia terenurilor, masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice;
- Realizarea de cai de acces carosabile si pietonale, alei de incinta, parcare, zone verzi.

Prin reglementarile urbanistice se va prezenta modul de construire, avand in vedere urmatoarele:

- respectarea retragerilor minime fata de limitele de proprietate;
- asigurarea accesurilor auto si pietonale;
- modul in care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcela.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea documentatiei P.U.Z. s-a consultat Planul Urbanistic General al orasului Marasesti in vigoare.

Pentru elaborarea lucrarii proiectantul a mai consultat: legislatia in vigoare, STAS-urile si normativele in vigoare.

1.3.1 Metodologia utilizata

Metodologia folosita este in conformitate cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016, cu modificarile si completarile ulterioare. Elaborarea lucrarii a respectat legislatia, S.T.A.S.-urile si normativele in vigoare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Reglementare tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ G.M. 010-2000, aprobata prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Hotararea de Guvern nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare; actul normativ constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;
- R.L.U. P.U.G. Oras Marasesti;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind imbunatatirile funciare, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin M.T. nr. 1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Alte documentatii de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in prezentul P.U.Z. si imprejururile acesteia).
- Conditile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 756/1997 pentru aprobarea Reglementarii privind evaluarea poluarii mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- STAS 10009/2017 Acustica - Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant;
- STAS 6161-1/2022 Acustica in constructii Partea 1 determinarea nivelului de zgomot in constructii civile si in localitati urbane. Metode de determinare.
- Ordinul M.A.P.M. nr. 462/1993 pentru aprobarea Conditilor tehnice privind protectia atmosferei si Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsi de surse stationare, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, cu modificarile si completarile ulterioare;

H.G. nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase.

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- In zona de studiu nu exista alte documentatii de urbanism zonale elaborate anterior.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei; Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii;

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat in zona nord-est a orasului Marasesti si se afla in extravilan.

Terenurile au categoria de folosinta: pasune, curti constructii, ape curgatoare, drum.

Din punct de vedere istoric, zona de Nord-Est a localitatii Marasesti a servit preponderent ca spatiu agricol de centura. In ultimul deceniu, pe fondul dezvoltarii infrastructurii rutiere nationale (E85) si a cresterii fluxurilor de transport marfa, s-a observat o presiune investitionala constanta pentru conversia acestor terenuri in zone de activitati economice. Evolutia zonei este marcata de tranzitia de la utilizarea agrara la cea industrial-logistica, proces sustinut de necesitatea orasului de a atrage capital si de a crea locuri de munca in afara nucleului urban central, protejand astfel zonele rezidentiale de traficul greu.

Amplasamentul se invecineaza in mod direct, pe latura vistica, cu intravilanul existent, zona de locuire, reprezentand o extindere a acestuia. In prezent situl are destinatia de Zona agricola – extravilan.



De asemenea pe latura estica se invecineaza cu Parcul Ro-Mandria, precum si cu Raul Zabrauti si limita teritoriala a Jud. Galati – UAT Cosmesti.

Potential de dezvoltare

In contextul necesitatii dezvoltarii economice sustenabile la nivel local, judetean, regional si in acord cu strategiile nationale si europene privind atragerea de investitii, crearea de locuri de munca si valorificarea eficienta a resurselor teritoriale, **UAT Judetul Vrancea** a preluat, din domeniul public al orasului Marasesti, in domeniul public al judetului Vrancea un teren, cu scopul reglementarii unei zone industriale.

Amplasamentul se afla in zona Marasesti, localitate recunoscuta istoric pentru provocarile sale socio-economice (fiind declarata zona defavorizata prin HG 988/2001). Desi facilitatile fiscale de la acea vreme au expirat, necesitatea strategica de a combate somajul si de a stimula investitiile ramane actuala. Proiectul reprezinta solutia concreta pentru revitalizarea economica a regiunii, valorificand un potential care a fost ignorat in ultimele decenii.

Crearea unei astfel de zone industriale in judetul Vrancea reprezinta una dintre principalele cai in vederea imbunatatirii mediului de afaceri, a cresterii preponderentei sectorului privat in economie si stimulării investițiilor la nivelul judetului.

Tinand cont de interesul crescut din partea investitorilor pentru locatii in zone urbane sau bine conectate, s-a identificat necesitatea transformarii arealului situat la intersectia axelor de transport major ale judetului intr-o **zona industriala de importanta strategica**.

Acest plan de dezvoltare urbana are ca scop crearea unei zone industriale moderne, specializata in prelucrarea metalului si constructii, care sa contribuie la cresterea economica si la dezvoltarea sustenabila a regiunii.

2.2 INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat in zona nord-est a orasului Marasesti si se afla in extravilan.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperari in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc:

Amplasamentul se invecineaza in mod direct, pe latura vestica, cu intravilanul existent, zona de locuire, reprezentand o extindere a acestuia. In prezent situl are destinatia de Zona agricola – extravilan.

Vecinatatile terenurilor ce au generat P.U.Z. se prezinta astfel:

- **La nord** – proprietati private - terenuri agricole;
- **La est** – Raul Zabrauti – ROSPA 0071 – Lunca Siretului Inferior - Arie de protectie speciala avifaunistica, terenuri neproductive aflate in Domeniul Public al Statului in administrarea RNPR – Directia Silvica VN, terenuri agricole,curti constructii,padure,drum,ape curgatoare, aflate in Domeniul Public al Judetului Vrancea si limita administrativa a judetului Galati - UAT Comuna Cosmesti – terenuri agricole(pasuni) aflate in proprietatea UAT Cosmesti, drum, drum de exploatare;
- **La sud** - proprietati private – terenuri agricole(arabile)
- **La vest** - canal de irigatii, terenuri in domeniul privat al UAT Marasesti, partial concesionate persoanelor fizice (terenuri curti constructii – locuinte), terenuri proprietati private(arabile, pasune, ape statatoare, drum, pe CF 51670 se executa lucrari de construire privind infiintarea unei balastiere in baza A.C., etc.) si drum judetean DJ 204 E.

Amplasamentul se coreleaza organic cu localitatea prin proximitatea fata de Dj204E si DN2(E85), precum si cu judetele invecinate/cu regiunea, avand in vedere ca se afla in proximitatea nodului rutier A7 si viitor DEx Tisita-Albita, precum si in vecinatatea Liniei CF 500, asigurand un flux rapid de marfuri fara a tranzita zonele rezidentiale centrale.

Din punct de vedere **edilitar**, proiectul prevede alimentarea cu apa si canalizare printr-un **sistem autonom**, bazat pe foraje de mare adancime si statie de epurare proprie. Alimentarea cu energie electrica si gaze naturale a zonei industriale se va face din retelele

naționale de transport ce tranzitează amplasamentul, prin construirea unor stații de transformare, măsurare/reglare presiune (după caz).

De asemenea zona industrială va beneficia de energie verde prin instalarea de panouri fotovoltaice pe imobile-construcții și/sau terenuri și înființarea de parcuri fotovoltaice ce vor asigura consumul propriu, excedentul putând fi inserat în rețea, ori alocat instituțiilor publice din localitate.

Rețelele de comunicații vor fi extinse din zona învecinată.

Relația socială este definită prin atragerea forței de muncă din comunitatea locală, reducând navetismul către alte centre urbane, în timp ce instituțiile de ordine publică și situații de urgență din localitate pot asigura intervenția promptă pe noul amplasament.”

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful:

Marasestiul, situat în județul Vrancea, se află într-o zonă de relief ușor undulat, specifică regiunii subcarpatice, cu altitudini ce variază între aproximativ 45 și 262 de metri, media fiind de circa 104 metri. Relieful prezintă diferențe moderate de nivel, influențate de structurile geologice ale zonei Vrancea, ceea ce determină o topografie favorabilă pentru amplasamentele de construcții și infrastructuri ușoare. Totuși, aceste variații de nivel impun o atenție sporită în faza de proiectare, în special în ceea ce privește trasarea pantei pentru rețelele de apă și canalizare, stabilitatea terenului și sistemele de drenaj. În cazul lucrărilor de terasamente sau construcții în pantă, se recomandă o modelare atentă a terenului, cu eventuale terasări și măsuri de stabilizare. Caracteristicile topografice ale Marasestiului contribuie la o bună scurgere naturală a apelor pluviale, dar pot necesita corecții locale pentru a asigura siguranța și funcționalitatea infrastructurii proiectate.

Teritoriul orașului Marasesti se află în zonă de contact dintre Câmpia Siretului Inferior și unitățile subcarpatice ale Vrancei, având un relief ușor undulat, cu altitudini medii în jur de 100—110 metri. Din punct de vedere geomorfologic, zona este caracterizată prin terase largi și lunci ale râului Siret, cu pante line și diferențe de nivel moderate, ceea ce conferă terenului o stabilitate general bună pentru construcții și amenajări urbane. Procesele de modelare actuală sunt reduse, predominând eroziunea de suprafață și colmatarea locală a văilor minore.

Caracteristici hidrologice și hidrografice generale:

Rețeaua hidrografică este dominată de râul Siret, care delimitează partea estică a localității, având afluenți minori ce drenează apele de pe versanții vestici. Regimul hidrologic este influențat de precipitațiile sezoniere, cu debite mai mari primăvara, în perioadele de topire a zăpezilor, și scăzute vara, în condiții de secetă. Nivelul panzei freatice variază între 2 și 6 metri adâncime, în funcție de morfologia locală și de proximitatea față de albia majoră a Siretului.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă un acvifer freatic dezvoltat în depozite aluviale de pietrisuri și nisipuri, cu permeabilitate ridicată și alimentare predominant meteorică. Apa subterană are în general o mineralizare redusă, fiind corespunzătoare pentru uz menajer și tehnologic, după tratare.

Din punct de vedere geologic, structura terenului este alcătuită din depozite cuaternare recente, formate din argile, nisipuri și pietrisuri ale Siretului, depuse peste formațiuni mai vechi de vârstă pliocenă, constituite din marne și nisipuri slab consolidate. Aceste formațiuni conferă terenului o capacitate portantă moderată spre bună, fiind însă necesare verificări geotehnice punctuale pentru dimensionarea corectă a fundațiilor construcțiilor.

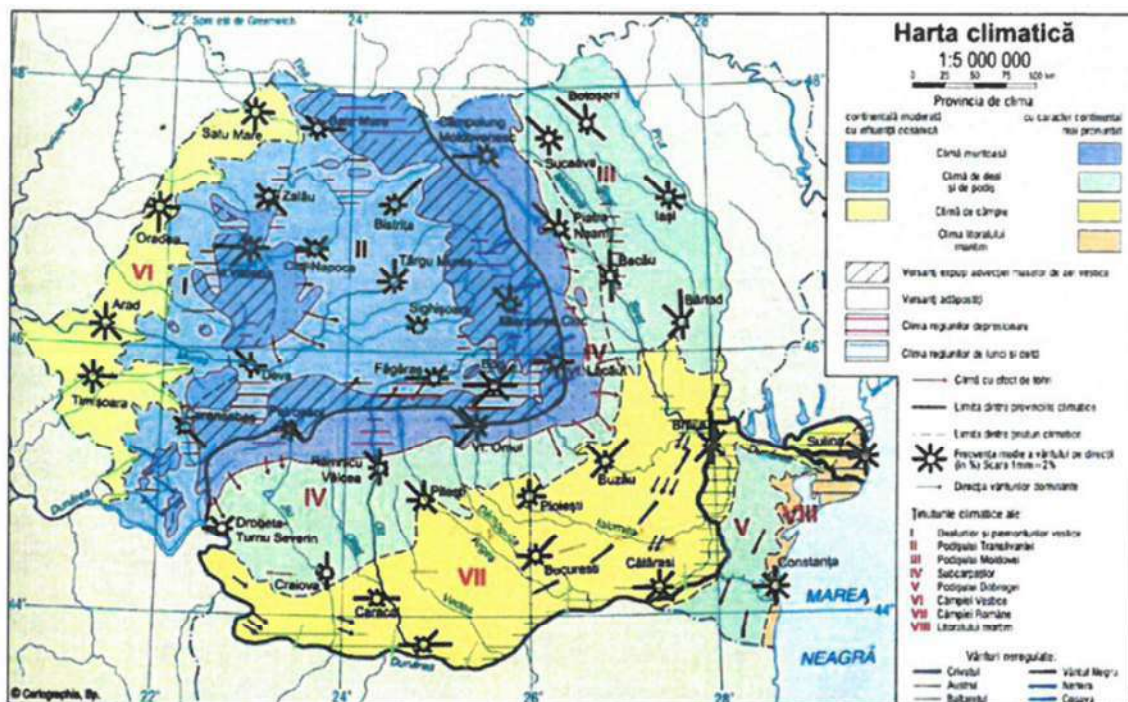
Date climatologice

Climatul zonei Marasesti este temperat-continental, cu influențe estice, caracterizat prin ierni reci și veri calde, specifice Câmpiei Siretului Inferior. Temperatura medie anuală este de aproximativ 9-10°C, cu valori medii ale lunii ianuarie între -3 și -4°C și ale lunii iulie

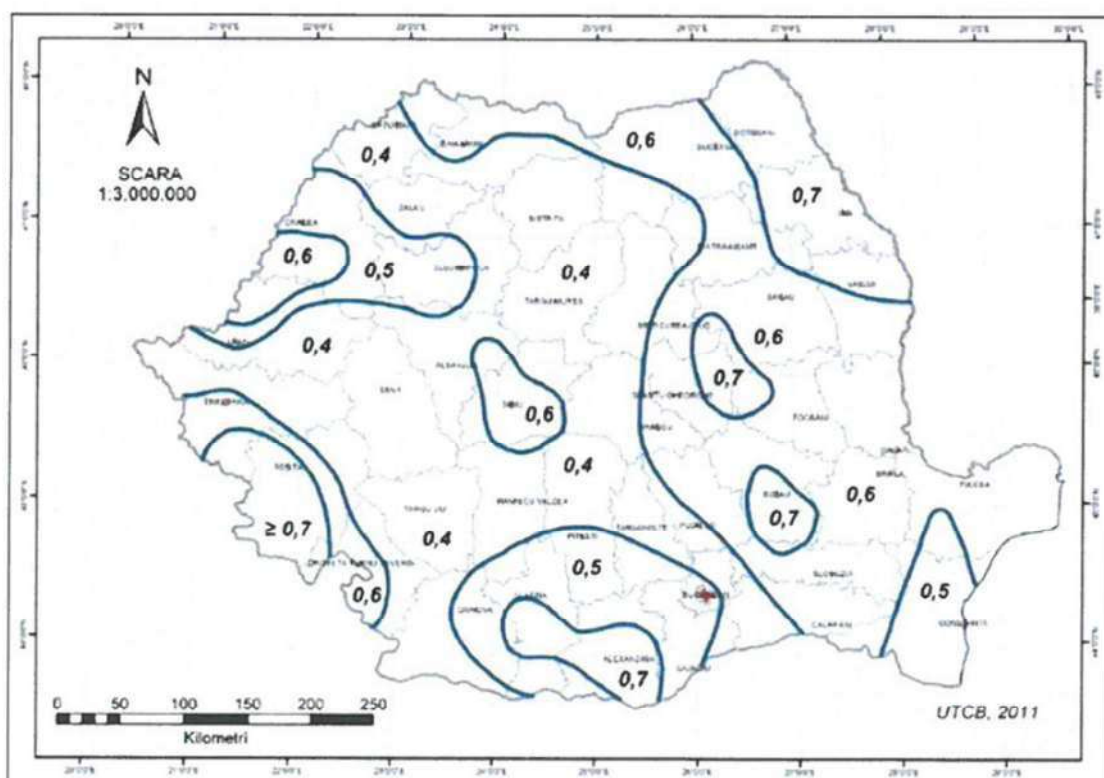


intre 20 si 22⁰C. Amplitudinea termica anuala este pronuntata, depasind frecvent 24⁰C, ceea ce reflecta contrastul dintre anotimpuri.

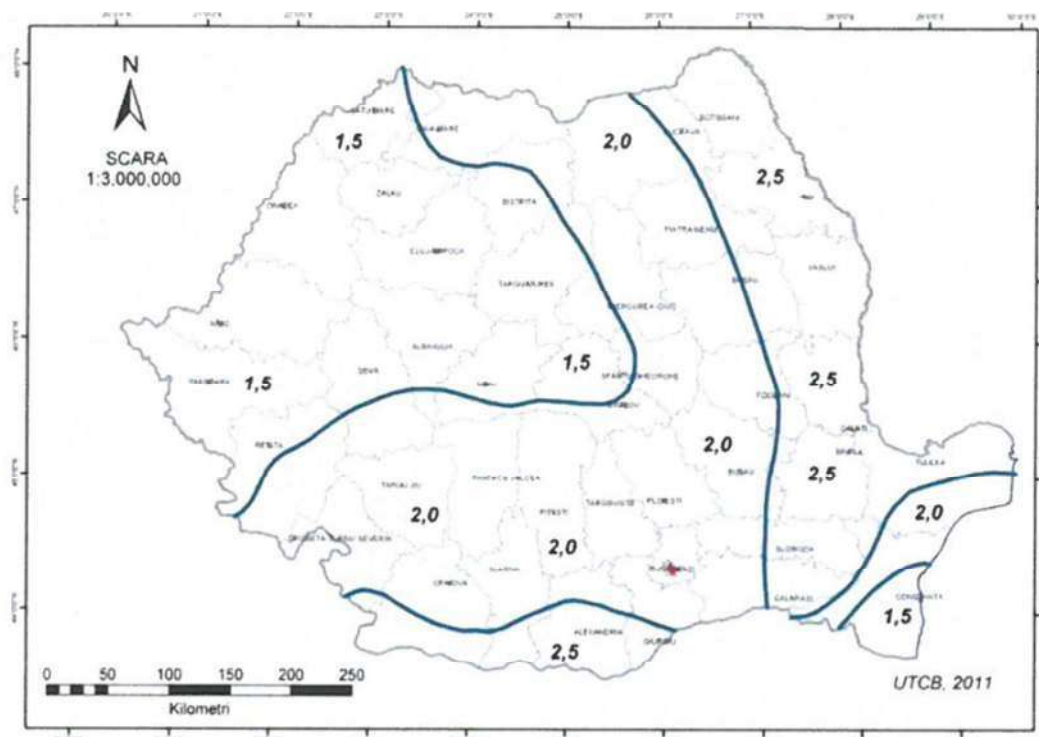
Presiunea de referinta a vantului, mediata pe 10 minute qref= 0.60 kPa, conform CR 1-1-4/2012 „Cod de proiectare. evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor” valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol so,k = 2.0 kN/m2, conform CR 1-1-3-2012



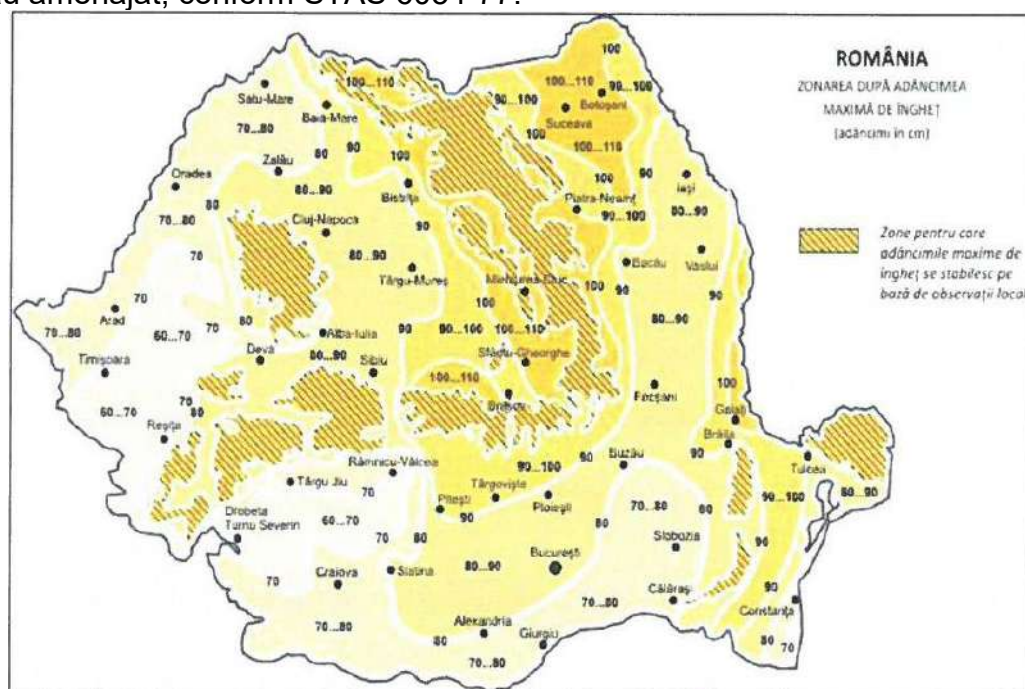
Harta climatica a Romaniei



Valori caracteristice ale presiunii de referinta dinamice a vantului, qb avand 50 de ani interval mediu de recurenta



Zonarea valorii caracteristice a incarcarii din zapada pe sol
 Adancimea maxima de inghet se considera a fi -0.80m — 0.90m de la cota terenului natural sau amenajat, conform STAS 6054-77.

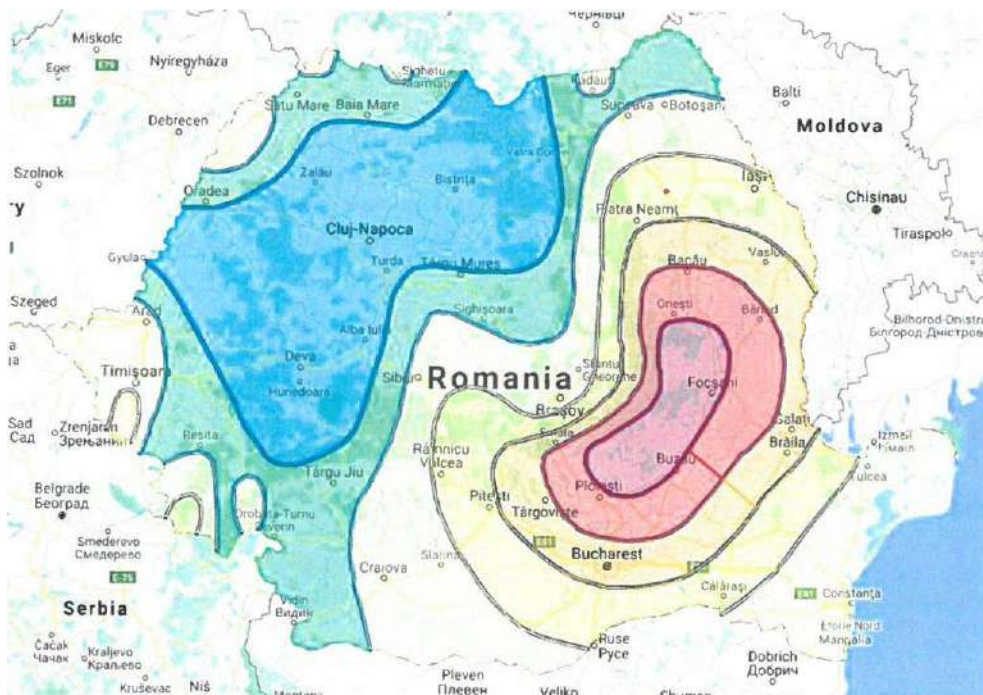


Harta cu adancimile de inghet

Date seismologice

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica — Partea I Prevederi de proiectare pentru cladiri" indicativ P 100-1/2013, zonarea valorii de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, in zona analizata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani, are urmatoarele valori:

Acceleratia terenului pentru proiectare: $a_g = 0.40g$



Zonarea valorii de varfa acceleratiei terenului pentru proiectare cutremure avand IMR 225 de ani si probabilitate de depasire de 20% in 50 de ani

Categorie geotehnica

Incadrarea preliminara a amplasamentului intr-una din categoriile geotehnice trebuie sa se faca in mod uzual inainte de cercetarea terenului de fundare. Aceasta incadrare poate fi ulterior schimbata in fiecare faza a procesului de proiectare si de executie.

Tabel 1. Incadrarea preliminara

Incadrarea terenului	Terenuri medii	3
Apa subterana	Fara epuismen te (excavatia nu coboara sub nivelul apei subterane)	
Categoria de importanta	Redusa	2
Vecinatati	Fara riscuri	1
Acceleratia terenului pentru proiectare a(g) - trei puncte pentru zonele cu ag 0,25g		3
TOTAL		10
Categoria geotehnica		2

Riscuri naturale

Conform legii 575/2001, arealul amplasamentului, se incadreaza din punct de vedere al riscului de alunecari de teren in zona cu risc mic, cu probabilitate mica de producere a alunecarilor de teren de tip primare.

Din punct de vedere al riscului la inundatii, amplasamentul apartine zonei cu o cantitate maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore, estimata a fi intre 100 -150mm cu posibilitatea aparitiei unor inundatii ca urmare a deversarii de rauri. Intensitatea seismica a zonei amplasamentului echivalata pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului Romaniei, este 7.I pentru amplasamentul studiat.

2.4 CIRCULATIA

Prezentarea situatiei existente privind accesibilitatea zonei – puncte forte

În prezent, amplasamentul este definit de proximitatea nodului rutier de la Tisita, un **nod intermodal de importanta continentală**, fiind punctul în care traficul european spre Ucraina/Polonia (axa Nord-Sud) se întâlnește cu cel spre Republica Moldova (axa Est-Vest).

De asemenea în apropierea zonei industriale există linia CF 500 și gara orașului Marasesti.

Conexiunea rutieră directă a zonei industriale se va realiza din drumul județean DJ204E pe un traseu cu lungimea aprox. de 3.00 km, în Drumul Național DN2(E85) cu descărcare directă în nodul intermodal de importanta continentală de la Tisita (Autostrada A7 și viitorul Drum Expres Tisita-Albita), întregul traseu având lungimea de aprox. 12.00 km, mai puțin de 5 minute.

Conexiunea zonei industriale cu gara Marasesti, Linia CF 500, se va face prin DJ204E – DN2(E85) - DJ205I pe un scurt traseu de aproximativ 8,50 km. Conexiunea directă cu rețeaua de drumuri județene, naționale, continentale, cât și linia CF500, nu reprezintă doar un avantaj logistic pentru viitorii investitori, ci constituie la pilonul unei viziuni de dezvoltare pe termen lung care va recalibra profilul economic al întregului județ.

Mai mult, dezvoltarea unei zone industriale planificate, cu acces controlat către A7, Drum Expres Tisita-Albita, rezolvă o problemă majoră de siguranță publică: degrevarea traficului greu de pe arterele urbane și județene. Prin direcționarea fluxului de marfuri direct către magistrale de mare viteză, se reduc riscurile de accidente rutiere, se elimină poluarea fonică din zonele locuite și se protejează infrastructura rutieră locală de degradarea prematură cauzată de tonajul ridicat.

Principalele probleme/conflicte de circulație ale zonei - puncte critice

Amplasamentul zonei industriale este tranzitat pe latura sudică de un drum de exploatare cu lățime insuficientă pentru a putea fi utilizat ca drum public cu două sensuri. Drumul de exploatare este o continuare a străzii Ecaterina Teodoroiu și face legătura dintre UAT Oras Marasesti și UAT Comuna Cosmesti – Județul Galați.

De asemenea, în vecinătatea amplasamentului zonei industriale, se află în curs de execuție realizarea unui iaz piscicol, prin exploatare de agregate minerale. Circulația către amplasamentul iazului este asigurată prin zona de locuire, printr-un drum, reglementat în cadrul unei documentații de urbanism de tip P.U.Z., și ulterior în DJ204E. Având în vedere conflictul de circulație creat, respectiv autoturisme și vehicule de tonaj mare printre imobilele de tip locuință, la acest moment, activitatea de exploatare de agregate minerale se realizează printr-un traseu de circulație nereglementat, respectiv pe imobilele aferente **UAT Județul Vrancea**, scindând viitoarea zonă industrială în două, fiind necesară rezolvarea disfuncționalităților existente prin reglementarea unui drum de acces care să nu intre în conflict cu funcțiunile existente și propuse.

În vederea rezolvării conflictelor de circulație enunțate mai sus, în cadrul zonei industriale se propune transmiterea în domeniul public al UAT Oras Marasesti a unor suprafețe de teren adiacente drumului de exploatare astfel încât acesta să devină un drum public cu 2 sensuri, trotuare pietonale și spații verzi, cu platforma drumului în lățime de 12.00m. De asemenea se propune un drum public cu două sensuri și trotuare pietonale, cu lățimea platformei de 9.00 m astfel încât să se asigure accesul auto și pietonal al amplasamentului aferent iazului piscicol, un drum propus care să nu intersecteze cu zona de locuire existentă ori cu activitatea zonei industriale.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulatii - acestea se desfasoara carosabil; astfel in zona studiata se afla drumul judetean DJ204E cu conectare in drumul nationale DN2 E85 si drumuri de exploatare agricola.

Spatii verzi – se desfasoara de-a lungul strazilor;

Terenuri arabile, neproductive, ape curgatoare – se afla in extravilan

Lucrari hidrotehnice – canale de desecare/irigatii/CES

Locuire – se afla in imediata vecinatate a terenului ce a generat P.U.Z..

Statie de epurare a Companiei de utilitati publice – existenta – invecinata/inglobata in cadrul zonei industriale propuse.

Relationari intre functiunile existente – nu sunt probleme de relationare in ceea ce priveste functiunile principale propuse.

2.5.2 Relationari intre functiuni

Zona studiata nu are o varietate foarte mare de functiuni, aici regasindu-se zona de locuire individuala presarata cu cateva zone restranse de institutii si servicii, precum si zona de gospodarie comunală – statie de epurare si un iaz piscicol in faza de executie.

Zona estica a orasului Marasesti este marcata de un contrast urbanistic clar, dar daca ne referim la extinderile de locuinte individuale (case) care au dat forma actuala a cartierelor de la periferia estica, acestea sunt construite preponderent dupa anii 1990 si, mai ales, dupa anii 2000.

In ceea ce priveste zona reglementata aceasta prezinta 2 ansambluri construite, unul pe latura nordica – Stana si celalalt pe latura sudica – Ferma. Densitatea zonei propusa a se reglementa fiind extrem de mica, intrucat aceasta este situata in extravilanul UAT Oras Marasesti.

2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In ceea ce priveste gradul de ocupare al zonei studiate, cu fond construit, densitatea zonei este mica spre moderata, fiind formata preponderent cu locuinte unifamiliale cu regim de inaltime variabil P, P+1E.

2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este in stare buna, constructiile existente, din zona de locuire sunt construite recent dupa anii 1990-2000.

2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Dezvoltarea parcului va asigura un echilibru intre functiunea industrială si zona rezidentială vecina prin implementarea unor zone de protectie vegetala si prin interzicerea tranzitului vehiculelor de mare tonaj prin zonele locuite de tip P/P+1 din Estul localitatii.

Serviciile de siguranta (Pompieri si Punctul medical) propuse in cadrul zonei industriale pot deservi, in caz de forta majora, si zonele vecine.

Zona de servicii (Food Court, ATM, mici magazine, cafenele) propuse in HUB-ul industrial, poate fi accesibila si locuitorilor din zona, nu doar soferilor. Aceasta poate devine un nou pol comercial pentru cartierul estic, care duce lipsa de astfel de dotari.

2.5.6 Asigurarea cu spatii verzi

Fiecare lot va asigura o suprafata verde de minim 20% din suprafata totala a parcelei. Aceasta va fi compusa din spatii plantate cu rol estetic, perdele de protectie si sisteme de drenaj sustenabil.

Se propune ca o parte din cei 20% sa fie zone de bio-retentie (gradini pluviale). Acestea sunt zone verzi adancite, cu vegetatie specifica ce rezista la umiditate, unde apa de ploaie se infiltreaza natural in sol. Amplasarea acestora se va face de-a lungul fatadelor principale ale halelor si in zonele de parcare.

Se interzice betonarea integrala a retragerilor fata de limitele de proprietate. Minim 50% din suprafata verde obligatorie va fi plantata cu arbori si arbusti, restul putand fi amenajat ca suprafete ierboase sau bazine de retentie deschise.

Pe limita de proprietate adiacenta zonelor de locuit, se va realiza o zona de protectie sanitara, printr-o bariera vegetala stratificata (arbori de talie mare, arbusti si gard viu) cu o latime minima de 50 metri, pentru atenuarea impactului fonic si vizual.

Se vor utiliza specii autohtone cu crestere rapida si coroana densa (ex: plop, salcie, tei sau specii de rasinoase pentru protectie si iarna), adaptate conditiilor climatice locale, rezistente la noxe si cu necesar redus de apa cu rol in filtrarea prafului, absorbtia zgomotului produs de utilaje/TIR-uri si ecranarea vizuala a halelor industriale masive fata de casele P+1. Se incurajeaza utilizarea apelor pluviale stocate in bazinele de lot pentru irigatii. Intretinerea spatiilor verzi perimetrale zonei industriale si a aliniamentelor stradale revine Administratorului HUB-ului industrial, in timp ce spatiile verzi de pe lot sunt in responsabilitatea chiriasului/concesionarului lotului.

S-a prevazut totodata o zona de protectie - „verde”, a statiei de epurare existente.

2.5.7 Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Conform hartii de zonare a teritoriului Romaniei (Cod P100-1/2013), amplasamentul se situeaza intr-o zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,40g$ si perioada de control (colt) $T_c = 1,0$ sec. Toate constructiile propuse (hale, statii de utilitati, rezervoare) vor fi proiectate si executate cu respectarea stricta a normativelor de siguranta seismica pentru clasa de importanta a obiectivelor.

Amplasamentul nu se afla intr-o zona inundabila. Cota terenului este superioara zonelor de risc ale emisarului natural. Riscul de inundatii din cauze pluviale va fi eliminat prin implementarea sistemului propriu de retentie si descarcare controlata a apelor meteorice (bazine de retentie pe lot si magistrale dimensionate corespunzator), evitand acumularile de apa pe platformele betonate.

Relieful zonei studiate este unul plan, cu pante line, neexistand riscul de alunecari de teren, prabusiri sau procese de eroziune activa care sa pericliteze stabilitatea constructiilor. Avizul geotehnic preliminar indica un teren de fundare stabil, capabil sa preia sarcinile transmise de structurile industriale de mari dimensiuni.

Zona poate fi expusa unor fenomene meteo precum vijelii, caderi masive de zapada sau perioade de canicula. Proiectarea halelor va tine cont de incarcările din vant si zapada specifice zonei climatice (conform normativelor de specialitate), iar spatiile verzi propuse (20%) si perdelele forestiere vor actiona ca bariera de protectie impotriva vanturilor dominante si a prafului.

Riscurile naturale identificate sunt gestionabile prin solutii tehnice de proiectare. Utilizarea unor structuri metalice flexibile pentru hale (optime pentru zona seismica Vrancea) si implementarea unui sistem avansat de management al apelor pluviale vor asigura rezilienta zonei industriale pe termen lung, fara a genera riscuri suplimentare pentru zonele rezidentiale vecine (nord-estul localitatii Marasesti).

Având în vedere istoricul militar al zonei (bătăliile din Primul Război Mondial din proximitatea orașului Mărășești), în vederea prevenirii unor accidente grave în faza de execuție a lucrărilor de construire, **se recomandă** realizarea unei scanări pirotehnice a terenului și, după caz, obținerea certificatului de descărcare pirotehnică înainte de începerea lucrărilor de excavare sau sistematizare pe verticală.

2.5.8 Principalele disfuncționalități

Subutilizarea Terenului si Caracterul Fragmentat

Terenul aferent zonei industriale este in prezent utilizat agricol sau este lasat in paragina, avand o valoare adaugata minima pentru bugetul local.

Impact: Absenta unei viziuni unitare de dezvoltare a dus la o fragmentare a zonei, fara o logica urbanistica intre zona rezidentiala noua din Est si restul teritoriului administrativ.

Deficiente in Infrastructura de Transport si Accesibilitate

Desi orasul este taiat de E85 si de calea ferata magistrala, zona estica sufera de o conectivitate precara. Drumurile existente sunt adesea agricole sau de pamant, incapabile sa sustina un flux economic modern.

Conflict de trafic: Exista riscul ca traficul greu actual sa patrunda in zonele de locuinte nou construite din cauza lipsei unor artere colectoare perimetrare care sa preia fluxul spre drumurile nationale.

Infrastructura Tehnico-Edilitara Subdimensionata

Rețelele publice de apa si canalizare ale orasului Marasesti au o capacitate limitata in zona de est. Extinderile de locuinte de dupa anii '90 au pus presiune pe aceste rețele, rezultand debite si presiuni fluctuante.

Impact: Imposibilitatea orasului de a sustine consumatori industriali mari fara o investitie masiva in statii de pompare, foraje noi si statii de epurare moderne.

Absenta Locurilor de Munca in Proximitate

Locuitorii din cartierele noi din Est sunt nevoiti sa faca naveta catre Focsani sau Adjud, transformand zona intr-o „suburbie dormitor”.

Impact: Cresterea amprente de carbon prin transport si scaderea calitatii vietii din cauza timpului pierdut in trafic. Lipsa unui pol de activitate economica in Marasesti duce la migratia fortei de munca tinere.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Amplasamentul reglementat este tranzitat de infrastructura energetica majora (magistrala de transport gaze naturale, energie electrica), asigurand premisele unei dezvoltari industriale fara a pune presiune pe rețelele de distributie urbana destinate consumului casnic din zona estica a orasului.

Rețelele de apa si canalizare se vor asigura printr-un **sistem autonom**, bazat pe foraje de mare adancime si statie de epurare proprie.

Situatia exacta a rețelelor tehnico-edilitare din teren si modul de racordare a terenului la rețelele existente se va stabili ulterior obtinerii avizelor.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- Gestionarea Deficitara a Deseurilor (Depozitari Necontrolate)

Fiind o zona periferica, terenurile agricole sau degradate din Estul orasului sunt adesea folosite pentru depozitarea ilegala a deseurilor din constructii sau menajere provenite de la locuintele individuale din vecinatate cu impact in contaminarea stratului superficial de sol si aspectul inestetic al peisajului (poluare vizuala).

Solutia propusa: Prin imprejmuire, securizare si curatarea celor aprox300 HA, fenomenele de depozitare necontrolata vor fi eliminate definitiv.

Calitatea Solului si Eroziunea Eoliana

Terenurile fiind in mare parte deschise (agricole), zona este expusa vanturilor puternice din Campia Siretului Inferior, care antreneaza particule de praf si nisip.

Impact: Degradarea solului prin eroziune eoliana si scaderea calitatii aerului pentru noile locuinte din Est (pulberi in suspensie).

Solutia propusa: Perdelele forestiere propuse vor functiona ca bariere impotriva vantului, fixand solul si filtrand aerul.

- Vulnerabilitatea Resurselor de Apa Freatica

Lipsa unei rețele de canalizare unitare si performante in toate extinderile rezidentiale noi a dus la utilizarea pe scara larga a foselor septice (adesea neetanse).

Impact: Risc de infiltrare a nitratilor si nitritilor in prima panza freatica.

Solutia propusa: Statia de epurare proprie si rețeaua de canalizare etansa vor asigura o gestiune controlata a apelor uzate, protejand panza freatica.

- Absenta Biodiversitatii (Monocultura Agricola)

Utilizarea terenului pentru agricultura intensiva/pasunat a dus la un ecosistem sarac (monocultura), cu putine zone de refugiu pentru fauna locala (pasari, polenizatori).

Impact: Dezechilibru ecologic local.

Solutia propusa: Cele aprox 60 HA de spatiu verde (20%) diversificat (arbori, arbusti, gradini pluviale) vor creste biodiversitatea zonei mult peste nivelul actual al unui teren agricol(pasune).

- **Riscul Tehnologic existent (Magistrala de Gaz 32")**

Existenta conductei de transport gaze naturale reprezinta un factor de risc tehnologic care impune restrictii severe de construire si utilizare a terenului in vecinatate.

Solutia propusa: In loc sa fie vazuta ca o problema, prezenta ei este gestionata prin Zone de Protectie si Siguranta clar definite in RLU, prevenind orice activitate umana periculoasa deasupra conductei.

- **Concluzie:**

Implementarea Zonei Industriale va stopa procesul de degradare a factorilor de mediu din zona de Est a orasului Marasesti, transformand un areal agricol vulnerabil intr-o zona controlata tehnologic, cu indicatori de spatiu verde si management al deseurilor net superiori situatiei actuale.

2.7.1 Relatia cadrul natural – cadru construit

In prezent, relatia este una de discontinuitate:

Cadrul Natural: Dominat de terenuri agricole deschise, cu vegetatie spontana de-a lungul canalelor de irigatii (colmatate) si influenta culoarului Siretului la Est. Este un relief plan, vulnerabil la vanturi si fara elemente verticale majore.

Cadrul Construit: Fragmentat intre nucleul urban dens (centru), zona de locuinte individuale noi (Est) care se extinde tentacular si infrastructura majora (E85, Calea Ferata) care actioneaza ca o bariera fizica.

2.7.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Riscuri Naturale

Acestea sunt generate de fenomenele geografice si climatice specifice zonei Vrancea:

Riscul Seismic (Major): Zona Marasesti este direct expusa focarului seismic Vrancea.

Acceleratia terenului $a_g = 0,40g$ si perioada de control $T_c = 1,0$ sec.

Risc de avariere a structurilor rigide. Se impun structuri metalice cu ductilitate mare.

Riscul Hidrologic (Inundatii): Sursa - Raul Siret (situat la Est) si paraul Zabrauti.

Zona industriala este protejata de sistemul de indiguire al Siretului, insa riscul apare la precipitatii extreme prin acumularea apei pe platforma (inundatii pluviale).

Bazinele de retentie propuse sunt obligatorii pentru eliminarea acestui risc.

Fenomene Meteo Extreme: Viscol si vanturi puternice specifice Campiei Siretului, pot genera forte de torsiune mari asupra halelor inalte si a panourilor fotovoltaice.

Canicula: Efectul de „insula de caldura” peste zona industriala.

Riscuri Antropice (Generate de activitatea umana)

Acestea sunt cele mai complexe in acest amplasament datorita vecinatatilor tehnologice:

Riscul Tehnologic (Magistrala de Gaz 32"): Conducta Transgaz de inalta presiune cu risc de explozie sau incendiu in caz de avarie/fisura.

Se instituie zone de siguranta (fasii de 20m de o parte si de alta a axului) unde constructiile sunt interzise.

Riscul Electric (LEA 400 kV): Linia de transport energie electrica de inalta tensiune cu risc de electrocutare prin arc electric sau inductie electromagnetica.

Se instituie interdictia utilizarii utilajelor cu inaltimi mare sub fire (ex: macarale turn) si limitarea regimului de inaltimi a halelor in culoarul de protectie.

Riscul Pirotehnic (Istoric): Munitie neexplodata din Primul Razboi Mondial (Marasesti a fost linie de front) cu pericol de explozii accidentale in timpul lucrarilor de excavare pentru fundatii sau bazine de retentie.

Se impune scanarea pirotehnica obligatorie a intregului teren de 300 HA inainte de executie.

