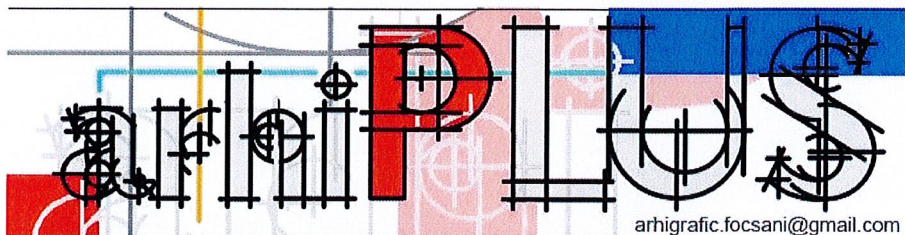