Analiza riscurilor evidentiaza un amplasament marcat de prezenta unor infrastructuri energetice majore, care impun constrangeri spatiale riguroase. Proiectul propune o zonificare care utilizeaza aceste constrangeri (culoarele de protectie) drept spatii verzi si parcuri fotovoltaice, transformand vulnerabilitatea in oportunitate. Riscul seismic de 0,40g va fi factorul determinant in calculul structural al tuturor obiectivelor, asigurand un grad de siguranta la colaps net superior cladirilor civile din vecinatate.

Având în vedere istoricul militar al zonei (bătăliile din Primul Război Mondial din proximitatea orașului Mărășești), în vederea prevenirii unor accidente grave în faza de execuție a lucrărilor de construire, **se recomandă** realizarea unei scanări pirotehnice a terenului și, după caz, obținerea certificatului de descărcare pirotehnică înainte de începerea lucrărilor de excavare sau sistematizare pe verticală.

2.7.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul de comunicatii si din categoria echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Magistrala de Gaz 32": Conducta Transgaz de inalta presiune cu risc de explozie sau incendiu in caz de avarie/fisura.

LEA 400 kV: Linia de transport energie electrica de inalta tensiune cu risc de electrocutare prin arc electric sau inductie electromagnetica.

Statia de epurare existenta ce implica o serie de riscuri, cum ar fi: olfactiv, de poluare accidentala a solului si a emisarului, de explozie si incendiu(biogazul), biologic(agenti patogeni).

2.7.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Patrimoniul Natural: Aria Protejata ROSPA0071 (Lunca Siretului Inferior)

Valori de protejat: Speciile de pasari migratoare si habitatele acvatice/ripariene. Lunca Siretului este un "culoar de migratie" vital.

Riscuri de evitat: Poluarea luminoasa (care deruteaza pasarile noaptea), zgomotul industrial si poluarea apelor care ajung in Siret.

Masura in RLU: Implementarea unui iluminat exterior de tip "smart" (cu fluxul orientat strict spre sol) si utilizarea separatoarelor de hidrocarburi de inalta eficienta pentru eliminarea oricaror reziduri ce ar putea sa ajunga in reseaua hidrografica a sitului.

2.7.5 Evidentierea potentialului balnear si turistic:(dupa caz)

Nu este cazul

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei vor fi prezentate public in urma procedurii de implicare a publicului in elaborarea documentatiilor de tip P.U.Z., procedura care in prezent este in curs de desfasurare.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propune reglementarea functiunii de industrie, care pregateste terenurile generatoare de P.U.Z. cu un set noi de reguli si prescriptii bazate pe text legislativ, care in final vor permite realizarea de noi investitii pe o suprafata de teren care pana in prezent a fost ocupata doar de activitai agricole. Noile investitii din urmatoarele faze de proiectare vor veni cu noi oferte de munca pentru populatia din zona orasului Marasesti, ceea ce va imbunatati situatia financiara a zonei.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1 Studiu Topografic – Receptionat OCPI

Proces Verbal de Receptie 1535 si 1539 intocmit in anul 2025

Ing. Gatej Cristi

In urma masuratorilor din teren a rezultat o suprafata de **3 043 302.00 mp**.



3.1.2 Studiu Pedologic

Studiu OSPA – elaborat de Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Vrancea nr. 121/2026.

Prin Studiul OSPA s-a analizat suprafata de teren **2 995 128.00mp, cu clasa de calitate a solului III si nota de bonitare a terenului 46 puncte, ceea ce inseamna teren agricol cu potential mediu de productie**, cu propunere de atragere in intravilan, aflata in prezent in extravilanul orasului Marasesti. Diferenta rezultata, fiind cu propunere de mentinere in extravilan.

3.1.3 Aviz Geotehnic

Aviz geotehnic preliminar faza P.U.Z. nr. 62/03.11.2025, intocmit de catre Ing. Pavel Elena, SC EBA GEO EXPERT SRL.

Mai jos sunt prezentate cateva date relevante privind natura si caracteristicile terenului bun de fundare:

Din studiul realizat a reiesit ca terenul de fundare este unul bun, incadrandu-se in Categoria geotehnica 2, pietris si nisip, pamanturi necoezive, in care sapaturile pot fi realizate atat manual cat si mecanizat (E, B, M).

Valoarea presiunii conventionale (P_{conv}) conform NP 112-2014 Anexa D, sunt date pentru o fundatie avand latimea talpii $B=1.00m$ si adancimea fata de nivelul terenului sistematizat $D=1.20m$ este:

- La adancimea de -1,50 m fata de CTA: 200 kPa – pentru pietris cu nisip
- La adancimea de -3,50 m fata de CTA: 450 kPa – pentru pietris cu nisip

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de -11,50m in cadrul forajului F2 si nu a fost interceptata in celelalte foraje deoarece acestea au fost oprite la adancimea de maxim 7,10m fata de CTN. Dintre aspectele specifice ale hidrogeologiei urbane se pot enumera: fluctuatii ale nivelului de apa subterana din cauza activitatilor antropice, poluarea apei subterane, modificarea ciclului apei.

Nota:

Conform NP 074 / 2022, art. 1.2.1 - Avizul geotehnic preliminar nu se supune verificarii de catre verificatori atestati, deoarece nu face parte din documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT

Conform P.U.G. Oras Marasesti aprobat, terenurile ce formeaza obiectul P.U.Z. se afla in extravilan si nu au interdictii de construire.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona industriala se invecineaza in zona de est cu Aria Naturala Protejata speciala avifaunistica ROSPA0071 (Lunca Siretului Inferior).

Valori de protejat: Speciile de pasari migratoare si habitatele acvatice/ripariene. Lunca Siretului este un "culoar de migratie" vital.

Riscuri de evitat: Poluarea luminoasa (care deruteaza pasarile noaptea), zgomotul industrial si poluarea apelor care ajung in Siret.

Masura in RLU: Implementarea unui iluminat exterior de tip "smart" (cu fluxul orientat strict spre sol) si utilizarea separatoarelor de hidrocarburi de inalta eficienta pentru ca nicio picatura de ulei de la TIR-uri sa nu ajunga in reseaua hidrografica a sitului.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1 Organizarea circulatiei

Accesul in incinta zonei industriale se face pe latura nord-vestica, prin Drumul judetean DJ204E ce are un profil existent si mentinut de 7.00 m, format dintr-o banda pe sens.

Totodata accesul se realizeaza si din drumul de exploatare existent, continuarea Str. Ecaterina Teodoroiu, drum ce leaga UAT Oras Marasesti de UAT Com. Cosmesti – Jud. Galati.

In vederea transformarii drumului de exploatare intr-un drum public local, s-a propus transmiterea in domeniul public al UAT Oras Marasesti a unor suprafete de teren ce vor asigura latimea necesara unui drum cu 2 sensuri, trotuare pietonale si spatii verzi, cu o latime de platforma de 12.00 m.

Circulatia in Zona industriala, este reglementata prin drumuri colectoare de incinta, cu doua benzi pe sens (3.50 m latime banda), trotuare pietonale si spatii verzi.

De asemenea se reglementeaza un drum public de acces catre iazul piscicol, cu 2 sensuri si trotuare pietonale, drum cu propunere de transmitere in domeniul public al UAT Marasesti, ce va rezolva conflictul actual de circulatie din zona, respectiv tranzitarea zonei de locuire cu vehicule de tonaj mare.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI

Pe terenurile ce au generat P.U.Z. in suprafata totala de 3.043.302,00 mp, se propune reglementarea unei zone industriale.

Terenul propus pentru atragere in intravilan este in suprafata de 2 995 128 mp, diferenta rezultata fiind cu propunere de lotizare in 2 loturi, acestea prezentand imobile-constructii, edificate cu multi ani in urma. Pe cele 2 loturi se desfasoara in prezent activitati agricole, respectiv Lotul din Nord are destinatie de Stana, iar Lotul din Sud are destinatie de Ferma, loturi care nu fac obiectul atragerii in intravilan.

Prin acest proiect se propune reglementarea unei zone industriale, pe un amplasament adiacent intravilanului orasului Marasesti pe latura estica. Astfel, pe acest teren s-au propus urmatoarele functiuni, codificate prin zona si subzona functionala conform Ord. 904/2023:

Cod_ZF	Tip_ZF	Cod_SZF	Tip_SZF
<i>Cod unic de identificare al zonei functionale</i>	<i>Tipul / Categoria zonei functionale</i>	<i>Cod unic de identificare al subzonei functionale</i>	<i>Tipul / Categoria subzonei functionale</i>
ZF06	Cai de comunicatie si transporturi	CCr	Drumuri si platforme, spatii de parcare
ZF08	Zona mixta	M	Subzona Mixta de Servicii, Administratie si Industrie Nepoluanta
ZF12	Zona unitati industriale si de depozitare	Iu Ig	Subzona Industrie usoara/logistica Subzona Industrie grea/logistica
ZF14	Zona spatii verzi, sport si agrement	SV	Subzone spatii verzi si perdele de protectie
ZF04	Zona unitati agrozootehnice - existent	A_ag	Subzona unitati agrozootehnice ferme, stane - existent

Pe loturile propuse se vor asigura locuri de parcare conform R.G.U. – Anexa 5.

Proiectul in cauza, are ca scop urbanizarea si industrializarea unei zone ce se afla in extravilanul orasului Marasesti. Terenurile se afla in nord-estul orasului cu deschidere la Dj204E si sunt tranzitate de un canal hidrotehnic de irigatii ce separa masterplanul in doua mari zone:

- Partea de VEST – Industrie usoara
- Partea de EST – Industrie grea

3.5.1 Partea de Vest

In partea de vest a zonei industriale se propun urmatoarele functiuni:

- Zona mixta – (Servicii, Administratie si Industrie Nepoluanta)
- Zona industriala – Subzona industrie nepoluanta
- Spatii verzi
- Infrastructura auto, pietonala, edilitara
- A se corela cu planșa de „zonificare functionala”.

Toata aceasta zona va fi conectata printr-o retea de infrastructura auto si pietonala la drumul judetean Dj204E si drumul public (continuarea str. Ecaterina Teodoroiu) prin care se va realiza si accesul autospecialelor in caz de urgenta.

3.5.2 Partea de Est

In partea de est a canalului de irigatii, se propune o zona de industrie grea, productie si depozitare.

De asemenea în partea de est există cele 2 loturi cu constructii existente (stână și fermă), cu mentiunea ca aceste suprafete vor ramane in extravilanul existent.

Toata aceasta zona va fi conectata printr-o retea de infrastructura auto si pietonala pe care se va realiza si accesul autospecialelor in caz de urgenta.

Conexiunea acestei zone cu infrastructura publica se va realiza prin Dj204E si drumul public (continuarea str. Ecaterina Teodoroiu).

Funcțiuni propuse:

- Productie;
- Depozitare;
- Spatii verzi;
- Infrastructura auto, pietonala, edilitara
- Zonele si subzonele functionale – parametrii urbanistici

Propunerea din ilustrarea de tema este corelata cu documentatiile de urbanism aprobate din vecinatate. In functie de solicitarile administratiei locale si a constrangerilor provenite din situatia echiparii tehnico-edilitare a zonei, aceasta propunere poate suferi modificari.

In cadrul P.U.Z., pentru utilitati se propun solutii locale pentru alimentare cu apa si canalizare, printr-un sistem autonom bazat pe puturi de medie si mare adancime si statie de tratare. Energie electrica si gazele naturale se asigura prin racorduri la infrastructura nationala de transport, in magistralele ce tranziteaza amplasamentul industrial. Retelele de comunicatii se vor asigura prin extinderea retelei existente in zona urbana.

Terenurile reglementate prin P.U.Z. sunt structurate in urmatoarele zone functionale puse in evidenta in planșa U02.0 Reglementari urbanistice- Zonificare, astfel:

ZF08 - Zona mixta cu:

M - Subzona Mixta de Servicii, Administratie si Industrie Nepoluanta



Aceasta subzona intermodala, va permite coexistenta functiunilor fara a fi nevoie de parcelari separate sau schimbari de destinatie ulterioare(in limita functiunilor compatibile).

Hilux_N1 : 3_TertiaryProduction (Sector tertiar)

Hilux_N2: 3_1_CommercialServices (Servicii comerciale)

Funcțiuni admise:

- Administrativ & Business: Birouri (Business Center), sedii de firme, sali de conferinte, servicii bancare, etc.
- Comerț & Servicii: Cantina/Restaurant, benzinarie, statii de incarcare EV, showroom-uri, retail industrial,etc.
- Industrie Usoara & Logistica: Depozitare de mica capacitate (Last Mile), ateliere de mentenanta, unitati de asamblare nepoluante, etc.
- Servicii Logistice: Cantarire, scanare, parcare TIR (buffer)etc.

Funcțiuni admise conditionat:

- Unitate de cazare temporara pentru personalul de deservire a zonei industriale si transportatori" sau "Motel de transit (funcțiune **suport** pentru activitatea principala (logistica))
- Sistemele fotovoltaice la sol sunt admise doar daca se asigura un sistem de montaj care permite mentinerea permeabilitatii solului (inierbare sub panouri). Sunt permise doar panouri fotovoltaice anti-reflexie.
- Iluminatul de incinta se va realiza cu corpuri de iluminat de tip "full cut-off" (cu fascicul care bate doar spre sol).
- Se vor folosi LED-uri cu lumina calda (**sub 3000K**), cu impact minim asupra ritmului biologic al pasarilor din vecinatatea ROSPA0071.
- Iluminatul perimetral in zona dupa ora 22:00 va fi redus la 30% din intensitate, activandu-se la 100% doar prin senzori de miscare.
- Orice utilaj (ex. invertoare mari sau unitati de climatizare industriale) trebuie amplasat la minim 30 m de limita de proprietate si sa fie prevazut cu ecrane fonoabsorbante daca depasesc 45 dB pe timpul noptii la limita proprietatii.
- Pentru cladirile cu fatade de sticla mari, se impune utilizarea **sticlei cu marcate UV sau serigrafie (fritting)**.

Dezvoltarea oricarei investitii in cadrul prezentei subzone se va realiza numai dupa parcurgerea procedurilor de reglementare prevazute de legislatia privind protectia mediului si gospodaria apelor, inclusiv, dupa caz, procedura de evaluare a impactului asupra mediului, evaluarea adecvata si obtinerea actelor de reglementare emise de autoritatile competente.

- Punerea in functiune a obiectivelor este permisa exclusiv dupa obtinerea tuturor autorizatiilor, avizelor si acordurilor prevazute de legislatia aplicabila, inclusiv autorizatia de mediu, autorizatia de gospodarie a apelor, autorizatiile sanitare, sanitar-veterinare si celelalte acte de reglementare impuse de specificul activitatii.

- Sistemele de alimentare cu apa, colectare si evacuare a apelor uzate si a apelor pluviale vor fi proiectate astfel incat sa asigure utilizarea eficienta a resurselor de apa, prevenirea poluarii corpurilor de apa si adaptarea la efectele schimbarilor climatice, inclusiv la intensificarea fenomenelor meteorologice extreme.

- Investitorii vor adopta solutii tehnice pentru reducerea consumurilor specifice de apa si energie, prevenirea poluarilor accidentale si diminuarea impactului asupra factorilor de mediu pe intreaga durata de viata a investitiilor.

Funcțiuni interzise:

- Locuirea permanentă (Rezidențial)
 - Industria grea și poluantă: unitățile care emit noxe, praf sau mirosuri puternice (ex: turnatorii, fabrici de asfalt, procesare deseuri, etc.)
 - Funcțiuni sensibile (Sociale): școli, grădinite, spitale sau azile de bătrâni. Acestea atrag un trafic de mașini mici necontrolat și necesită zone de liniște totală incompatibile cu o zonă industrială.
 - Activități cu risc de explozie sau radiații: În afara benzinăriei/stăției de încărcare (care sunt acceptate), se interzice depozitarea de substanțe periculoase, inflamabile sau toxice la scară mare.
-
- Regim de înălțime **P+5E**
 - **H cornișă = 26.00 m, H maxim = 30.00 m**, de la cota terenului amenajat, cu excepția dotărilor tehnice (cosuri de fum, silozuri, instalații de climatizare etc.) care pot depăși această cota în baza unui studiu/proiect tehnologic.
 - P.O.T. = 50%
 - C.U.T. = 2.00
 - Spații verzi = 20%
 - **Retragerea de la Aliniament:** Pentru drum de incintă a zonei industriale: minim **10.00 m**, pentru Dj, minim **30.00 m**.
 - **Retragerea față de Limitele Laterale:** Minim **H/2** din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00 m** (pentru accesul autospecialelor de pompieri). Pentru loturile unde este instituit ZRS 19, retragerea laterală se va raporta de la limita ZRS și nu de la limita de proprietate.
 - Retragere posterioară: 6.00 m
 - **Circulații și accesuri, locuri de parcare** – conform Anexa 4, 5 și 6 din RGU aprobat prin HG 525/1996

Atribut	Valoare Reglementată
Z_COD	ZF08 – Zona Mixtă
SZF_COD	M - Subzona Mixtă de Servicii, Administrație și Industrie Nepoluantă
CATEG_N1	3_TertiaryProduction (Sector terțiar)
CATEG_N2	3_1_CommercialServices (Servicii comerciale)
POT_max	50%
CUT_max	2.00
RH_max	P+5E
H_max	30 m
Retragere_S	Se aplică doar loturilor prevăzute cu reglementare suplimentară de detaliu: 50.00 m - retragere pentru protecție sanitară 20.00 m - retragere din ax conductă gaze naturale 43.50 m – retragere din ax linie de înaltă tensiune

Nota specială : Orice lucrări de construire propuse pe Zona Mixtă vor fi avizate în prealabil de Transelectrica, avizul fiind necesar a fi solicitat prin Certificatul de urbanism.

ZF 12 – Zona unități industriale și de depozitare cu:

Iu - Subzona industrie ușoară



Iu - Subzona industrie usoara:

Hilux_N1 : 2_SecondaryProduction (Sector secundar)

Funcțiune principală: Hilux_N2: 2_3_LightEndProductIndustry (Industria usoara de produse finite)

Funcțiune complementară: Hilux_N2:2_4_EnergyProduction (Productia de energie)

Funcțiuni admise:

- Unitati de productie nepoluante, asamblare, logistica aferenta, laboratoare si sedii administrative de incinta, precum si spatiile de depozitare a materiilor prime si a produselor finite necesare fluxului tehnologic.
- Instalatii de producere a energiei din surse regenerabile: panouri fotovoltaice (pe cladiri sau pe sol), sisteme de stocare a energiei (BESS), statii de transformare si invertoare.
- Infrastructura: Drumuri interne, platforme de parcare auto, posturi trafo, retele de utilitati subterane, bazine de retentie pluviale.

Funcțiuni admise conditionat:

- Statii de transformare, posturi de transformare, statii de reglare masurare presiune – conditionat de respectarea distantelor legale de amplasare conf. Normativelor de proiectare de specialitate in raport cu limitele de proprietate/construcțiile invecinate/existente pe parcela(conf. specificului fiecărei construcții propuse) .
- Sistemele fotovoltaice la sol sunt admise doar daca se asigura un sistem de montaj care permite mentinerea permeabilitatii solului (inierbare sub panouri). Sunt permise doar panouri fotovoltaice anti-reflexie.
- Iluminatul de incinta se va realiza cu corpuri de iluminat de tip "full cut-off" (cu fascicul care bate doar spre sol).
- Se vor folosi LED-uri cu lumina calda (sub 3000K), cu impact minim asupra ritmului biologic al pasarilor din vecinatatea ROSPA0071.
- Iluminatul perimetral in zona dupa ora 22:00 va fi redus la 30% din intensitate, activandu-se la 100% doar prin senzori de miscare.
- Orice utilaj (ex. invertoare mari sau unitati de climatizare industriale) trebuie amplasat la minim 30 m de limita de proprietate si sa fie prevazut cu bariere din ecrane fonoabsorbante daca depasesc 45 dB pe timpul noptii la limita proprietatii.
- Pentru cladirile cu fatade de sticla mari, se impune utilizarea sticlei cu marcaje UV sau serigrafie (fritting).

Toate proiectele viitoare se vor implementa numai dupa parcurgerea procedurilor prevazute de legislatia privind protectia mediului si gospodarirea apelor si dupa obtinerea actelor de reglementare corespunzatoare.

- Activitatile industriale care intra sub incidenta legislatiei privind emisiile industriale vor fi proiectate, realizate si exploatate cu respectarea concluziilor privind cele mai bune tehnici disponibile (BAT).

- Platformele destinate depozitarii materiilor prime, produselor finite, deseurilor sau substantelor cu potential poluant vor fi impermeabilizate si prevazute cu sisteme corespunzatoare de colectare si dirijare controlata a apelor meteorice.

- Apele uzate tehnologice vor fi colectate separat de apele pluviale si vor fi evacuate numai dupa preepurare si/sau epurare, cu respectarea conditiilor stabilite prin actele de reglementare si a valorilor-limita prevazute de legislatia aplicabila.

- In cazul activitatilor care utilizeaza apa in procese tehnologice se vor adopta solutii pentru recircularea si reutilizarea apei, acolo unde acestea sunt fezabile din punct de vedere tehnic si economic.

- Investitorii vor implementa masuri pentru prevenirea poluarilor accidentale ale solului si apelor subterane, inclusiv prin amenajarea spatiilor de depozitare, dotarea cu materiale absorbante si elaborarea procedurilor de interventie in caz de incidente.

- In etapa de proiectare se vor adopta solutii tehnice care sa contribuie la adaptarea investitiilor la efectele schimbarilor climatice, inclusiv reducerea vulnerabilitatii la seceta, temperaturi extreme si precipitatii cu caracter torential.

Functiuni interzise:

- **Industrie Grea:** Orice proces din categoria 2_1_RawIndustry (mirosuri, fum, praf).
- **Energie de impact:** Se interzic turbinele eoliene sau centralele de ardere (biomasa/biogaz) care ar genera emisii sau zgomot de joasa frecventa spre zona rezidentiala.

- **Depozitarea deseurilor:** Este interzisa orice statie de sortare deseuri, transfer deseuri sau depozitare de deseuri in aer liber.

- **R.H. maxim P+1E .**

- **Hmax. cornisa = 22.00 m, H maxim = 25.00 m, de la cota terenului amenajat, cu exceptia dotarilor tehnice (cosuri de fum, silozuri, instalatii de climatizare) care pot depasi aceasta cota in baza unui studiu/proiect tehnologic.**

- **POT = 60%**

- **CUT = 1.2**

- **Spatii verzi = 20%**

- **Retragerea de la Aliniament:** Minim 10.00 m (pentru a permite platforme de descarcare si parcare vizitatori).

- **Retragerea fata de Limitele Laterale:** Minim H/2 din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m (pentru accesul autospecialelor de pompieri). Pentru loturile unde este instituit ZRS 19, retragerea laterala se va raporta de la limita ZRS si nu de la limita de proprietate.

- **Retragere posterioara:** variabil 6.00 m-7.00m conform Plansa Zonificare/Reglementari.

- **Circulatii si accesuri, locuri de parcare – conform Anexa 4, 5 si 6 din RGU aprobat prin HG 525/1996**

Atribut	Valoare Reglementata
Z_COD	ZF12_ Zona unitati industriale si de depozitare
SZF_COD	Iu_ Subzona industrie usoara
CATEG_N1	2_SecondaryProduction (Sector secundar)
CATEG_N2	2_3 (Dominant) + 2_4 (Complementar)
POT_max	60%
CUT_max	1.2
RH_max	P+1E
H_max	25 m
Retragere_S	Se aplica doar loturilor prevazute cu reglementare suplimentara de detaliu: 50.00 m - retragere pentru protectie sanitara 20.00 m - retragere din ax conducta gaze naturale 43.50 m – retragere din ax linie de inalta tensiune

Nota speciala : Orice lucrari de construire propuse pe Zona unitati industriale si de depozitare vor fi avizate in prealabil de Transelectrica, avizul fiind necesar a fi solicitat prin Certificatul de urbanism.

Iq – Subzona industrie grea

Hilux_N1 : 2_SecondaryProduction (Sector secundar)

Funcțiune principala: Hilux_N2: 2_1 (Raw industry / Industrie de procesare)

Funcțiune complementara: Hilux_N2: 2_5 (Storage and logistics / Depozitare) + 2_4_EnergyProduction (Productia de energie)

Funcțiuni admise:

Productie grea, turnatorii, asamblare utilaje, fabrici de componente, centre logistice regionale, terminale cargo, statii de betoane (pentru uz intern), etc.

Infrastructura de circulatii, racorduri utilitati, spatii verzi , etc.

Funcțiuni admise conditionat:

- Statii de transformare, posturi de transformare, statii de reglare masurare presiune – conditionat de respectarea distantelor legale de amplasare conf. Normativelor de proiectare de specialitate in raport cu limitele de proprietate/construcțiile invecinate/existente pe parcela(conf. specificului fiecarei constructii propuse).
- Sistemele fotovoltaice la sol sunt admise doar daca se asigura un sistem de montaj care permite mentinerea permeabilitatii solului (inierbare sub panouri). Sunt permise doar panouri fotovoltaice anti-reflexie.
- Iluminatul de incinta se va realiza cu corpuri de iluminat de tip "full cut-off" (cu fascicul care bate doar spre sol).
- Se vor folosi LED-uri cu lumina calda (sub 3000K), cu impact minim asupra ritmului biologic al pasarilor din vecinatatea ROSPA0071.
- Iluminatul perimetral in zona dupa ora 22:00 va fi redus la 30% din intensitate, activandu-se la 100% doar prin senzori de miscare.
- Orice utilaj (ex. invertoare mari sau unitati de climatizare industriale) trebuie amplasat la minim 30 m de limita de proprietate si sa fie prevazut cu bariere din ecrane fonoabsorbante daca depasesc 45 dB pe timpul noptii la limita proprietatii.
- Pentru cladirile cu fatade de sticla mari, se impune utilizarea sticlei cu marcaje UV sau serigrafie (fritting).
- Unitatile din industria grea care necesita cosuri de fum trebuie dotate cu sisteme de filtrare de ultima generatie (BAT - Best Available Techniques) pentru a preveni depunerea de poluanti pe vegetatia din aria protejata.

Obiectivele industriale se vor realiza numai dupa parcurgerea procedurilor de reglementare prevazute de legislatia de mediu si de gospodarire a apelor, in functie de specificul fiecarei investitii.

- Punerea in functiune a instalatiilor este permisa numai dupa obtinerea tuturor actelor de reglementare prevazute de legislatia aplicabila.
- Pentru activitatile cu impact potential asupra factorilor de mediu se vor aplica cele mai bune tehnici disponibile (BAT), precum si masurile necesare prevenirii si reducerii integrate a poluarii.
- In cazul activitatilor care genereaza ape uzate tehnologice, investitorii vor realiza sisteme proprii de colectare, monitorizare, preepurare si/sau epurare, dimensionate corespunzator naturii si debitului efluentului rezultat.
- Apele meteorice provenite de pe platformele tehnologice, caile de circulatie, parcarile si zonele de depozitare cu risc de contaminare vor fi colectate separat si tratate prin sisteme

adecvate (decantoare, separatoare de hidrocarburi sau alte instalatii specifice), inainte de evacuare.

- In situatia in care actele de reglementare o impun, investitorii vor implementa sisteme automate de monitorizare a parametrilor de mediu, inclusiv pentru monitorizarea calitatii apelor uzate evacuate si a emisiilor in atmosfera.
- La proiectarea investitiilor se vor avea in vedere efectele schimbarilor climatice asupra functionarii infrastructurii, prin adoptarea unor solutii tehnice care sa asigure rezilienta sistemelor de alimentare cu apa, canalizare si evacuare a apelor pluviale.

Funcțiuni interzise:

Interzise: Locuirea, comerțul de retail (cu exceptia celui specializat/en-gros), funcțiunile de invatamant sau sanatare.

Turbine Eoliene: Interzicerea totala a turbinelor eoliene (chiar si de mici dimensiuni/micro-eoliene) in tot parcul industrial, pentru a elimina riscul de coliziune si efectul de bariera in calea zborului pasarilor (avand in vedere vecinatatea cu ROSPA0071).

- **R.H. maxim P+4E .**
- **H cornisa = 25.00 m, H maxim = 30.00 m, de la cota terenului amenajat, (Pentru a permite depozite automatizate si linii de productie verticala), cu exceptia cosurilor tehnologice, turnurilor de racire sau silozurilor, ce pot depasi 30.00 m in baza unui studiu tehnologic justificativ, fara a depasi limitele impuse de Codul aerian, in caz contrar este obligatoriu solicitarea prin CU a avizului AACR, dupa caz.**
 - **POT = 70% (specific pentru hale mari de productie si depozite logistice)**
 - **CUT = 2.1 (calculat pentru a permite structuri inalte sau cu multiple platforme tehnologice)**
 - **Spatii verzi = 20%**
 - **Retragerea de la Aliniament: Minim 15.00 m (necesar pentru stocarea tirurilor la bariera/check-point fara a bloca traficul general).**
 - **Retragerea fata de Limitele Laterale/posterioare: Minim 10.00 m (pentru accesul autospecialelor de pompieri si mentenanta retele)**
 - **Circulatii si accesuri, locuri de parcare – conform Anexa 4, 5 si 6 din RGU aprobat prin HG 525/1996**

Atribut	Valoare Reglementata
Z_COD	ZF12_ Zona unitati industriale si de depozitare
SZF_COD	Ig_Subzona industrie grea
CATEG_N1	2_SecondaryProduction (Sector secundar)
CATEG_N2	2_1 (Dominant) si 2_4 + 2_5 (Complementar)
POT_max	70%
CUT_max	2.1
RH_max	P+4E
H_max	30 m
Retragere_S	Se aplica doar loturilor prevazute cu reglementare suplimentara de detaliu: 50.00 m - retragere pentru protectie sanitara 20.00 m - retragere din ax conducta gaze naturale 43.50 m – retragere din ax linie de inalta tensiune

Nota speciala : Orice lucrari de construire propuse pe Zona unitati industriale si de depozitare vor fi avizate in prealabil de Transelectrica, avizul fiind necesar a fi solicitat prin Certificatul de urbanism.

ZF06 – Zona Cai de comunicatie si transporturi

CCr – Subzona Drumuri si platforme, spatii de parcare

Hilux_N1 : 4_TransportNetworksLogisticsAndUtilities (logistica si utilitati ale retelelor de transport)

Hilux_N2: 4_1_TransportNetworks (dominant) + 4_3_Utlities(utilitati) (complementar)

Hilux_N3: 4_1_1_RoadTransport + 4_3_1_ElectricityGasAndThermalPowerDistributionServices (Servicii de distributie a electricitatii, gazelor si energiei electrice

- Latime Platforma Drum: conf Plansa de circulatii si profile transversale
- Raze de Racordare in Intersectii: 25 m (Minim - 20.00 m)
- Structura Rutiera: Obligatoriul Trafic Greu si Foarte Greu.
- POT / CUT: Nu se aplica in sens traditional, dar se reglementeaza prin Amprenta la sol a infrastructurii.
- Spatii Verzi Aliniate: Se recomanda zone de rigole inierbate pentru preluarea apelor pluviale (sistem de drenaj sustenabil).

Functiuni Admise:

- Cai de rulare auto, piste de biciclete, trotuare.
- Platforme de parcare pentru autoturisme si vehicule grele (TIR).
- Zone de stationare si manevra.
- Infrastructura edilitara subterana si supraterrana (stalpi iluminat, posturi trafo, puncte de reglare gaz).

Functiuni Admise Conditionat:

Puncte de incarcare vehicule electrice.

Totemuri publicitare sau semnalistica de orientare (fara a afecta vizibilitatea in intersectii).

Porti de acces si puncte de control trafic (bariere).

- Lucrarile de realizare si modernizare a infrastructurii de transport vor include solutii pentru colectarea, evacuarea si tratarea controlata a apelor meteorice provenite de pe suprafetele carosabile, in vederea prevenirii poluarii solului si a apelor de suprafata.
- In zonele cu risc de contaminare cu produse petroliere se vor prevedea separatoare de hidrocarburi si alte instalatii specifice inaintea evacuarii apelor pluviale in retelele de canalizare sau in emisari.
- Dimensionarea infrastructurii de drenaj se va realiza tinand seama de cresterea frecventei si intensitatii fenomenelor meteorologice extreme generate de schimbarile climatice, astfel incat sa fie limitat riscul producerii inundatiilor locale.
- Executarea lucrarilor va respecta masurile necesare pentru protectia solului, a apelor de suprafata si subterane, precum si pentru prevenirea poluarii accidentale pe durata executiei si exploatarei.

Functiuni Interzise:

- Orice constructie cu caracter permanent care nu deserveste transportul sau utilitatile.
- Depozitarea de materiale pe partea carosabila.

- Accesul animalelor din zona A_ag in mod liber pe carosabil (necesitatea barierelor/gardurilor de protectie).

- **Nota speciala:**

"Culoarele de utilitati vor fi amplasate predilect in zona drumurilor (CCr), respectand distantele de siguranta fata de retelele de transport gaze si energie electrica. Orice interventie la retele se va face cu refacerea sistemului rutier la parametrii initiali."

In zonele de intersectie cu conducta de transport/racord gaze naturale vor fi prevazute masuri de protectie ale acesteia prin protejare cu tub metalic in conformitate cu normele tehnice. Se va asigura o distanta minima de 1.5m intre suprafata carosabilului (calea de rulare si generatoarea superioara a tubului de protectie aferent conductei, respectiv, la intersectia dintre drumurile de clasa tehnica I, II si III si conducta de gaze, se va pastra distanta minima de 2.00m intre cota superioara a imbracamintii rutiere (calea de rulare si generatoarea superioara a tubului de protectie aferent conductei).

*Pe o zona de 20.00 de m de o parte si de alta a conductei de gaze, lucrarile de construire/amenajare a drumurilor vor fi demarate numai dupa finalizarea lucrarilor de protejare a conductelor, lucrari care vor fi executate **obligatoriu** inaintea lucrarilor la infrastructura drumurilor. Sunt interzise orice tip de lucrari de construire, amenajare pana la punerea in siguranta a conductelor.*

Orice lucrari la retele de transport rutier si pietonale din zona de protectie a retelei Transelectrica se vor face doar in baza unui proiect avizat de Transelectrica.

Atribut	Valoare Reglementata
Z_COD	ZF06 – Zona Cai de comunicatie si transporturi
SZF_COD	CCr – Subzona Drumuri si platforme, spatii de parcare
CATEG_N1	4_TransportNetworksLogisticsAndUtilities (logistica si utilitati ale retelelor de transport)
CATEG_N2	4_1_TransportNetworks (dominant) + 4_3_Utlities(utilitati) (complementar)
CATEG_N3	4_1_1_RoadTransport + 4_3_1_Electricity Gas And Thermalal Power Distribution Services (Servicii de distributie a electricitatii, gazelor si energiei electrice
POT_max	-
CUT_max	-
RH_max	-
H_max	-

ZF14 - Zona spatii verzi, sport si agrement

SV - Subzona Spatii verzi si perdele de protectie

Hilux_N1 : 6_OtherUses (alte utilizari)

Funcțiuni Admise:

- Perdele forestiere de protectie: Aliniamente de arbori si arbusti (foioase si rasinoase) pentru retinerea prafului, mirosurilor si atenuarea zgomotului.
- Amenajari peisagere: Gazonari, inierbari, plantari de talie joasa.
- Lucrari de imbunatatiri funciare: Rigole de scurgere, zone de retentie a apelor pluviale (gradini de ploaie).
- Imprejmuiri: Garduri transparente sau dublate de gard viu.

Funcțiuni Admise Conditionat:

- Utilizări tehnice: Trecerea rețelilor edilitare subterane (apa, gaz, curent), cu condiția de a nu afecta integritatea rădăcinilor arborilor din perdeaua de protecție.
- Accese: Drumuri de întreținere (nepavate sau cu pavaj permeabil) pentru intervenții la perdeaua forestieră.
- Semnalistică: Panouri de orientare sau indicatoare de protecție a mediului.

Funcțiuni Interzise:

- Construcții: Orice clădire cu caracter permanent sau provizoriu (cu excepția micilor cabine de pază la intrări).
- Depozitare: Este strict interzisă depozitarea deșeurilor, a gunoierului de grajd sau a materialelor de construcții.
- Parcare: Stationarea sau parcarea autovehiculelor.
- Activități economice: Comerț, producție sau servicii care implică accesul publicului.

ZF04 - Zona Unități agrozootehnice - existență

A_ag - Subzona unități agrozootehnice – ferme, stâne

Hilux_N1 : 1_PrimaryProduction(Sector primar)

Hilux_N2: 1_1_Agriculture(agricultura)

Hilux_N3: 1_1_2_Farming Infrastructure(infrastructura agricolă)

Subzona A_ag prezintă un fond construit existent cu funcțiune agrozootehnică. Prezentul P.U.Z. vizează integrarea acestor activități în afara parcului industrial prin stabilirea unor indicatori urbanistici care să permită modernizarea acestora în condiții de conformitate cu normele de mediu și biosecuritate.

Reglementări privind construcțiile existente și propuse:

- Reglementările urbanistice stabilite prin prezentul P.U.Z. (POT, CUT, retrageri, RH) se aplică tuturor construcțiilor noi, precum și lucrărilor de extindere, modificare sau reconstrucție a celor existente.
- Construcțiile existente la data aprobării documentației, edificate în baza unor autorizații de construire valabile și intabulate în Cartea Funciară, care nu se încadrează în noii parametri urbanistici (POT, CUT sau retrageri), sunt considerate menținute. Orice intervenție viitoare asupra acestora se va face cu obligativitatea încadrării în indicatorii propuși prin prezentul P.U.Z., calculați la nivelul întregii unități teritoriale de referință (UTR).
- Menținerea funcțiunii agrozootehnice actuale (stâne, ferme) este condiționată de respectarea normelor de protecție sanitară și de mediu în vigoare, conform avizelor de specialitate ce fac parte integrantă din prezenta documentație.

Funcțiuni Admise:

- Adăposturi pentru animale: Grajduri, stâne, padocuri, maternități, țarcuri.
- Depozitare agricolă: Fânare, depozite de furaje, silozuri de cereale și semințe, magazine pentru utilaje și mașini agricole.
- Anexe tehnice: Garaje pentru tractoare/utilaje, ateliere de mentenanță proprie, puncte de pază, rezervoare de apă și stații de pompare.
- Infrastructură de mediu: Platforme betonate pentru depozitarea gunoierului de grajd, bazine de retenție a apelor tehnologice, sisteme de compostare.
- Spații verzi: Perdele forestiere de protecție, pășuni amenajate, zone de filtrare naturală.

Funcțiuni Admise Condiționat:

- Locuirea: Se admite o singură locuință de serviciu (pentru administrator/propietar) și spații de cazare temporară pentru îngrijitori, condiționat de integrarea în volumetria clădirilor principale.
- Procesare primară: Unități de colectare și răcire a laptelui, mici abatoare de fermă sau puncte de tranșare, condiționat de existența unui sistem de epurare propriu aprobat de Apele Române și de Agenția Națională de Mediu și Aree Protejate – Direcția Județeană de Mediu Vrancea.
- Comerț de nișă: Puncte de vânzare directă a produselor proprii (magazin de poartă), condiționat de asigurarea locurilor de parcare în afara carosabilului drumului de acces.
- Energia verde: Panouri fotovoltaice pe acoperișurile halelor sau sisteme de biogaz de mică capacitate, condiționat de utilizarea exclusivă a biomasei rezultate din activitatea proprie (fără import de deșeuri).
- Rețele: Racordarea la utilitățile parcului industrial, condiționat de acordul scris al administratorului zonei industriale (sau din surse proprii, cu respectarea legislației de mediu).
- Deversarea în Emisar este permisă doar cu utilizarea de sisteme de epurare a apelor uzate care să asigure un nivel al concentrației poluanților conform normativului NTPA001 și cu dotarea acestora cu sisteme de monitorizare a calității apei în timp real. Aceste sisteme trebuie să fie reglementate prin parcurgerea procedurilor de avizare prevăzute de legislația de mediu și cea de ape.
- Depozitarea temporară a deșeurilor provenite din activitățile proprii (și specifice sectorului agrozootehnic) este permisă numai cu respectarea condițiilor legale și parcurgerea procedurilor de avizare prevăzute de legislația de mediu și cea de ape.
- Iluminatul Exterior este admis doar cu corpuri Full Cut-off (fără dispersie verticală) și temperatură de culoare < 2700K (lumină caldă), pentru a nu dezorienta păsările din vecinătatea ROSPA0071.
- Infrastructura de transport, trebuie să fie prevăzută cu rigole de colectare racordate la separatoare de hidrocarburi performante.
- Se încurajează pavimentele permeabile în zonele de parcare tehnică.
- Sistemele fotovoltaice la sol sunt admise doar dacă se asigură un sistem de montaj care permite menținerea permeabilității solului (îmierbare sub panouri). Sunt permise doar panouri fotovoltaice anti-reflexie.
- Iluminatul de incintă se va realiza cu corpuri de iluminat de tip "full cut-off" (cu fascicul care bate doar spre sol).
- Se vor folosi LED-uri cu lumină caldă (sub 3000K), cu impact minim asupra ritmului biologic al păsărilor din vecinătatea ROSPA0071.
- Iluminatul perimetral în zona după ora 22:00 va fi redus la 30% din intensitate, activându-se la 100% doar prin senzori de mișcare.
- Orice utilaj (ex. invertore mari sau unități de climatizare industriale) trebuie amplasat la minim 30 m de limita de proprietate și să fie prevăzut cu bariere din ecrane fonoabsorbante, dacă depășesc 45 dB pe timpul nopții la limita proprietății.
- Pentru clădirile cu fațade de sticlă mari, se impune utilizarea sticlei cu marcaje UV sau serigrafie (fritting).

Funcțiuni Interzise:

- Activități care ar degrada zona sau ar crea conflicte majore între activitățile din parcul industrial și situl Natura 2000.
- Industrie grea sau poluantă: Orice activitate de producție care nu are legătură directă cu profilul agrozootehnic.
- Depozitarea deșeurilor externe: Se interzice orice formă de groapă de gunoi sau depozitare de deșeuri care nu provin din ferma/activitatea proprie.

- Activități zgomotoase/vibrante: Testarea utilajelor industriale sau activități de service auto pentru terți.
- Comerț cu ridicata (Wholesale): Depozite logistice care nu deservește producția agricolă locală.
- Pesticide și chimicale: Utilizarea sau depozitarea substanțelor chimice extrem de toxice în zona de protecție a malului râului Zabrauti.
- Evenimente publice: Organizarea de evenimente, târguri sau activități recreative cu public numeros care ar putea perturba biosecuritatea fermei sau traficul greu din parc.
- **POT max: 40%**
- **CUT max: 0.8**
- **Indicatorii urbanistici propuși (POT 40%, CUT 0.8) se aplică pentru viitoarele construcții edificate în baza unei Autorizații de Construire (AC). Construcțiile existente la data prezentei reglementări, edificate legal și intabulate, care depășesc acești indicatori, sunt considerate menținute în starea actuală, orice intervenție ulterioară de extindere fiind condiționată de încadrarea în indicatorii cumulați pe parcelă.**
 - **Spatii verzi: 35%**
 - **Regim Înălțime (RH): P+1E, H. max: 12m, H.cornisa: 9.00m**
 - **Înălțimea maximă de 12m se aplică clădirilor destinate adăpostirii animalelor și infrastructurii administrative(birouri, etc.). Construcțiile tehnologice (silozuri de cereale, turnuri de apă, coșuri de evacuare) pot atinge o înălțime de 20m, cu respectarea normelor specifice și a avizelor de specialitate.**
 - **Retragerea de la Aliniament (Drum de acces): Minim 10.00 m.**
 - **Retragerea față de Limitele Laterale/Posteroare: Minim 6.00 m**
 - **Circulații și accesuri, locuri de parcare – conform Anexa 4, 5 și 6 din R.G.U. aprobat prin HG 525/1996**

Este obligatorie prevederea unor platforme betonate, etanșe, pentru depozitarea gunoierului de grajd, dimensionate conform normelor de biosecuritate, prevăzute cu bazine de colectare a leigatului,

Se impune realizarea unei perdele vegetale de protecție (aliniament de arbori și arbuști cu frunziș persistent) pe laturile ce se învecinează cu zonele de activități economice (M, I, L), cu o lățime minimă de 5,00 m, inclusă în procentul de spații verzi.

Deversarea oricăror ape uzate tehnologice sau menajere direct în emisar (râu) sau în sol este strict interzisă. Acestea vor fi tratate obligatoriu în stația de epurare proprie a fermei sau racordate la sistemul centralizat al parcului industrial după pre-epurare

Împrejuririle spre drumurile de acces vor fi transparente, cu soclu opac de maxim 0,60 m și înălțime totală de maxim 2,20 m. Se recomandă dublarea gardului cu gard viu pe partea interioară.

- **Notă specială:**

"Orice modificare a funcțiunii de bază (agrozootehnică) către o funcțiune industrială sau comercială de alt tip va necesita elaborarea unei noi documentații de urbanism (P.U.Z.) pentru trecerea terenului în intravilan și schimbarea destinației."

Atribut	Valoare Reglementată
Z_COD	ZF04 – Zona unitati agrozootehnice - existenta
SZF_COD	A_ag - Subzona unitati agrozootehnice – ferme, stâne – existenta si mentinuta
CATEG_N1	1_PrimaryProduction(Sector primar)
CATEG_N2	1_1_Agriculture(agricultura)
CATEG_N3	1_1_2_Farming Infrastructure(infrastructura agricola)
POT_max	40%
CUT_max	0.8

Atribut	Valoare Reglementată
RH_max	P+1E
H_max	12 m
Retragere_S	Se aplica doar loturilor prevazute cu reglementare suplimentara de detaliu(conf. plansa de zonificare functionala/reglementari): 50.00 m - retragere pentru protectie sanitara 20.00 m - retragere din ax conducta gaze naturale 43.50 m – retragere din ax linie de inalta tensiune

Nota speciala : Orice lucrari de construire propuse pe Zona unitati agrozootehnice vor fi avizate in prealabil de Transelectrica, avizul fiind necesar a fi solicitat prin Certificatul de urbanism.

Zone de reglementare suplimentara de detaliu

ZRS23_C	Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor_Propunere de Concesiune
ZRS23_P	Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor_Propunere de transmitere in domeniul public al UAT Marasesti
ZRS23_A	Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor_Propunere de retragere a dreptului de proprietate U.A.T. Judetul Vrancea si revenire in domeniul public al Statului Roman, administrarea ANIF
ZRS19	Zona de protectie sanitara
ZRS25	Zona de protectie transport si alimentare cu energie electrica
ZRS27	Zona de protectie transport si alimentare cu gaze naturale
ZRS33	Alt tip de zona de reglementare suplimentara sau de restrictie(suprafata dintre edificabil si limita lotului propus)
ZRS33_B	Zona de protectie lucrari imbunatatiri funciare (canale ANIF)
ZRS33_A	Zona de protectie stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise
ZRS33_C	Zonă cu restricții speciale (culoar de servitute tehnică și protecție conductă deviată)
ZRS23_D	Zonă cu restricții speciale (aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 30.00m fata de marginea zonei de siguranta a drumului Judetean Dj204E, zona de extravilan existent a localitatii).

ZRS23_C_Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor_Propunere de Concesiune

Caracterul zonei: Zona cuprinde terenurile destinate dezvoltării integrate a HUB-ului industrial și logistic, ce vor fi transmise prin contract de concesiune unei/unor entități juridice (Concesionar/i) responsabile de investiția în infrastructură și operarea zonei industriale (conform Planșei de Circulație Juridică a Terenurilor). Zona supusă concesiunii include atât loturile edificabile, cât și coridoarele destinate drumurilor și utilităților.

Regimul culoarelor tehnice și al rețelelor magistrale:

- Terenurile tranzitate de magistralele de gaz și liniile electrice de **400 kV** fac parte din masa compactă a concesiunii, dreptul de folosință fiind transmis Concesionarului cu obligația strictă de respectare a zonelor de siguranță și protecție.
- Orice lucrare de infrastructură (drumuri, rețele de apă, canalizare) care traversează aceste culoare va fi executată de Concesionar exclusiv după obținerea Avizelor de Coexistență și sub supravegherea deținătorilor de rețele.
- Concesionarul va prelua sarcina monitorizării acestor culoare pentru a preveni orice activități ce pot periclita integritatea rețelelor (ex: săpături neautorizate, depozități de deșeuri).

- Concesionarul devine responsabil pentru menținerea curățeniei, cosirea vegetației și interzicerea depozitărilor neautorizate sub liniile de înaltă tensiune sau deasupra conductelor de gaz.
- Concesionarul este obligat să garanteze accesul permanent (24/7) pentru echipele de intervenție ale **S.N.T.G.N. Transgaz S.A.** și **C.N.T.E.E. Transelectrica S.A.** prin sistemul de drumuri interne pe care tot el le construiește și le administrează.

Regimul intersecțiilor cu rețeaua hidrotehnică (ANIF):

- În zonele de intersecție dintre drumurile concesionate și canalele ANIF, se propune instituirea unui drept de servitute de trecere în favoarea Concesionarului, cu păstrarea dreptului de proprietate al Statului Român asupra canalului aflat în administrarea ANIF.

Condiții tehnice pentru infrastructura rutieră:

- Infrastructura rutieră executată de Concesionar va respecta obligatoriu parametrii tehnici stabiliți prin prezentul P.U.Z. (capacitate portantă pentru trafic greu, raze de racordare, profile transversale).
- Concesionarul este obligat să asigure accesul neîngrădit al vehiculelor de urgență (Pompieri, Salvare, Poliție) și al utilajelor de intervenție ale deținătorilor de rețele (Transgaz, Transelectrica) pe toate drumurile din incintă.

Utilizări admise:

- Toate funcțiunile stabilite prin prezentul P.U.Z., conform zonificării detaliate în RLU și în Planșa de Reglementări Urbanistice / Zonificare.

Utilizări interzise:

- Orice alte funcțiuni, activități sau utilizări ale terenului care nu au fost cuprinse în prezentul RLU aferent P.U.Z. sau care contravin normelor de siguranță impuse de zonele de protecție ale rețelelor magistrale.

ZRS23_P_Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor_Propunere de transmitere in domeniul public al UAT Marasesti

Zona cuprinde terenurile destinate infrastructurii de transport public rutier (proponere drum public nou cu o banda pe sens si trotuare pietonale, precum si terenuri adiacente drumului de exploatare – continuare a strazii Ecaterina Teodoroiu, cu rol de redimensionare a platformei drumului, conf. profile transversale din plansele desenate), precum si cele doua loturi cu construcții existente (Stana si Ferma – care vor fi menținute în extravilan).

ZRS23_A_Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor_Propunere de radiere a dreptului de proprietate al U.A.T. Judetul Vrancea si revenire in domeniul public al Statului Roman in administrarea ANIF

Infrastructura de imbunatatiri funciare (canale ANIF) va fi mentinuta in proprietatea/administrarea statului, cu respectarea zonelor de protectie conform legislatiei specifice.

Lucrarile de imbunatatiri funciare (canale - proprietatea statului) nu pot fi concesionate, dar pot fi supratraversate de drumurile de incinta in baza unui proiect tehnic avizat de ANIF.

ZRS19_Zona de protectie sanitara

ZRS_19 este stabilita ca zona de servitute sanitara cu rol de atenuare a impactului activitatilor de industrie usoara (zgomot, praf, emisii difuze) asupra zonelor de locuire limitrofe sau a resurselor naturale. Aceasta bariera asigura conformitatea parcului industrial cu normele de igiena si sanatate publica.

Delimitarea ZRS_19 de 50.00 m functioneaza ca un 'cordon sanitar' care garanteaza ca industria usoara propusa nu va genera disconfort in afara limitelor zonei industriale. Prin reglementarea acestei zone ca un spatiu predominant verde, se asigura atat filtrarea poluantilor atmosferici, cat si o bariera vizuala si fonica eficienta, integrand armonios ansamblul de 300 ha in contextul teritorial al UAT Marasesti.

Funcțiune principala: Fasie verde cu rol de filtrare (perdea forestiera sau aliniament de arbori si arbusti).



Se interzice cu desavarsire edificarea oricaror constructii destinate locuirii, birourilor cu prezenta permanenta, unitatilor de invatamant, sanatate sau alimentatie publica.

Se admit:

Amenajari peisagistice: Plantari de protectie, gazonari, perdele forestiere de protectie (recomandat specii cu crestere rapida si coroana densa).

Circulatii: Drumuri de acces secundare, drumuri de intretinere a utilitatilor, trotuare si piste de biciclete.

Infrastructura edilitara: Retele subterane (apa, gaz, LES), bazine de retentie a apelor pluviale (gradini de ploaie), panouri fonoabsorbante.

Constructii tehnice minore: Posturi de transformare, statii de reglare-masurare gaz, etc.

ZRS25_ Zona de protectie transport si alimentare cu energie electrica

Se instituie o zona de siguranta un culoar de 87.00 m latime (43,5 m stanga/dreapta fata de axul liniei) aferenta LEA 400 kV Gutinas-Smardan in proprietatea Statului Roman in administrarea Transelectrica, ce tranziteaza amplasamentul.

In interiorul acestui culoar este strict interzisa edificarea oricaror constructii supratereane sau depozitarea de materiale inflamabile/combustibile.

Se permit: amenajari de spatii verzi (fara arbori de talie mare), drumuri de acces, platforme de parcare si depozitari de agregate minerale (nisip, pietris), cu conditia ca inaltimea stivelor sau a utilajelor care opereaza sub linie sa nu depaseasca 4,00 m.

Orice lucrare in zona de protectie se va face exclusiv cu Avizul Transelectrica SA si cu respectarea protocolului de siguranta la lucru sub tensiune.

La intersectia drumurilor de incinta din zona industrială cu aceste retele, se vor lua masuri de protectie suplimentara - verificarea gabaritului de inaltime pentru LEA.

ZRS27_ Zona de protectie transport si alimentare cu gaze naturale

Se instituie o zona de siguranta de 20.00 m de o parte si de alta a axului conductei (conform aviz Transgaz).

In interiorul acestor zone, se interzice amplasarea cladirilor de orice tip. Sunt permise exclusiv: platforme auto, parcuri, spatii verzi si drumuri de incinta, sub rezerva obtinerii avizelor de la detinatorii de retele si respectarii normativelor specifice de coexistenta.

In zonele de intersectie cu conducta de transport/racord gaze naturale vor fi prevazute masuri de protectie ale acestora prin protejare cu tub metalic in conformitate cu normele tehnice. Se va asigura o distanta minima de 1.5m intre suprafata carosabilului (calea de rulare si generatoarea superioara a tubului de protectie aferent conductei, respectiv, la intersectia dintre drumurile de clasa tehnica I, II si III si conducta de gaze, se va pastra distanta minima de 2.00m intre cota superioara a imbracamintii rutiere (calea de rulare si generatoarea superioara a tubului de protectie aferent conductei).

Pe o zona de 20.00 m de o parte si de alta a conductei de gaze, lucrarile de construire/amenajare a drumurilor vor fi demarate numai dupa finalizarea lucrarilor de protejare a conductelor, lucrari care vor fi executate obligatoriu inaintea lucrarilor la infrastructura drumurilor. Sunt interzise orice tip de lucrari de construire, amenajare pana la punerea in siguranta a conductelor.

ZRS33_Alt tip de zona de reglementare suplimentara sau de restrictie(suprafata dintre edificabil si limita lotului propus)

Caracterul zonei: Suprafata cuprinsa între limitele de proprietate ale loturilor și liniile de aliniament ale edificabilelor constituie o zonă cu interdicție de construire pentru clădiri (*fâșie non-ædificandi* pentru volume supratereane), destinată exclusiv organizării fluxurilor auto/pietonale, rețelelor tehnico-edilitare și amenajărilor peisagistice.

Utilizări admise și obligații în spațiul de retragere:

- **Infrastructură și rețele:** Amplasarea rețelilor edilitare de incintă (magistrale interne, rețele de distribuție, hidranți exteriori de incendiu) și a branșamentelor tehnice.
- **Circulații și platforme:** Amenajarea de drumuri de incintă, platforme de manevră pentru trafic greu, alei pietonale și platforme de parcare la sol (fără acoperiș sau suprastructuri).
- **Acces ISU:** Toate căile de circulație și platformele realizate în zona de retragere vor fi menținute libere de obstacole și vor fi dimensionate structural pentru a suporta sarcina autospecialelor de intervenție ISU (pompieri).
- **Amenajări peisagistice:** Plantarea de perdele vegetale de protecție (aliniamente de arbori și arbuști) cu rol de ecranare fonică și vizuală, în special pe limitele exterioare ale HUB-ului.
- **Împrejmuiri și porți:** Executarea de împrejmuiri perimetrice (garduri) și porți de acces, cabine de pază/control acces cu suprafața maximă de **[ex: 15 mp]**, posturi de transformare sau stații de reglare-măsurare, cu condiția să nu blocheze vizibilitatea în intersecții.

Utilizări interzise:

- Se interzice cu desăvârșire edificarea oricăror corpuri de clădire principale (hale, birouri, depozite) sau anexe structurale în afara conturului edificabilului reglementat.
- Se interzice depozitarea în aer liber, cu caracter permanent sau temporar, a mărfurilor, paletilor, deșeurilor sau a utilajelor defecte, în scopul menținerii libere a culoarelor de siguranță la foc și intervenție.
- Se interzice plantarea de arbori de talie mare direct peste traseele rețelilor edilitare subterane identificate în Planșa de Reglementări Edilitare.

ZRS33_A_ Zona de protecție stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise

În conformitate cu prevederile legale în vigoare privind normele de igienă și sănătate publică (OMS nr. **119/2014**), în jurul stației de epurare existente pe amplasament se instituie o zonă de protecție sanitară cu o rază de **300 de metri**, măsurată de la limita perimetrului instalațiilor tehnologice. Aceasta este evidențiată pe Planșa de Reglementări Urbanistice ca zonă cu restricții suplimentare, **caracterul restrictiv fiind condiționat de obținerea avizelor prealabile de la instituțiile abilitate, care vor stabili parametrii finali de construibilitate pentru fiecare investiție în parte.**

Condiționarea autorizării noilor funcțiuni industriale: Pentru a asigura dezvoltarea economică a HUB-ului industrial și logistic, noile funcțiuni cu profil industrial propuse prin prezentul P.U.Z. care se intersectează parțial sau total cu această rază de 300 m **nu sunt interzise de la construire**, însă autorizarea lor este condiționată strict de obținerea avizelor de specialitate în faza de proiect (D.T.A.C.), după cum urmează:

- **Direcția de Sănătate Publică (DSP):** Autorizarea oricărei investiții în interiorul acestei zone este condiționată de elaborarea obligatorie a unui **Studiu de Impact asupra Sănătății Populației (SISP)**. Concluziile și măsurile de reducere a impactului (ex: sisteme de filtrare a mirosurilor, ecrane vegetale, distanțe minime reduse prin calcul de dispersie) stabilite prin SISP vor deveni obligații contractuale și condiții de construibilitate directă pentru investitor.
- **Agencia pentru Protecția Mediului (APM):** Obținerea obligatorie a actului de reglementare, prin care se vor stabili valorile limită de emisie, monitorizarea calității aerului și a factorilor de mediu specifici coexistenței dintre noua industrie și stația de epurare.
- **Compania de Utilități Publice (CUP) & Sistemul de Gospodărire a Apelor (SGA):** Obținerea avizelor favorabile privind compatibilitatea tehnologică a noilor unități

industriale cu capacitatea și regimul de funcționare/descărcare al stației de epurare și al emisarului.

Clauză administrativă de flexibilitate:
Prezentul P.U.Z. stabilește exclusiv cadrul urbanistic general și oportunitatea dezvoltării industriale. **Condițiile tehnice finale de constructibilitate, interdicțiile specifice pe anumite sub-profile industriale sau restrângerea culoarului de protecție sanitară vor fi dictate suveran de către autoritățile avizatoare (DSP, APM, CUP, SGA)** în funcție de specificul tehnologic al fiecărei industrii propuse spre autorizare și de concluziile studiilor de impact sectoriale.

ZRS33_B_Zona de protecție lucrări îmbunătățiri funciare (canale ANIF)

Se instituie o zonă de protecție și servitute de **4.50 m**, măsurată de la coronamentul (limita superioară a taluzului) canalelor de irigații existente pe amplasament. Această zonă rămâne în proprietatea deținătorului terenului, dar este grevată de o servitute de trecere și intervenție în favoarea ANIF, conform legislației în vigoare privind îmbunătățirile funciare.

Regimul tehnic al zonei de protecție este diferențiat după cum urmează:

Pe o distanță de 2.50 m de la limita coronamentului canalelor se instituie o zonă *non-ædificandi* cu restricții severe. Sunt interzise: edificarea oricăror construcții cu caracter permanent, plantarea arborilor de talie medie și mare, precum și orice alte lucrări care ar putea periclita stabilitatea taluzurilor sau ar împiedica accesul utilajelor de întreținere. Concesionarii loturilor afectate de această servitute au obligația de a menține această fâșie de 2.50 m liberă de orice obstacole și de a permite tranzitul permanent al personalului autorizat ANIF.

Pe diferența de 2.00 m din zona de protecție (până la limita totală de 4.50 m), executarea oricăror lucrări sau construcții este condiționată strict de obținerea în prealabil a Avizului Tehnic favorabil din partea ANIF.

Pe întreaga zonă de servitute de **4.50 m** sunt permise amenajări de spații verzi joase (gazon, vegetație pitică), supratraversări cu drumuri de incintă sau subtraversări cu rețele tehnico-edilitare, **exclusiv în baza Avizului Tehnic de Coexistență** emis de ANIF și cu respectarea condițiilor impuse de acesta.

ZRS33_C_Zonă cu restricții speciale (culoar de servitute tehnică și protecție conductă deviată)

Zonă cu caracter *non-ædificandi* (interdicție de construire pentru volume supraterane), instituită de o parte și de alta a axului conductei propuse pentru relocare prin prezentul P.U.Z. Această conductă asigură evacuarea apelor epurate de la stația de epurare către emisarul natural. Culoarul tehnic are rolul de a proteja integritatea rețelei hidrotehnice reconfigurate și de a asigura mentenanța acesteia.

Regimul de deviere și autorizare:

- Lucrările de relocare/deviere a conductei de evacuare de pe traseul inițial pe noul amplasament propus se vor executa strict în conformitate cu documentațiile tehnice fazate, avizate în prealabil de către Compania de Utilități Publice (CUP), Sistemul de Gospodărire a Apelor (SGA) și Agenția pentru Protecția Mediului (APM).

Utilizări admise:

- Lucrări tehnice de întreținere, revizie, reparații și intervenții de urgență asupra conductei de evacuare, realizate de operatorul autorizat.
- Amenajări peisagistice lejere, spații verzi joase, gazoane și plantarea de vegetație cu sistem radicular superficial (care nu afectează structura conductei îngropate).

- Traversări cu căi de circulație internă (drumuri de incintă) sau alte rețele edilitare, executate exclusiv cu protecția corespunzătoare a conductei de evacuare și doar în baza Avizelor Tehnice de Coexistență.

Utilizări interzise:

- Se interzice definitiv edificarea oricăror construcții cu caracter permanent sau provizoriu (hale, birouri, depozite, fundații, împrejurimi opace cu fundație continuă) în interiorul culoarului de servitute stabilit.
- Se interzice depozitarea permanentă sau temporară de materiale, mărfuri, pământ sau deșeuri care ar putea îngreuna accesul utilajelor de intervenție sau ar exercita presiuni structurale nepermise asupra conductei.
- Se interzice plantarea de arbori de talie medie sau mare ale căror rădăcini pot periclita integritatea fizică a conductei.

ZRS23_D - Zonă cu restricții speciale (aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 30.00m fata de marginea zonei de siguranta a drumului judetean Dj204E, zona de extravilan existent a localitatii).

Se instituie o zonă de protecție și servitute de **30.00m**, măsurată de la marginea de siguranta a drumului

Utilizări admise:

- spații verzi amenajate: gazon, plantații de arbori și arbuști cu rol de filtru fonic și vizual.
- amenajări pietonale: Trotuare, piste de biciclete, alei de acces. Infrastructură tehnico-edilitară:
- rețele subterane (apă, canalizare, gaze, cabluri electrice/telecomunicații) și accese auto carosabile către parcelele interioare (reglementate strict).
- elemente de mobilier urban: corpuri de iluminat public, bănci, coșuri de gunoi, panouri de semnalizare rutieră.

Utilizări interzise:

- Construcții supraterane cu caracter permanent: clădiri de orice fel (comerț, birouri, hale). Parcări auto permanente (cu excepția cazului în care PUZ-ul prevede explicit o bandă de stocare sau alveole de oprire de lungime redusă). Depozitarea de materiale sau deșeuri. Plantații de arbori cu rădăcini adânci în axul rețelelor edilitare subterane (pentru a nu le distruge).

3.5.3 BILANTURI TERITORIALE

Bilant teritorial conform modului de folosinta a terenurilor supraterane- zona studiata				
Zonificare functionala	Existent		Propus	
	suprafata	procent (%) din suprafata totala	suprafata	procent (%) din suprafata totala
Zona mixta - M / Subzona Mixta de Servicii, Administratie si Industrie Nepoluanta	0.00mp	0.00%	336703.00mp	3.92%
Zona unitati industriale si de depozitare - lu / Subzona Industrie usoara / logistica	0.00mp	0.00%	1414481.00mp	16.45%
Zone unitati industriale si de depozitare - lg / Subzona Industrie grea / logistica	0.00mp	0.00%	929882.00mp	10.81%
Zone spatii verzi, sport si agrement - Sv / Subzone spatii verzi si perdele de protectie	0.00mp	0.00%	105920.00mp	1.23%
Zone locuinte si functiuni complementare - subzona de locuire individuala, din domeniul privat	446728.00mp	5.19%	446728.00mp	5.19%
Zona gospodarie comunala, din domeniul public	33426.00mp	0.39%	33426.00mp	0.39%

Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public	148153.00mp	1.72%	315230.00mp	3.67%
Zone acostamente si rigole stradale din domeniul public	21008.00mp	0.24%	21008.00mp	0.24%
Zone terenuri neproductive din domeniul public	813663.00mp	9.46%	813663.00mp	9.46%
Zone terenuri agricole din domeniul public si privat	7025700.00mp	81.70%	4071637.00mp	47.35%
Zone de extravilan agricol, ocupate cu canale de irigatii si echipamente edilitare, din domeniul public	61693.00mp	0.72%	61693.00mp	0.68%
Zona de extravilan, curs apa curgatoare, din domeniul public	49629.00mp	0.58%	49629.00mp	0.58%
TOTAL ZONA STUDIATA	8600000.00mp	100.00 %	8600000.00mp	100.00 %

Bilant teritorial conform modului de folosinta a terenurilor supraterrane- terenuri generatoare de P.U.Z.					
Zonificare functionala		Existent		Propus	
		suprafata	procent (%) din suprafata totala	suprafata	procent (%) din suprafata totala
S=3043302.00mp	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. ocupate de activitati agricole (categoria de folosinta pasune) - situatia existenta	2935673.00mp	96.46%	0.00mp	0.00%
	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. ocupate de activitati agricole (categoria de folosinta curti constructii) - situatia existenta	66564.00mp	0.98%	0.00mp	0.00%
	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. ocupate de cai de circulatie rutiera (categoria de folosinta drum in exploatare agricola) - situatia existenta	11302.00mp	2.19%	0.00mp	0.00%
	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. ocupate de canale de irigatii (categoria de folosinta ape curgatoare) - situatia existenta	29763.00mp	0.37%	0.00mp	0.00%
S=336703.00mp	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementari pentru zone destinate cladirilor din functiunea - Zone mixte - M / Subzone Mixte de Servicii, Administratie si Industrie Nepoluanta - 50.00% din lot 2, lot 9 si lot 14	0.00mp	0.00%	173878.50mp	5.71%
	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementari pentru zone destinate aleilor carosabile, platformelor de parcare, aleilor pietonale si dotarilor complementare din functiunea - Zone mixte - M / Subzone Mixte de Servicii, Administratie si Industrie Nepoluanta - 30.00% din lot 2, lot 9 si lot 14	0.00mp	0.00%	104327.10mp	3.43%
	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementari pentru zone destinate spatiilor verzi din functiunea - Zone mixte - M / Subzone Mixte de Servicii, Administratie si Industrie Nepoluanta - 20.00% din lot 2, lot 9 si lot 14				

S=1414481.00mp	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementari pentru zone destinate cladirilor din functiunea - Zone unitati industriale si de depozitare - lu / Subzone Industrie usoara / logistica - 60.00% din Lot 1, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6, Lot 7, Lot 8, Lot 10, Lot 11, Lot 12, Lot 18, Lot 19, Lot 20, Lot 24, Lot 25, Lot 26, Lot 27, Lot 28, Lot 31, Lot 32, Lot 35, Lot 36	0.00mp	0.00%	862165.80mp	28.33%
	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementari pentru zone destinate aleilor carosabile, platformelor de parcare, aleilor pietonale si dotarilor complementare din functiunea - Zone unitati industriale si de depozitare - lu / Subzone Industrie usoara / logistica - 20.00% din Lot 1, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6, Lot 7, Lot 8, Lot 10, Lot 11, Lot 12, Lot 18, Lot 19, Lot 20, Lot 24, Lot 25, Lot 26, Lot 27, Lot 28, Lot 31, Lot 32, Lot 35, Lot 36	0.00mp	0.00%	287388.60mp	9.44%
	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementari pentru zone destinate spatiilor verzi din functiunea - Zone unitati industriale si de depozitare - lu / Subzone Industrie usoara / logistica - 20.00% din Lot 1, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6, Lot 7, Lot 8, Lot 10, Lot 11, Lot 12, Lot 18, Lot 19, Lot 20, Lot 24, Lot 25, Lot 26, Lot 27, Lot 28, Lot 31, Lot 32, Lot 35, Lot 36	0.00mp	0.00%	287388.60mp	9.44%
S=929882.00mp	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementari pentru zone destinate cladirilor din functiunea - Zone unitati industriale si de depozitare - lg / Subzone Industrie grea / logistica - 70.00% din Lot 15, Lot 16, Lot 17, Lot 21, Lot 22, Lot 23, Lot 29, Lot 30, Lot 33, Lot 34	0.00mp	0.00%	650917.40mp	21.39%
	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementari pentru zone destinate aleilor carosabile, platformelor de parcare, aleilor pietonale si dotarilor complementare din functiunea - Zone unitati industriale si de depozitare - lg / Subzone Industrie grea / logistica - 10.00% din Lot 15, Lot 16, Lot 17, Lot 21, Lot 22, Lot 23, Lot 29, Lot 30, Lot 33, Lot 34	0.00mp	0.00%	92988.20mp	3.06%
	Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementari pentru zone destinate spatiilor verzi din functiunea - Zone unitati industriale si de depozitare - lg / Subzone Industrie grea / logistica - 20.00% din Lot 15, Lot 16, Lot 17, Lot 21, Lot 22, Lot 23, Lot 29, Lot 30, Lot 33, Lot 34	0.00mp	0.00%	185976.40mp	6.11%

Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. unde se propune atragere în intravilan și reglementarea cu funcțiunea de - Zone spații verzi, sport și agrement - Sv / Subzone spații verzi și perdele de protecție - Lot 37A	0.00mp	0.00%	64273.00mp	2.11%
Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. unde se propune atragere în intravilan și reglementarea cu funcțiunea de - Cai de comunicație și transporturi - CCr / Drumuri și platforme, spații de parcare - Lot 37B (parti carosabile, acostamente stradale)	0.00mp	0.00%	173194.00mp	5.69%
Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. propuse de reglementat cu funcțiunea CCr - terenuri propuse de cedat - Lot 37C	0.00mp	0.00%	10295.00mp	0.34%
Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. propuse de reglementat cu funcțiunea CCr - terenuri propuse de cedat - Lot 37D	0.00mp	0.00%	979.00mp	0.03%
Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. propuse de reglementat cu funcțiunea CCr - terenuri propuse de cedat - Lot 37E	0.00mp	0.00%	547.00mp	0.02%
Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. propuse de reglementat cu funcțiunea CCr - terenuri propuse de cedat - Lot 37F	0.00mp	0.00%	361.00mp	0.01%
Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. unde se propune reglementarea cu funcțiunea de - Zone unități agrozootehnice - A_ag / Subzone unități agrozootehnice - ferme, stane - Lot 38, Lot 39 - terenuri propuse de cedat	0.00mp	0.00%	48174.00mp	1.58%
Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. ocupate de canale de irigații - Lot 13A - terenuri propuse de cedat	0.00mp	0.00%	29763.00mp	0.98%
Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. ocupate de echipamente edilitare a canalelor de irigații - Lot 13B - teren propus de cedat	0.00mp	0.00%	1134.00mp	0.04%
TOTAL TERENURI GENERATOARE DE P.U.Z.	3043302.00mp	100.00 %	3043302.00mp	100.00 %

Nota speciala: Lotul destinat circulațiilor de incintă - CCr – (Lot 37B) constituie o singură entitate funcțională din punct de vedere urbanistic. Din motive de suprapunere geometrică și de proprietate cu elementele de hidrotehnică (canal ANIF), la faza de cadastru/dezmembrare, acesta se va materializa prin mai multe loturi cadastrale distincte, care vor asigura împreună funcțiunea de drum de acces. Toate loturile rezultate vor respecta traiectoria drumului, precum și profilele transversale, conform Planșei de Reglementări / Zonificare.

3.5.4 Terenul studiat este reglementat și împartit într-un singur UTR respectiv: „U.T.R. 32 – Zona industrială”, având în vedere că suprafața reglementată este compactă și reprezintă o extindere a intravilanului existent, iar funcțiunea dominantă o reprezintă zona industrială:

3.5.4.1 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ U.T.R. 32 – Zona industrială

Zona are ca și funcțiune de bază industria, aceasta este împartită în două subzone, industrie ușoară și industrie grea, iar complementar acestea se regăsesc următoarele, mai exact: zona mixtă, gospodărire comună și spații verzi cu rol de protecție.

Zonificare – Funcțiuni propuse:



Cod_ZF	Tip_ZF	Cod_SZF	Tip_SZF
<i>Cod unic de identificare al zonei functionale</i>	<i>Tipul / Categoria zonei functionale</i>	<i>Cod unic de identificare al subzonei functionale</i>	<i>Tipul / Categoria subzonei functionale</i>
ZF06	Cai de comunicatie si transporturi	CCr	Drumuri si platforme, spatii de parcare
ZF08	Zona mixta	M	Subzona Mixta de Servicii, Administratie si Industrie Nepoluanta
ZF12	Zona unitati industriale si de depozitare	Iu Ig	Subzona Industrie usoara/logistica Subzona Industrie grea/logistica
ZF14	Zona spatii verzi, sport si agrement	SV	Subzone spatii verzi si perdele de protectie
ZF04	Zona unitati agrozootehnice - existent	A_ag	Subzona unitati agrozootehnice ferme, stane - existent

Majoritatea cladirilor propuse au o forma rectangulara cu acces facil din strazile propuse iar interventia asupra lor se poate realiza cu usurinta de pe minim 2 laturi ale fiecarei cladiri.

3.5.4.2 Pentru fazele urmatoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propusi pe planşa: U02.0 Reglementari urbanistice- Zonificare.

Pentru fazele urmatoare de proiectare se vor respecta retragerile obligatorii de la limitele proprietatii conform planselor.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

In cadrul documentatiei P.U.Z., pentru utilitati se propun solutii locale sau prin racordare la cele din zona, in functie de evolutia dezvoltarii zonei industriale.

Amplasamentul este tranzitata de doua conducte nationale de gaze naturale una de transport si una de racord. De asemenea, in nord, zona industrială este traversata de linia de transport energie electrica de inalta tensiune 400KV Gutinas-Smardan.

Totodata s-a identificat si o linie electrica aeriana (LEA) pe amplasament, ce va fi relocata in varianta subterana (LES) in lungul ZRS19_Zona de protectie sanitara.

Noul traseu LES va fi prevazut cu un culoar de servitute tehnica de 1,00 m.

Pe portiunile unde LES traverseaza drumurile destinate traficului greu, cablurile vor fi introduse in tuburi de protectie suplimentara capabile sa reziste la presiunea exercitata de vehiculele agabaritice.

La aceasta faza de proiectare s-au creat propuneri orientative, premise dezvoltarii viitoare.

3.6.1 Alimentarea cu apa

3.6.2 Strategia de Alimentare cu Apa

Sistemul de alimentare cu apa al zonei industriale va fi abordat prin implementarea unui sistem autonom.

Acesta va cuprinde front propriu de captare prin foraje de mare adancime, statie de tratare si clorinare, precum si o Gospodarie de Apa, dotata cu rezervoare de acumulare dimensionate pentru compensarea consumului si asigurarea rezervei intangibile de incendiu, garantand astfel independenta operationala si siguranta intregului ansamblu de aprox. 300 ha.

Sunt posibile si parteneriatele publice-private. De asemenea propunerea poate suferi modificari, in functie de nevoile consumatorilor si de avizele si acordurile prelabile obtinute de la operator/avizatori.

Sursa principala va fi asigurata prin realizarea unui front de captare propriu prin foraje de medie si mare adancime, capabila sa sustina debitele de varf calculate conform normativelor in vigoare. Investitia se va realiza gradual pe masura ce nevoia de dezvoltare o va cere, fiind posibile anumite ajustari la numarul de utilizatori si dimensionarea retelelor edilitare.

Va fi propusa o zona de gospodarie a apelor, dotata cu rezervoare pentru alimentarea cu apa potabila, dar si pentru a deservi interventiilor in caz de incendiu. Aceasta gospodarie va fi dotata cu statii de tratare si clorinare. Costurile de executie vor fi asumate in integralitate de catre concesionar sau prin parteneriate publice-private.

- **Statia de Tratare:** Apa bruta va fi supusa unui proces de filtrare, dedurizare si dezinfectie (clorinare/UV) intr-o statie centralizata, pentru a indeplini parametrii de potabilitate conform Legii 458/2002.

- **Inmagazinarea:** Se va edifica o Gospodarie de Apa, dotata cu rezervoare de acumulare supraterane sau semi-ingropate. Acestea vor asigura rezerva de compensare pentru orele de consum maxim si, critic, **rezerva intangibila de incendiu** calculata pentru o autonomie de functionare de minim 3 ore a hidrantilor (sau conform avizelor ISU).

- **Infrastructura de Distributie si Masuri de Siguranta**

Distributia se va face prin conducte de inalta densitate, pozate sub cota de inghet (-1.10 m) in lungul profilelor stradale (Zona CCr), facilitand astfel mentenanta facila fara perturbarea loturilor construibile.

Masuri tehnice obligatorii:

- **Sistemul Inelar:** Evitarea retelelor "in deget de manusa" pentru a preveni stagnarea apei si a permite izolarea sectoarelor in caz de avarie fara a opri intreaga zona industriala.

- **Protectia Sanitara:** Se vor institui zone de protectie sanitara cu regim sever in jurul forajelor si rezervoarelor.

- **Siguranta Retelei:** Avand in vedere vecinatatea zonei agrozootehnice, toate bransamentele acestei unitati vor fi obligatoriu dotate cu **dispozitive antirefulare** (clapete de sens/ruptura de presiune) pentru a elimina riscul de contaminare accidentala a retelei generale cu ape provenite din incinta fermei/stanei.

Optimizarea Consumului Industrial si Sustenabilitatea

Pentru marii consumatori, precum (Ig), se impun urmatoarele masuri de eficienta:

- **Recircularea Apei:** Implementarea unor bazine de decantare si sisteme de reciclare a apei tehnologice utilizate la spalarea agregatelor si a utilajelor.

- **Separarea Fluxurilor:** Utilizatorii industriali vor fi incurajati sa utilizeze apa industriala (netratata la nivel de potabilitate) pentru procese ce nu necesita calitatea apei potabile, reducand astfel costurile de operare ale statiei de tratare.

- **Securitatea la Incendiu**

Sistemul de hidranti exteriori va fi proiectat conform Normativului P118/2, cu hidranti supraterani dotati cu accesorii de interventie rapida, amplasati strategic la distante de maxim 100 m. Statia de pompare incendiu va fi echipata cu grupuri de pompare redundante (active/rezerva) si sursa de energie independenta (grup electrogen), asigurand interventia chiar si in cazul unei caderi de tensiune in reseaua parcului.

Sistemul de distributie a apei va fi realizat din materiale performante, cu durata mare de viata si rezistenta mecanica ridicata, dimensionate astfel incat sa asigure cerinta de presiune si debit pentru toti utilizatorii zonei industriale. Toate componentele retelei (vane, hidranti, camine) vor respecta standardele europene de siguranta si vor fi amplasate astfel incat sa permita interventia facila pentru mentenanta fara afectarea traficului greu de pe arterele principale.

- **Nota speciala:**



Toate proiectele de infiintare si extindere a retelei de apa curenta, se vor realiza prin firme specializate si se vor obtine in prealabil Acorduri/Avize de la: Apele Romane, Mediu, DSP, PSI, precum si restul avizelor necesare conform specificului amplasamentului.

3.6.3 Colectarea si Evacuarea Apelor Uzate si Pluviale

Sistemul de canalizare al zonei industriale va fi proiectat in regim separativ (retea separata pentru ape uzate menajer/tehnologice si retea separata pentru ape pluviale), implementarea acestuia realizandu-se printr-un sistem autonom.

Componentele Sistemului Propriu

Avand in vedere strategia propusa de autonomie, zona industrială va fi dotata cu toate elementele infrastructurii de mediu obligatorii:

- **Retea de colectare:** Conducte din PVC sau polietilena structurata (corugata), dimensionate pentru debite de varf.
- **Statii de Pompare Ape Uzate (SPAU):** Amplasate in punctele declive ale parcului pentru a asigura transportul apei catre statia de epurare.
- **Statie de Epurare Proprie (SE):** Dimensionata conform echivalentului locuitor (LE) si a caracteristicilor apelor tehnologice, prevazuta cu trepte de epurare mecanica, biologica si, dupa caz, chimica.
- **Emisar:** Evacuarea apelor epurate se va face in emisar natural (rau/parau), cu respectarea stricta a normativului **NTPA 001/2002**.

Reglementari privind Apele Tehnologice

- **Pre-epurare Obligatorie:** Unitatile industriale au obligatia de a-si dota incintele cu **separatoare de hidrocarburi, decantoare de suspensii solide si separatoare de grasimi** inainte de deversarea in reseaua colectoare a parcului.

- **Monitorizare:** Calitatea apelor deversate in reseaua parcului trebuie sa respecte **NTPA in vigoare** (conditii de descarcare in retelele de canalizare).

Managementul Apelor Pluviale

- **Colectare:** Apele de pe platformele betonate si drumuri vor fi colectate prin rigole si guri de scurgere.
- **Tratare:** Inainte de evacuare, apele pluviale de pe drumurile de trafic greu vor trece prin separatoare de hidrocarburi dimensionate corespunzator.
- **Retentie:** Se recomanda utilizarea zonelor verzi de protectie (ZRS19, SV) pentru crearea unor **bazine de retentie/detentie** care sa preia debitele de soc in caz de ploi torentiale, evitand suprasolicitarea retelei.

Conditii de Amplasare si Servituti

- **Amplasare:** Retelele vor fi pozate sub carosabilul drumurilor interioare (**CCr**) sau in acostament, respectand distantele de siguranta fata de reseaua de apa si celelalte utilitati (Gaz, LEA).
- **Acces:** Toate caminele de vizitare vor fi amplasate in locuri accesibile utilajelor de vidanjare si curatare ale zonei industriale.

Costurile pentru realizarea sistemului autonom vor fi suportate integral de concesionar/utilizatorii zonei industriale, fiind permise parteneriate publice/private.

- **Nota speciala:**

Toate proiectele de infiintare a retelei de canalizare, se vor realiza prin firme specializate si se vor obtine in prealabil Acordurile/Avizele de la Apele Romane, Mediu, DSP, precum si restul avizelor necesare conform specificului amplasamentului.

3.6.4 Alimentarea cu Energie Electrica

Strategia de Alimentare cu Energie Electrica

Racordarea la Magistrala de Mare Tensiune (400 kV) ce tranziteaza zona industrială.

- **Sursa:** Racordarea la linia de 400 kV (Sistemul Energetic National) Gutinas-Smardan, in conditiile avizului tehnic de racordare emis de CNTEE Transelectrica SA, cu respectarea Ordinului ANRE 59/2013.
- **Infrastructura:** Edificarea unor **Statii de Transformare (400 kV /110kV, 110kV/20kV)** in interiorul zonei industriale.
- **Capacitate:** Aceasta etapa este dedicata marilor consumatori industriali si asigurarii unei redundante energetice de inalt nivel, transformand parcul intr-un pol energetic regional.

Se propune rezervarea unor terenuri, in functie de conditiile si solutiile impuse prin Avizul Tehnic de Racordare, precum si de normativele de proiectare, in apropierea LEA 400 kV, pentru edificarea unor **Statii de Transformare** (ex: 400/110 kV, 110 kV/20 kV). In cadrul lotizarii nu s-a prevazut in aceasta etapa un lot dedicat pentru statiile de transformare, intrucat acestea se vor stabili strict in baza avizului tehnic de racordarea a Transelectrica, inasa **toate loturile propuse permit amplasarea** unei astfel de functiuni, cu permisiunea unei operatiuni de dezmembrare a lotului daca situatia o cere. Amplasarea viitoare/viitoarelor statii de transformare va tine cont de zonele de servituti existente.

- Statiile vor fi localizate in afara culoarului de siguranta de 87.00 m al LEA, dar in proximitatea acestuia, pentru a minimiza lungimea liniilor de racord.

Distributia Interioara (Sistemul de Medie Tensiune)

De la statia principala de transformare, energia va fi distribuita in interiorul parcului prin:

- **Retea in varianta subterana (LES 20 kV):** Pozata in lungul coridoarelor de utilitati ale drumurilor (**CCr**), pentru a asigura estetica sitului si siguranta transporturilor agabaritice (grinzi de beton etc.).

- **Posturi de Transformare (PT):** Amplasate strategic in centrele de greutate ale consumului, pentru transformarea tensiunii de la 20 kV la 0,4 kV.

Reglementari privind Securitatea si Servitutile

- **Zona de protectie a statiei:** **Se va institui o zona de protectie si siguranta in jurul statiei de transformare**, conf. Normativ de proiectare si legislatie specifica, unde accesul este permis doar personalului autorizat, deoarece are un regim de constructie foarte specific (echipamente electroenergetice, paratrasnet inalt, cuva de retentie ulei pentru transformatoare, etc.).

- **Culoare tehnice:** Toate traseele de cabluri subterane vor fi marcate cu banda avertizoare si vor fi protejate in tuburi de protectie la intersectia cu drumurile de trafic greu.

Nota speciala:

Toate proiectele de extindere a retelei de electricitate, racordare/bransare etc. se vor realiza prin firme specializate atestate si se vor obtine in prealabil acordul operatorului, precum si restul avizelor necesare conform specificului amplasamentului. Pentru Subzona de industrie grea se va realiza evaluarea coordonarii izolatiei LEA400kV Gutinas-Smardan si conditiile de coexistenta cu obiectivele propuse.

Totodata conform Aviz nr.4947/STTBacau/03.07.2026 emis de Transelectrica se instituie obligatia obtinerii Avizului Transelectrica pentru toate categoriile de obiective ce vor fi realizate in cadrul Zonei Industriale, acesta fiind necesar a fi solicitat prin CU.

3.6.5 Infrastructura de Comunicatii Electronice

Strategia de Implementare

Alimentarea zonei industriale se va realiza prin extinderea retelei magistrale de fibra optica (backbone regional) care tranziteaza zona Marasesti.

In cadrul zonei industriale se propune amenajarea unui nod de concentrare a serviciilor, care va servi nu doar nevoilor interne, ci va permite operatorilor nationali sa extinda serviciile de comunicatii catre zonele limitrofe, crescand valoarea strategica a amplasamentului.

In cadrul „Nod de Concentrare”: Se va rezerva un spatiu tehnic in cladirea administrativa a parcului unde vor fi aduse magistralele de fibra optica ale operatorilor nationali.

Infrastructura va fi dimensionata pentru a sustine debite de date industriale, permitand interconectarea securizata a punctelor de lucru (VPN), gestiunea cloud a productiei de prefabricate si comunicatii critice de mare viteza.

Reteaua de telecomunicatii va fi realizata integral in varianta subterana, fiind interzisa amplasarea de stalpi sau cabluri aeriene in interiorul parcului, cu exceptia sistemelor de antene pentru comunicatii wireless/5G.

- **Canalizatia principala:** Se va executa o retea de tuburi de protectie (minim 4-6 tuburi PVC/PE) pozate sub trotuare sau in acostamentul drumurilor (CCr), paralel cu retelele electrice, dar respectand distanta de garda de minim 0.5m pentru evitarea interferentelor.
- **Camine de vizitare:** Se vor amplasa camine de tragere si jonctiune la fiecare 50-100m si la toate intersectiile de drumuri, pentru a permite instalarea ulterioara de noi operatori fara a mai spapa carosabilul.
- **Micro-canalizatia:** Pentru fiecare lot individual din zona de concesiune (ZRS23_C), se va lasa un „capat de retea” (tub de rezerva) la limita proprietatii.
- Se vor prevedea doua rute de acces separate pentru magistrala de date (redundanta fizica), pentru a asigura continuitatea serviciilor in cazul unei avarii accidentale pe un traseu.
- **Canalizatia tehnica** construita de Concesionar va fi de tip „carrier-neutral”, permitand oricarui operator autorizat sa isi instaleze echipamentele, evitand astfel monopolul si garantand preturi competitive pentru sub-concesionarii zonei.
- **Sistemul de Monitorizare:** Infrastructura va suporta reseaua proprie de camere CCTV de inalta rezolutie pentru paza perimetrala a celor 300 ha si monitorizarea traficului de transport greu.
- **Comunicatii Mobile:** Se va permite amplasarea de piloni pentru antene GSM/5G in puncte strategice (de regula in zonele de servitute ale LEA 400kV, unde terenul nu este edificabil), pentru a asigura acoperire totala si suport pentru tehnologii IoT (Internet of Things).

- **Nota speciala:**

Toate proiectele de extindere a retelei de comunicatii electronice, se vor realiza prin firme specializate si se vor obtine in prealabil acordul operatorului, precum si restul avizelor necesare conform specificului amplasamentului.

3.6.6 Alimentare cu caldura

Principiul Descentralizarii

Avand in vedere dimensiunea sitului si diversitatea consumatorilor, se propune un sistem descentralizat sau semi-centralizat (pe unitati functionale), pentru a elimina pierderile de transport si a oferi flexibilitate fiecarui utilizator.

Strategia de Implementare si Amplasare

- **Fara Rețele de Termoficare Exterioare:** Nu se vor construi rețele de transport agent termic (tevi de apa calda) intre loturi, pentru a evita servitutile suplimentare si costurile de intretinere.
- **Amplasare Unitati:** Centralele termice sau unitatile de cogenerare vor fi amplasate in interiorul halelor sau in constructii anexa lipite de acestea, respectand distantele de siguranta fata de depozitele de materiale inflamabile si zonele de protectie Transgaz/Transelectrica.
- **Cogenerare (Optional pentru Etapa II):** In cazul marilor consumatori, se permite instalarea unitatilor de cogenerare (productie simultana de energie electrica si termica) utilizand gazul metan din magistrala proprie.

Surse de Energie si Tehnologii Admise:

- **Centrale Termice Individuale (pe Gaz):** Fiecare hala de productie sau cladire administrativa va fi dotata cu centrala termica proprie, alimentata din reseaua de presiune medie a zonei industriale. Se vor utiliza exclusiv cazane in condensatie de inalta eficienta.



- **Pompe de Caldura:** Avand in vedere suprafetele mari de teren si panza freatica din zona Marasesti, se recomanda utilizarea sistemelor geo-termale (apa-apa) sau aer-apa pentru spatiile de birouri si zonele administrative.

Recuperarea de Caldura Tehnologica (Specific Prefabricate)

- In procesul de productie a grinzilor de beton(ca exemplu) (unde este necesara tratarea termica pentru accelerarea intaririi), se recomanda utilizarea sistemelor de **recuperare a caldurii** din abur sau ape tehnologice, pentru preincalzirea agregatelor sau incalzirea spatiilor de lucru.

- **Nota speciala:**

Toate cosurile de fum vor fi dimensionate si amplasate astfel incat sa nu intre in zona de influenta a LEA 400 kV (risc de ionizare a aerului/arc electric) si vor respecta cotele de inaltime impuse de siguranta aeronautica sau de gabaritul podurilor rulante.

3.6.7 Alimentarea cu Gaze Naturale:

3.6.8 Strategia de Racordare si Distributie

Sistemul de alimentare va fi conceput pentru a deservi atat consumul industrial (procese tehnologice pentru prefabricate), cat si cel administrativ (incalzire), si se va asigura prin:

Racord Direct la Magistrala

Avand in vedere volumele mari necesare, activitatilor industriale (statii de betoane, hale de productie, etc), se va realiza un racord direct din **Magistrala de Gaze Naturale (Transgaz)** ce tranziteaza terenul. Aceasta etapa presupune edificarea unei **Statii de Reglare-Masurare-Predare (SRMP)** proprie in interiorul parcului.

Amplasare: SRMP-ul va fi pozitionat la intersectia dintre zona de siguranta a magistralei si drumul principal de acces, facilitand interventia si citirea indexului. Ca si in cazul statie de transformare electrice in etapa de lotizare nu s-a identificat un lot dedicat pentru acest obiectiv, intrucat se va putea identifica in etapa concreta de racordare in baza avizului tehnic Transgaz. **Toate loturile propuse prevad posibilitatea amplasarii** unui astfel de obiectiv cu instituirea zonelor de protectie obligatorii conform normativelor de specialitate. Lotul propus va avea posibilitatea de dezmembrare, dupa caz.

Protectie: Deoarece exista o **LEA 400 kV** pe amplasament, SRMP-ul si conductele metalice de racord vor fi prevazute obligatoriu cu sisteme de **protectie catodica si izolare electrica** pentru a preveni coroziunea indusa de curentii de inductie ai liniei de inalta tensiune.

Reteaua de Distributie Interioara

Materiale: Reteaua din interiorul parcului (de la SRMP la loturi) va fi realizata din polietilena de inalta densitate (**PE100 SDR11**), pozata subteran la o adancime de minim 0.90 m.

Traseu: Conductele vor urmari coridoarele de utilitati ale drumurilor (**CCr**), pe partea opusa fata de retelele electrice, pentru a respecta distantele de siguranta normate.

Presiune: Distributia se va face in regim de **presiune medie**, fiecare utilizator individual avand obligatia instalarii unui post de reglare-masurare la limita lotului propriu.

Interdictie de Construire: Se mentine zona de siguranta a magistralei Transgaz (conform avizului de amplasament), unde nu se vor edifica hale, ci doar parcare, drumuri sau spatii verzi .

Traversari: Intersectia retelei de gaz cu drumurile de trafic greu se va face prin introducerea conductei in **tub de protectie (teava de otel sau beton)** capabil sa preia sarcinile mecanice ale transporturilor agabaritice de mare tonaj.

3.6.9 Gestionarea Deseurilor si Economia Circulara

Platforma Centralizata de Gestiune a Deseurilor (Zona Sud)"



Se propune amplasarea platformei de colectare si sortare a deseurilor pe latura sudica a zonei industriale, in perimetrul suprapus cu zona de protectie sanitara a statiei de epurare orasenesti. Platforma trebuie sa pastreze distantele de siguranta fata de canalul ANIF.

Amenajare: Platforma va fi obligatoriu betonata si impermeabilizata pentru a preveni infiltrarea levigatului in sol. Se vor prevedea rigole de colectare a apelor meteorice murdare, directionate catre un separator de hidrocarburi propriu inainte de deversarea in reseaua de canalizare.

Ecranare: Platforma va fi inconjurata de o perdea vegetala densa (arbori si arbusti) pe latura dinspre interiorul parcului, pentru a asigura o bariera vizuala si pentru a limita imprastierea deseurilor usoare (hartie, plastic) de catre vant.

Acces: Se va asigura un acces facil pentru vehiculele de mare tonaj (autospeciale de salubritate), separat de fluxul principal de transport al grinzilor de beton, pentru a evita congestionarea traficului intern.

Fiecare unitate din cadrul zonei industriale are obligatia sa asigure colectarea separata a deseurilor la sursa. Spatiile de depozitare temporara vor fi clar delimitate in cadrul fiecarui lot, fiind interzisa depozitarea deseurilor direct pe sol sau in zonele de protectie (ANIF, Gaz, LEA).

Tipologia Deseurilor si Tratament

Deseuri din Productia de Prefabricate: Resturile de beton, agregatele si armaturile metalice vor fi colectate in zone special amenajate. Se incurajeaza instalarea unei **Statii de Reciclare a Betonului** (Beton-Recycling) pentru recuperarea agregatelor si a apei tehnologice din resturile de beton proaspat.

Deseuri Periculoase: Uleiurile uzate, ambalajele de la aditivi chimici si deseurile de la mentenanta utilajelor vor fi stocate in recipiente etanse, in spatii acoperite si securizate, conform normelor ISU si de mediu.

Puncte de sortare si colectare deseuri (platforme de incinta special amenajate)

Pentru fiecare lot propus de reglementat se va rezerva cate o portiune de incinta care va deservi la gestiunea deseurilor reciclabile, acestea vor cuprinde:

Zone de sortare si balotare pentru deseuri reciclabile (plastic, carton, metal).

Containere de mare capacitate (abrollkipper) pentru deseuri reziduale nevalorificabile.

Acces facil pentru operatorul de salubritate zonal, cu raza de giratie adecvata autospeciilor de mare tonaj.

Obligatii de Mediu si Mentenanta

Concesionarii sunt responsabili pentru contractarea unui operator autorizat care sa ridice deseurile de la platforma centrala.

Interdictie: Se interzice cu desavarsire incinerarea deseurilor de orice fel pe amplasamentul zonei industriale sau abandonarea acestora in canalele ANIF sau sub liniile de inalta tensiune.

Sinergia cu Productia de Prefabricate (Economia Circulara)

Deseurile de la statiile de betoane (dupa caz in functie de solicitarile de construire ale concesionarilor) nu trebuie sa fie o taxa, ci o resursa. Resturile de beton concasat pot fi reutilizate ca **strat de fundatie pentru drumurile interioare secundare** sau pentru platformele de depozitare a grinzilor, reducand costurile de constructie ale Concesionarilor.

Concluzii privind Echiparea Edilitara:

Conceptul „Marasesti Smart & Autonomous Industrial Hub”

Strategia de dezvoltare a infrastructurii pentru zona industriala de aprox 300 ha propune un model de **rezilienta si independenta operationala**, structurat pentru a sustine exigentele unei industrii moderne si a productiei de prefabricate de mare tonaj.

Aceasta strategie va transforma situl intr-un nod tehnologic major prin:

- **Independenta Energetica:** Trecerea la alimentarea directa din magistrala de **400 kV**, dublata de potentialul de generare regenerabila pe acoperisurile halelor.

- **Gestiune Sustenabila a Resurselor:** Sistem propriu de alimentare cu apa din foraje de mare adancime si statie de epurare tehnologica performanta, asigurand circuite de apa industriale controlate.
 - **Infrastructura de Transport Neobstructionata:** Trecerea integrala a retelelor de medie tensiune si telecomunicatii in regim **subteran (LES)**, garantand gabaritul de libera trecere pentru transporturile agabaritice de grinzi si elemente prefabricate.
 - **Sinergie cu Teritoriul:** Integrarea armonioasa a servitutilor existente (Magistrala Gaz, canale ANIF) prin culoare de protectie sanitara si peisagistica (ZRS_19), care servesc drept bariere fonoabsorbante si zone de retentie a apelor pluviale.
- Prin aceasta abordare, parcul industrial nu este doar un consumator de utilitati, ci un sistem integrat, capabil sa ofere siguranta pe termen lung concesionarilor si utilizatorilor finali, minimizand riscurile operationale si maximizand eficienta logistica.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Reglementarile urbanistice instituite prin prezentul PUZ au rolul de a asigura o dezvoltare controlata si etapizata a zonei, prin stabilirea unor conditii clare privind utilizarea terenurilor, indicatorii urbanistici, functiunile admise si masurile de protectie a mediului, reducand astfel riscul aparitiei unor dezvoltari necontrolate sau incompatibile cu caracteristicile amplasamentului.

Avand in vedere caracterul de reglementare urbanistica al prezentului PUZ, solutiile propuse urmaresc prevenirea inca din faza de planificare a oricarui risc de afectare a apelor de suprafata si subterane, prin asigurarea colectarii controlate a tuturor categoriilor de ape uzate si ape pluviale, precum si prin instituirea unor masuri tehnice obligatorii pentru viitoarele investitii. Astfel, dezvoltarea zonei industriale este conditionata de existenta si realizarea infrastructurii tehnico-edilitare corespunzatoare, fiind exclusa evacuarea necontrolata a apelor uzate sau infiltrarea acestora in sol.

Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

Protectia calitatii apelor:

- **Impermeabilizarea:** Toate zonele de productie, depozitare deseuri si platformele de colectare a dejectiilor (la stana/ferma) vor fi obligatoriu **betonate si etansate**.
- **Separatoarele de Hidrocarburi:** Toate apele pluviale colectate de pe drumurile de trafic greu vor trece prin separatoare de hidrocarburi inainte de evacuare.
- **Decantarea:** Statia de prefabricate va avea un sistem de circuit inchis pentru apa tehnologica (bazine de decantare), interzicandu-se deversarea laptelui de ciment in reseaua publica sau in canalele ANIF.
- Organizarile de santier vor fi amenajate astfel incat alimentarea cu carburanti, intretinerea utilajelor si depozitarea materialelor sa nu conduca la contaminarea apelor de suprafata sau a panzei freatice. In cazul producerii unor poluari accidentale, antreprenorul va avea obligatia interventiei imediate prin utilizarea materialelor absorbante si eliminarea corespunzatoare a deseurilor rezultate, cu respectarea legislatiei privind gestionarea deseurilor.

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din O.G. nr. 7/2023 privind calitatea apei destinate consumului uman, cu modificarile si completarile ulterioare H.G. nr. 188/2002 (NTPA002), cu modificarile si completarile ulterioare. Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Alimentarea cu apa din sistemul public elimina necesitatea realizarii unor captari individuale din subteran, contribuind la protejarea resurselor locale de apa si la utilizarea sustenabila a acestora. Totodata, sistemul proiectat permite alimentarea controlata a tuturor viitoarelor obiective, in conditii de siguranta sanitara si de continuitate in exploatare.

Toate apele uzate menajere si tehnologice compatibile cu sistemul public de canalizare vor fi colectate prin reseaua separativa proiectata si evacuate catre sistemul public



de canalizare, in conformitate cu prevederile operatorului regional si cu cerintele NTPA-002 privind conditiile de evacuare in retelele de canalizare ale localitatilor.

In situatia in care anumite activitati industriale vor genera ape tehnologice care necesita preepurare, titularii investitiilor vor avea obligatia realizarii instalatiilor locale de tratare inainte de evacuarea acestora in sistemul public de canalizare, astfel incat indicatorii de calitate sa respecte limitele prevazute de legislatia in vigoare si de avizele operatorului de apa-canal.

In zona accesurilor rutiere ale amplasamentului, dat fiind potentialul aport de produse petroliere prin antrenarea apelor meteorice, se va monta un decantor de namol si separator de hidrocarburi fara bypass. Colectarea separata a apelor meteorice, tratarea acestora prin separatoare de hidrocarburi si stocarea temporara in bazine de retentie contribuie la reducerea debitelor de varf evacuate si la imbunatatirea calitatii apelor evacuate.

In vederea prevenirii riscului de poluare a apelor de suprafata si subterane, prin prezenta documentatie PUZ se instituie urmatoarele conditii generale:

- *toate platformele destinate activitatilor de productie, depozitarii materiilor prime, deseurilor sau substantelor cu potential poluant vor fi realizate din materiale impermeabile si prevazute cu sisteme corespunzatoare de colectare a apelor pluviale;*
- *toate apele meteorice provenite de pe drumurile cu trafic greu, platformele de parcare si zonele cu risc de contaminare cu produse petroliere vor fi epurate prin separatoare de hidrocarburi si decantoare de namol inainte de evacuare;*
- *in cazul activitatilor care utilizeaza apa in procese tehnologice (de exemplu statii de prefabricate sau alte activitati similare), se vor implementa sisteme de recirculare si circuit inchis al apei tehnologice, fiind interzisa evacuarea necontrolata a suspensiilor minerale sau a altor ape tehnologice in reseaua publica de canalizare;*
- *toate investitiile viitoare vor adopta solutii tehnice care sa previna infiltrarea accidentala in sol a substantelor periculoase si sa permita interventia rapida in cazul unor poluari accidentale.*

Prin solutiile tehnice propuse si prin conditiile urbanistice instituite prin prezentul PUZ, se creeaza premisele unei gestionari controlate a resurselor de apa si ale prevenirii poluarii apelor de suprafata si subterane. Impactul potential asupra factorului de mediu „apa” este apreciat ca fiind nesemnificativ, cu conditia implementarii masurilor tehnice prevazute prin documentatie si a respectarii cerintelor legale aplicabile fiecarei investitii dezvoltate ulterior aprobarii prezentului plan urbanistic zonal.

Protectia calitatii aerului:

Amplasarea in parcela a viitoarelor constructii s-a propus luand in calcul crearea unor zone verzi de protectie pe tot perimetrul lotului, folosind specii de arbori cu coroana densa (ex: plop, mesteacan, rasinoase) pentru a fixa praful industrial si a dispersa mirosurile din zona agro.

Spatiile verzi si perdelele vegetale propuse au rol de protectie ambientala, contribuind la reducerea dispersiei pulberilor sedimentabile, la diminuarea efectelor vantului dominant asupra suprafetelor industriale si la imbunatatirea microclimatului local. La proiectarea acestora se vor utiliza cu prioritate specii autohtone adaptate conditiilor pedoclimatice locale, cu capacitate ridicata de retentie a pulberilor si rezistenta la conditiile specifice mediului urban-industrial.

Controlul Prafului: Statiile de betoane si agregate vor fi dotate cu filtre de praf la silozuri si sisteme de umectare a drumurilor in perioadele de seceta pentru a preveni antrenarea particulelor fine catre oras.

In perioada executarii lucrarilor de construire se vor adopta masuri pentru limitarea emisiilor de pulberi si gaze de esapament, constand in:

- umezirea periodica a cailor de circulatie si a suprafetelor de lucru in perioadele secetoase;
- limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor in interiorul amplasamentului;

- transportul materialelor pulverulente cu mijloace de transport acoperite;
- curatarea rotilor autovehiculelor la iesirea din santier, daca este cazul;
- evitarea functionarii in gol a utilajelor si intretinerea periodica a acestora pentru reducerea emisiilor de gaze de esapament.

Se va evita efectuarea de lucrari de dezafectare generatoare de praf in conditii meteorologice nefavorabile: vant puternic, ploi torentiale.

Se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”.

Deseurile lemnoase vor fi depozitate separat, pana la predarea acestora.

Nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deseurilor.

Pe langa masurile descrise mai sus, utilajele tehnologice si de transport folosite in timpul constructiei si operarii ulterioare vor respecta HG nr. 467/2018 privind stabilirea unor masuri pentru aplicarea Regulamentului (UE) 2016/1.628 al Parlamentului European si al Consiliului din 14 septembrie 2016 privind cerintele referitoare la limitele emisiilor de poluanti gazosi si de particule poluante si omologarea de tip pentru motoarele cu ardere interna pentru echipamentele mobile fara destinatie rutiera, de modificare a regulamentelor (UE) nr. 1.024/2012 si (UE) nr. 167/2013 si de modificare si abrogare a Directivei 97/68/CE..

In cadrul zonei reglementate prin prezentul PUZ nu se urmareste dezvoltarea unor activitati care, prin natura si amploarea lor, sa conduca la afectarea semnificativa a calitatii aerului la nivelul zonelor rezidentiale invecinate. Pentru fiecare investitie propusa ulterior aprobarii PUZ se va demonstra respectarea valorilor-limita privind calitatea aerului si, dupa caz, se vor implementa masurile necesare pentru limitarea emisiilor la sursa. Avand in vedere caracterul de reglementare urbanistica al prezentului PUZ, masurile prevazute pentru limitarea emisiilor de pulberi si gaze si realizarea perdelelor vegetale de protectie, se apreciaza ca implementarea planului nu este de natura sa determine o deteriorare semnificativa a calitatii aerului. Respectarea legislatiei privind emisiile atmosferice si utilizarea unor tehnologii conforme vor reprezenta conditii obligatorii pentru dezvoltarile ulterioare din zona industriala.

Protectie impotriva zgomotului si a vibratiilor:

Intregul proces tehnologic aferent zonei proiectate este conceput in conformitate cu prevederile **STAS 10009/2017** (Acustica. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant) si ale legislatiei europene privind zgomotul ambiental. Strategia de protectie fonica se bazeaza pe trei piloni:

1. Controlul la Sursa

- Utilajele prevazute vor fi de generatie noua, silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate si randament, fiind dotate cu sisteme de atenuare a vibratiilor.
- Materialele si elementele de constructii pentru hale vor avea indici de izolare fonica ridicati, limitand transmisia zgomotului din interior spre exterior in limitele admisibile.
- Instalatiile sanitare si de transport (vertical/orizontal) vor fi proiectate pentru a genera un nivel minim de zgomot structural, asigurand conditii optime de lucru personalului.

2. Zonificarea Strategica (Ecranarea Fonica)

- **Amplasare Centrala:** Activitatile cu impact fonic ridicat (statia de concasare a betonului rezidual, mesele de vibrare pentru prefabricate) se vor pozitiona in **centrul geometric al zonei industriale**.
- **Bariere Naturale:** Halele de depozitare periferice si cladirile administrative sunt utilizate ca **ecrane fonice naturale**, interceptand undele sonore inainte ca acestea sa ajunga la limita proprietatii.
- **Perdele Forestiere:** Culoarul de protectie sanitara (ZPS) de pe conturul parcului va fi plantat cu specii arboricole cu densitate mare, actionand ca un strat suplimentar de absorbtie acustica.

3. Managementul Operational



- **Restricții Orare:** Pentru activitățile cu impact fonic ridicat, se impun restricții de operare în intervalul nocturn (**22:00 – 06:00**), asigurându-se astfel respectarea nivelului de zgomot de fond în zonele limitrofe zonei industriale.
- **Monitorizare:** Proiectul va prevedea respectarea cerințelor legale privind gestionarea zgomotului ambiental prin monitorizări periodice la limita incintei, garantând ca activitățile industriale nu afectează confortul zonelor învecinate.

Protecția împotriva radiațiilor:

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Protecția solului și a subsolului:

Managementul protecției solului este conceput pentru a preveni orice formă de poluare accidentală sau sistematică, având în vedere complexitatea proceselor tehnologice și volumul mare de materii prime manipulate.

Prin reglementările urbanistice propuse se urmărește prevenirea ocupării necontrolate a terenului și eliminarea riscului de contaminare a solului și subsolului încă din etapa de planificare. În acest sens, viitoarele investiții vor fi condiționate de realizarea unor platforme impermeabile pentru activitățile cu potențial de poluare, de colectarea controlată a apelor uzate și pluviale și de implementarea unor sisteme de retenție pentru substanțele periculoase, astfel încât să fie exclusă infiltrarea poluanților în sol și în apele subterane.

Analiza utilizării anterioare a terenului indică faptul că amplasamentul nu a fost ocupat de activități industriale, de depozitare a substanțelor periculoase sau de alte activități susceptibile să genereze contaminarea istorică a solului și subsolului. În consecință, nu există indicii privind existența unor surse istorice de poluare care să impună măsuri de remediere înaintea dezvoltării zonei.

Măsuri de Prevenire și Impermeabilizare

- **Etansarea Suprafetelor:** Toate zonele destinate producției, depozitării agregatelor, stațiilor de betoane și platformelor de încărcare/descărcare vor fi **obligatoriu impermeabilizate** prin betonare sau asfaltare. Straturile de uzură vor fi tratate cu soluții specifice rezistente la coroziune chimică și infiltrații de uleiuri.
- **Sisteme de Retenție:** Zonele de depozitare a substanțelor periculoase (aditivi pentru beton, combustibili, lubrifianți) vor fi prevăzute cu **cuve de retenție etanșe**, capabile să preia 110% din volumul celui mai mare rezervor stocat, prevenind scurgerile directe pe sol.
- **Gestiunea Dejecțiilor (Zona A_{ag}):** Platformele pentru stocarea gunoierului de grajd vor fi construite pe baze de beton impermeabilizate, dotate cu rigole și bazine de colectare a levigatului (lixiviate), pentru a exclude infiltrarea azotaților în sol și în panza freatică.

Având în vedere utilizarea anterioară a amplasamentului, caracteristicile geotehnice favorabile ale terenului, precum și măsurile tehnice și organizatorice instituite prin prezentul PUZ, se apreciază că implementarea planului nu este de natură să genereze efecte semnificative asupra calității solului și subsolului. Eventualele riscuri de contaminare sunt limitate prin obligativitatea realizării suprafetelor impermeabile, a sistemelor de retenție și colectare controlată a apelor, precum și prin respectarea condițiilor ce vor fi stabilite în cadrul procedurilor de autorizare a fiecărei investiții dezvoltate ulterior.

Managementul Substanțelor și Deseurilor

- **Reciclarea In-Situ:** Resturile de beton proaspăt și apele de spălare de la autobetoniere vor fi gestionate în unități de reciclare cu circuit închis, evitând deversările necontrolate care ar putea modifica pH-ul solului înconjurător.
- **Protecția Catodică:** Conductele metalice subterane (magistrală de gaz) vor beneficia de sisteme de protecție împotriva coroziunii, pentru a preveni perforarea acestora și poluarea subsolului.

Reabilitarea

- **Stratul Vegetal:** Excedentul de sol fertil rezultat din decopertarile necesare constructiilor va fi depozitat temporar si reutilizat integral pentru amenajarea spatiilor verzi si a perdelor de protectie sanitara (ZRS_19), mentinand astfel bilantul de sol fertil in interiorul amplasamentului.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Pentru toate activitatile propuse a se realiza in cadrul zonei industriale, este obligatorie pre-epurarea apelor tehnologice inainte de deversarea in reseaua publica sau in emisar.

Se vor prevedea bazine de retentie pentru apa de ploaie, dotate cu separatoare de hidrocarburi si decantoare de suspensii, pentru a preveni poluarea panzei freatice.

Interdictia Deversarilor Directe: nicio substanta netratata nu va ajunge in cursurile de apa de suprafata sau in canalizarea pluviala.

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru asezari umane sau alte obiective de utilitate publica.

Managementul deseurilor

Se va rezerva o zona de utilitati (in vecinatatea accesului secundar) pentru o

Platforma Centralizata de Gestiune a Deseurilor, care va cuprinde:

Zona de sortare si balotare pentru deseuri reciclabile (plastic, carton, metal).

Containere de mare capacitate (abrollkipper) pentru deseuri reziduale nevalorificabile.

Acces facil pentru operatorul de salubritate zonal, cu raza de giratie adecvata autospecialelor de mare tonaj.

Concesionarii sunt responsabili pentru contractarea unui operator autorizat care sa ridice deseurile de la platforma centrala.

Interdictie: Se interzice cu desavarsire incinerarea deseurilor de orice fel pe amplasamentul zonei industriale sau abandonarea acestora in canalele ANIF sau sub liniile de inalta tensiune.

Colectarea si depozitarea temporara a deseurilor rezultate din activitatile desfasurate in incinta parcului industrial se va realiza selectiv, in spatii special amenajate, pe platforme impermeabile si protejate impotriva actiunii factorilor atmosferici, evitandu-se contactul direct al deseurilor cu solul. Deseurile vor fi predate exclusiv operatorilor autorizati pentru valorificare sau eliminare.

Se va respecta O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, cu modificarile si completarile ulterioare.

Vor fi respectate prevederile H.G. nr. 856/2002, precum si ale H.G. nr. 621/2005.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

Gestiunea substantelor toxice si periculoase se va realiza conform prevederilor Regulamentului (CE) nr. 1272/2008 al Parlamentului European si al Consiliului din 16 decembrie 2008 privind clasificarea, etichetarea si ambalarea substantelor si a amestecurilor, de modificare si de abrogare a Directivelor 67/548/CEE si 1999/45/CE, precum si de modificare a Regulamentului (CE) nr. 1907/2006, se vor face masuratori de COV pentru respectarea incadrarii in prevederile Ord. 462/1993, precum si in vederea respectarii Legii nr. 278/2013 privind emisiile industriale, cu modificarile si completarile ulterioare.

In situatia in care un obiectiv/amplasament va fi incadrat in prevederile Directivei SEVESO si a Legii 59/2016 se vor parcurge obligatoriu procedurile legale in vederea obtinerii, in prealabil, a actelor de reglementare specifice fiecarei etape (implementare proiecte si avizarea acestora in vederea functionarii).

3.7.1 Protectia mediului natural si antropic

Prezentul PUZ are caracter exclusiv de reglementare urbanistica si stabileste cadrul general privind utilizarea terenurilor, functiunile admise, indicatorii urbanistici si conditiile de construire, fara a autoriza realizarea unor investitii concrete si fara a stabili caracteristicile tehnice ale acestora.



Prin reglementarile instituite se urmareste orientarea dezvoltarii viitoare intr-un mod controlat, prin stabilirea unor conditii clare privind ocuparea terenurilor, organizarea functionala a zonei si integrarea cerintelor de protectie a mediului inca din etapa de planificare urbanistica.

Datorita vecinatatii cu situl **ROSPA 0071 Lunca Siretului Inferior**, proiectul adopta principiul precautiei. Masurile de protectie vizeaza eliminarea poluarii luminoase si fonice care ar putea afecta speciile de pasari protejate, precum si implementarea unor sisteme avansate de filtrare si retentie a apelor uzate, garantand astfel ca integritatea ecosistemului acvatic si terestru al ariei protejate nu va fi perturbata de activitatile industriale desfasurate pe cele 300 ha.

Reglementarile urbanistice au fost stabilite astfel incat sa permita dezvoltarea etapizata a zonei, cu respectarea limitarilor impuse de caracteristicile amplasamentului, de vecinatatile existente si de cerintele privind protectia factorilor de mediu.

In vederea limitarii potentialului impact asupra mediului si a asigurarii compatibilitatii functionale cu vecinatatile existente, in zona reglementata prin prezentul PUZ nu se admit activitati care depasesc pragurile prevazute in Anexa 1 a Legii nr. 278/2013 privind emisiile industriale, cu modificarile si completarile ulterioare (instalatii IPPC).

Se admit exclusiv activitati industriale, logistice, de depozitare si servicii care, prin natura, capacitatea si caracteristicile tehnologice ale acestora, nu intra sub incidenta regimului privind prevenirea si controlul integrat al poluarii si care respecta cerintele legislatiei privind protectia mediului.

Fiecare investitie propusa ulterior aprobarii prezentului PUZ va fi analizata individual din punctul de vedere al protectiei mediului, urmand ca autoritatea competenta pentru protectia mediului sa stabileasca, de la caz la caz, necesitatea parcurgerii procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului, evaluare adecvata, evaluare a impactului asupra corpurilor de apa sau a altor proceduri de reglementare prevazute de legislatia in vigoare.

Masuri succinte propuse:

- Deversarea in Emisar este permisa doar cu epurarea prealabila a apelor uzate la nivele ale concentratiei poluantilor sub limitele prevazute de normativul NTPA001 si prevazute cu sistem de monitorizare a calitatii apei in timp real.
- Pentru reducerea mortalitatii in randul amfibienilor si reptilelor, drumul tehnologic va fi prevazut, pe intreaga lungime a sectorului aflat in contact cu aria protejata, cu sisteme de excludere si ghidare a faunei. Acestea vor consta in garduri continue, realizate din materiale care impiedica escaladarea, cu o inaltime minima de aproximativ 50 cm si cu partea inferioara ingropata in sol pentru a preveni patrunderea animalelor pe carosabil. Sistemele de ghidare vor conduce indivizii catre punctele de traversare special amenajate. In completarea acestora, vor fi realizate pasaje subterane dedicate faunei mici, amplasate la intervale regulate si adaptate conditiilor locale de habitat, astfel incat deplasarile sezoniere ale amfibienilor si reptilelor sa se poata desfasura fara traversarea suprafetei carosabile. Pasajele vor avea substrat natural si conditii de umiditate adecvate pentru utilizarea lor de catre speciile caracteristice zonelor umede.
- Pentru mamiferele mici si semi acvatice, inclusiv pentru vidra (*Lutra lutra*), toate lucrarile de traversare a cursurilor de apa sau de drenaj vor fi proiectate astfel incat sa permita circulatia faunei in conditii de siguranta. Podetele si structurile hidrotehnice vor include banchete laterale uscate sau alte solutii echivalente care sa permita traversarea pe sub infrastructura fara accesul pe carosabil. In zonele identificate ca fiind utilizate frecvent de fauna terestra se vor implementa elemente suplimentare de ghidare care sa conduca animalele catre aceste puncte de traversare.
- In scopul reducerii riscului de coliziune pentru speciile de pasari care constituie obiective de conservare ale ariei de protectie speciala avifaunistica, toate structurile verticale amplasate in zona de contact cu situl Natura 2000, inclusiv panouri, imprejmuiiri, suprafete transparente sau alte elemente similare, vor fi prevazute cu marcaje anticoliune vizibile pentru avifauna. Aceste marcaje vor fi dispuse astfel incat sa elimine efectul de transparenta sau reflexie care poate determina impactul pasarilor cu structurile respective. De asemenea, se recomanda realizarea unei perdele vegetale continue intre infrastructura propusa si limita sitului, utilizand exclusiv specii autohtone adaptate conditiilor de lunca, cu rol de ecranare vizuala si de reducere a efectelor de perturbare asupra faunei.
- In ceea ce priveste iluminatul exterior, acesta va fi proiectat astfel incat sa minimizeze efectele de perturbare asupra faunei si sa previna atragerea insectelor nocturne catre zona industrială.

Sistemele de iluminat vor utiliza corpuri cu emisii luminoase orientate exclusiv catre sol, fara dispersie laterala sau catre cursul de apa si habitatele naturale adiacente. Se vor utiliza surse de lumina cu temperatura de culoare redusa, de preferinta sub 2200 K, evitandu-se utilizarea iluminatului cu spectru rece sau a surselor cu emisii in domeniul ultraviolet. Functionarea iluminatului va fi limitata la intervalele strict necesare desfasurarii activitatilor, fiind preferate sistemele controlate prin senzori de prezenta, temporizatoare sau alte solutii care permit reducerea semnificativa a fluxului luminos in afara programului de lucru.

- Infrastructura de transport, trebuie sa fie prevazuta cu rigole de colectare racordate la separatoare de hidrocarburi performante.
- Pentru diminuarea riscului de coliziune cu fauna terestra, viteza de circulatie pe drumul tehnologic va fi limitata prin masuri constructive si nu exclusiv prin semnalizare rutiera. In acest sens, proiectul va include limitatoare fizice de viteza, platforme inaltate, sicane sau alte dispozitive similare care sa asigure respectarea unor viteze reduse de deplasare, compatibile cu prezenta faunei in zona. Se recomanda ca viteza maxima admisa pe acest tronson sa nu depaseasca 10 km/h pe timpul zilei si 5 km/h pe timpul noptii. Intre infrastructura propusa prin PUZ si limita ariei naturale protejate se recomanda amenajarea unui coridor verde cu rol de tampon ecologic, constituit din vegetatie autohtona arbustiva si arboricola specifica ecosistemelor de lunca. Acesta va contribui la reducerea propagarii luminii, a zgomotului si a altor factori de perturbare catre habitatele naturale si va reprezenta totodata un element suplimentar de ghidare a faunei catre punctele de traversare amenajate.
- Sistemele fotovoltaice la sol sunt admise doar daca se asigura un sistem de montaj care permite mentinerea permeabilitatii solului (inierbare sub panouri). Sunt permise doar panouri fotovoltaice anti-reflexie.
- Iluminatul de incinta se va realiza cu corpuri de iluminat de tip "full cut-off" (cu fascicul directionat doar catre sol).
- Se vor folosi LED-uri cu lumina calda (sub 3000K), cu impact minim asupra ritmului biologic al pasarilor din vecinatatea ROSPA0071.
- Iluminatul perimetral in zona dupa ora 22:00 va fi redus la 30% din intensitate, activandu-se la 100% doar prin senzori de miscare.
- Orice utilaj (ex. invertoare mari sau unitati de climatizare industriale) trebuie amplasat la minim 30m de limita de proprietate si sa fie prevazut cu ecrane fonoabsorbante daca depasesc 45 dB pe timpul noptii la limita proprietatii.
- In zona de contact cu siturile Natura 2000 ROSPA0071 Lunca Siretului Inferior si ROSAC0162 Lunca Siretului Inferior nu vor fi amplasate platforme pentru depozitarea temporara a deseurilor, materialelor pulverulente sau a substantelor cu potential poluant. Pentru cladirile cu fatade de sticla mari, se impune utilizarea sticlei cu marcate UV sau serigrafie (fritting).

Pentru obtinerea unor constructii de calitate cu asigurarea protectiei factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea si mentinerea, pe intreaga durata de existenta a constructiilor, a urmatoarelor cerinte fundamentale aplicabile:

- rezistenta mecanica si stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igiena, sanatate si mediu inconjurator;
- siguranta si accesibilitate in exploatare;
- protectie impotriva zgomotului;
- economie de energie si izolare termica;
- utilizare sustenabila a resurselor naturale.

Eficienta masurilor implementate va fi verificata printr-un program de monitorizare post-implementare desfasurat pe o perioada de minimum trei ani de la punerea in functiune a drumului tehnologic. Programul va include monitorizarea mortalitatii rutiere, evaluarea utilizarii pasajelor de catre fauna si analiza eventualelor efecte de perturbare asupra speciilor de interes conservativ. In situatia in care monitorizarea evidentiaza aparitia unor mortalitati semnificative sau a unor efecte neprevazute asupra faunei, titularul va avea obligatia implementarii unor masuri suplimentare de reducere a impactului, inclusiv completarea sistemelor de ghidare, cresterea numarului de pasaje sau adoptarea unor restrictii suplimentare privind traficul si iluminatul;

In ceea ce priveste siguranta in exploatare au fost luate toate masurile pentru interventia rapida a autospecialelor in caz de urgente la toate parcelele ce au generat P.U.Z.. Majoritatea cladirilor propuse au o forma rectangulara cu acces facil din strazile propuse iar interventia asupra lor se poate realiza cu usurinta de pe minim 2 laturi ale fiecarei cladiri. Latimea minima a caii de rulare pe un profil de drum propus cu sens unic este de 5.00 m, iar latimea pentru cele cu dublu sens este de 7.00 m.

3.7.2 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Apele colectate de pe acoperisuri vor fi preluate in proportie de 50% de o retea de canalizare pluviala, impreuna cu cele de pe aleile carosabile, parcuri si platforme betonate, apoi sunt pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) fara bypass si apoi descarcate intr-un bazin de retentie. De aici, dupa momentul ploii, apele pluviale sunt folosite pentru udarea spatiilor verzi. Apele pluviale cazute pe suprafata zonelor verzi si de pe jumatate din suprafata acoperisurilor se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate. Astfel, se propune un bazin de retentie si un separator de hidrocarburi dimensionat pentru intreaga zona industriala.

Sistemul de canalizare al zonei industriale va fi proiectat in regim **separativ** (retele separate pentru ape uzate menajere/tehnologice si retea separata pentru ape pluviale), propus a se realiza intr-un sistem autonom.

In faza de autonomie, zona industriala va fi dotata cu toate elementele infrastructurii de mediu obligatorii:

- **Retea de colectare:** Conducte din PVC sau polietilena structurata (corugata), dimensionate pentru debite de varf.
- **Statii de Pompare Ape Uzate (SPAU):** Amplasate in punctele declive ale parcului pentru a asigura transportul apei catre statia de epurare.
- **Statie de Epurare Proprie (SE):** Dimensionata conform echivalentului locuitor (LE) si a caracteristicilor apelor tehnologice, prevazuta cu trepte de epurare mecanica, biologica si, dupa caz, chimica.
- **Emisar:** Evacuarea apelor epurate se va face in canal natural (rau/parau), cu respectarea stricta a normativului **NTPA 001/2002**.

Incalzirea/racirea spatiilor se va face cu echipamente performante, cu emisii reduse de noxe. Prin izolarea termica a cladirilor se reduce necesarul de caldura/frig introdus si implicit emisiile de noxe in atmosfera. Eventualele noxe gazoase din activitatea de productie se vor filtra sau trata pentru eliminare.

Din punct de vedere al relatiei cu zonele de locuit existente ale orasului Marasesti, solutia urbanistica propusa urmareste realizarea unei tranzitii functionale progresive intre teritoriul rezidential si zona industriala. Astfel, in partea de vest a amplasamentului, aflata in contact cu intravilanul existent, sunt prevazute functiuni cu impact redus asupra mediului (servicii, administratie, industrie nepoluanta), spatii verzi si infrastructura aferenta, in timp ce subzona destinata activitatilor industriale cu potential mai ridicat este amplasata in partea estica a amplasamentului, la o distanta mai mare fata de zonele de locuit. Aceasta organizare functionala contribuie la reducerea potentialelor efecte asupra populatiei si permite instituirea unor masuri suplimentare de protectie in etapele ulterioare de dezvoltare.

Dezvoltarea investitiilor in cadrul zonei industriale se va realiza astfel incat la limita zonelor de locuit sa fie respectate valorile admisibile privind zgomotul, calitatea aerului, vibratiile si ceilalti factori de disconfort, in conformitate cu prevederile Ordinului M.S. nr. 119/2014 privind Normele de igiena si sanatate publica referitoare la mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

In situatiile in care natura investitiei o impune, vor fi implementate masuri suplimentare de protectie, precum perdele vegetale, ecrane fonice sau alte solutii tehnice adecvate.

Spatiile verzi si perdelele vegetale prevazute prin PUZ (Zone spatii verzi, sport si agrement – Sv / Subzone spatii verzi si perdele de protectie, conform Planşa Reglementari Urbanistice - Zonificare) nu au doar rol peisagistic, ci constituie si o masura de reducere a

propagarii zgometului, a pulberilor si a impactului vizual intre zona industriala si teritoriile invecinate. Configuratia acestora va fi detaliata in cadrul proiectelor de investitii ulterioare, in functie de amplasarea si caracteristicile fiecarei activitati propuse.

3.7.3 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurata, nu exista straturi moi de alunecare in structura geologica, iar energia de relief este scazuta, astfel incat riscul de alunecari de teren este redus.

Riscul inzapezirilor in cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deszapezire la caile de comunicatii, cu posibilitatea stocarii temporare a zapezii pe spatiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termica a cladirilor.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, la proiectarea constructiilor si instalatiilor de asigurare a utilitatilor, va tine cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.4 Epurarea si pre-epurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizeaza generarea altor ape uzate decat cele menajere si tehnologice.

Pre-epurare Obligatorie: Unitatile industriale au obligatia de a-si dota incintele cu **separatoare de hidrocarburi, decantoare de suspensii solide si separatoare de grasimi** inainte de deversarea in reseaua colectoare a parcului.

Monitorizare: Calitatea apelor deversate in reseaua parcului trebuie sa respecte **NTPA in vigoare** (conditii de descarcare in retelele de canalizare).

- **Colectare:** Apele de pe platformele betonate si drumuri vor fi colectate prin rigole si guri de scurgere.
- **Tratare:** Inainte de evacuare, apele pluviale de pe drumurile de trafic greu vor trece prin separatoare de hidrocarburi dimensionate corespunzator.
- **Retentie:** Se recomanda utilizarea zonelor verzi de protectie (ZRS19, SV) pentru crearea unor **bazine de retentie/detentie** care sa preia debitele de soc in caz de ploi torentiale, evitand suprasolicitarea retelei.

3.7.5 Depozitarea controlata a deseurilor

Se propune amplasarea platformei de colectare si sortare a deseurilor pe latura sudica a zonei industriale, in perimetrul suprapus cu zona de protectie sanitara a statiei de epurare orasenesti. Platforma trebuie sa pastreze distantele de siguranta fata de canalul ANIF.

Platforma va fi obligatoriu betonata si impermeabilizata pentru a preveni infiltrarea levigatului in sol. Se vor prevedea rigole de colectare a apelor meteorice murdare, directionate catre un separator de hidrocarburi propriu inainte de deversarea in reseaua de canalizare.

Platforma va fi inconjurata de o perdea vegetala densa (arbori si arbusti) pe latura dinspre interiorul parcului, pentru a asigura o bariera vizuala si pentru a limita imprastierea deseurilor usoare (hartie, plastic) de catre vant.

Fiecare unitate din cadrul zonei industriale are obligatia sa asigure colectarea separata a deseurilor la sursa. Spatiile de depozitare temporara vor fi clar delimitate in cadrul fiecarui lot, fiind interzisa depozitarea deseurilor direct pe sol sau in zonele de protectie (ANIF, Gaz, LEA).

Se va incheia de asemenea un contract cu o firma de salubritate ce va avea in vedere evacuarea deseurilor de pe amplasament la intervale regulate.

3.7.6 Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate si consolidari de maluri. Se vor amenaja spatii verzi cu specii autohtone.

3.7.7 Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile verzi se propun a fi amenajate sub forma de fasii plantate de aliniament, cu rol de protectie. Se asigura un procent de spatii verzi de **minim 20%** din suprafata fiecarui teren si de asemenea propunerile se vor corela si vor respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului local de urbanism.

3.7.8 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

3.7.8.1 Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul – teren extravilan

3.7.8.2 Protejarea bunurilor de patrimoniu – sit arheologic

Nu este cazul, in zona amplasamentului nu sunt situri arheologice conform RAN.

3.7.9 Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

3.7.10 Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Amplasamentul zonei industriale este tranzitat pe latura sudica de un drum de exploatare cu latime insuficienta pentru a putea fi utilizat ca drum public cu doua sensuri. Drumul de exploatare este o continuare a strazii Ecaterina Teodoroiu si face legatura dintre UAT Oras Marasesti si UAT Comuna Cosmesti – Judetul Galati.

De asemenea, in vecinatatea amplasamentului zonei industriale, se afla in curs de executie realizarea unui iaz piscicol, prin exploatare de agregate minerale. Circulatia catre amplasamentul iazului este asigurata prin zona de locuire, printr-un drum, reglementat in cadrul unei documentatii de urbanism de tip P.U.Z., si ulterior in DJ204E. Avand in vedere conflictul de circulatie creat, respectiv autoturisme si vehicule de tonaj mare printre imobilele de tip locuinta, la acest moment, activitatea de exploatare de agregate minerale se realizeaza printr-un traseu de circulatie nereglementat, respectiv pe imobilele aferente **UAT Judetul Vrancea**, scindand viitoarea zona industriala in doua, fiind necesara rezolvarea disfunctionalitatilor existente prin reglementarea unui drum de acces care sa nu intre in conflict cu functiunile existente si propuse.

In vederea rezolvarii conflictelor de circulatie enuntate mai sus, in cadrul zonei industriale se propune transmiterea in domeniul public al UAT Oras Marasesti a unor suprafete de teren adiacente drumului de exploatare astfel incat acesta sa devina un drum public cu 2 sensuri, trotuare pietonale si spatii verzi, cu platforma drumului in latime de 12.00 m. De asemenea se propune un drum public cu doua sensuri si trotuare pietonale, cu latimea platformei de 9.00 m astfel incat sa se asigure accesul auto si pietonal al amplasamentului aferent iazului piscicol, un drum propus care sa nu intersecteze cu zona de locuire existenta ori cu activitatea zonei industriale.

Zona reglementata nu prevede retele de distributie, fiind tranzitata de doua retele magistrale de transport gaze naturale si energie electrica, in cadrul P.U.Z. fiind instituite zonele de protectie aferente.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabileste cadrul general de reglementare urbanistica pentru dezvoltarea zonei industriale si a functiunilor complementare asociate. Aprobarea prezentului P.U.Z. nu confera dreptul de realizare sau punere in functiune a investitiilor propuse fara parcurgerea procedurilor de reglementare prevazute de legislatia specifica in domeniul protectiei mediului, gospodarii apelor si al celorlalte domenii incidente.

In acest sens, toate proiectele de investitii care se vor realiza ulterior aprobarii prezentului P.U.Z., indiferent de categoria functionala in care acestea se incadreaza (industrial, logistica, servicii, productie, turism, infrastructura tehnico-edilitara sau alte activitati compatibile cu functiunile aprobate), vor parcurge, anterior inceperii lucrarilor de

construire, toate procedurile de reglementare prevazute de legislatia in vigoare la data promovarii fiecarui proiect.

In functie de natura, dimensiunea si caracteristicile fiecarei investitii, acestea vor fi supuse, dupa caz, procedurilor privind evaluarea impactului asupra mediului, evaluarea adecvata, evaluarea impactului asupra corpurilor de apa, precum si oricaror alte proceduri prevazute de legislatia specifica privind protectia mediului si gospodarirea apelor.

Investitorii vor avea obligatia de a obtine toate actele de reglementare emise de autoritatile competente anterior inceperii executiei lucrarilor si, respectiv, anterior punerii in functiune a obiectivelor realizate.

Punerea in functiune a oricarei investitii dezvoltate in cadrul zonei reglementate prin prezentul P.U.Z. este permisa numai dupa obtinerea tuturor avizelor, acordurilor, autorizatiilor si celorlalte acte administrative prevazute de legislatia aplicabila, inclusiv, dupa caz:

- acord de mediu;
- autorizatie de mediu;
- aviz de gospodarire a apelor;
- autorizatie de gospodarire a apelor;
- autorizatie sanitara;
- autorizatie sanitar-veterinara si pentru siguranta alimentelor;
- autorizatie de securitate la incendiu;
- autorizatii privind functionarea instalatiilor tehnologice;
- precum si orice alte acte de reglementare impuse de natura investitiei si de legislatia aplicabila la data implementarii acesteia.

Toate investitiile vor fi proiectate si exploatate astfel incat sa asigure prevenirea si reducerea impactului asupra factorilor de mediu, utilizarea eficienta a resurselor naturale, protectia apelor de suprafata si subterane, prevenirea poluarilor accidentale si adaptarea infrastructurii la efectele generate de schimbarile climatice, inclusiv la cresterea frecventei fenomenelor meteorologice extreme, perioadelor de seceta si variatiilor regimului hidrologic.

In cazul activitatilor industriale care intra sub incidenta legislatiei privind emisiile industriale sau a altor reglementari specifice privind prevenirea si controlul integrat al poluarii, proiectarea, realizarea si exploatarea instalatiilor se vor realiza cu respectarea celor mai bune tehnici disponibile (BAT), precum si a conditiilor stabilite prin actele de reglementare emise de autoritatile competente.

Gestionarea apelor uzate, a apelor pluviale, a deseurilor, a emisiilor in atmosfera si a celorlalti factori de mediu se va realiza in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare si cu conditiile impuse prin actele de reglementare emise pentru fiecare investitie in parte, fara ca aprobarea prezentului P.U.Z. sa substituie obligatiile individuale de autorizare ale viitorilor investitori.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Din punct de vedere al proprietatii, terenurile cuprinse in zona studiata sunt:

- terenuri apartinand proprietatii private a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri apartinand domeniului public de interes national
- terenuri apartinand domeniului public si privat al U.A.T. Marasesti
- terenuri apartinand domeniului public al U.A.T. Jud. Vrancea

3.8.2 Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

Prin intermediul acestei propuneri, care include functiuni mixte, industrie, depozitare, etc., se va ajunge la cresterea numarului de utilizatori, respectiv potentiali consumatori, fapt care conduce la randul sau la atragerea agentilor economici in zona. In acest fel, dezvoltarea economica a unei zone este in relatie de interdependenta de un flux major de utilizatori.



Din perspectiva specificului zonei, in urma investitiilor, aceasta va cunoaste un progres continuu in functie de necesitati si se va corela cu viitoarele cereri ale zonei si ale utilizatorilor acesteia.

Realizarea investitiei va avea impact pozitiv, social si economic, asupra zonei si asupra comunitatii prin cresterea veniturilor la bugetul local din impozite si taxe.

Astfel, propunerea functionala a acestui P.U.Z. are potentialul de a accentua serviciile necesare populatiei, de a crea un pol economic, de echilibru, in zona nord-estica a orasului si de a crea noi locuri de munca, contribuind considerabil la economia Orasului Marasesti.

3.8.3 Categoriile de costuri suportate de investitorii privati

Analizand costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorilor. In aceasta categorie de costuri intra construirea circulatiilor de incinta, realizarea parcarilor, extinderea si racordarea la retelele tehnico-edilitare, realizarea constructiilor care vor adaposti functiuni mixte. Acestea din urma pot alcatui un pol economic si industrial la nivelul zonei cu servicii si dotari conexe.

Se urmareste asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului in conformitate cu necesarul si potentialul zonei. In aceasta directie, investitiile vor fi realizate in mod etapizat in functie de importanta acestora in cadrul proiectului la scara larga. Ulterior investitiile, indiferent de natura acestora, pot contura si modela profilul zonei sau il pot completa. Prin prisma acestor modificari, natura investitiilor poate varia in functie de planul de dezvoltare al zonei, inasa cu respectarea stricta a RLU aferent P.U.Z..

Costurile investitiei vor fi acoperite de catre investitori, concesionari, in totalitate sau in parteneriat cu autoritatile locale. In urma realizarii P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate/actorii implicati.

3.8.4 Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Din punct de vedere al costurilor de investitii din responsabilitatea UAT Marasesti, acestea constau in realizarea si modernizarea circulatiilor publice aferente in patrimoniul UAT Marasesti, costurile aferente circulatiilor de incinta ale zonei industriale, precum si extinderea retelelor sau realizarea de noi retele, vor fi strict in sarcina concesionarilor, investitorilor.

Costurile se vor stabili ca urmare a realizarii P.U.Z.

Pentru investitiile aferente imobilelor ce vor ramane in patrimoniul **UAT Judetul Vrancea** (dupa caz), costurile vor fi acoperite integral de UAT Judetul Vrancea (dupa caz).

4 CONCLUZII

4.1.1 Concluzii generale asupra dezvoltarii propuse

Dezvoltarea celor aprox. 300 ha reprezinta un motor de crestere economica pentru regiunea Vrancea, prin atragerea investitiilor in industria usoara si grea. Proiectul este oportun din punct de vedere al infrastructurii si al fortei de munca locale, contribuind la revitalizarea zonei Marasesti.

Desi amplasamentul se invecineaza cu aria protejata **ROSPA 0071 Lunca Siretului Inferior**, dezvoltarea este considerata sustenabila prin prisma urmatoarelor argumente:

- **Impact Controlat:** Tehnologiile propuse pentru industria grea si usoara includ masuri de ultima generatie pentru filtrarea emisiilor si tratarea apelor.
- **Sinergie cu Natura:** Implementarea barierelor verzi si a sistemelor de iluminat ecranat transforma zona industrială intr-o structura care respecta culoarele de migratie si habitatele avifaunei.
- Proiectul integreaza un sistem de management al riscului extrem de riguros, axat pe:
- Prevenirea oricarei scurgeri accidentale catre cursul raului Siret prin sisteme de retentie etanse.

- Monitorizarea continua (bi-anuala sau trimestriala) a indicatorilor de calitate pentru aer, sol si apa (recomandare).
- Investitia aduce beneficii directe comunitatii locale fara a compromite valorile istorice (Mausoleul Marasesti) sau calitatea vietii rezidentilor. Traficul si zgomotul vor fi gestionate prin rute de acces dedicate si panouri fonoabsorbante.

În concluzie, dezvoltarea propusa este admisibila din punctul de vedere al protectiei mediului, cu conditia respectarii stricte a masurilor de atenuare propuse. Proiectul nu va genera un impact rezidual semnificativ asupra sitului ROSPA 0071 si va respecta integritatea ecosistemelor terestre si acvatice adiacente, reprezentand un model de dezvoltare industriala responsabila.

Dezvoltarea propusa prin P.U.Z. se incadreaza in prevederile PUG existent si dupa aprobarea acestuia prin HCL, prevederile urbanistice propuse vor fi preluate in noul PUG.

Având în vedere istoricul militar al zonei (bătăliile din Primul Război Mondial din proximitatea orașului Mărășești), în vederea prevenirii unor accidente grave în faza de execuție a lucrărilor de construire, **se recomandă** realizarea unei scanări pirotehnice a terenului și, după caz, obținerea certificatului de descărcare pirotehnică înainte de începerea lucrărilor de excavare sau sistematizare pe verticală.

4.1.2 Concluziile prezentului proiect

- Pentru materializarea acestui proiect sunt necesare fonduri special alocate realizarii:
 - cailor de comunicatii
 - retelelor edilitare
 - cladirilor civile si industriale precum si a facilitatilor industriale proiectate.
- Prioritati de interventie – Prioritizarea investitiilor tine in principal de viziunea si strategia de dezvoltare a concesiionarilor. Acestea pot fi etapizate in functie de nevoi, de buget si de oportunitatile mediului de afaceri. In principiu etapele de dezvoltare vor fi urmatoarele:
 - cai de comunicatii – intersectia DJ204E, redimensionare drum de exploatare existent, printr-un drum public cu doua sensuri si drumuri de incinta ale zonei industriale
 - realizare/extindere retele edilitare
 - Cladiri, platforme si facilitati industriale
- in urma aprobarii documentatiei P.U.Z. si a parametrilor urbanistici ai acestuia, consideram ca nu sunt viitoare restrictii in implementarea propunerilor de dezvoltare a teritoriului reglementat. Pentru orice accente de inaltime (cosuri de fum, furnale, etc) cu **inaltimi mai mari de 40 de metri**, atunci beneficiarul va solicita obligatoriu aviz din partea AACR in baza unei documentatii specifice.

4.1.3 Lucrari de elaborat si pasi de urmat

Prin aprobarea documentatiei P.U.Z. si a parametrilor urbanistici ai acestuia, toate cererile de autorizare a lucrarilor de constructiilor si instalatii vor intra in autorizare directa. In cazul in care se solicita derogari de la P.U.Z. atunci se vor respecta prevederile legii 350/2001 fiind solicitata documentatie de urbanism de detaliu sau documentatie urbanistica modificatoare de tip P.U.Z. (dupa caz).

Intocmit,
Arh.urb. Nedelcu Cosmin

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR OHSAS :9001:2008
CERTIFICAT NR.0868/2/2/1



SR EN ISO 14001:2005
CERTIFICAT NR.0868/1/1/2



SR OHSAS 18001:2008
CERTIFICAT NR.0868/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 17, AP. 2
TEL/FAX +4 0 237 232 777

REGULAMENT DE URBANISM

- PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA
- Extravilan oras Marasesti, nr. cad. 56846, 57331, 56219, 57329, 57386, 57335, 56843, 57333, 56841 si 56842, judetul Vrancea

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.:

1.1. Prezentul regulament este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare si utilizare a constructiilor de pe terenul reglementat prin P.U.Z..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism descrie si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin intermediul altor Planuri Urbanistice Zonale, se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

1.2. BAZA LEGALA:

1.2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat in principal urmatoarele acte normative:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Reglementare tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ G.M. 010-2000, aprobata prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;

Hotararea de Guvern nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare; actul normativ constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;

R.L.U. P.U.G. Oras Marasesti;

Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare.



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu modificarile si completarile ulterioare si Lg 255/2010

Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind imbunatatirile funciare, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;

Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;

Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament, cu modificarile si completarile ulterioare;

Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare;

O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;

Ordin M.T. nr. 1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;

Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;

Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare

Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, cu modificarile si completarile ulterioare;

Alte documentatii de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in prezentul P.U.Z. si imprejurumile acesteia).

Conditii de calitate a aerului - STAS 12574/87;

O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;

Ordinul M.A.P.P.M. nr. 756/1997 pentru aprobarea Reglementarii privind evaluarea poluarii mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;

STAS 10009/2017 Acustica - Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant;

STAS 6161-1/2022 Acustica in constructii Partea 1 determinarea nivelului de zgomot in constructii civile si in localitati urbane. Metode de determinare.

Ordinul M.A.P.M. nr. 462/1993 pentru aprobarea Conditiei tehnice privind protectia atmosferei si Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsi de surse stationare, cu modificarile si completarile ulterioare;

H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, cu modificarile si completarile ulterioare;

H.G. nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase.

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- In zona de studiu nu exista alte documentatii de urbanism zonale elaborate anterior.

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

1.3.1. La edificarea zonei destinata construirii de cladiri, se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor din intravilanul atras al localitatilor.

1.3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru terenurile generatoare de P.U.Z.:

Cod_ZF	Tip_ZF	Cod_SZF	Tip_SZF
<i>Cod unic de identificare al zonei functionale</i>	<i>Tipul / Categoria zonei functionale</i>	<i>Cod unic de identificare al subzonei functionale</i>	<i>Tipul / Categoria subzonei functionale</i>
ZF06	Cai de comunicatie si transporturi	CCr	Drumuri si platforme, spatii de parcare
ZF08	Zona mixta	M	Subzona Mixta de Servicii, Administratie si Industrie Nepoluanta
ZF12	Zona unitati industriale si de depozitare	Iu Ig	Subzona Industrie usoara/logistica Subzona Industrie grea/logistica
ZF14	Zona spatii verzi, sport si agrement	SV	Subzone spatii verzi si perdele de protectie
ZF04	Zona unitati agrozootehnice - existent	A_ag	Subzona unitati agrozootehnice ferme, stane - existent

in relatie cu terenurile din zona studiata ocupate de functiuni precum:

- zone de locuire si functiuni complementare - subzona de locuire individuala, din domeniul privat
- zona de gospodarie comunală, din domeniul public
- zone destinate circulatiei carosabila din domeniul public
- zone de terenuri neproductive din domeniul public

- zone cu activitati agricole din domeniul public si privat
- zone de extravilan agricol, ocupate cu canale de irigatii si echipamente edilitare, din domeniul public
- zone destinate acostamentelor si rigolelor stradale din domeniul public
- zona de extravilan, curs apa curgatoare, din domeniul public

Conform P.U.G. Marasesti terenul generator de P.U.Z. se afla in extravilanul localitatii.

Zona studiata este traversata de drumul judetean DJ204E de la nord la sud, drum invecinat cu terenurile generatoare de P.U.Z. pe latura de vest.

Terenurile generatoare de P.U.Z. sunt propuse a fi dezmembrate dupa cum urmeaza:

- Lot 1 - Unitati industriale si de depozitare	S = 41662.00 mp
- Lot 2 - Unitati industriale si de depozitare	S = 74490.00 mp
- Lot 3 - Unitati industriale si de depozitare	S = 43840.00 mp
- Lot 4 - Unitati industriale si de depozitare	S = 51563.00 mp
- Lot 5 - Unitati industriale si de depozitare	S = 105261.00 mp
- Lot 6 - Unitati industriale si de depozitare	S = 66998.00 mp
- Lot 7 - Unitati industriale si de depozitare	S = 89852.00 mp
- Lot 8 - Unitati industriale si de depozitare	S = 115260.00 mp
- Lot 9 - Unitati industriale si de depozitare	S = 93318.00 mp
- Lot 10 - Unitati industriale si de depozitare	S = 102440.00 mp
- Lot 11 - Unitati industriale si de depozitare	S = 104129.00 mp
- Lot 12 - Unitati industriale si de depozitare	S = 55603.00 mp
- Lot 13A - Zona canale irigatii	S = 29763.00 mp
- Lot 13B - Zona tehnica echipamente edilitare canale irigatii	S = 1134.00 mp
- Lot 14 - Unitati industriale si de depozitare	S = 179949.00 mp
- Lot 15 - Unitati industriale si de depozitare	S = 83425.00 mp
- Lot 16 - Unitati industriale si de depozitare	S = 89732.00 mp
- Lot 17 - Unitati industriale si de depozitare	S = 113653.00 mp
- Lot 18 - Unitati industriale si de depozitare	S = 49420.00 mp
- Lot 19 - Unitati industriale si de depozitare	S = 49351.00 mp
- Lot 20 - Unitati industriale si de depozitare	S = 51878.00 mp
- Lot 21 - Unitati industriale si de depozitare	S = 96086.00 mp
- Lot 22 - Unitati industriale si de depozitare	S = 96766.00 mp
- Lot 23 - Unitati industriale si de depozitare	S = 153179.00 mp
- Lot 24 - Unitati industriale si de depozitare	S = 43551.00 mp
- Lot 25 - Unitati industriale si de depozitare	S = 43853.00 mp
- Lot 26 - Unitati industriale si de depozitare	S = 79682.00 mp
- Lot 27 - Unitati industriale si de depozitare	S = 44091.00 mp
- Lot 28 - Unitati industriale si de depozitare	S = 48372.00 mp
- Lot 29 - Unitati industriale si de depozitare	S = 93217.00 mp
- Lot 30 - Unitati industriale si de depozitare	S = 82522.00 mp
- Lot 31 - Unitati industriale si de depozitare	S = 48261.00 mp
- Lot 32 - Unitati industriale si de depozitare	S = 58239.00 mp
- Lot 33 - Unitati industriale si de depozitare	S = 68590.00 mp
- Lot 34 - Unitati industriale si de depozitare	S = 52712.00 mp
- Lot 35 - Unitati industriale si de depozitare	S = 102501.00 mp
- Lot 36 - Unitati industriale si de depozitare	S = 41136.00 mp
- Lot 37A - Spatii verzi de protectie	S = 64273.00 mp
- Lot 37B - Circulatie rutiera	S = 173194.00 mp
- Lot 37C - Circulatie rutiera (drum spre balastiera)	S = 10295.00 mp

- Lot 37D - Circulație rutieră (strada Ecaterina Teodorescu)	S =	979.00 mp
- Lot 37E - Circulație rutieră (strada Ecaterina Teodorescu)	S =	547.00 mp
- Lot 37F - Circulație rutieră (strada Ecaterina Teodorescu)	S =	361.00 mp
- Lot 38 - Teren agricol - stana (extravilan)	S =	35003.00 mp
- Lot 39 - Teren agricol- ferma (extravilan)	S =	13171.00 mp

- **Nota specială:** Prin prezentul PUZ, **Lotul 37B** este reglementat cu funcțiunea exclusivă de **Drum - circulație de incintă zona industrială (cale de acces) - CCr**, reprezentând o singură unitate funcțională ce asigură conectivitatea ansamblului.

- Având în vedere că acest Drum de incintă a zonei industriale CCr, se intersectează în mai multe puncte cu un canal aflat în administrarea ANIF (domeniul public/privat al statului), **la faza de transpunere în teren și evidențiere cadastrală (dezmembrare), Lotul 37B va fi generat sub forma mai multor corpuri de proprietate (parcele cadastrale distincte)**. Acestea vor păstra destinația de circulații - Drum, corelată cu geometria impusă de intersecțiile cu rețeaua ANIF și profilele transversale din planse.

Pentru terenurile generatoare de P.U.Z., din prezenta documentație de urbanism zonala, se propun următoarele:

- se propune atragerea în intravilan a suprafeței de teren S=2995128.00mp (Lot 1 -> Lot 37 unități industriale și de depozitare + circulație rutieră + spații verzi), iar restul de teren în suprafața de S=48174.00mp (Lot 38 stana, Lot 39 ferma) va rămâne în extravilan;

- se propune reglementarea terenurilor generatoare de urbanism cu funcțiuni precum : Zone mixte – Subzona Mixta de Servicii, Administrație și Industrie Nepoluantă - M; Zone unități industriale și de depozitare / Subzone Industrie ușoară / logistică- Iu; Zone unități industriale și de depozitare / Subzone Industrie grea / logistică- Ig; Zone spații verzi, sport și agrement / Subzone spații verzi și perdele de protecție- SV, Zona unități agrozootehnice - existent - Subzona unități agrozootehnice ferme, stane – existent - A_ag;

- se propun reglementări pentru amenajarea de accesuri auto și pietonale pentru fiecare lot propus de dezmembrat;

- se propun reglementări pentru amenajarea de cai de circulație auto și pietonală de incintă;

- se propun reglementări pentru normarea numărului de locuri de parcare pentru a deservi noile funcțiuni industriale propuse. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile funcțiuni propuse, vor respecta prescripțiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescripțiile din H.G.525/1996, Anexa 5;

- se propun reglementări noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spații verzi și plantate de incintă. Noile reglementări vor respecta prescripțiile din H.G.525/1996, Anexa 6;

- se propun reglementări pentru rezolvarea împrejmuirii perimetrului. Se vor respecta atât prescripțiile din Codul Civil, cât și cele din H.G.525/1996. Pe latura unde terenul generator de P.U.Z. se învecinează cu drumul județean DJ204E, se vor respecta retrageri stradale prin care se vor asigura cerințele impuse prin, O.G.43/1997;

- se propun solutii locale, autonome privind asigurarea utilitatilor.
- se propune asigurarea zonei de protectie sanitara pentru zona industriala, conform O.M.S.119/2014.

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM:

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

Reglementarile urbanistice instituite prin prezentul PUZ au rolul de a asigura o dezvoltare controlata si etapizata a zonei, prin stabilirea unor conditii clare privind utilizarea terenurilor, indicatorii urbanistici, functiunile admise si masurile de protectie a mediului, reducand astfel riscul aparitiei unor dezvoltari necontrolate sau incompatibile cu caracteristicile amplasamentului.

Avand in vedere caracterul de reglementare urbanistica al prezentului PUZ, solutiile propuse urmaresc prevenirea inca din faza de planificare a oricarui risc de afectare a apelor de suprafata si subterane, prin asigurarea colectarii controlate a tuturor categoriilor de ape uzate si ape pluviale, precum si prin instituirea unor masuri tehnice obligatorii pentru viitoarele investitii. Astfel, dezvoltarea zonei industriale este conditionata de existenta si realizarea infrastructurii tehnico-edilitare corespunzatoare, fiind exclusa evacuarea necontrolata a apelor uzate sau infiltrarea acestora in sol.

SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

Protectia calitatii apelor:

- **Impermeabilizarea:** Toate zonele de productie, depozitare deseuri si platformele de colectare a dejectiilor (la stana/ferma) vor fi obligatoriu **betonate si etansate**.
- **Separatoarele de Hidrocarburi:** Toate apele pluviale colectate de pe drumurile de trafic greu vor trece prin separatoare de hidrocarburi inainte de evacuare.
- **Decantarea:** Statia de prefabricate va avea un sistem de circuit inchis pentru apa tehnologica (bazine de decantare), interzicandu-se deversarea laptelui de ciment in reseaua publica sau in canalele ANIF.
- Organizarile de santier vor fi amenajate astfel incat alimentarea cu carburanti, intretinerea utilajelor si depozitarea materialelor sa nu conduca la contaminarea apelor de suprafata sau a panzei freatice. In cazul producerii unor poluari accidentale, antreprenorul va avea obligatia interventiei imediate prin utilizarea materialelor absorbante si eliminarea corespunzatoare a deeurilor rezultate, cu respectarea legislatiei privind gestionarea deeurilor.

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din O.G. nr. 7/2023 privind calitatea apei destinate consumului uman, cu modificarile si completarile ulterioare H.G. nr. 188/2002 (NTPA002), cu modificarile si completarile ulterioare. Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Alimentarea cu apa din sistemul public elimina necesitatea realizarii unor captari individuale din subteran, contribuind la protejarea resurselor locale

de apa si la utilizarea sustenabila a acestora. Totodata, sistemul proiectat permite alimentarea controlata a tuturor viitoarelor obiective, in conditii de siguranta sanitara si de continuitate in exploatare.

Toate apele uzate menajere si tehnologice compatibile cu sistemul public de canalizare vor fi colectate prin reseaua separativa proiectata si evacuate catre sistemul public de canalizare, in conformitate cu prevederile operatorului regional si cu cerintele NTPA-002 privind conditiile de evacuare in retelele de canalizare ale localitatilor.

In situatia in care anumite activitati industriale vor genera ape tehnologice care necesita preepurare, titularii investitiilor vor avea obligatia realizarii instalatiilor locale de tratare inainte de evacuarea acestora in sistemul public de canalizare, astfel incat indicatorii de calitate sa respecte limitele prevazute de legislatia in vigoare si de avizele operatorului de apa-canal.

In zona accesurilor rutiere ale amplasamentului, dat fiind potentialul aport de produse petroliere prin antrenarea apelor meteorice, se va monta un decantor de namol si separator de hidrocarburi fara bypass. Colectarea separata a apelor meteorice, tratarea acestora prin separatoare de hidrocarburi si stocarea temporara in bazine de retentie contribuie la reducerea debitelor de varf evacuate si la imbunatatirea calitatii apelor evacuate.

In vederea prevenirii riscului de poluare a apelor de suprafata si subterane, prin prezenta documentatie PUZ se instituie urmatoarele conditii generale:

- toate platformele destinate activitatilor de productie, depozitarii materiilor prime, deseurilor sau substantelor cu potential poluant vor fi realizate din materiale impermeabile si prevazute cu sisteme corespunzatoare de colectare a apelor pluviale;
- toate apele meteorice provenite de pe drumurile cu trafic greu, platformele de parcare si zonele cu risc de contaminare cu produse petroliere vor fi epurate prin separatoare de hidrocarburi si decantoare de namol inainte de evacuare;
- in cazul activitatilor care utilizeaza apa in procese tehnologice (de exemplu statii de prefabricate sau alte activitati similare), se vor implementa sisteme de recirculare si circuit inchis al apei tehnologice, fiind interzisa evacuarea necontrolata a suspensiilor minerale sau a altor ape tehnologice in reseaua publica de canalizare;
- toate investitiile viitoare vor adopta solutii tehnice care sa previna infiltrarea accidentala in sol a substantelor periculoase si sa permita interventia rapida in cazul unor poluari accidentale.

Prin solutiile tehnice propuse si prin conditiile urbanistice instituite prin prezentul PUZ, se creeaza premisele unei gestionari controlate a resurselor de apa si ale prevenirii poluarii apelor de suprafata si subterane. Impactul potential asupra factorului de mediu „apa” este apreciat ca fiind nesemnificativ, cu conditia implementarii masurilor tehnice prevazute prin documentatie si a respectarii cerintelor legale aplicabile fiecarei investitii dezvoltate ulterior aprobarii prezentului plan urbanistic zonal.

Protectia calitatii aerului:

Amplasarea in parcela a viitoarelor constructii s-a propus luand in calcul crearea unor zone verzi de protectie pe tot perimetrul lotului, folosind specii de

arbori cu coroana densa (ex: plop, mestecan, rasinoase) pentru a fixa praful industrial si a dispersa mirosurile din zona agro.

Spatiile verzi si perdelele vegetale propuse au rol de protectie ambientala, contribuind la reducerea dispersiei pulberilor sedimentabile, la diminuarea efectelor vantului dominant asupra suprafetelor industriale si la imbunatatirea microclimatului local. La proiectarea acestora se vor utiliza cu prioritate specii autohtone adaptate conditiilor pedoclimatice locale, cu capacitate ridicata de retentie a pulberilor si rezistenta la conditiile specifice mediului urban-industrial.

Controlul Prafului: Statiile de betoane si agregate vor fi dotate cu filtre de praf la silozuri si sisteme de umectare a drumurilor in perioadele de seceta pentru a preveni antrenarea particulelor fine catre oras.

In perioada executarii lucrarilor de construire se vor adopta masuri pentru limitarea emisiilor de pulberi si gaze de esapament, constand in:

- umezirea periodica a cailor de circulatie si a suprafetelor de lucru in perioadele secetoase;
- limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor in interiorul amplasamentului;
- transportul materialelor pulverulente cu mijloace de transport acoperite;
- curatarea rotilor autovehiculelor la iesirea din santier, daca este cazul;
- evitarea functionarii in gol a utilajelor si intretinerea periodica a acestora pentru reducerea emisiilor de gaze de esapament.

Se va evita efectuarea de lucrari de dezafectare generatoare de praf in conditii meteorologice nefavorabile: vant puternic, ploi torentiale.

Se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”.

Deseurile lemnoase vor fi depozitate separat, pana la predarea acestora.

Nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deseurilor.

Pe langa masurile descrise mai sus, utilajele tehnologice si de transport folosite in timpul constructiei si operarii ulterioare vor respecta HG nr. 467/2018 privind stabilirea unor masuri pentru aplicarea Regulamentului (UE) 2016/1.628 al Parlamentului European si al Consiliului din 14 septembrie 2016 privind cerintele referitoare la limitele emisiilor de poluanti gaze si de particule poluante si omologarea de tip pentru motoarele cu ardere interna pentru echipamentele mobile fara destinatie rutiera, de modificare a regulamentelor (UE) nr. 1.024/2012 si (UE) nr. 167/2013 si de modificare si abrogare a Directivei 97/68/CE..

In cadrul zonei reglementate prin prezentul PUZ nu se urmareste dezvoltarea unor activitati care, prin natura si amploarea lor, sa conduca la afectarea semnificativa a calitatii aerului la nivelul zonelor rezidentiale invecinate. Pentru fiecare investitie propusa ulterior aprobarii PUZ se va demonstra respectarea valorilor-limita privind calitatea aerului si, dupa caz, se vor implementa masurile necesare pentru limitarea emisiilor la sursa. Avand in vedere caracterul de reglementare urbanistica al prezentului PUZ, masurile prevazute pentru limitarea emisiilor de pulberi si gaze si realizarea perdelelor vegetale de protectie, se apreciaza ca implementarea planului nu este de natura sa determine o deteriorare semnificativa a calitatii aerului. Respectarea legislatiei privind emisiile atmosferice si utilizarea unor tehnologii conforme vor reprezenta conditii obligatorii pentru dezvoltarile ulterioare din zona industrială.

Protectie impotriva zgomotului si a vibratiilor:



Intregul proces tehnologic aferent zonei proiectate este conceput in conformitate cu prevederile **STAS 10009/2017** (Acustica. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant) si ale legislatiei europene privind zgomotul ambiantal. Strategia de protectie fonica se bazeaza pe trei piloni:

1. Controlul la Sursa

- Utilajele prevazute vor fi de generatie noua, silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate si randament, fiind dotate cu sisteme de atenuare a vibratiilor.
- Materialele si elementele de constructii pentru hale vor avea indici de izolare fonica ridicati, limitand transmisia zgomotului din interior spre exterior in limitele admisibile.
- Instalatiile sanitare si de transport (vertical/orizontal) vor fi proiectate pentru a genera un nivel minim de zgomot structural, asigurand conditii optime de lucru personalului.

2. Zonificarea Strategica (Ecranarea Fonica)

- **Amplasare Centrala:** Activitatile cu impact fonic ridicat (statia de concasare a betonului rezidual, mesele de vibrare pentru prefabricate) se vor pozitiona in **centrul geometric al zonei industriale**.
- **Bariere Naturale:** Halele de depozitare periferice si cladirile administrative sunt utilizate ca **ecrane fonice naturale**, interceptand undele sonore inainte ca acestea sa ajunga la limita proprietatii.
- **Perdele Forestiere:** Culoarul de protectie sanitara (ZPS) de pe conturul parcului va fi plantat cu specii arboricole cu densitate mare, actionand ca un strat suplimentar de absorbtie acustica.

3. Managementul Operational

- **Restrictii Orare:** Pentru activitatile cu impact fonic ridicat, se impun restrictii de operare in intervalul nocturn (**22:00 – 06:00**), asigurandu-se astfel respectarea nivelului de zgomot de fond in zonele limitrofe zonei industriale.
- **Monitorizare:** Proiectul va prevedea respectarea cerintelor legale privind gestionarea zgomotului ambiantal prin monitorizari periodice la limita incintei, garantand ca activitatile industriale nu afecteaza confortul zonelor invecinate.

Protectia impotriva radiatiilor:

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

Protectia solului si a subsolului:

Managementul protectiei solului este conceput pentru a preveni orice forma de poluare accidentala sau sistematica, avand in vedere complexitatea proceselor tehnologice si volumul mare de materii prime manipulate.

Prin reglementarile urbanistice propuse se urmareste prevenirea ocuparii necontrolate a terenului si eliminarea riscului de contaminare a solului si subsolului inca din etapa de planificare. In acest sens, viitoarele investitii vor fi conditionate de realizarea unor platforme impermeabile pentru activitatile cu potential de poluare, de colectarea controlata a apelor uzate si pluviale si de implementarea unor sisteme de retentie pentru substantele periculoase, astfel incat sa fie exclusa infiltrarea poluantilor in sol si in apele subterane.

Analiza utilizarii anterioare a terenului indica faptul ca amplasamentul nu a fost ocupat de activitati industriale, de depozitare a substantelor periculoase sau de alte activitati susceptibile sa genereze contaminarea istorica a solului si subsolului. In consecinta, nu exista indicii privind existenta unor surse istorice de poluare care sa impuna masuri de remediere inaintea dezvoltarii zonei.

Masuri de Prevenire si Impermeabilizare

- **Etansarea Suprafetelor:** Toate zonele destinate productiei, depozitarii agregatelor, statiilor de betoane si platformelor de incarcare/descarcare vor fi **obligatoriu impermeabilizate** prin betonare sau asfaltare. Straturile de uzura vor fi tratate cu solutii specifice rezistente la coroziune chimica si infiltratii de uleiuri.
- **Sisteme de Retentie:** Zonele de depozitare a substantelor periculoase (aditivi pentru beton, combustibili, lubrifianti) vor fi prevazute cu **cuve de retentie etanse**, capabile sa preia 110% din volumul celui mai mare rezervor stocat, prevenind scurgerile directe pe sol.
- **Gestiunea Dejectiilor (Zona A_ag):** Platformele pentru stocarea gunoiului de grajd vor fi construite pe baze de beton impermeabilizate, dotate cu rigole si bazine de colectare a levigatului (lixivate), pentru a exclude infiltrarea azotatilor in sol si in panza freatica.

Avand in vedere utilizarea anterioara a amplasamentului, caracteristicile geotehnice favorabile ale terenului, precum si masurile tehnice si organizatorice instituite prin prezentul PUZ, se apreciaza ca implementarea planului nu este de natura sa genereze efecte semnificative asupra calitatii solului si subsolului. Eventualele riscuri de contaminare sunt limitate prin obligativitatea realizarii suprafetelor impermeabile, a sistemelor de retentie si colectare controlata a apelor, precum si prin respectarea conditiilor ce vor fi stabilite in cadrul procedurilor de autorizare a fiecarei investitii dezvoltate ulterior.

Managementul Substantelor si Deseurilor

- **Reciclarea In-Situ:** Resturile de beton proaspat si apele de spalare de la autobetoniere vor fi gestionate in unitati de reciclare cu circuit inchis, evitand deversarile necontrolate care ar putea modifica pH-ul solului inconjurator.
- **Protectia Catodica:** Conductele metalice subterane (magistrala de gaz) vor beneficia de sisteme de protectie impotriva coroziunii, pentru a preveni perforarea acestora si poluarea subsolului.

Reabilitarea

- **Stratul Vegetal:** Excedentul de sol fertil rezultat din decopertarile necesare constructiilor va fi depozitat temporar si reutilizat integral pentru amenajarea spatiilor verzi si a perdelelor de protectie sanitara (ZRS_19), mentinand astfel bilantul de sol fertil in interiorul amplasamentului.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatic:

Pentru toate activitatile propuse a se realiza in cadrul zonei industriale, este obligatorie pre-epurarea apelor tehnologice inainte de deversarea in reseaua publica sau in emisar.

Se vor prevedea bazine de retentie pentru apa de ploaie, dotate cu separatoare de hidrocarburi si decantoare de suspensii, pentru a preveni poluarea panzei freatice.

Interdictia Deversarilor Directe: nicio substanta netratata nu va ajunge in cursurile de apa de suprafata sau in canalizarea pluviala.

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru asezari umane sau alte obiective de utilitate publica.

Managementul deseurilor

Se va rezerva o zona de utilitati (in vecinatatea accesului secundar) pentru o **Platforma Centralizata de Gestiune a Deseurilor**, care va cuprinde:

Zona de sortare si balotare pentru deseuri reciclabile (plastic, carton, metal).

Containere de mare capacitate (abrollkipper) pentru deseuri reziduale nevalorificabile.

Acces facil pentru operatorul de salubritate zonal, cu raza de giratie adecvata autospeciilor de mare tonaj.

Concesionarii sunt responsabili pentru contractarea unui operator autorizat care sa ridice deseurile de la platforma centrala.

Interdictie: Se interzice cu desavarsire incinerarea deseurilor de orice fel pe amplasamentul zonei industriale sau abandonarea acestora in canalele ANIF sau sub liniile de inalta tensiune.

Colectarea si depozitarea temporara a deseurilor rezultate din activitatile desfasurate in incinta parcului industrial se va realiza selectiv, in spatii special amenajate, pe platforme impermeabile si protejate impotriva actiunii factorilor atmosferici, evitandu-se contactul direct al deseurilor cu solul. Deseurile vor fi predate exclusiv operatorilor autorizati pentru valorificare sau eliminare.

Se va respecta O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, cu modificarile si completarile ulterioare.

Vor fi respectate prevederile H.G. nr. 856/2002, precum si ale H.G. nr. 621/2005.

Gospodaria substantelor toxice si periculoase:

Gestiunea substantelor toxice si periculoase se va realiza conform prevederilor Regulamentului (CE) nr. 1272/2008 al Parlamentului European si al Consiliului din 16 decembrie 2008 privind clasificarea, etichetarea si ambalarea substantelor si a amestecurilor, de modificare si de abrogare a Directivelor 67/548/CEE si 1999/45/CE, precum si de modificare a Regulamentului (CE) nr. 1907/2006, se vor face masuratori de COV pentru respectarea incadrarii in prevederile Ord. 462/1993, precum si in vederea respectarii Legii nr. 278/2013 privind emisiile industriale, cu modificarile si completarile ulterioare.

In situatia in care un obiectiv/amplasament va fi incadrat in prevederile Directivei SEVESO si a Legii 59/2016 se vor parcurge obligatoriu procedurile legale in vederea obtinerii, in prealabil, a actelor de reglementare specifice fiecarei etape (implementare proiecte si avizarea acestora in vederea functionarii).

Protectia mediului natural si antropic

Prezentul PUZ are caracter exclusiv de reglementare urbanistica si stabileste cadrulul general privind utilizarea terenurilor, functiunile admise, indicatorii urbanistici si conditiile de construire, fara a autoriza realizarea unor investitii concrete si fara a stabili caracteristicile tehnice ale acestora.

Prin reglementarile instituite se urmareste orientarea dezvoltarii viitoare intr-un mod controlat, prin stabilirea unor conditii clare privind ocuparea

terenurilor, organizarea functionala a zonei si integrarea cerintelor de protectie a mediului inca din etapa de planificare urbanistica.

Datorita vecinatatii cu situl **ROSPA 0071 Lunca Siretului Inferior**, proiectul adopta principiul precautiei. Masurile de protectie vizeaza eliminarea poluarii luminoase si fonice care ar putea afecta speciile de pasari protejate, precum si implementarea unor sisteme avansate de filtrare si retentie a apelor uzate, garantand astfel ca integritatea ecosistemului acvatic si terestru al ariei protejate nu va fi perturbata de activitatile industriale desfasurate pe cele 300 ha.

Reglementarile urbanistice au fost stabilite astfel incat sa permita dezvoltarea etapizata a zonei, cu respectarea limitarilor impuse de caracteristicile amplasamentului, de vecinatatile existente si de cerintele privind protectia factorilor de mediu.

In vederea limitarii potentialului impact asupra mediului si a asigurarii compatibilitatii functionale cu vecinatatile existente, in zona reglementata prin prezentul PUZ nu se admit activitati care depasesc pragurile prevazute in Anexa 1 a Legii nr. 278/2013 privind emisiile industriale, cu modificarile si completarile ulterioare (instalatii IPPC).

Se admit exclusiv activitati industriale, logistice, de depozitare si servicii care, prin natura, capacitatea si caracteristicile tehnologice ale acestora, nu intra sub incidenta regimului privind prevenirea si controlul integrat al poluarii si care respecta cerintele legislatiei privind protectia mediului.

Fiecare investitie propusa ulterior aprobarii prezentului PUZ va fi analizata individual din punctul de vedere al protectiei mediului, urmand ca autoritatea competenta pentru protectia mediului sa stabileasca, de la caz la caz, necesitatea parcurgerii procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului, evaluare adecvata, evaluare a impactului asupra corpurilor de apa sau a altor proceduri de reglementare prevazute de legislatia in vigoare.

Masuri succinte propuse:

- Deversarea in Emisar este permisa doar cu epurarea prealabila a apelor uzate la nivele ale concentratiei poluantilor sub limitele prevazute de normativul NTPA001 si prevazute cu sistem de monitorizare a calitatii apei in timp real.
- Pentru reducerea mortalitatii in randul amfibienilor si reptilelor, drumul tehnologic va fi prevazut, pe intreaga lungime a sectorului aflat in contact cu aria protejata, cu sisteme de excludere si ghidare a faunei. Acestea vor consta in garduri continue, realizate din materiale care impiedica escaladarea, cu o inaltime minima de aproximativ 50 cm si cu partea inferioara ingropata in sol pentru a preveni patrunderea animalelor pe carosabil. Sistemele de ghidare vor conduce indivizii catre punctele de traversare special amenajate. In completarea acestora, vor fi realizate pasaje subterane dedicate faunei mici, amplasate la intervale regulate si adaptate conditiilor locale de habitat, astfel incat deplasarile sezoniere ale amfibienilor si reptilelor sa se poata desfasura fara traversarea suprafetei carosabile. Pasajele vor avea substrat natural si conditii de umiditate adecvate pentru utilizarea lor de catre speciile caracteristice zonelor umede.
- Pentru mamiferele mici si semi acvatice, inclusiv pentru vidra (*Lutra lutra*), toate lucrarile de traversare a cursurilor de apa sau de drenaj vor fi

proiectate astfel incat sa permita circulatia faunei in conditii de siguranta. Podetele si structurile hidrotehnice vor include banchete laterale uscate sau alte solutii echivalente care sa permita traversarea pe sub infrastructura fara accesul pe carosabil. In zonele identificate ca fiind utilizate frecvent de fauna terestra se vor implementa elemente suplimentare de ghidare care sa conduca animalele catre aceste puncte de traversare.

- In scopul reducerii riscului de coliziune pentru speciile de pasari care constituie obiective de conservare ale ariei de protectie speciala avifaunistica, toate structurile verticale amplasate in zona de contact cu situl Natura 2000, inclusiv panouri, imprejmuiri, suprafete transparente sau alte elemente similare, vor fi prevazute cu marcaje anticoliune vizibile pentru avifauna. Aceste marcaje vor fi dispuse astfel incat sa elimine efectul de transparenta sau reflexie care poate determina impactul pasarilor cu structurile respective. De asemenea, se recomanda realizarea unei perdele vegetale continue intre infrastructura propusa si limita sitului, utilizand exclusiv specii autohtone adaptate conditiilor de lunca, cu rol de ecranare vizuala si de reducere a efectelor de perturbare asupra faunei.
- In ceea ce priveste iluminatul exterior, acesta va fi proiectat astfel incat sa minimizeze efectele de perturbare asupra faunei si sa previna atragerea insectelor nocturne catre zona industrială. Sistemele de iluminat vor utiliza corpuri cu emisii luminoase orientate exclusiv catre sol, fara dispersie laterala sau catre cursul de apa si habitatele naturale adiacente. Se vor utiliza surse de lumina cu temperatura de culoare redusa, de preferinta sub 2200 K, evitandu-se utilizarea iluminatului cu spectru rece sau a surselor cu emisii in domeniul ultraviolet. Functionarea iluminatului va fi limitata la intervalele strict necesare desfasurarii activitatilor, fiind preferate sistemele controlate prin senzori de prezenta, temporizatoare sau alte solutii care permit reducerea semnificativa a fluxului luminos in afara programului de lucru.
- Infrastructura de transport, trebuie sa fie prevazuta cu rigole de colectare racordate la separatoare de hidrocarburi performante.
- Pentru diminuarea riscului de coliziune cu fauna terestra, viteza de circulatie pe drumul tehnologic va fi limitata prin masuri constructive si nu exclusiv prin semnalizare rutiera. In acest sens, proiectul va include limitatoare fizice de viteza, platforme inaltate, sicane sau alte dispozitive similare care sa asigure respectarea unor viteze reduse de deplasare, compatibile cu prezenta faunei in zona. Se recomanda ca viteza maxima admisa pe acest tronson sa nu depaseasca 10 km/h pe timpul zilei si 5 km/h pe timpul noptii. Intre infrastructura propusa prin PUZ si limita ariei naturale protejate se recomanda amenajarea unui coridor verde cu rol de tampon ecologic, constituit din vegetatie autohtona arbustiva si arboricola specifica ecosistemelor de lunca. Acesta va contribui la reducerea propagarii luminii, a zgomotului si a altor factori de perturbare catre habitatele naturale si va reprezenta totodata un element suplimentar de ghidare a faunei catre punctele de traversare amenajate.
- Sistemele fotovoltaice la sol sunt admise doar daca se asigura un sistem de montaj care permite mentinerea permeabilitatii solului (inierbare sub panouri). Sunt permise doar panouri fotovoltaice anti-reflexie.
- Iluminatul de incinta se va realiza cu corpuri de iluminat de tip "full cut-off" (cu fascicul directionat doar catre sol).

- Se vor folosi LED-uri cu lumina calda (sub 3000K), cu impact minim asupra ritmului biologic al pasarilor din vecinatatea ROSPA0071.
- Iluminatul perimetral in zona dupa ora 22:00 va fi redus la 30% din intensitate, activandu-se la 100% doar prin senzori de miscare.
- Orice utilaj (ex. invertoare mari sau unitati de climatizare industriale) trebuie amplasat la minim 30m de limita de proprietate si sa fie prevazut cu ecrane fonoabsorbante daca depasesc 45 dB pe timpul noptii la limita proprietatii.
- In zona de contact cu siturile Natura 2000 ROSPA0071 Lunca Siretului Inferior si ROSAC0162 Lunca Siretului Inferior nu vor fi amplasate platforme pentru depozitarea temporara a deseurilor, materialelor pulverulente sau a substantelor cu potential poluant. Pentru cladirile cu fatade de sticla mari, se impune utilizarea sticlei cu marcaje UV sau serigrafie (fritting).

Pentru obtinerea unor constructii de calitate cu asigurarea protectiei factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea si mentinerea, pe intreaga durata de existenta a constructiilor, a urmatoarelor cerinte fundamentale aplicabile:

- rezistenta mecanica si stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igiena, sanatate si mediu inconjurator;
- siguranta si accesibilitate in exploatare;
- protectie impotriva zgomotului;
- economie de energie si izolare termica;
- utilizare sustenabila a resurselor naturale.

Eficienta masurilor implementate va fi verificata printr-un program de monitorizare post-implementare desfasurat pe o perioada de minimum trei ani de la punerea in functiune a drumului tehnologic. Programul va include monitorizarea mortalitatii rutiere, evaluarea utilizarii pasajelor de catre fauna si analiza eventualelor efecte de perturbare asupra speciilor de interes conservativ. In situatia in care monitorizarea evidentiaza aparitia unor mortalitati semnificative sau a unor efecte neprevazute asupra faunei, titularul va avea obligatia implementarii unor masuri suplimentare de reducere a impactului, inclusiv completarea sistemelor de ghidare, cresterea numarului de pasaje sau adoptarea unor restrictii suplimentare privind traficul si iluminatul;

In ceea ce priveste siguranta in exploatare au fost luate toate masurile pentru interventia rapida a autospecialelor in caz de urgente la toate parcelele ce au generat P.U.Z.. Majoritatea cladirilor propuse au o forma rectangulara cu acces facil din strazile propuse iar interventia asupra lor se poate realiza cu usurinta de pe minim 2 laturi ale fiecarei cladiri. Latimea minima a caii de rulare pe un profil de drum propus cu sens unic este de 5.00 m, iar latimea pentru cele cu dublu sens este de 7.00 m.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Apele colectate de pe acoperisuri vor fi preluate in proportie de 50% de o retea de canalizare pluviala, impreuna cu cele de pe aleile carosabile, parcuri si platforme betonate, apoi sunt pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) fara bypass si apoi descarcate intr-un bazin de retentie. De

aici, dupa momentul ploii, apele pluviale sunt folosite pentru udarea spatiilor verzi. Apele pluviale cazute pe suprafata zonelor verzi si de pe jumatate din suprafata acoperisurilor se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate. Astfel, se propune un bazin de retentie si un separator de hidrocarburi dimensionat pentru intreaga zona industriala.

Sistemul de canalizare al zonei industriale va fi proiectat in regim **separativ** (retea separata pentru ape uzate menajer/tehnologice si retea separata pentru ape pluviale), propus a se realiza intr-un sistem autonom.

In faza de autonomie, zona industriala va fi dotata cu toate elementele infrastructurii de mediu obligatorii:

- **Retea de colectare:** Conducte din PVC sau polietilena structurata (corugata), dimensionate pentru debite de varf.
- **Statii de Pompare Ape Uzate (SPAU):** Amplasate in punctele declive ale parcului pentru a asigura transportul apei catre statia de epurare.
- **Statie de Epurare Proprie (SE):** Dimensionata conform echivalentului locuitor (LE) si a caracteristicilor apelor tehnologice, prevazuta cu trepte de epurare mecanica, biologica si, dupa caz, chimica.
- **Emisar:** Evacuarea apelor epurate se va face in emisar natural (rau/parau), cu respectarea stricta a normativului **NTPA 001/2002**.

Incalzirea/racirea spatiilor se va face cu echipamente performante, cu emisii reduse de noxe. Prin izolarea termica a cladirilor se reduce necesarul de caldura/frig introdus si implicit emisiile de noxe in atmosfera. Eventualele noxe gazoase din activitatea de productie se vor filtra sau trata pentru eliminare.

Din punct de vedere al relatiei cu zonele de locuit existente ale orasului Marasesti, solutia urbanistica propusa urmareste realizarea unei tranzitii functionale progresive intre teritoriul rezidential si zona industriala. Astfel, in partea de vest a amplasamentului, aflata in contact cu intravilanul existent, sunt prevazute functiuni cu impact redus asupra mediului (servicii, administratie, industrie nepoluanta), spatii verzi si infrastructura aferenta, in timp ce subzona destinata activitatilor industriale cu potential mai ridicat este amplasata in partea estica a amplasamentului, la o distanta mai mare fata de zonele de locuit. Aceasta organizare functionala contribuie la reducerea potentialelor efecte asupra populatiei si permite instituirea unor masuri suplimentare de protectie in etapele ulterioare de dezvoltare.

Dezvoltarea investitiilor in cadrul zonei industriale se va realiza astfel incat la limita zonelor de locuit sa fie respectate valorile admisibile privind zgomotul, calitatea aerului, vibratiile si ceilalti factori de disconfort, in conformitate cu prevederile Ordinului M.S. nr. 119/2014 privind Normele de igiena si sanatate publica referitoare la mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

In situatiile in care natura investitiei o impune, vor fi implementate masuri suplimentare de protectie, precum perdele vegetale, ecrane fonice sau alte solutii tehnice adecvate.

Spatiile verzi si perdelele vegetale prevazute prin PUZ (Zone spatii verzi, sport si agrement – Sv / Subzone spatii verzi si perdele de protectie, conform Plansa Reglementari Urbanistice - Zonificare) nu au doar rol peisagistic, ci constituie si o masura de reducere a propagarii zgomotului, a pulberilor si a impactului vizual intre zona industriala si teritoriile invecinate. Configuratia

acestora va fi detaliata in cadrul proiectelor de investitii ulterioare, in functie de amplasarea si caracteristicile fiecarei activitati propuse.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurata, nu exista straturi moi de alunecare in structura geologica, iar energia de relief este scazuta, astfel incat riscul de alunecari de teren este redus.

Riscul inzapezirilor in cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deszapezire la caile de comunicatii, cu posibilitatea stocarii temporare a zapezii pe spatiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termica a cladirilor.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, la proiectarea constructiilor si instalatiilor de asigurare a utilitatilor, va tine cont de seismicitatea amplasamentului.

Epurarea si pre-epurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizeaza generarea altor ape uzate decat cele menajere si tehnologice.

Pre-epurare Obligatorie: Unitatile industriale au obligatia de a-si dota incintele cu **separatoare de hidrocarburi, decantoare de suspensii solide si separatoare de grasimi** inainte de deversarea in reseaua colectoare a parcului.

Monitorizare: Calitatea apelor deversate in reseaua parcului trebuie sa respecte **NTPA in vigoare** (conditii de descarcare in retelele de canalizare).

- **Colectare:** Apele de pe platformele betonate si drumuri vor fi colectate prin rigole si guri de scurgere.
- **Tratare:** Inainte de evacuare, apele pluviale de pe drumurile de trafic greu vor trece prin separatoare de hidrocarburi dimensionate corespunzator.
- **Retentie:** Se recomanda utilizarea zonelor verzi de protectie (ZRS19, SV) pentru crearea unor **bazine de retentie/detentie** care sa preia debitele de soc in caz de ploi torentiale, evitand suprasolicitarea retelei.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se propune amplasarea platformei de colectare si sortare a deseurilor pe latura sudica a zonei industriale, in perimetrul suprapus cu zona de protectie sanitara a statiei de epurare orasenesti. Platforma trebuie sa pastreze distantele de siguranta fata de canalul ANIF.

Platforma va fi obligatoriu betonata si impermeabilizata pentru a preveni infiltrarea levigatului in sol. Se vor prevedea rigole de colectare a apelor meteorice murdare, directionate catre un separator de hidrocarburi propriu inainte de deversarea in reseaua de canalizare.

Platforma va fi inconjurata de o perdea vegetala densa (arbori si arbusti) pe latura dinspre interiorul parcului, pentru a asigura o bariera vizuala si pentru a limita imprastierea deseurilor usoare (hartie, plastic) de catre vant.

Fiecare unitate din cadrul zonei industriale are obligatia sa asigure colectarea separata a deseurilor la sursa. Spatiile de depozitare temporara vor fi clar delimitate in cadrul fiecarui lot, fiind interzisa depozitarea deseurilor direct pe sol sau in zonele de protectie (ANIF, Gaz, LEA).

Se va incheia de asemenea un contract cu o firma de salubritate ce va avea in vedere evacuarea deseurilor de pe amplasament la intervale regulate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate si consolidari de maluri. Se vor amenaja spatii verzi cu specii autohtone.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile verzi se propun a fi amenajate sub forma de fasii plantate de aliniament, cu rol de protectie. Se asigura un procent de spatii verzi de **minim 20%** din suprafata fiecarui teren si de asemenea propunerile se vor corela si vor respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului local de urbanism.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul – teren extravilan

Protejarea bunurilor de patrimoniu – sit arheologic

Nu este cazul, in zona amplasamentului nu sunt situri arheologice conform RAN.

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Amplasamentul zonei industriale este tranzitat pe latura sudica de un drum de exploatare cu latime insuficienta pentru a putea fi utilizat ca drum public cu doua sensuri. Drumul de exploatare este o continuare a strazii Ecaterina Teodorescu si face legatura dintre UAT Oras Marasesti si UAT Comuna Cosmeti – Judetul Galati.

De asemenea, in vecinatatea amplasamentului zonei industriale, se afla in curs de executie realizarea unui iaz piscicol, prin exploatare de agregate minerale. Circulatia catre amplasamentul iazului este asigurata prin zona de locuire, printr-un drum, reglementat in cadrul unei documentatii de urbanism de tip P.U.Z., si ulterior in DJ204E. Avand in vedere conflictul de circulatie creat, respectiv autoturisme si vehicule de tonaj mare printre imobilele de tip locuinta, la acest moment, activitatea de exploatare de agregate minerale se realizeaza printr-un traseu de circulatie nereglementat, respectiv pe imobilele aferente Consiliului Judetean, scindand viitoarea zona industriala in doua, fiind necesara rezolvarea disfunctionalitatilor existente prin reglementarea unui drum de acces care sa nu intre in conflict cu functiunile existente si propuse.

In vederea rezolvarii conflictelor de circulatie enuntate mai sus, in cadrul zonei industriale se propune transmiterea in domeniul public al UAT Oras Marasesti a unor suprafete de teren adiacente drumului de exploatare astfel incat acesta sa devina un drum public cu 2 sensuri, trotuare pietonale si spatii verzi, cu platforma drumului in latime de 12.00 m. De asemenea se propune un drum public cu doua sensuri si trotuare pietonale, cu latimea platformei de 9.00 m astfel incat sa se asigure accesul auto si pietonal al amplasamentului aferent

iazului piscicol, un drum propus care sa nu intersecteze cu zona de locuire existenta ori cu activitatea zonei industriale.

Zona reglementata nu prevede retele de distributie, fiind tranzitata de doua retele magistrale de transport gaze naturale si energie electrica, in cadrul P.U.Z. fiind instituite zonele de protectie aferente.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabileste cadrul general de reglementare urbanistica pentru dezvoltarea zonei industriale si a functiunilor complementare asociate. Aprobarea prezentului P.U.Z. nu confera dreptul de realizare sau punere in functiune a investitiilor propuse fara parcurgerea procedurilor de reglementare prevazute de legislatia specifica in domeniul protectiei mediului, gospodarii apelor si al celorlalte domenii incidente.

In acest sens, toate proiectele de investitii care se vor realiza ulterior aprobarii prezentului P.U.Z., indiferent de categoria functionala in care acestea se incadreaza (industrială, logistica, agrozootehnica, servicii, productie, turism, infrastructura tehnico-edilitara sau alte activitati compatibile cu functiunile aprobate), vor parcurge, anterior inceperii lucrarilor de construire, toate procedurile de reglementare prevazute de legislatia in vigoare la data promovarii fiecarui proiect.

In functie de natura, dimensiunea si caracteristicile fiecărei investitii, acestea vor fi supuse, dupa caz, procedurilor privind evaluarea impactului asupra mediului, evaluarea adecvata, evaluarea impactului asupra corpurilor de apa, precum si oricaror alte proceduri prevazute de legislatia specifica privind protectia mediului si gospodaria apelor.

Investitorii vor avea obligatia de a obtine toate actele de reglementare emise de autoritatile competente anterior inceperii executiei lucrarilor si, respectiv, anterior punerii in functiune a obiectivelor realizate.

Punerea in functiune a oricărei investitii dezvoltate in cadrul zonei reglementate prin prezentul P.U.Z. este permisa numai dupa obtinerea tuturor avizelor, acordurilor, autorizatiilor si celorlalte acte administrative prevazute de legislatia aplicabila, inclusiv, dupa caz:

- acord de mediu;
- autorizatie de mediu;
- aviz de gospodarire a apelor;
- autorizatie de gospodarire a apelor;
- autorizatie sanitara;
- autorizatie sanitar-veterinara si pentru siguranta alimentelor;
- autorizatie de securitate la incendiu;
- autorizatii privind functionarea instalatiilor tehnologice;
- precum si orice alte acte de reglementare impuse de natura investitiei si de legislatia aplicabila la data implementarii acesteia.

Toate investitiile vor fi proiectate si exploatate astfel incat sa asigure prevenirea si reducerea impactului asupra factorilor de mediu, utilizarea eficienta a resurselor naturale, protectia apelor de suprafata si subterane, prevenirea poluarilor accidentale si adaptarea infrastructurii la efectele generate de schimbarile climatice, inclusiv la cresterea frecventei fenomenelor meteorologice extreme, perioadelor de seceta si variatiilor regimului hidrologic.

In cazul activitatilor industriale care intra sub incidenta legislatiei privind emisiile industriale sau a altor reglementari specifice privind prevenirea si controlul integrat al poluarii, proiectarea, realizarea si exploatarea instalatiilor se

vor realiza cu respectarea celor mai bune tehnici disponibile (BAT), precum si a conditiilor stabilite prin actele de reglementare emise de autoritatile competente.

Gestionarea apelor uzate, a apelor pluviale, a deseurilor, a emisiilor in atmosfera si a celorlalti factori de mediu se va realiza in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare si cu conditiile impuse prin actele de reglementare emise pentru fiecare investitie in parte, fara ca aprobarea prezentului P.U.Z. sa substituie obligatiile individuale de autorizare ale viitorilor investitori.

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

2.2.1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate menajer si pluviale se va face prin retea centralizata de canalizare a apelor uzate menajer si prin retea centralizata de canalizare ape pluviale.

Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajer sau pluviale.

Este interzisa deversarea apelor uzate menajer sau pluviale in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Colectarea reziduurilor menajere, se face in recipienti acoperiti si mentinuti in buna stare, amplasati in conditii salubre, in zone special amenajate. Administrarea locala va asigura colectarea reziduurilor menajere.

Locurile de amplasare a zonelor de depozitare de reziduuri menajere se va face pe platforme special amenajate, in zone care sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu afecteze sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonele de locuit conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

2.2.2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a utilizatorilor se pot folosi:

- Surse ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila.
- Surse de suprafata - ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila - categoria I de folosinta si numai dupa tratare - apa potabila (retea centralizata de incinta de alimentare cu apa potabila a zonei).

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever;
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare;
- In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (puturi forate) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:

- Amplasarea in amonte de orice sursa poluata imprejurimile pe o raza de 3.00m;
- Taluzarea terenului din jur in panta (4*5 cm la m) spre exterior si impermealizare (betonare);
- Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri circa 70cm deasupra solului si 60cm sub nivelul solului. Distributia apei trebuie sa fie continua. Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

2.2.3. Salubritate, generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala (administratii locatari, sedii de firma) prin pubele ecologice, cu roti, dotate cu saci menajeri de unica folosinta.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul - urbanistic, functional si compositional.

Se vor evita deasemenea, depozitarile intamplatoare a gunoierului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi si plantate, etc.. In caz contrar se vor lua masurile necesare, iar faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, ca apoi sa i se aduca imbunatatiri, prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC:

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noua zonificare propusa de reglementat pe terenurile generatoare de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in plansa U02- Reglementari urbanistice- Zonificare.

2.3.1.1. Zone cu riscuri naturale precum si zonele asupra carora trebuie impuse restrictii de construire.

Riscuri seismice

- Teritoriul judetului Vrancea corespunde zonei celei mai activ seismice din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:

- trunchiul Vranceaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adancimi intre 80–160 km, legat de curbura arcului carpatic;

Alte riscuri naturale

- nu este cazul (atat zona studiata cat si terenul generator de P.U.Z. nu au un istoric cu riscuri naturale).

2.3.1.2. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de statiile de distributie a carburantilor la autovehicule.

- In zona de studiu si in apropierea acesteia, nu se afla nici o statie de distributie carburanti. Prin urmare nu se impun zone cu restrictii de construire.

2.3.1.3. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescriptii din NP 037/1999 si Normativ IP118-1/2025).

- In zona de studiu si apropierea acesteia, nu se afla sistemele de alimentare cu gaze lichefiate. Prin urmare nu se impun zone cu restrictii de construire.

2.3.1.4. Reglementari specifice pentru caile de interventie in cazul unor situatii de urgenta.

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt luate in calcul toate caile de circulatie terestra, adiacente terenurilor generatoare de P.U.Z. si propuse de reglementat prin noua solutie de zonificare urbanistica. Acestea sunt considerate cai de interventie in cazul unei situatii de urgenta. Aceste cai de interventie respecta prevederile din Normativ IP118-1/2025.

- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din Normativ IP118-1/2025.

2.3.1.5. Reglementari specifice pentru accesul autospecialelor de interventie la trenului generator de P.U.Z.:

Toate caile de circulatie auto propuse de reglementat din zona industrială, vor avea latimea totala de minim 19.00m (trotoare si parte carosabila). Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propune latirea drumului existent denumit strada Ecaterina Teodorescu (prin utilizarea de teren generator de P.U.Z.). Toate caile de circulatie terestre din cadrul terenurilor generatoare de P.U.Z. si adiacent acestora, vor fi dimensionate pentru a asigura necesitatile interventiilor de urgenta si pentru a satisface cerintele de prevenire si stingere a incendiilor conform Normativ IP118-1/2025, sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor investitii din urmatoarele faze de proiectare. Accesul la fiecare lot de teren propus de dezmembrat va fi dimensionat pentru a satisface accesul pentru autospecialele de interventie cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

Reglementari specifice de mai sus fac referire doar la terenurile generatoare de P.U.Z., iar pentru viitoarele constructii din urmatoarele

faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapa de proiectare in parte.

Dupa caz, se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile si retelele edilitare, creandu-se zone cu restrictii de construit, sau se pot propune devierea acestora.

2.3.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul P.U.Z..

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functionala, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico - edilitara.

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform RGU aprobat prin HG 525/1996).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform prescriptiilor din H.G.525/1996.

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform prescriptiilor din H.G.525/1996.

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia cladirii, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este considerat ca linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

2.4.3. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

2.4.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism. Iar pentru determinarea distanțelor minime între clădiri, se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislația în vigoare, prin care autoritățile competente își vor impune punctul de vedere și vor aviza favorabil în vederea construirii doar atunci când toate condițiile sunt îndeplinite.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII. DRUMURI ȘI ACCESURI:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă sunt asigurate accesurile pietonale, corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din prezenta documentație urbanistică P.U.Z..

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către concesionar/investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietatea orașului sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executării de operațiuni cadastrale însemnând divizări/dezmembrări/comasări precum și parcelări este permisă cu respectarea cadrului legal în vigoare. Loturile rezultate trebuie să respecte obligatoriu următoarele condiții: accese auto și pietonale proprii asigurate direct dintr-un drum de circulație existent sau reglementat.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

2.7.2. Regim de înălțime

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. și/sau P.U.Z..

Conform prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Secțiunea IV, Articolul 31 se precizează:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional - urbanistic etc..

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc.

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 32:

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.8. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public al localitatii.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare pentru functiunea propusa de reglementat (locuire in sistem colectiv), va respecta prescriptiile din **H.G.525/1996, Anexa 5, art.**

5.12. Constructii industriale - *Vor fi prevazute parcaje un functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:*

* *activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;*

* *activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;*

* *activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.*

2.8.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform H.G.525/1996, Anexa 6, pct.6.10. Constructii industriale:

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

Pe limita de proprietate adiacenta zonelor de locuit, se va realiza o zona de protectie sanitara, printr-o bariera vegetala stratificata (arbori de talie mare, arbusti si gard viu) cu o latime minima de 50 metri, pentru atenuarea impactului fonic si vizual.

Se vor utiliza specii autohtone cu crestere rapida si coroana densa (ex: plop, salcie, tei sau specii de rasinoase pentru protectie si iarna), adaptate conditiilor climatice locale, rezistente la noxe si cu necesar redus de apa cu rol in filtrarea prafului, absorbtia zgomotului produs de utilaje/TIR-uri si ecranarea vizuala a halelor industriale masive fata de casele P+1E. Se incurajeaza utilizarea apelor pluviale stocate in bazinele de lot pentru irigatii.

Intretinerea spatiilor verzi perimetrale zonei industriale si a aliniamentelor stradale revine Administratorului HUB-ului industrial, in timp ce spatiile verzi de pe lot sunt in responsabilitatea chiriasului/concesionarului lotului.

S-a prevazut totodata o zona de protectie - „verde”, a statiei de epurare existente.

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din H.G.525/1996, Sectiunea a V-a Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri, Articolul 35 - Imprejmuiri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Imprejmuirile spre drumurile de acces vor fi transparente, cu soclu opac de maxim 0.60m si inaltime totala de maxim 2.20m. Se recomanda dublarea gardului, cu gard viu pe partea interioara.

Pentru imprejmuirea stradala, acolo unde este cazul, se pot adopta solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.; *nota: -se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale*). Este de notat ca frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din loturile propuse de reglementat, catre caile de circulatie auto si pietonale invecinate, prin urmare, indiferent de elementele componente ale formei de imprejmuire stradala, partea superioara a imprejmuirii va avea un grad de opacitate de maxim 70.00%).

- gardurile dintre proprietati, considerate laterale si posterioare, pot fi realizate pe o inaltime maxima de pana la 2.20m, cu soclul de pana la 0.60m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, daca pe limita de proprietate nu exista forme de imprejmuire existente. In cazul in care pe limita

de proprietate exista alte forme de imprejmuire, de comun acord beneficiarul si vecinii vor stabili forma definitiva de delimitare, care poate sa adopte pastrarea unor laturi de gard existente si adaptarea celor noi, sa se integreze cu restul de forme de imprejmuire existente. Sau se poate demola/desfiinta de comun acord, orice forma de imprejmuire si refacerea ei pentru a se integra noilor investitii propuse, dar cu respectarea inaltimii maxime impuse prin prezentul plan urbanistic zonal.

- finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural cu cladirile principale aflate sau propuse in proprietati, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

- pentru trasarea cu precizie a limitelor de proprietate se va apela la ajutor de specialitate, respectiv inginer topografic.

CAPITOLUL 3 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA :

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

3.1.1. UTR PROPUS: „U.T.R. 32 – Zona industrială”

Terenul studiat este reglementat si impartit intr-un singur UTR respectiv: „U.T.R. 32 – Zona industrială”, avand in vedere ca suprafata reglementata este compacta si reprezinta o extindere a intravilanului existent, iar functiunea dominanta o reprezinta zona industrială

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Zona studiata este o zona agricola, marginina pe latura de sud-vest de portiuni din orasului Marasesti, ocupate de functiunea de locuire individuala cu dotari conexe si complementare acesteia.

Noile functiuni urbanistice propuse de reglementat se incadreaza in functiuni ce se justifica a fi implementate doar la periferia localitatilor, iar prin noile propuneri, deoarece suprafata totala a terenurilor generatoare de P.U.Z. este considerabil de mare, se va schimba dominanta actuala din zona agricola, in zona industrială marginita de zone agricole.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicatie rutiere (accesuri, platforme, parcaje);
- constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protectie si separare intre functiuni.

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONIFICARE FUNCTIONALA U.T.R. 32 – Zona industrială

Zona are ca si functiune de baza industria, aceasta este impartita in doua subzone, industrie usoara si industrie grea, iar complementar acesteia se regasesc urmatoarele, mai exact: zona mixta, gospodarie comunală si spatii verzi cu rol de protectie.

Zonificare – Functiuni propuse:

Cod_ZF	Tip_ZF	Cod_SZF	Tip_SZF
<i>Cod unic de identificare al zonei functionale</i>	<i>Tipul / Categoria zonei functionale</i>	<i>Cod unic de identificare al subzonei functionale</i>	<i>Tipul / Categoria subzonei functionale</i>
ZF06	Cai de comunicatie si transporturi	CCr	Drumuri si platforme, spatii de parcare
ZF08	Zona mixta	M	Subzona Mixta de Servicii, Administratie si Industrie Nepoluanta
ZF12	Zona unitati industriale si de depozitare	Iu Ig	Subzona Industrie usoara/logistica Subzona Industrie grea/logistica
ZF14	Zona spatii verzi, sport si agrement	SV	Subzone spatii verzi si perdele de protectie
ZF04	Zona unitati agrozootehnice - existent	A_ag	Subzona unitati agrozootehnice ferme, stane - existent

Terenurile reglementate prin P.U.Z. sunt structurate in urmatoarele zone functionale puse in evidenta in plansa U02.0 Reglementari urbanistice- Zonificare, astfel:

ZF08 - ZONA MIXTA CU:

M - Subzona Mixta de Servicii, Administratie si Industrie Nepoluanta

Aceasta subzona intermodala, va permite coexistenta functiunilor fara a fi nevoie de parcelari separate sau schimbari de destinatie ulterioare(in limita functiunilor compatibile).

Hilux_N1 : 3_TertiaryProduction (Sector tertiar)

Hilux_N2: 3_1_CommercialServices (Servicii comerciale)

FUNCTIUNI ADMISE:

- Administrativ & Business: Birouri (Business Center), sedii de firme, sali de conferinte, servicii bancare, etc.
- Comert & Servicii: Cantina/Restaurant, benzinarie, statii de incarcare EV, showroom-uri, retail industrial,etc.
- Industrie Usoara & Logistica: Depozitare de mica capacitate (Last Mile), ateliere de mentenanta, unitati de asamblare nepoluante, etc.
- Servicii Logistice: Cantarire, scanare, parcare TIR (buffer)etc.

FUNCTIUNI ADMISE CONDITIONAT:

- Unitate de cazare temporara pentru personalul de deservire a zonei industriale si transportatori" sau "Motel de transit (functie **suport** pentru activitatea principala (logistica))
- Sistemele fotovoltaice la sol sunt admise doar daca se asigura un sistem de montaj care permite mentinerea permeabilitatii solului (inierbare sub panouri). Sunt permise doar panouri fotovoltaice anti-reflexie.
- Iluminatul de incinta se va realiza cu corpuri de iluminat de tip "full cut-off" (cu fascicul care bate doar spre sol).

- Se vor folosi LED-uri cu lumina calda (**sub 3000K**), cu impact minim asupra ritmului biologic al pasarilor din vecinatatea ROSPA0071.
- Iluminatul perimetral in zona dupa ora 22:00 va fi redus la 30% din intensitate, activandu-se la 100% doar prin senzori de miscare.
- Orice utilaj (ex. invertoare mari sau unitati de climatizare industriale) trebuie amplasat la minim 30 m de limita de proprietate si sa fie prevazut cu ecrane fonoabsorbante daca depasesc 45 dB pe timpul noptii la limita proprietatii.
- Pentru cladirile cu fatade de sticla mari, se impune utilizarea **sticlei cu marcate UV sau serigrafie (fritting)**.

Dezvoltarea oricarei investitii in cadrul prezentei subzone se va realiza numai dupa parcurgerea procedurilor de reglementare prevazute de legislatia privind protectia mediului si gospodarirea apelor, inclusiv, dupa caz, procedura de evaluare a impactului asupra mediului, evaluarea adecvata si obtinerea actelor de reglementare emise de autoritatile competente.

- Punerea in functiune a obiectivelor este permisa exclusiv dupa obtinerea tuturor autorizatiilor, avizelor si acordurilor prevazute de legislatia aplicabila, inclusiv autorizatia de mediu, autorizatia de gospodarire a apelor, autorizatiile sanitare, sanitar-veterinare si celelalte acte de reglementare impuse de specificul activitatii.

- Sistemele de alimentare cu apa, colectare si evacuare a apelor uzate si a apelor pluviale vor fi proiectate astfel incat sa asigure utilizarea eficienta a resurselor de apa, prevenirea poluarii corpurilor de apa si adaptarea la efectele schimbarilor climatice, inclusiv la intensificarea fenomenelor meteorologice extreme.

- Investitorii vor adopta solutii tehnice pentru reducerea consumurilor specifice de apa si energie, prevenirea poluarilor accidentale si diminuarea impactului asupra factorilor de mediu pe intreaga durata de viata a investitiilor.

FUNCTIUNI INTERZISE:

- Locuirea permanenta (Rezidential)
- Industria grea si poluanta: unitatile care emit noxe, praf sau mirosuri puternice (ex: turnatorii, fabrici de asfalt, procesare deseuri, etc.)
- Functiuni sensibile (Sociale): scoli, gradinite, spitale sau azile de batrani. Acestea atrag un trafic de masini mici necontrolat si necesita zone de liniste totala incompatibile cu o zona industriala.
- Activitati cu risc de explozie sau radiatii: In afara benzinariei/statiei de incarcare (care sunt acceptate), se interzice depozitarea de substante periculoase, inflamabile sau toxice la scara mare.

AMPLASAREA IN PARCELA A CONSTRUCTIILOR, RETRAGERI:

- **Retragerea de la Aliniament:** Pentru drum de incinta a zonei industriale: minim 10.00 m, pentru Dj, minim 30.00 m.
- **Retrageri in raport cu drumurile publice :** conform profile transversale din piesele desenate (Zonificare/Reglementari/Circulatii)
- **Retragerea fata de Limitele Laterale:** Minim H/2 din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m (pentru accesul autospecialelor de pompieri). Pentru loturile unde

este instituit ZRS 19, retragerea laterala se va raporta de la limita ZRS si nu de la limita de proprietate.

- **Retragere posterioara:** 6.00 m
- **Circulatii si accesuri, locuri de parcare** – conform Anexa 4, 5 si 6 din RGU aprobat prin HG 525/1996
- **Aspectul exterior al construcțiilor:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei industriale. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Pentru cladirile cu fatade de sticla mari, se impune utilizarea sticlei cu marcaje UV sau serigrafie (fritting).
- **Regim de inaltime max:** P+5E
- **H maxim cornisa** = 26.00 m,
- **H maxim** = 30.00 m, de la cota terenului amenajat, cu exceptia dotarilor tehnice (cosuri de fum, silozuri, instalatii de climatizare etc.) care pot depasi aceasta cota in baza unui studiu/proiect tehnologic.
- **P.O.T.max** : 50%
- **C.U.T. max:** 2.00
- **Spatii verzi** : 20%
- **Echiparea edilitara:** **Sistemul de alimentare cu apa** va fi abordat prin implementarea unui sistem autonom.

Acesta va cuprinde front propriu de captare prin foraje de mare adancime, statie de tratare si clorinare, precum si o Gospodarie de Apa, dotata cu rezervoare de acumulare dimensionate pentru compensarea consumului si asigurarea rezervei intangibile de incendiu, garantand astfel independenta operationala si siguranta intregului ansamblu de aprox. 300 ha.

Sunt posibile si parteneriatele publice-private. De asemenea propunerea poate suferi modificari, in functie de nevoile consumatorilor si de avizele si acordurile prealabile obtinute de la operator/avizatori. Se vor institui zone de protectie sanitara cu regim sever in jurul forajelor si rezervoarelor.

Sistemul de canalizare va fi proiectat in regim separativ (retea separata pentru ape uzate menajer/tehnologice si retea separata pentru ape pluviale), implementarea acestuia realizandu-se printr-un sistem autonom.

Strategia de Alimentare cu Energie Electrica: Racordarea la Magistrala de Mare Tensiune (400 kV) ce tranziteaza zona industriala Gutinas-Smardan, in conditiile avizului tehnic de racordare emis de CNTEE Transelectrica SA, cu respectarea Ordinului ANRE 59/2013. Infrastructura se va asigura prin edificarea unor **Statii de Transformare (400 kV /110kV, 110kV/20kV)** in interiorul zonei industriale.

Zona de protectie a statiei: Se va institui o zona de protectie si siguranta in jurul statiei de transformare, conf. Normativ de proiectare si legislatie specifica, unde accesul este permis doar personalului autorizat, deoarece are un regim de constructie foarte specific (echipamente electroenergetice, paratrasnet inalt, cuva de retentie ulei pentru transformatoare, etc.).

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza printr-un racord direct din **Magistrala de Gaze Naturale (Transgaz)** ce tranziteaza terenul zonei industriale. Aceasta etapa presupune edificarea unei **Statii de Reglare-Masurare-Predare (SRMP)** proprie in interiorul parcului.

Protectie: Deoarece exista o **LEA 400 kV** pe amplasament, SRMP-ul si conductele metalice de racord vor fi prevazute obligatoriu cu sisteme de **protectie catodica si izolare electrica** pentru a preveni corozionul indus de curentii de inductie ai liniei de inalta tensiune.

Comunicatiile din cadrul zonei industriale se vor realiza prin extinderea rețelei magistrale de fibra optica (backbone regional) care tranziteaza zona Marasesti. Reteaua de telecomunicatii va fi realizata integral in varianta subterana, fiind interzisa amplasarea de stalpi sau cabluri aeriene in interiorul parcului, cu exceptia sistemelor de antene pentru comunicatii wireless/5G.

Toate loturile propuse prevad posibilitatea amplasarii rețelelor tehnico-edilitare, cu instituirea zonelor de protectie obligatorii conform normativelor de specialitate. Amplasamentele propuse vor avea posibilitatea de dezmembrare, dupa caz.

- **Nota speciala:**

Toate proiectele de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare, gaze naturale sau extindere a rețelei interiorare de electricitate, apa si canalizare, gaze naturale etc., racordare/bransare, se vor realiza prin firme specializate atestate si se vor obtine in prealabil acordul operatorilor, precum si restul avizelor necesare conform specificului amplasamentului. Pentru Subzona de industrie grea se va realiza evaluarea coordonarii izolatiei LEA400kV Gutinas-Smardan si conditiile de coexistenta cu obiectivele propuse.

Totodata conform Aviz nr.4947/STTBacau/03.07.2026 emis de Transelectrica se instituie obligatia obtinerii Avizului Transelectrica pentru toate categoriile de obiective ce vor fi realizate in cadrul Zonei Industriale, acesta fiind necesar a fi solicitat prin CU.

Atribut	Valoare Reglementata
Z_COD	ZF08 – Zona Mixta
SZF_COD	M - Subzona Mixta de Servicii, Administratie si Industrie Nepoluanta
CATEG_N1	3_TertiaryProduction (Sector tertiar)
CATEG_N2	3_1_CommercialServices (Servicii comerciale)
POT_max	50%
CUT_max	2.00
RH_max	P+5E
H_max	30 m
Retragere_S	Se aplica doar loturilor prevazute cu reglementare suplimentara de detalii: 50.00 m - retragere pentru protectie sanitara 20.00 m - retragere din ax conducta gaze naturale 43.50 m – retragere din ax linie de inalta tensiune

ZF 12 – Zona unitati industriale si de depozitare

Compusa din:

Iu - Subzona industrie usoara

Ig – Subzona industrie grea

Iu - Subzona industrie usoara:

Hilux_N1 : 2_SecondaryProduction (Sector secundar)

Funcțiune principala: Hilux_N2: 2_3_LightEndProductIndustry (Industria usoara de produse finite)

Funcțiune complementara: Hilux_N2:2_4_EnergyProduction (Productia de energie)



FUNCTIUNI ADMISE:

- Unitati de productie nepoluante, asamblare, logistica aferenta, laboratoare si sedii administrative de incinta, precum si spatiile de depozitare a materiilor prime si a produselor finite necesare fluxului tehnologic.
- Instalatii de productie a energiei din surse regenerabile: panouri fotovoltaice (pe cladiri sau pe sol), sisteme de stocare a energiei (BESS), statii de transformare si invertoare.
- Infrastructura: Drumuri interne, platforme de parcare auto, posturi trafo, retele de utilitati subterane, bazine de retentie pluviale.

FUNCTIUNI ADMISE CONDITIONAT:

- Statii de transformare, posturi de transformare, statii de reglare masurare presiune – conditionat de respectarea distantelor legale de amplasare conf. Normativelor de proiectare de specialitate in raport cu limitele de proprietate/construcitiile invecinate/existente pe parcela(conf. specificului fiecarei constructii propuse) .
- Sistemele fotovoltaice la sol sunt admise doar daca se asigura un sistem de montaj care permite mentinerea permeabilitatii solului (inierbare sub panouri). Sunt permise doar panouri fotovoltaice anti-reflexie.
- Iluminatul de incinta se va realiza cu corpuri de iluminat de tip "full cut-off" (cu fascicul care bate doar spre sol).
- Se vor folosi LED-uri cu lumina calda (sub 3000K), cu impact minim asupra ritmului biologic al pasarilor din vecinatatea ROSPA0071.
- Iluminatul perimetral in zona dupa ora 22:00 va fi redus la 30% din intensitate, activandu-se la 100% doar prin senzori de miscare.
- Orice utilaj (ex. invertoare mari sau unitati de climatizare industriale) trebuie amplasat la minim 30 m de limita de proprietate si sa fie prevazut cu bariere din ecrane fonoabsorbante daca depasesc 45 dB pe timpul noptii la limita proprietatii.
- Pentru cladirile cu fatade de sticla mari, se impune utilizarea sticlei cu marcaje UV sau serigrafie (fritting).

Toate proiectele viitoare se vor implementa numai dupa parcurgerea procedurilor prevazute de legislatia privind protectia mediului si gospodarirea apelor si dupa obtinerea actelor de reglementare corespunzatoare.

- Activitatile industriale care intra sub incidenta legislatiei privind emisiile industriale vor fi proiectate, realizate si exploatate cu respectarea concluziilor privind cele mai bune tehnici disponibile (BAT).

- Platformele destinate depozitarii materiilor prime, produselor finite, deseurilor sau substantelor cu potential poluant vor fi impermeabilizate si prevazute cu sisteme corespunzatoare de colectare si dirijare controlata a apelor meteorice.

- Apele uzate tehnologice vor fi colectate separat de apele pluviale si vor fi evacuate numai dupa preepurare si/sau epurare, cu respectarea conditiilor stabilite prin actele de reglementare si a valorilor-limita prevazute de legislatia aplicabila.

- In cazul activitatilor care utilizeaza apa in procese tehnologice se vor adopta solutii pentru recircularea si reutilizarea apei, acolo unde acestea sunt fezabile din punct de vedere tehnic si economic.

- Investitorii vor implementa masuri pentru prevenirea poluarilor accidentale ale solului si apelor subterane, inclusiv prin amenajarea spatiilor de depozitare, dotarea cu materiale absorbante si elaborarea procedurilor de interventie in caz de incidente.

- In etapa de proiectare se vor adopta solutii tehnice care sa contribuie la adaptarea investitiilor la efectele schimbarilor climatice, inclusiv reducerea vulnerabilitatii la seceta, temperaturi extreme si precipitatii cu caracter torential.



FUNCTIUNI INTERZISE:

- Industrie Grea: Orice proces din categoria 2_1_RawIndustry (mirosuri, fum, praf).
- Energie de impact: Se interzic turbinele eoliene sau centralele de ardere (biomasa/biogaz) care ar genera emisii sau zgomot de joasa frecventa spre zona rezidentiala.
- Depozitarea deseurilor: Este interzisa orice statie de sortare deseuri, transfer deseuri sau depozitare de deseuri in aer liber.

AMPLASAREA IN PARCELA A CONSTRUCTIILOR, RETRAGERI:

- **Retragerea de la Aliniament: Minim 10.00 m (pentru a permite platforme de descarcare si parcare vizitatori).**
- **Retrageri in raport cu drumurile publice :** conform profile transversale din piesele desenate (Zonificare/Reglementari/Circulatii)
- **Retragerea fata de Limitele Laterale:** Minim H/2 din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m (pentru accesul autospecialelor de pompieri). Pentru loturile unde este instituit ZRS 19, retragerea laterala se va raporta de la limita ZRS si nu de la limita de proprietate.
- **Retragere posterioara:** variabil 6.00 m-7.00m conform Plansa Zonificare/Reglementari.
- **Circulatii si accesuri, locuri de parcare –** conform Anexa 4, 5 si 6 din RGU aprobat prin HG 525/1996
- **Aspectul exterior al constructiilor:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei industriale. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Pentru cladirile cu fatade de sticla mari, se impune utilizarea sticlei cu marcate UV sau serigrafie (fritting).
- **R.H. maxim: P+1E .**
- **H max. cornisa : 22.00 m,**
- **H maxim : 25.00 m,** de la cota terenului amenajat, cu exceptia dotarilor tehnice (cosuri de fum, silozuri, instalatii de climatizare) care pot depasi aceasta cota in baza unui studiu/proiect tehnologic.
- **POT max: 60%**
- **CUT max : 1.2**
- **Spatii verzi : 20%**
- **Echiparea edilitara: Sistemul de alimentare cu apa** va fi abordat prin implementarea unui sistem autonom.

Acesta va cuprinde front propriu de captare prin foraje de mare adancime, statie de tratare si clorinare, precum si o Gospodarie de Apa, dotata cu rezervoare de acumulare dimensionate pentru compensarea consumului si asigurarea rezervei intangibile de incendiu, garantand astfel independenta operationala si siguranta intregului ansamblu de aprox. 300 ha.

Sunt posibile si parteneriatele publice-private. De asemenea propunerea poate suferi modificari, in functie de nevoile consumatorilor si de avizele si acordurile prealabile obtinute de la operator/avizatori. Se vor institui zone de protectie sanitara cu regim sever in jurul forajelor si rezervoarelor.

Sistemul de canalizare va fi proiectat in regim separativ (retea separata pentru ape uzate menajer/tehnologice si retea separata pentru ape pluviale), implementarea acestuia realizandu-se printr-un sistem autonom.

Strategia de Alimentare cu Energie Electrica: Racordarea la Magistrala de Mare Tensiune (400 kV) ce tranziteaza zona industrială Gutinas-Smardan, in conditiile avizului



tehnic de racordare emis de CNTEE Transelectrica SA, cu respectarea Ordinului ANRE 59/2013. Infrastructura se va asigura prin edificarea unor **Statii de Transformare (400 kV /110kV, 110kV/20kV)** in interiorul zonei industriale.

Zona de protectie a statiei: Se va institui o zona de protectie si siguranta in jurul statiei de transformare, conf. Normativ de proiectare si legislatie specifica, unde accesul este permis doar personalului autorizat, deoarece are un regim de constructie foarte specific (echipamente electroenergetice, paratrasnet inalt, cuva de retentie ulei pentru transformatoare, etc.).

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza printr-un racord direct din **Magistrala de Gaze Naturale (Transgaz)** ce tranziteaza terenul zonei industriale. Aceasta etapa presupune edificarea unei **Statii de Reglare-Masurare-Predare (SRMP)** proprie in interiorul parcului.

Protectie: Deoarece exista o **LEA 400 kV** pe amplasament, SRMP-ul si conductele metalice de racord vor fi prevazute obligatoriu cu sisteme de **protectie catodica si izolare electrica** pentru a preveni coroziunea indusa de curentii de inductie ai liniei de inalta tensiune.

Comunicatiile din cadrul zonei industriale se vor realiza prin extinderea retelei magistrale de fibra optica (backbone regional) care tranziteaza zona Marasesti. Reteaua de telecomunicatii va fi realizata integral in varianta subterana, fiind interzisa amplasarea de stalpi sau cabluri aeriene in interiorul parcului, cu exceptia sistemelor de antene pentru comunicatii wireless/5G.

Toate loturile propuse prevad posibilitatea amplasarii retelelor tehnico-edilitare, cu instituirea zonelor de protectie obligatorii conform normativelor de specialitate. Amplasamentele propuse vor avea posibilitatea de dezmembrare, dupa caz.

- **Nota speciala:**

Toate proiectele de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare, gaze naturale sau extindere a retelei interiorare de electricitate, apa si canalizare, gaze naturale etc., racordare/bransare, se vor realiza prin firme specializate atestate si se vor obtine in prealabil acordul operatorilor, precum si restul avizelor necesare conform specificului amplasamentului. Pentru Subzona de industrie grea se va realiza evaluarea coordonarii izolatiei LEA400kV Gutinas-Smardan si conditiile de coexistenta cu obiectivele propuse.

Totodata conform Aviz nr.4947/STTBacau/03.07.2026 emis de Transelectrica se instituie obligatia obtinerii Avizului Transelectrica pentru toate categoriile de obiective ce vor fi realizate in cadrul Zonei Industriale, acesta fiind necesar a fi solicitat prin CU.

Atribut	Valoare Reglementata
Z_COD	ZF12_ Zona unitati industriale si de depozitare
SZF_COD	Iu_ Subzona industrie usoara
CATEG_N1	2_SecondaryProduction (Sector secundar)
CATEG_N2	2_3 (Dominant) + 2_4 (Complementar)
POT_max	60%
CUT_max	1.2
RH_max	P+1E
H_max	25 m
Retragere_S	Se aplica doar loturilor prevazute cu reglementare suplimentara de detaliu: 50.00 m - retragere pentru protectie sanitara 20.00 m - retragere din ax conducta gaze naturale 43.50 m – retragere din ax linie de inalta tensiune

Nota speciala : Orice lucrari de construire propuse pe Zona unitati industriale si de depozitare vor fi avizate in prealabil de Transelectrica, avizul fiind necesar a fi solicitat prin Certificatul de urbanism.

Iq – Subzona industrie grea

Hilux_N1 : 2_SecondaryProduction (Sector secundar)

Funcțiune principala: Hilux_N2: 2_1 (Raw industry / Industrie de procesare)

Funcțiune complementara: Hilux_N2: 2_5 (Storage and logistics / Depozitare) + 2_4_EnergyProduction (Productia de energie)

FUNCTIUNI ADMISE:

Productie grea, turnatorii, asamblare utilaje, fabrici de componente, centre logistice regionale, terminale cargo, statii de betoane (pentru uz intern), etc.

Infrastructura de circulatii, racorduri utilitati, spatii verzi , etc.

FUNCTIUNI ADMISE CONDITIONAT:

- Statii de transformare, posturi de transformare, statii de reglare masurare presiune – conditionat de respectarea distantelor legale de amplasare conf. Normativelor de proiectare de specialitate in raport cu limitele de proprietate/construcțiile învecinate/existente pe parcela(conf. specificului fiecărei construcții propuse).
- Sistemele fotovoltaice la sol sunt admise doar dacă se asigură un sistem de montaj care permite menținerea permeabilității solului (înierbare sub panouri). Sunt permise doar panouri fotovoltaice anti-reflexie.
- Iluminatul de incintă se va realiza cu corpuri de iluminat de tip "full cut-off" (cu fascicul care bate doar spre sol).
- Se vor folosi LED-uri cu lumina caldă (sub 3000K), cu impact minim asupra ritmului biologic al pasărilor din vecinătatea ROSPA0071.
- Iluminatul perimetral în zona după ora 22:00 va fi redus la 30% din intensitate, activându-se la 100% doar prin senzori de mișcare.
- Orice utilaj (ex. invertoare mari sau unități de climatizare industriale) trebuie amplasat la minim 30 m de limita de proprietate și să fie prevăzut cu bariere din ecrane fonoabsorbante dacă depășesc 45 dB pe timpul nopții la limita proprietății.
- Pentru clădirile cu fațade de sticlă mari, se impune utilizarea sticlei cu marcaje UV sau serigrafie (fritting).
- Unitățile din industria grea care necesită cosuri de fum trebuie dotate cu sisteme de filtrare de ultimă generație (BAT - Best Available Techniques) pentru a preveni depunerea de poluanți pe vegetația din aria protejată.

Obiectivele industriale se vor realiza numai după parcurgerea procedurilor de reglementare prevăzute de legislația de mediu și de gospodărire a apelor, în funcție de specificul fiecărei investiții.

- Punerea în funcțiune a instalațiilor este permisă numai după obținerea tuturor actelor de reglementare prevăzute de legislația aplicabilă.
- Pentru activitățile cu impact potențial asupra factorilor de mediu se vor aplica cele mai bune tehnici disponibile (BAT), precum și măsurile necesare prevenirii și reducerii integrate a poluării.
- În cazul activităților care generează ape uzate tehnologice, investitorii vor realiza sisteme proprii de colectare, monitorizare, preepurare și/sau epurare, dimensionate corespunzător naturii și debitului efluentului rezultat.
- Apele meteorice provenite de pe platformele tehnologice, caile de circulație, parcarile și zonele de depozitare cu risc de contaminare vor fi colectate separat și tratate prin sisteme

adecvate (decantoare, separatoare de hidrocarburi sau alte instalatii specifice), inainte de evacuare.

- In situatia in care actele de reglementare o impun, investitorii vor implementa sisteme automate de monitorizare a parametrilor de mediu, inclusiv pentru monitorizarea calitatii apelor uzate evacuate si a emisiilor in atmosfera.
- La proiectarea investitiilor se vor avea in vedere efectele schimbarilor climatice asupra functionarii infrastructurii, prin adoptarea unor solutii tehnice care sa asigure rezilienta sistemelor de alimentare cu apa, canalizare si evacuare a apelor pluviale.

FUNCTIUNI INTERZISE:

Interzise: Locuirea, comerțul de retail (cu exceptia celui specializat/en-gros), functiunile de invatamant sau sanatate.

Turbine Eoliene: Interzicerea totala a turbinelor eoliene (chiar si de mici dimensiuni/micro-eoliene) in tot parcul industrial, pentru a elimina riscul de coliziune si efectul de bariera in calea zborului pasarilor (avand in vedere vecinatatea cu ROSPA0071).

AMPLASAREA IN PARCELA A CONSTRUCTIILOR, RETRAGERI:

- **Retragerea de la Aliniament:** Minim 15.00 m (necesar pentru stocarea tirurilor la bariera/check-point fara a bloca traficul general).
- **Retrageri in raport cu drumurile publice :** conform profile transversale din piesele desenate (Zonificare/Reglementari/Circulatii)
- **Retragerea fata de Limitele Laterale/posterioare:** Minim 10.00 m (pentru accesul autospecialelor de pompieri si mentenanta retele)
- **Aspectul exterior al constructiilor:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei industriale. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Pentru cladirile cu fatade de sticla mari, se impune utilizarea sticlei cu marcaje UV sau serigrafie (fritting).
- **Circulatii si accesuri, locuri de parcare** – conform Anexa 4, 5 si 6 din RGU aprobat prin HG 525/1996
 - **R.H. maxim: P+4E .**
 - **H max cornisa = 25.00 m,**
 - **H maxim = 30.00 m,** de la cota terenului amenajat, (Pentru a permite depozite automatizate si linii de productie verticala), cu exceptia cosurilor tehnologice, turnurilor de racire sau silozurilor, ce pot depasi 30.00 m in baza unui studiu tehnologic justificativ, fara a depasi limitele impuse de Codul aerian, in caz contrar este obligatoriu solicitarea prin CU a avizului AACR, dupa caz.
 - **POT max : 70%** (specific pentru hale mari de productie si depozite logistice)
 - **CUT max : 2.1** (calculat pentru a permite structuri inalte sau cu multiple platforme tehnologice)
 - **Spatii verzi = 20%**
 - **Echiparea edilitara:** Sistemul de alimentare cu apa va fi abordat prin implementarea unui sistem autonom.

Acesta va cuprinde front propriu de captare prin foraje de mare adancime, statie de tratare si clorinare, precum si o Gospodarie de Apa, dotata cu rezervoare de acumulare dimensionate pentru compensarea consumului si asigurarea rezervei intangibile de incendiu, garantand astfel independenta operationala si siguranta intregului ansamblu de aprox. 300 ha.



Sunt posibile si parteneriatele publice-private. De asemenea propunerea poate suferi modificari, in functie de nevoile consumatorilor si de avizele si acordurile prealabile obtinute de la operator/avizatori. Se vor institui zone de protectie sanitara cu regim sever in jurul forajelor si rezervoarelor.

Sistemul de canalizare va fi proiectat in regim separativ (retea separata pentru ape uzate menajer/tehnologice si retea separata pentru ape pluviale), implementarea acestuia realizandu-se printr-un sistem autonom.

Strategia de Alimentare cu Energie Electrica: Racordarea la Magistrala de Mare Tensiune (400 kV) ce tranziteaza zona industriala Gutinas-Smardan, in conditiile avizului tehnic de racordare emis de CNTEE Transelectrica SA, cu respectarea Ordinului ANRE 59/2013. Infrastructura se va asigura prin edificarea unor **Statii de Transformare (400 kV /110kV, 110kV/20kV)** in interiorul zonei industriale.

Zona de protectie a statiei: Se va institui o zona de protectie si siguranta in jurul statiei de transformare, conf. Normativ de proiectare si legislatie specifica, unde accesul este permis doar personalului autorizat, deoarece are un regim de constructie foarte specific (echipamente electroenergetice, paratrasnet inalt, cuva de retentie ulei pentru transformatoare, etc.).

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza printr-un racord direct din **Magistrala de Gaze Naturale (Transgaz)** ce tranziteaza terenul zonei industriale. Aceasta etapa presupune edificarea unei **Statii de Reglare-Masurare-Predare (SRMP)** proprie in interiorul parcului.

Protectie: Deoarece exista o **LEA 400 kV** pe amplasament, SRMP-ul si conductele metalice de racord vor fi prevazute obligatoriu cu sisteme de **protectie catodica si izolare electrica** pentru a preveni coroziunea indusa de curentii de inductie ai liniei de inalta tensiune.

Comunicatiile din cadrul zonei industriale se vor realiza prin extinderea retelei magistrale de fibra optica (backbone regional) care tranziteaza zona Marasesti. Reteaua de telecomunicatii va fi realizata integral in varianta subterana, fiind interzisa amplasarea de stalpi sau cabluri aeriene in interiorul parcului, cu exceptia sistemelor de antene pentru comunicatii wireless/5G.

Toate loturile propuse prevad posibilitatea amplasarii retelelor tehnico-edilitare, cu instituirea zonelor de protectie obligatorii conform normativelor de specialitate. Amplasamentele propuse vor avea posibilitatea de dezmembrare, dupa caz.

- **Nota speciala:**

Toate proiectele de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare, gaze naturale sau extindere a retelei interioare de electricitate, apa si canalizare, gaze naturale etc., racordare/bransare, se vor realiza prin firme specializate atestate si se vor obtine in prealabil acordul operatorilor, precum si restul avizelor necesare conform specificului amplasamentului. Pentru Subzona de industrie grea se va realiza evaluarea coordonarii izolatiei LEA400kV Gutinas-Smardan si conditiile de coexistenta cu obiectivele propuse.

Totodata conform Aviz nr.4947/STTBacau/03.07.2026 emis de Transelectrica se instituie obligatia obtinerii Avizului Transelectrica pentru toate categoriile de obiective ce vor fi realizate in cadrul Zonei Industriale, acesta fiind necesar a fi solicitat prin CU.

Atribut	Valoare Reglementata
Z_COD	ZF12_ Zona unitati industriale si de depozitare
SZF_COD	Ig_Subzona industrie grea
CATEG_N1	2_SecondaryProduction (Sector secundar)
CATEG_N2	2_1 (Dominant) si 2_4 + 2_5 (Complementar)
POT_max	70%
CUT_max	2.1

Atribut	Valoare Reglementata
RH_max	P+4E
H_max	30 m
Retragere_S	Se aplica doar loturilor prevazute cu reglementare suplimentara de detalii: 50.00 m - retragere pentru protectie sanitara 20.00 m - retragere din ax conducta gaze naturale 43.50 m – retragere din ax linie de inalta tensiune

Nota speciala : Orice lucrari de construire propuse pe Zona unitati industriale si de depozitare vor fi avizate in prealabil de Transelectrica, avizul fiind necesar a fi solicitat prin Certificatul de urbanism.

ZF06 – Zona Cai de comunicatie si transporturi

CCr – Subzona Drumuri si platforme, spatii de parcare

Hilux_N1 : 4_TransportNetworksLogisticsAndUtilities (logistica si utilitati ale retelor de transport)

Hilux_N2: 4_1_TransportNetworks (dominant) + 4_3_Utlities(utilitati) (complementar)

Hilux_N3: 4_1_1_RoadTransport + 4_3_1_ElectricityGasAndThermalalPowerDistributionServices (Servicii de distributie a electricitatii, gazelor si energiei electrice

FUNCTIUNI ADMISE:

- Cai de rulare auto, piste de biciclete, trotuare.
- Platforme de parcare pentru autoturisme si vehicule grele (TIR).
- Zone de stationare si manevra.
- Infrastructura edilitara subterana si supraterana (stalpi iluminat, posturi trafo, puncte de reglare gaz).

FUNCTIUNI ADMISE CONDITIONAT:

Puncte de incarcare vehicule electrice.

Totemuri publicitare sau semnalistica de orientare (fara a afecta vizibilitatea in intersectii).

Porti de acces si puncte de control trafic (bariere).

- a. Lucrarile de realizare si modernizare a infrastructurii de transport vor include solutii pentru colectarea, evacuarea si tratarea controlata a apelor meteorice provenite de pe suprafetele carosabile, in vederea prevenirii poluarii solului si a apelor de suprafata.
- b. In zonele cu risc de contaminare cu produse petroliere se vor prevedea separatoare de hidrocarburi si alte instalatii specifice inaintea evacuarii apelor pluviale in retelele de canalizare sau in emisari.
- c. Dimensionarea infrastructurii de drenaj se va realiza tinand seama de cresterea frecventei si intensitatii fenomenelor meteorologice extreme generate de schimbarile climatice, astfel incat sa fie limitat riscul producerii inundatiilor locale.
- d. Executarea lucrarilor va respecta masurile necesare pentru protectia solului, a apelor de suprafata si subterane, precum si pentru prevenirea poluarilor accidentale pe durata executiei si exploatarii.

FUNCTIUNI INTERZISE:

- Orice constructie cu caracter permanent care nu deserveste transportul sau utilitatile.
- Depozitarea de materiale pe partea carosabila.
- Accesul animalelor din zona A_ag in mod liber pe carosabil (necesitatea barierelor/gardurilor de protectie).

- **Nota speciala:**

"Culoarele de utilitati vor fi amplasate predilect in zona drumurilor (CCr), respectand distantele de siguranta fata de retelele de transport gaze si energie electrica. Orice interventie la retele se va face cu refacerea sistemului rutier la parametrii initiali."

In zonele de intersectie cu conducta de transport/racord gaze naturale vor fi prevazute masuri de protectie ale acestora prin protejare cu tub metalic in conformitate cu normele tehnice. Se va asigura o distanta minima de 1.5m intre suprafata carosabilului (calea de rulare si generatoarea superioara a tubului de protectie aferent conductei, respectiv, la intersectia dintre drumurile de clasa tehnica I, II si III si conducta de gaze, se va pastra distanta minima de 2.00m intre cota superioara a imbracamintii rutiere (calea de rulare si generatoarea superioara a tubului de protectie aferent conductei).

*Pe o zona de 20.00 de m de o parte si de alta a conductei de gaze, lucrarile de construire/amenajare a drumurilor vor fi demarate numai dupa finalizarea lucrarilor de protejare a conductelor, lucrari care vor fi executate **obligatoriu** inaintea lucrarilor la infrastructura drumurilor. Sunt interzise orice tip de lucrari de construire, amenajare pana la punerea in siguranta a conductelor.*

Orice lucrari la retele de transport rutier si pietonale din zona de protectie a retelei Transelectrica se vor face doar in baza unui proiect avizat de Transelectrica.

AMPLASAREA IN PARCELA A CONSTRUCTIILOR, RETRAGERI:

- **Amplasarea in parcela:** se vor respecta profilele transversale din piesele desenate(planse reglementari/circulatii)
- **Latime Platforma Drum:** conf Plansa de circulatii si profile transversale
- **Raze de Racordare in Intersectii:** 25 m (Minim - 20.00 m)
- **Structura Rutiera:** Obligatoriu Trafic Greu si Foarte Greu.
- **POT / CUT:** Nu se aplica in sens traditional, dar se reglementeaza prin Amprenta la sol a infrastructurii.
- **Spatii Verzi Aliniate:** Se recomanda zone de rigole inierbate pentru preluarea apelor pluviale (sistem de drenaj sustenabil).

Atribut	Valoare Reglementata
Z_COD	ZF06 – Zona Cai de comunicatie si transporturi
SZF_COD	CCr – Subzona Drumuri si platforme, spatii de parcare
CATEG_N1	4_TransportNetworksLogisticsAndUtilities (logistica si utilitati ale retelor de transport)
CATEG_N2	4_1_TransportNetworks (dominant) + 4_3_Utlities(utilitati) (complementar)
CATEG_N3	4_1_1_RoadTransport + 4_3_1_Electricity Gas And Thermalal Power Distribution Services (Servicii de distributie a electricitatii, gazelor si energiei electrice
POT_max	-
CUT_max	-

Atribut	Valoare Reglementata
RH_max	-
H_max	-

ZF14 - Zona spatii verzi, sport si agreement

SV - Subzona Spatii verzi si perdele de protectie

Hilux_N1 : 6_OtherUses (alte utilizari)

FUNCTIUNI ADMISE:

- Perdele forestiere de protectie: Aliniamente de arbori si arbusti (foioase si rasinoase) pentru retinerea prafului, mirosurilor si atenuarea zgomotului.
- Amenajari peisagere: Gazonari, inierbari, plantari de talie joasa.
- Lucrari de imbunatatiri funciare: Rigole de scurgere, zone de retentie a apelor pluviale (gradini de ploaie).
- Imprejmuiri: Garduri transparente sau dublate de gard viu.

FUNCTIUNI ADMISE CONDITIONAT:

- Utilizari tehnice: Trecerea retelelor edilitare subterane (apa, gaz, curent), cu conditia de a nu afecta integritatea radacinilor arborilor din perdeaua de protectie.
- Accesuri: Drumuri de intretinere (nepavate sau cu pavaj permeabil) pentru interventii la perdeaua forestiera.
- Semnalistica: Panouri de orientare sau indicatoare de protectie a mediului.

FUNCTIUNI INTERZISE:

- Constructii: Orice cladire cu caracter permanent sau provizoriu (cu exceptia micilor cabine de paza la intrari).
- Depozitare: Este strict interzisa depozitarea deseurilor, a gunoiului de grajd sau a materialelor de constructii.
- Parcare: Stationarea sau parcarea autovehiculelor.
- Activitati economice: Comert, productie sau servicii care implica accesul publicului.

ZF04 - Zona Unitati agrozootehnice – existenta

A_ag - Subzona unitati agrozootehnice – ferme, stâne

Hilux_N1 : 1_PrimaryProduction(Sector primar)

Hilux_N2: 1_1_Agriculture(agricultura)

Hilux_N3: 1_1_2_Farming Infrastructure(infrastructura agricola)

Subzona A_ag prezintă un fond construit existent cu funcțiune agrozootehnică. Prezentul P.U.Z. vizează integrarea acestor activități în afara parcului industrial prin stabilirea unor indicatori urbanistici care să permită modernizarea acestora în condiții de conformitate cu normele de mediu și biosecuritate.

Reglementări privind construcțiile existente și propuse:

- Reglementările urbanistice stabilite prin prezentul P.U.Z. (POT, CUT, retrageri, RH) se aplică tuturor construcțiilor noi, precum și lucrărilor de extindere, modificare sau reconstrucție a celor existente.
- Construcțiile existente la data aprobării documentației, edificate în baza unor autorizații de construire valabile și intabulate în Cartea Funciară, care nu se încadrează în noii parametri urbanistici (POT, CUT sau retrageri), sunt considerate menținute. Orice

intervenție viitoare asupra acestora se va face cu obligativitatea încadrării în indicatorii propuși prin prezentul P.U.Z., calculați la nivelul întregii unități teritoriale de referință (UTR).

- Menținerea funcțiunii agrozootehnice actuale (stâne, ferme) este condiționată de respectarea normelor de protecție sanitară și de mediu în vigoare, conform avizelor de specialitate ce fac parte integrantă din prezenta documentație.

FUNCTIUNI ADMISE:

- Adăposturi pentru animale: Grajduri, stâne, padocuri, maternități, țarcuri.
- Depozitare agricolă: Fânare, depozite de furaje, silozuri de cereale și semințe, magazine pentru utilaje și mașini agricole.
- Anexe tehnice: Garaje pentru tractoare/utilaje, ateliere de mentenanță proprie, puncte de pază, rezervoare de apă și stații de pompare.
- Infrastructură de mediu: Platforme betonate pentru depozitarea gunoiului de grajd, bazine de retenție a apelor tehnologice, sisteme de compostare.
- Spații verzi: Perdele forestiere de protecție, pășuni amenajate, zone de filtrare naturală.

FUNCTIUNI ADMISE CONDITIONAT:

- Locuirea: Se admite o singură locuință de serviciu (pentru administrator/proprietar) și spații de cazare temporară pentru îngrijitori, condiționat de integrarea în volumetria clădirilor principale.
- Procesare primară: Unități de colectare și răcire a laptelui, mici abatoare de fermă sau puncte de tranșare, condiționat de existența unui sistem de epurare propriu aprobat de Apele Române și de Agenția Națională de Mediu și Aree Protejate – Direcția Județeană de Mediu Vrancea.
- Comerț de nișă: Puncte de vânzare directă a produselor proprii (magazin de poartă), condiționat de asigurarea locurilor de parcare în afara carosabilului drumului de acces.
- Energia verde: Panouri fotovoltaice pe acoperișurile halelor sau sisteme de biogaz de mică capacitate, condiționat de utilizarea exclusivă a biomasei rezultate din activitatea proprie (fără import de deșeuri).
- Rețele: Racordarea la utilitățile parcului industrial, condiționat de acordul scris al administratorului zonei industriale (sau din surse proprii, cu respectarea legislației de mediu).
- Deversarea în Emisar este permisă doar cu utilizarea de sisteme de epurare a apelor uzate care să asigure un nivel al concentrației poluanților conform normativului NTPA001 și cu dotarea acestora cu sisteme de monitorizare a calității apei în timp real. Aceste sisteme trebuie să fie reglementate prin parcurgerea procedurilor de avizare prevăzute de legislația de mediu și cea de ape.
- Depozitarea temporară a deșeurilor provenite din activitățile proprii (și specifice sectorului agrozootehnic) este permisă numai ce respectarea condițiilor legale și parcurgerea procedurilor de avizare prevăzute de legislația de mediu și cea de ape.
- Iluminatul Exterior este admis doar cu corpuri Full Cut-off (fără dispersie verticală) și temperatură de culoare < 2700K (lumină caldă), pentru a nu dezorienta păsările din vecinătatea ROSPA0071.
- Infrastructura de transport, trebuie să fie prevăzută cu rigole de colectare racordate la separatoare de hidrocarburi performante.
- Se încurajează pavimentele permeabile în zonele de parcare tehnică.
- Sistemele fotovoltaice la sol sunt admise doar dacă se asigură un sistem de montaj care permite menținerea permeabilității solului (îmierbare sub panouri). Sunt permise doar panouri fotovoltaice anti-reflexie.
- Iluminatul de incinta se va realiza cu corpuri de iluminat de tip "full cut-off" (cu fascicul care bate doar spre sol).

- Se vor folosi LED-uri cu lumină caldă (sub 3000K), cu impact minim asupra ritmului biologic al păsărilor din vecinătatea ROSPA0071.
- Iluminatul perimetral în zona după ora 22:00 va fi redus la 30% din intensitate, activându-se la 100% doar prin senzori de mișcare.
- Orice utilaj (ex. invertoare mari sau unități de climatizare industriale) trebuie amplasat la minim 30 m de limita de proprietate și să fie prevăzut cu bariere din ecrane fonoabsorbante, dacă depășesc 45 dB pe timpul nopții la limita proprietății.
- Pentru clădirile cu fațade de sticlă mari, se impune utilizarea sticlei cu marcaje UV sau serigrafie (fritting).

FUNCȚIUNI INTERZISE:

- Activități care ar degrada zona sau ar crea conflicte majore între activitățile din parcul industrial și situl Natura 2000.
- Industrie grea sau poluantă: Orice activitate de producție care nu are legătură directă cu profilul agrozootehnic.
- Depozitarea deșeurilor externe: Se interzice orice formă de groapă de gunoi sau depozitare de deșeuri care nu provin din ferma/activitatea proprie.
- Activități zgomotoase/vibrante: Testarea utilajelor industriale sau activități de service auto pentru terți.
- Comerț cu ridicata (Wholesale): Depozite logistice care nu deserveșc producția agricolă locală.
- Pesticide și chimicale: Utilizarea sau depozitarea substanțelor chimice extrem de toxice în zona de protecție a malului râului Zabrauti.
- Evenimente publice: Organizarea de evenimente, târguri sau activități recreative cu public numeros care ar putea perturba biosecuritatea fermei sau traficul greu din parc.

AMPLASAREA IN PARCELA A CONSTRUCTIILOR, RETRAGERI:

- **Retragerea de la Aliniament (Drum de acces):** Minim 10.00 m.
- **Retrageri in raport cu drumurile publice :** conform profile transversale din piesele desenate (Zonificare/Reglementari/Circulatii)
- **Retragerea față de Limitele Laterale/Posterioare:** Minim 6.00 m
- **Aspectul exterior al construcțiilor:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- **Circulatii si accesuri, locuri de parcare** – conform Anexa 4, 5 si 6 din R.G.U. aprobat prin HG 525/1996
 - **POT max: 40%**
 - **CUT max: 0.8**
 - **Indicatorii urbanistici propuși (POT 40%, CUT 0.8) se aplică pentru viitoarele construcții edificate în baza unei Autorizații de Construire (AC). Construcțiile existente la data prezentei reglementări, edificate legal și intabulate, care depășesc acești indicatori, sunt considerate menținute în starea actuală, orice intervenție ulterioară de extindere fiind condiționată de încadrarea în indicatorii cumulați pe parcelă.**
 - **Regim Înălțime maxim (RHmax): P+1E,**
 - **H. max: 12m;** Înălțimea maximă de 12m se aplică clădirilor destinate adăpostirii animalelor și infrastructurii administrative(birouri, etc.). Construcțiile tehnologice (silozuri de

cereale, turnuri de apă, coșuri de evacuare) pot atinge o înălțime de 20m, cu respectarea normelor specifice și a avizelor de specialitate.

- **H.max cornisa: 9.00m**
- **Spatii verzi: 35%**
- **Echiparea edilitara:** Utilitatile se vor asigura in regie proprie cu respectarea legislatiei de mediu si sanatatea populatiei.

Este obligatorie prevederea unor platforme betonate, etanșe, pentru depozitarea gunoiului de grajd, dimensionate conform normelor de biosecuritate, prevăzute cu bazine de colectare a leigatului,

Se impune realizarea unei perdele vegetale de protecție (alinia ment de arbori și arbuști cu frunziș persistent) pe laturile ce se învecinează cu zonele de activități economice (M, I, L), cu o lățime minimă de 5,00 m, inclusă în procentul de spații verzi.

Deversarea oricăror ape uzate tehnologice sau menajere direct în emisar (râu) sau în sol este strict interzisă. Acestea vor fi tratate obligatoriu în stația de epurare proprie a fermei sau racordate la sistemul centralizat al parcului industrial după pre-epurare

Împrejmuirile spre drumurile de acces vor fi transparente, cu soclu opac de maxim 0,60 m și înălțime totală de maxim 2,20 m. Se recomandă dublarea gardului cu gard viu pe partea interioară.

• **Notă specială:**

"Orice modificare a funcțiunii de bază (agrozootehnică) către o funcțiune industrială sau comercială de alt tip va necesita elaborarea unei noi documentații de urbanism (P.U.Z.) pentru trecerea terenului în intravilan și schimbarea destinației."

Atribut	Valoare Reglementată
Z_COD	ZF04 – Zona unitati agrozootehnice - existenta
SZF_COD	A_ag - Subzona unitati agrozootehnice – ferme, stâne – existenta si mentinuta
CATEG_N1	1_PrimaryProduction(Sector primar)
CATEG_N2	1_1_Agriculture(agricultura)
CATEG_N3	1_1_2_Farming Infrastructure(infrastructura agricola)
POT_max	40%
CUT_max	0.8
RH_max	P+1E
H_max	12 m
Retragere_S	Se aplica doar loturilor prevazute cu reglementare suplimentara de detaliu(conf. plansa de zonificare functionala/reglementari): 50.00 m - retragere pentru protectie sanitara 20.00 m - retragere din ax conducta gaze naturale 43.50 m – retragere din ax linie de inalta tensiune

Nota speciala : Orice lucrari de construire propuse pe Zona unitati agrozootehnice vor fi avizate in prealabil de Transelectrica, avizul fiind necesar a fi solicitat prin Certificatul de urbanism.

RELEMENTRI APLICABILE TUTUROR ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

IMPREJMUIRE:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din loturile propuse de reglementat ale terenurilor generatoare de P.U.Z., iar inaltimea laturilor stradale nu va depasi 2.20m.



Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, înălțimea lor nu va depăși 2.20m. Finisajele din execuție vor fi de calitate și vor avea elemente comune care să respecte același tip arhitectural, însemnând că indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori și materiale care să semene între ele. Sunt interzise împrejuririle realizate pe baza de fundații pe zonele de intersecție cu rețelele de transport gaze naturale din incinta zonei industriale, fiind permise doar împrejuriri cu structura de rezistență ușoară/demontabilă. Pot fi depășite înălțimile reglementate doar în baza unei documentații justificative, bine argumentate.

Nu sunt premise împrejuriri în zonele căilor de circulații – Subzona CCR

PARCELAREA:

Autorizarea executării de operațiuni cadastrale însemnând divizări/dezmembrări/comasări precum și parcelări este permisă cu respectarea cadrului legal în vigoare. Loturile rezultate trebuie să respecte obligatoriu următoarele condiții: accese auto și pietonale proprii asigurate direct dintr-un drum de circulație existent sau reglementat.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

Având în vedere istoricul militar al zonei (bătăliile din Primul Război Mondial din proximitatea orașului Mărășești), în vederea prevenirii unor accidente grave în faza de execuție a lucrărilor de construire, se recomandă realizarea unei scanări pirotehnice a terenului și, după caz, obținerea certificatului de descărcare pirotehnică înainte de începerea lucrărilor de excavare sau sistematizare pe verticală.

ZONE DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARA DE DETALIU

ZRS23_C	Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor_Propunere de Concesiune
ZRS23_A	Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor_Propunere de retragere a dreptului de proprietate U.A.T. Judetul Vrancea si revenire in domeniul public al Statului Roman, administrarea ANIF
ZRS23_P	Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor_Propunere de transmitere in domeniul public al UAT Marasesti
ZRS19	Zona de protectie sanitara
ZRS25	Zona de protectie transport si alimentare cu energie electrica
ZRS27	Zona de protectie transport si alimentare cu gaze naturale
ZRS33	Alt tip de zona de reglementare suplimentara sau de restrictie(suprafata dintre edificabil si limita lotului propus)
ZRS33_A	Zona de protectie stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise
ZRS33_B	Zona de protectie lucrari imbunatatiri funciare (canale ANIF)
ZRS33_C	Zonă cu restricții speciale (culoar de servitute tehnică și protecție conductă deviată)
ZRS33_D	Zonă cu restricții speciale (aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 30.00m fata de marginea zonei de siguranta a drumului judetean Dj204E, zona de extravilan existent a localitatii)

ZRS23_C_Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor_Propunere de Concesiune

Caracterul zonei: Zona cuprinde terenurile destinate dezvoltării integrate a HUB-ului industrial și logistic, ce vor fi transmise prin contract de concesiune unei/unor entități juridice (Concesionar/i) responsabile de investiția în infrastructură și operarea zonei industriale (conform Planșei de Circulație Juridică a Terenurilor). Zona supusă concesiunii include atât loturile edificabile, cât și coridoarele destinate drumurilor și utilităților.

Regimul culoarelor tehnice și al rețelelor magistrale:

- Terenurile tranzitate de magistralele de gaz și liniile electrice de **400 kV** fac parte din masa compactă a concesiunii, dreptul de folosință fiind transmis Concesionarului cu obligația strictă de respectare a zonelor de siguranță și protecție.
- Orice lucrare de infrastructură (drumuri, rețele de apă, canalizare) care traversează aceste culoare va fi executată de Concesionar exclusiv după obținerea Avizelor de Coexistență și sub supravegherea deținătorilor de rețele.
- Concesionarul va prelua sarcina monitorizării acestor culoare pentru a preveni orice activități ce pot periclita integritatea rețelelor (ex: săpături neautorizate, depozitări de deșeuri).
- Concesionarul devine responsabil pentru menținerea curățeniei, cosirea vegetației și interzicerea depozitărilor neautorizate sub liniile de înaltă tensiune sau deasupra conductelor de gaz.
- Concesionarul este obligat să garanteze accesul permanent (**24/7**) pentru echipele de intervenție ale **S.N.T.G.N. Transgaz S.A.** și **C.N.T.E.E. Transelectrica S.A.** prin sistemul de drumuri interne pe care tot el le construiește și le administrează.

Regimul intersecțiilor cu rețeaua hidrotehnică (ANIF):

- În zonele de intersecție dintre drumurile concesionate și canalele ANIF, se propune instituirea unui drept de servitute de trecere în favoarea Concesionarului, cu păstrarea dreptului de proprietate al Statului Român asupra canalului aflat în administrarea ANIF.

Condiții tehnice pentru infrastructura rutieră:

- Infrastructura rutieră executată de Concesionar va respecta obligatoriu parametrii tehnici stabiliți prin prezentul P.U.Z. (capacitate portantă pentru trafic greu, raze de racordare, profile transversale).
- Concesionarul este obligat să asigure accesul neîngrădit al vehiculelor de urgență (Pompieri, Salvare, Poliție) și al utilajelor de intervenție ale deținătorilor de rețele (Transgaz, Transelectrica) pe toate drumurile din incintă.

Utilizări admise:

- Toate funcțiunile stabilite prin prezentul P.U.Z., conform zonificării detaliate în RLU și în Planșa de Reglementări Urbanistice / Zonificare.

Utilizări interzise:

- Orice alte funcțiuni, activități sau utilizări ale terenului care nu au fost cuprinse în prezentul RLU aferent P.U.Z. sau care contravin normelor de siguranță impuse de zonele de protecție ale rețelelor magistrale.

ZRS23_P_Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor_Propunere de transmitere in domeniul public al UAT Marasesti

Zona cuprinde terenurile destinate infrastructurii de transport public rutier (propunere drum public nou cu o banda pe sens si trotuare pietonale, precum si terenuri adiacente drumului de exploatare – continuare a strazii Ecaterina Teodoroiu, cu rol de redimensionare a platformei drumului, conf. profile transversale din plansele desenate), precum si cele doua loturi cu construcții existente (Stana si Ferma – care vor fi menținute în extravilan).

ZRS23_A_Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor_Propunere de radiere a dreptului de proprietate al U.A.T. Judetul Vrancea si revenire in domeniul public al Statului Roman in administrarea ANIF



Infrastructura de imbunatatiri funciare (canale ANIF) va fi mentinuta in proprietatea/administrarea statului, cu respectarea zonelor de protectie conform legislatiei specifice.

Lucrarile de imbunatatiri funciare (canale - proprietatea statului) nu pot fi concesionate, dar pot fi supratraversate de drumurile de incinta in baza unui proiect tehnic avizat de ANIF.

ZRS19_ Zona de protectie sanitara

ZRS_19 este stabilita ca zona de servitute sanitara cu rol de atenuare a impactului activitatilor de industrie usoara (zgomot, praf, emisii difuze) asupra zonelor de locuire limitrofe sau a resurselor naturale. Aceasta bariera asigura conformitatea parcului industrial cu normele de igiena si sanatate publica.

Delimitarea ZRS_19 de 50.00 m functioneaza ca un 'cordon sanitar' care garanteaza ca industria usoara propusa nu va genera disconfort in afara limitelor zonei industriale. Prin reglementarea acestei zone ca un spatiu predominant verde, se asigura atat filtrarea poluantilor atmosferici, cat si o bariera vizuala si fonica eficienta, integrand armonios ansamblul de 300 ha in contextul teritorial al UAT Marasesti.

Funciune principala: Fasie verde cu rol de filtrare (perdea forestiera sau aliniament de arbori si arbusti).

Se interzice cu desavarsire edificarea oricaror constructii destinate locuirii, birourilor cu prezenta permanenta, unitatilor de invatamant, sanatate sau alimentatie publica.

Se admit:

Amenajari peisagistice: Plantari de protectie, gazonari, perdele forestiere de protectie (recomandat specii cu crestere rapida si coroana densa).

Circulatii: Drumuri de acces secundare, drumuri de intretinere a utilitatilor, trotuare si piste de biciclete.

Infrastructura edilitara: Retele subterane (apa, gaz, LES), bazine de retentie a apelor pluviale (gradini de ploaie), panouri fonoabsorbante.

Constructii tehnice minore: Posturi de transformare, statii de reglare-masurare gaz, etc.

ZRS25_ Zona de protectie transport si alimentare cu energie electrica

Se instituie o zona de siguranta un culoar de 87.00 m latime (43,5 m stanga/dreapta fata de axul liniei) aferenta LEA 400 kV Gutinas-Smardan in proprietatea Statului Roman in administrarea Transelectrica, ce tranziteaza amplasamentul.

In interiorul acestui culoar este strict interzisa edificarea oricaror constructii supraterrane sau depozitarea de materiale inflamabile/combustibile.

Se permit: amenajari de spatii verzi (fara arbori de talie mare), drumuri de acces, platforme de parcare si depozitari de agregate minerale (nisip, pietris), cu conditia ca inaltimea stivelor sau a utilajelor care opereaza sub linie sa nu depaseasca 4,00 m.

Orice lucrare in zona de protectie se va face exclusiv cu Avizul Transelectrica SA si cu respectarea protocolului de siguranta la lucru sub tensiune.

La intersectia drumurilor de incinta din zona industriala cu aceste retele, se vor lua masuri de protectie suplimentara - verificarea gabaritului de inaltime pentru LEA.

ZRS27_ Zona de protectie transport si alimentare cu gaze naturale

Se instituie o zona de siguranta de 20.00 m de o parte si de alta a axului conductei (conform aviz Transgaz).

In interiorul acestor zone, se interzice amplasarea cladirilor de orice tip. Sunt permise exclusiv: platforme auto, parcuri, spatii verzi si drumuri de incinta, sub rezerva obtinerii avizelor de la detinatorii de retele si respectarii normativelor specifice de coexistenta.

In zonele de intersectie cu conducta de transport/racord gaze naturale vor fi prevazute masuri de protectie ale acesteia prin protejare cu tub metalic in conformitate cu normele tehnice. Se va asigura o distanta minima de 1.5m intre suprafata carosabilului (calea de

ulare si generatoarea superioara a tubului de protectie aferent conductei, respectiv, la intersectia dintre drumurile de clasa tehnica I, II si III si conducta de gaze, se va pastra distanta minima de 2.00m intre cota superioara a imbracamintii rutiere (calea de rulare si generatoarea superioara a tubului de protectie aferent conductei).

Pe o zona de 20.00 de m de o parte si de alta a conductei de gaze, lucrarile de construire/amenajare a drumurilor vor fi demarate numai dupa finalizarea lucrarilor de protejare a conductelor, lucrari care vor fi executate obligatoriu inaintea lucrarilor la infrastructura drumurilor. Sunt interzise orice tip de lucrari de construire, amenajare pana la punerea in siguranta a conductelor.

ZRS33_Alt tip de zona de reglementare suplimentara sau de restrictie(suprafata dintre edificabil si limita lotului propus)

Caracterul zonei: Suprafata cuprinsa între limitele de proprietate ale loturilor și liniile de aliniament ale edificabilelor constituie o zonă cu interdicție de construire pentru clădiri (*fâșie non-ædificandi* pentru volume supraterane), destinată exclusiv organizării fluxurilor auto/pietonale, rețelilor tehnico-edilitare și amenajărilor peisagistice.

Utilizări admise și obligații în spațiul de retragere:

- **Infrastructură și rețele:** Amplasarea rețelilor edilitare de incintă (magistrale interne, rețele de distribuție, hidranți exteriori de incendiu) și a bransamentelor tehnice.
- **Circulații și platforme:** Amenajarea de drumuri de incintă, platforme de manevră pentru trafic greu, alei pietonale și platforme de parcare la sol (fără acoperiș sau suprastructuri).
- **Acces ISU:** Toate căile de circulație și platformele realizate în zona de retragere vor fi menținute libere de obstacole și vor fi dimensionate structural pentru a suporta sarcina autospecialelor de intervenție ISU (pompieri).
- **Amenajări peisagistice:** Plantarea de perdele vegetale de protecție (aliniamente de arbori și arbuști) cu rol de ecranare fonică și vizuală, în special pe limitele exterioare ale HUB-ului.
- **Împrejmuiri și porți:** Executarea de împrejmuiri perimetrice (garduri) și porți de acces, cabine de pază/control acces cu suprafata maximă de **[ex: 15 mp]**, posturi de transformare sau stații de reglare-măsurare, cu condiția să nu blocheze vizibilitatea în intersecții.

Utilizări interzise:

- Se interzice cu desăvârșire edificarea oricăror corpuri de clădire principale (hale, birouri, depozite) sau anexe structurale în afara conturului edificabilului reglementat.
- Se interzice depozitarea în aer liber, cu caracter permanent sau temporar, a mărfurilor, paletilor, deșeurilor sau a utilajelor defecte, în scopul menținerii libere a culoarelor de siguranță la foc și intervenție.
- Se interzice plantarea de arbori de talie mare direct peste traseele rețelilor edilitare subterane identificate în Planșa de Reglementări Edilitare.

ZRS33_A_Zona de protectie stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise

În conformitate cu prevederile legale în vigoare privind normele de igienă și sănătate publică (OMS nr. **119/2014**), în jurul stației de epurare existente pe amplasament se instituie o zonă de protecție sanitară cu o rază de **300 de metri**, măsurată de la limita perimetrului instalațiilor tehnologice. Aceasta este evidențiată pe Planșa de Reglementări Urbanistice ca zonă cu restricții suplimentare, **caracterul restrictiv fiind condiționat de obținerea avizelor prealabile de la instituțiile abilitate, care vor stabili parametrii finali de construibilitate pentru fiecare investiție în parte.**

Condiționarea autorizării noilor funcțiuni industriale:

Pentru a asigura dezvoltarea economică a HUB-ului industrial și logistic, noile funcțiuni cu profil industrial propuse prin prezentul P.U.Z. care se intersectează parțial sau total cu această rază de 300 m **nu sunt interzise de la construire**, însă autorizarea lor este condiționată strict de obținerea avizelor de specialitate în faza de proiect (D.T.A.C.), după cum urmează:

- **Direcția de Sănătate Publică (DSP):** Autorizarea oricărei investiții în interiorul acestei zone este condiționată de elaborarea obligatorie a unui **Studiu de Impact asupra Sănătății Populației (SISP)**. Concluziile și măsurile de reducere a impactului (ex: sisteme de filtrare a mirosurilor, ecrane vegetale, distanțe minime reduse prin calcul de dispersie) stabilite prin SISP vor deveni obligații contractuale și condiții de construibilitate directă pentru investitor.
- **Agencia pentru Protecția Mediului (APM):** Obținerea obligatorie a actului de reglementare, prin care se vor stabili valorile limită de emisie, monitorizarea calității aerului și a factorilor de mediu specifici coexistenței dintre noua industrie și stația de epurare.
- **Compania de Utilități Publice (CUP) & Sistemul de Gospodărire a Apelor (SGA):** Obținerea avizelor favorabile privind compatibilitatea tehnologică a noilor unități industriale cu capacitatea și regimul de funcționare/descărcare al stației de epurare și al emisarului.

Clauză administrativă de flexibilitate:

Prezentul P.U.Z. stabilește exclusiv cadrul urbanistic general și oportunitatea dezvoltării industriale. **Condițiile tehnice finale de construibilitate, interdicțiile specifice pe anumite sub-profile industriale sau restrângerea culoarului de protecție sanitară vor fi dictate suveran de către autoritățile avizatoare (DSP, APM, CUP, SGA)** în funcție de specificul tehnologic al fiecărei industrii propuse spre autorizare și de concluziile studiilor de impact sectoriale.

ZRS33_ B_Zona de protecție lucrări îmbunătățiri funciare (canale ANIF)

Se instituie o zonă de protecție și servitute de **4.50 m**, măsurată de la coronamentul (limita superioară a taluzului) canalelor de irigații existente pe amplasament. Această zonă rămâne în proprietatea deținătorului terenului, dar este grevată de o servitute de trecere și intervenție în favoarea ANIF, conform legislației în vigoare privind îmbunătățirile funciare.

Regimul tehnic al zonei de protecție este diferențiat după cum urmează:

Pe o distanță de 2.50 m de la limita coronamentului canalelor se instituie o zonă *non-aedificandi* cu restricții severe. Sunt interzise: edificarea oricăror construcții cu caracter permanent, plantarea arborilor de talie medie și mare, precum și orice alte lucrări care ar putea periclita stabilitatea taluzurilor sau ar împiedica accesul utilajelor de întreținere. Concesionarii loturilor afectate de această servitute au obligația de a menține această fâșie de 2.50 m liberă de orice obstacole și de a permite tranzitul permanent al personalului autorizat ANIF.

Pe diferența de 2.00 m din zona de protecție (până la limita totală de 4.50 m), executarea oricăror lucrări sau construcții este condiționată strict de obținerea în prealabil a Avizului Tehnic favorabil din partea ANIF.

Pe întreaga zonă de servitute de **4.50 m** sunt permise amenajări de spații verzi joase (gazon, vegetație pitică), supratraversări cu drumuri de incintă sau subtraversări cu rețele tehnico-edilitare, **exclusiv în baza Avizului Tehnic de Coexistență** emis de ANIF și cu respectarea condițiilor impuse de acesta.

ZRS33_C_ Zonă cu restricții speciale (culoar de servitute tehnică și protecție conductă deviată)

Zonă cu caracter *non-ædificandi* (interdicție de construire pentru volume supraterane), instituită de o parte și de alta a axului conductei propuse pentru relocare prin prezentul P.U.Z. Această conductă asigură evacuarea apelor epurate de la stația de epurare către emisarul natural. Culoarul tehnic are rolul de a proteja integritatea rețelei hidrotehnice reconfigurate și de a asigura mentenanța acesteia.

Regimul de deviere și autorizare:

- Lucrările de relocare/deviere a conductei de evacuare de pe traseul inițial pe noul amplasament propus se vor executa strict în conformitate cu documentațiile tehnice fazate, avizate în prealabil de către Compania de Utilități Publice (CUP), Sistemul de Gospodărire a Apelor (SGA) și Agenția pentru Protecția Mediului (APM).

Utilizări admise:

- Lucrări tehnice de întreținere, revizie, reparații și intervenții de urgență asupra conductei de evacuare, realizate de operatorul autorizat.
- Amenajări peisagistice lejere, spații verzi joase, gazoane și plantarea de vegetație cu sistem radicular superficial (care nu afectează structura conductei îngropate).
- Traversări cu căi de circulație internă (drumuri de incintă) sau alte rețele edilitare, executate exclusiv cu protecția corespunzătoare a conductei de evacuare și doar în baza Avizelor Tehnice de Coexistență.

Utilizări interzise:

- Se interzice definitiv edificarea oricăror construcții cu caracter permanent sau provizoriu (hale, birouri, depozite, fundații, împrejurimi opace cu fundație continuă) în interiorul culoarului de servitute stabilit.
- Se interzice depozitarea permanentă sau temporară de materiale, mărfuri, pământ sau deșeuri care ar putea îngreuna accesul utilajelor de intervenție sau ar exercita presiuni structurale nepermise asupra conductei.
- Se interzice plantarea de arbori de talie medie sau mare ale căror rădăcini pot periclita integritatea fizică a conductei.

ZRS23_D - Zonă cu restricții speciale (aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 30.00m fata de marginea zonei de siguranta a drumului judetean Dj204E, zona de extravilan existent a localitatii).

Se instituie o zonă de protecție și servitute de **30.00m**, măsurată de la marginea de siguranta a drumului

Utilizări admise:

- spații verzi amenajate: gazon, plantații de arbori și arbuști cu rol de filtru fonic și vizual.

- amenajări pietonale: Trotuare, piste de biciclete, alei de acces. Infrastructură tehnico-edilitară:

- rețele subterane (apă, canalizare, gaze, cabluri electrice/telecomunicații) și accese auto carosabile către parcelele interioare (reglementate strict).

- elemente de mobilier urban: corpuri de iluminat public, bănci, coșuri de gunoi, panouri de semnalizare rutieră.

Utilizări interzise:

- Construcții supraterane cu caracter permanent: clădiri de orice fel (comerț, birouri, hale). Parcări auto permanente (cu excepția cazului în care PUZ-ul prevede explicit o bandă de stocare sau alveole de oprire de lungime redusă). Depozitarea de materiale sau deșeuri.

Plantații de arbori cu rădăcini adânci în axul rețelelor edilitare subterane (pentru a nu le distruge).



Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT NR. RO1281/1/1/1



SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/2



SR OHSAS 18001:2015
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **PLAN URBANSITIC ZONAL
REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA**
- Amplasament: - **Extravilan oras Marasesti, nr. cad. 56846,
57331, 56219, 57329, 57386, 57335,
56843, 57333, 56841 si 56842, judetul
Vrancea**
- Numar proiect: - **974 / 2026**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **U.A.T. JUDETUL VRANCEA**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea planului urbanistic zonal vor fi suportate integral de catre beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de beneficiar/proprietar/investitor.

Lucrari necesare propuse vor fi realizate din fonduri publice.



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI

C. Defalcarea costurilor

Etapizarea investitiei:

1. Operatiunea cadastrala de alipire si de dezmembrare va fi realizata conform plansa U02.0 Reglementari urbanistice – Zonificare – responsabil Consiliul Judetean Vrancea.
2. Reglarea regimului juridic al terenurilor conform plansa R03.0 Circulatia terenurilor – responsabil Consiliul Judetean Vrancea.
3. Realizarea documentatiei de licitatie in vederea concesiunii si atribuirea concesiunii – responsabil Consiliul Judetean Vrancea.
4. Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare si rutiere de catre concesionar.
5. Edificarea constructiilor zonei industriale de catre concesionar.

Costurile pentru operatiunile prevazute de la punctele 1, 2, 3 de mai sus, vor fi asigurate de U.A.T. Judetul Vrancea.

Pentru terenurile preluate in proprietatea publica a U.A.T. Marasesti si realizarea investitiilor propuse prin P.U.Z., costurile vor fi suportate in integralitate de U.A.T. Marasesti.

In vederea realizarii zonei industriale, propuse prin prezentul P.U.Z., concesionarul va acoperi toate costurile, fiind posibile si parteneriate publice/private.

Cheltuielile pentru infrastructura rutiera din incinta zonei industriale, a retelelor si a echipamentelor tehnico-ediliare vor fi asigurate in integralitate de catre concesionar.

Cheltuielile pentru respectarea masurilor de protectie a mediului vor fi suportate de concesionar.

Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin



**- PLAN URBANSITIC ZONAL
REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA**

- Extravilan oras Marasesti, nr. cad. 56846, 57331, 56219, 57329, 57386, 57335, 56843, 57333, 56841 si 56842, judetul Vrancea

U00.0 **INCADRAREA IN TERITORIU**
(pe suport importat din P.U.G. Marasesti si suport importat din <https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>)

INCADRARE IN TERITORIU Sc. 1:20000



	Limite unitati teritoriale
	Limite intravilan trupuri incadrate in P.U.G.-uri
	Limita zonei studiate prin P.U.Z.
	Limita terenurilor care au generat P.U.Z.
	Zona protejata prin Natura 2000 - ROSPA0071 Lunca Siretului Inferior si ROSAC0162 Lunca Siretului Inferior

SUPRAFATA TERENURI GENERATOARE DE P.U.Z.
SUPRAFATA ZONA STUDIATA

= 3 043 302.00 mp
= 8 600 000.00 mp



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777

Beneficiari: U.A.T. JUDETUL VRANCEA

Proiect Nr.:	
--------------	--

974 / 2026

SEPECIFICATIE:	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA - Extravilan oras Marasesti, nr. cad. 56846, 57331, 56219, 57329, 57386, 57335, 56843, 57333, 56841 si 56842, Judetul Vrancea	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:20000		P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: INCADRARE IN TERITORIU	Plansa
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Solea Cosmin Virgil		2026		U00.0



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA

- Extravilan oras Marasesti, nr. cad. 56846, 57331, 56219, 57329, 57386, 57335, 56843, 57333, 56841 si 56842, judetul Vrancea

U01.0 SITUATIA EXISTENTA

(pe suport topografic - sistem de coordonate Stereo 70)

SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:5000



SITUATIA EXISTENTA:

1. Edificabili si restrictii:

	Limita pe raza de 300.00m fata de statia de epurare. Nota: La feza D.T.A.C. pentru construirea in interiorul razei de 300.00m fata de statia de epurare, se vor elabura studii de specialitate pentru obtinerea urmatoarelor avize: D.S.P., Mediu si C.U.P.
	Canale de irigatii, care prezinta zone de protectie cu restrictii de construire fata de marginile acestora - 4.50m stanga/dreapta fata de marginile canalelor
	Solutie tehnica de deviere a conductei existente de descarcare a apei epurate catre emisar, care impune o zona de protectie cu restrictii de construire fata de conducta - 3.50m stanga/dreapta fata de marginea conductei
	Rețea de transport gaz metan, care prezinta zone de protectie cu restrictii de construire fata de conducta de transport gaz, culoar dimensionat de 40.00m latime
	Rețea de transport gaz metan (racord S.R.M. Doaga), care prezinta zone de protectie cu restrictii de construire fata de conducta de transport gaz, culoar dimensionat de 40.00m latime
	Rețea de transport energie electrica aeriana (LEA) de inalta tensiune, care prezinta zone de protectie cu restrictii de construire fata de liniile electrice, culoare dimensionate de 87.00m latime, 67.00m latime si 44.00m latime
	Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 12.00m fata de axul drumului judetean DJ204E, zona de intravilan existent a localitatii
	Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 30.00m fata de marginea zonei de siguranta a drumului judetean DJ204E, zona de extravilan existent a localitatii

2. Circulatii si accesuri:

	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / iesire auto
	Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

5. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

	Limita intravilan trupuri incadrate in P.U.G. oras Marasesti
	Limita zonei studiate
	Limita terenurilor care au generat P.U.Z.
	Limite de proprietate ale terenurilor evidentiuate in zona studiata
	TERENURI GENERATOARE DE P.U.Z. AFLATE IN EXTRAVILAN - se propune schimbarea functiunii urbanistice incadrate in extravilan agricol, cu functiunea propusa de reglementat - Zona unitati agrozootehnice - A_ag / Subzona unitati agrozootehnice - ferma, stane
	Zona locuinte si functiuni complementare - subzona de locuire individuala, din domeniul privat
	Zona gospodarie comunală, din domeniul public
	Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public
	Zona terenuri neproductive din domeniul public
	Zona terenuri agricole din domeniul public si privat
	Zona de extravilan agricol, ocupate cu canale de irigatii si echipamente editare, din domeniul public
	Zona destinate acostamentelor si rigolelor stradale din domeniul public
	Zona de extravilan, curs apa curgatoare, din domeniul public

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. ocupate de activitati agricole (categoria de folosinta pasune) - situatia existenta	2935673.00mp	96.46%
Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. ocupate de activitati agricole (categoria de folosinta curti constructii) - situatia existenta	66564.00mp	0.98%
Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. ocupate de cai de circulatie rutiera (categoria de folosinta drum) - situatia existenta	11302.00mp	2.19%
Portiuni din terenurile generatoare de P.U.Z. ocupate de canale de irigatii (categoria de folosinta ape curgatoare) - situatia existenta	29763.00mp	0.37%
TOTAL TERENURI GENERATOARE DE P.U.Z.	3044307.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

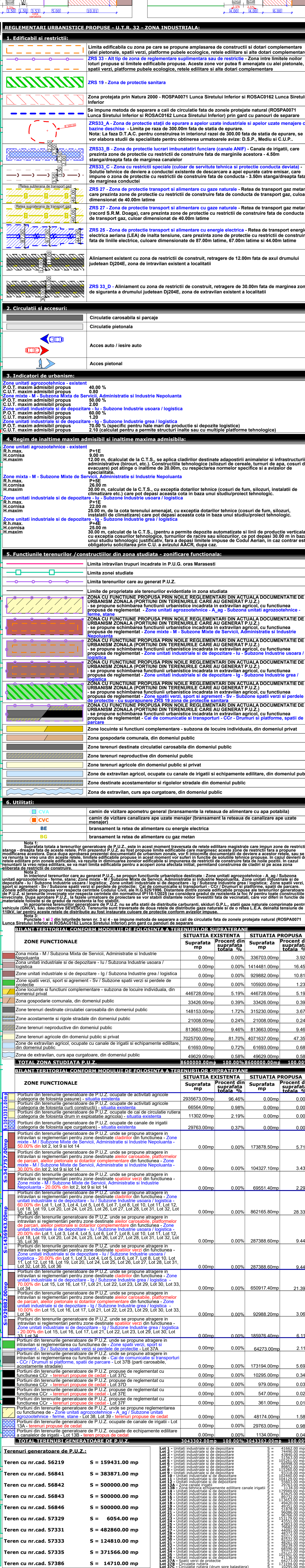
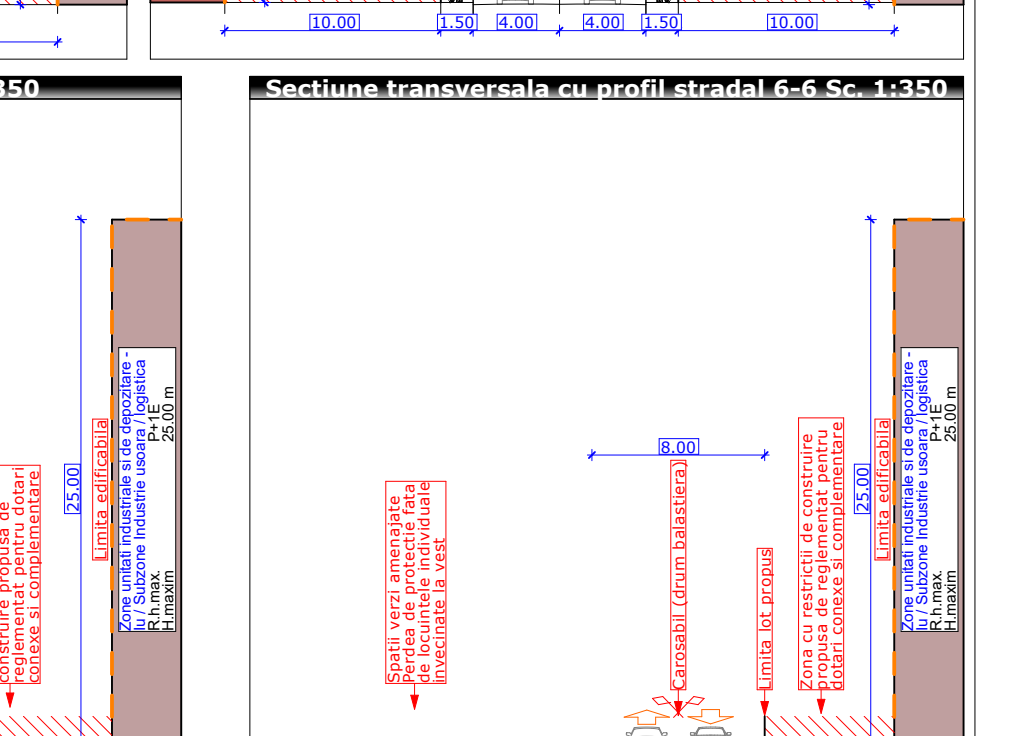
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zona locuinte si functiuni complementare - subzona de locuire individuala, din domeniul privat	446728.00mp	5.19%
Zona gospodarie comunală, din domeniul public	33426.00mp	0.39%
Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public	148153.00mp	1.72%
Zona acostamente si rigole stradale din domeniul public	21008.00mp	0.24%
Zona terenuri neproductive din domeniul public	813663.00mp	9.46%
Zona terenuri agricole din domeniul public si privat	7025700.00mp	81.70%
Zona de extravilan agricol, ocupate cu canale de irigatii si echipamente editare, din domeniul public	61693.00mp	0.72%
Zona de extravilan, curs apa curgatoare, din domeniul public	49629.00mp	0.58%
TOTAL ZONA STUDIATA P.U.Z.	8600000.00mp	100.00%

Terenuri generatoare de P.U.Z.:

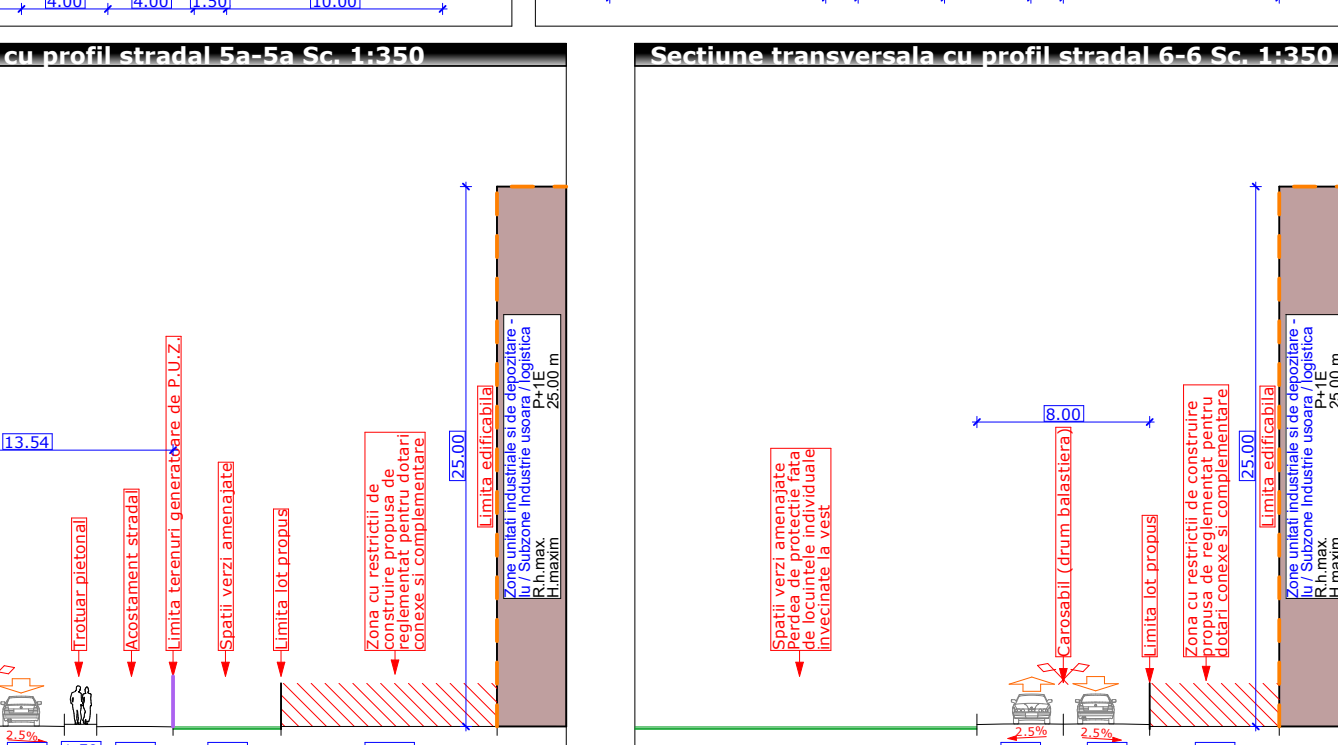
Teren cu nr.cad. 56219	S = 159431.00 mp compus din:
- pasune	S = 102396.00mp (T81/1, P426/2)
- ape curgatoare (canal)	S = 1571.00mp (T81/1, P431)
- pasune	S = 53578.00mp (T81/1, P426/2)
- curti constructii	S = 1885.00mp (T81/1, P426/2)
Teren cu nr.cad. 56841	S = 383871.00 mp compus din:
- ape curgatoare (canal)	S = 2713.00mp (T50, P220)
- pasune	S = 181301.00mp (T50, P235)
- pasune	S = 16728.00mp (T50, P235/1)
- pasune	S = 6525.00mp (T50, P251/1)
- pasune	S = 3641.00mp (T66, P396)
- pasune	S = 56556.00mp (T66, P396/1)
- pasune	S = 93702.00mp (T67, P398)
- drum	S = 11302.00mp (T79, P421)
- curti constructii	S = 4621.00mp (T50, P235, P235/1)
- curti constructii	S = 1795.00mp (T50, P251/1)
- curti constructii	S = 1684.00mp (T66, P396/1)
- curti constructii	S = 3302.00mp (T67, P398)
Teren cu nr.cad. 56842	S = 500000.00 mp compus din:
- ape curgatoare (canal)	S = 2641.00mp (T50, P220)
- pasune	S = 83198.00mp (T66, P396)
- pasune	S = 247198.00mp (T67, P398)
- pasune	S = 50420.00mp (T67, P398/1)
- pasune	S = 102210.00mp (T80, P426)
- ape curgatoare (canal)	S = 2205.00mp (T81, P431)
- curti constructii	S = 541.00mp (T66, P396)
- curti constructii	S = 7200.00mp (T67, P398)
- curti constructii	S = 1577.00mp (T67, P398/1)
- curti constructii	S = 2810.00mp (T80, P426)
Teren cu nr.cad. 56843	S = 500000.00 mp compus din:
- ape curgatoare (canal)	S = 12714.00mp (T50, P220)
- pasune	S = 477289.00mp (T67, P398/1)
- curti constructii	S = 9997.00mp (T67, P398/1)
Teren cu nr.cad. 56846	S = 500000.00 mp compus din:
- pasune	S = 493573.00mp (T81, P430)
- curti constructii	S = 6427.00mp (T81, P430)
Teren cu nr.cad. 57329	S = 6054.00 mp compus din:
- ape curgatoare (canal)	S = 6054.00mp (T81, P431)
Teren cu nr.cad. 57331	S = 482860.00 mp compus din:
- pasune	S = 5917.00mp (T79, P424)
- pasune	S = 465002.00mp (T80, P426)
- pasune	S = 11641.00mp (T80, P426)
Teren cu nr.cad. 57333	S = 124810.00 mp compus din:
- pasune	S = 119424.00mp (T81, P430)
- ape curgatoare (canal)	S = 1865.00mp (T81, P431)
- curti constructii	S = 3521.00mp (T81, P430)
Teren cu nr.cad. 57335	S = 371566.00 mp compus din:
- pasune	S = 215519.00mp (T79, P424)
- curti constructii	S = 146785.00mp (T80, P426)
- curti constructii	S = 1321.00mp (T79, P426)
- curti constructii	S = 2104.00mp (T79, P426)
- curti constructii	S = 5836.00mp (T80, P426)
Teren cu nr.cad. 57386	S = 14710.00 mp compus din:
- pasune	S = 14710.00mp (T80, P426)

SUPRAFATA TERENURI GENERATOARE DE P.U.Z. SUPRAFATA ZONA STUDIATA		= 3 043 302.00 mp = 8 600 000.00 mp
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari: U.A.T. JUDETEL Vrancea
SPECIFICATIE NUME SEMNATURA		Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Planșă: SITUATIA EXISTENTA
PROIECTANT: Arh. Cosmin Nedelcu		Plansa: U01.0
DESENANT: Teh.Pr.CAD. Savau Cosmin Virgil		

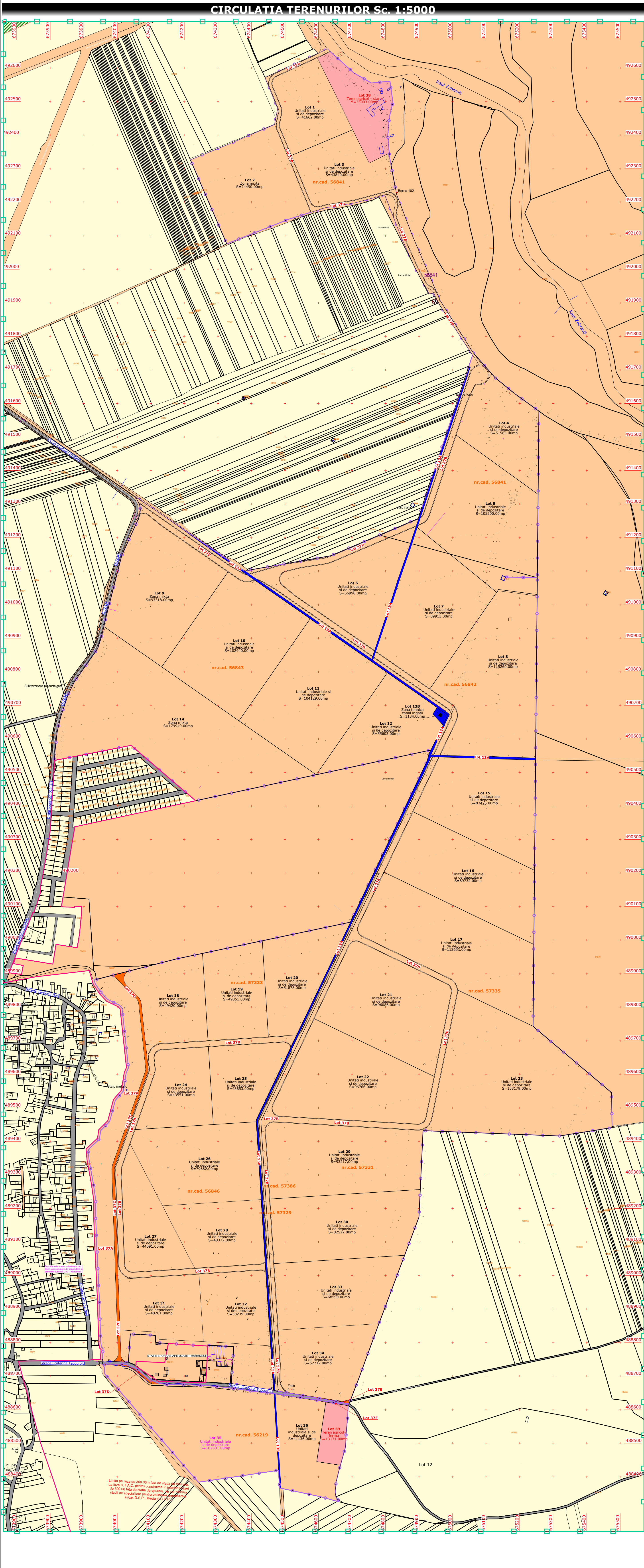




Nota: Indice zonele aflate sub suprafața 10 - Zona de protecție Indice zonele situate sub suprafața 15 = 105020000 Indice zonele situate sub suprafața 15 = 2095 1230000 (Lot 37 unitati industriale de depozitare + circulatie rutiera + spatii verzi) Indice zonele situate sub suprafața 15 = 2095 1230000 (Lot 37 unitati industriale de depozitare + circulatie rutiera + spatii verzi) SUPRAFAȚA TERENURILOR GENERATOARE DE SUPRAFAȚA ZONA STUDIATA		147 172,00 mp (Lot 38 si zona 4) 3 043 302,00 mp 8 600,00 mp		U.A.T. JUDEȚUL VÂRANCEA 2020-2021 PROIECT Nr. 973/2020	
S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focșani C.U. - R 16667093 - Tel:0232232777		PROIECT Nr. 973/2020		PLANUL DE ÎNTRĂLĂCĂȘARE	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU	PROIECT
SER. PROIECT	Arh. Cosmin Nedelcu		1:5000	PLANUL DE ÎNTRĂLĂCĂȘARE	PLANUL DE ÎNTRĂLĂCĂȘARE
PROIECTAT	Arh. Cosmin Nedelcu			PLANUL DE ÎNTRĂLĂCĂȘARE	PLANUL DE ÎNTRĂLĂCĂȘARE
				PLANUL DE ÎNTRĂLĂCĂȘARE	PLANUL DE ÎNTRĂLĂCĂȘARE



NOTA: Toile zone afiate sub ZRS 19 - Zona de protectie nationala, insume sub suprafața sa = 105920.00m ² Toile teren propriu altele in intravilan = 905.123200 m ² (Lot 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 8	
--	--



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA

- Extravilan oras Marasesti, nr. cad. 56846, 57331, 56219, 57329, 57386, 57335, 56843, 57333, 56841 si 56842, judetul Vrancea

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

LEGENDA	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul privat
	Teren proprietate publica a U.A.T. Judetului Vrancea - ZRS23 P - Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor. Propunere de transmitere in domeniul public al UAT Marasesti
	Terenuri proprietate publica a U.A.T. Judetului Vrancea - ZRS23 A - Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor. Propunere de retragere a dreptului de proprietate U.A.T. Judetului Vrancea si reventie in domeniul public al Statului Roman, administrarea ANIF
	Terenuri proprietate publica a U.A.T. Judetului Vrancea - ZRS23 C - Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor. Propunere de Concesiune
	Terenuri proprietate publica a U.A.T. Judetului Vrancea cu propunere de transmitere in domeniul public al U.A.T. Marasesti (unitati agro-zootehnice existente) - ZRS23 P - Zona supusa circulatiei juridice a terenurilor. Propunere de transmitere in domeniul public al UAT Marasesti

Total teren propus de atras in intravilan S = 2 995 128.00 mp (Lot 1 -> Lot 37 Unitati industriale si de depozitare + circulatie rutiera + spatii verzi)		S = 48 174.00 mp (Lot 38 stapa, Lot 39 ferma)	
Teren ce nu se atrage in intravilan S =		= 3 043 302.00 mp	
SUPRAFATA TERENURI GENERATOARE DE P.U.Z.		= 8 600 000.00 mp	
SUPRAFATA ZONA STUDIATA		U.A.T. JUDETLUL VRANCEA	
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani		Beneficiar:	
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Proiect Nr.: 974 / 2026	
SPECIFICATIE		NUME	
SEMNTATURA		Scara:	
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Proiect: - PLAN URBANISTIC ZONAL	
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA	
DESENAT: Saulea Cosmin Virgil		Extravilan oras Marasesti, nr. cad. 56846, 57331, 56219, 57329, 57386, 57335, 56843, 57333, 56841 si 56842, judetul Vrancea	
		Data:	
		Titlu Plansa: CIRCULATIA TERENURILOR	
		Faza: P.U.Z.	
		Plansa: U03.0	

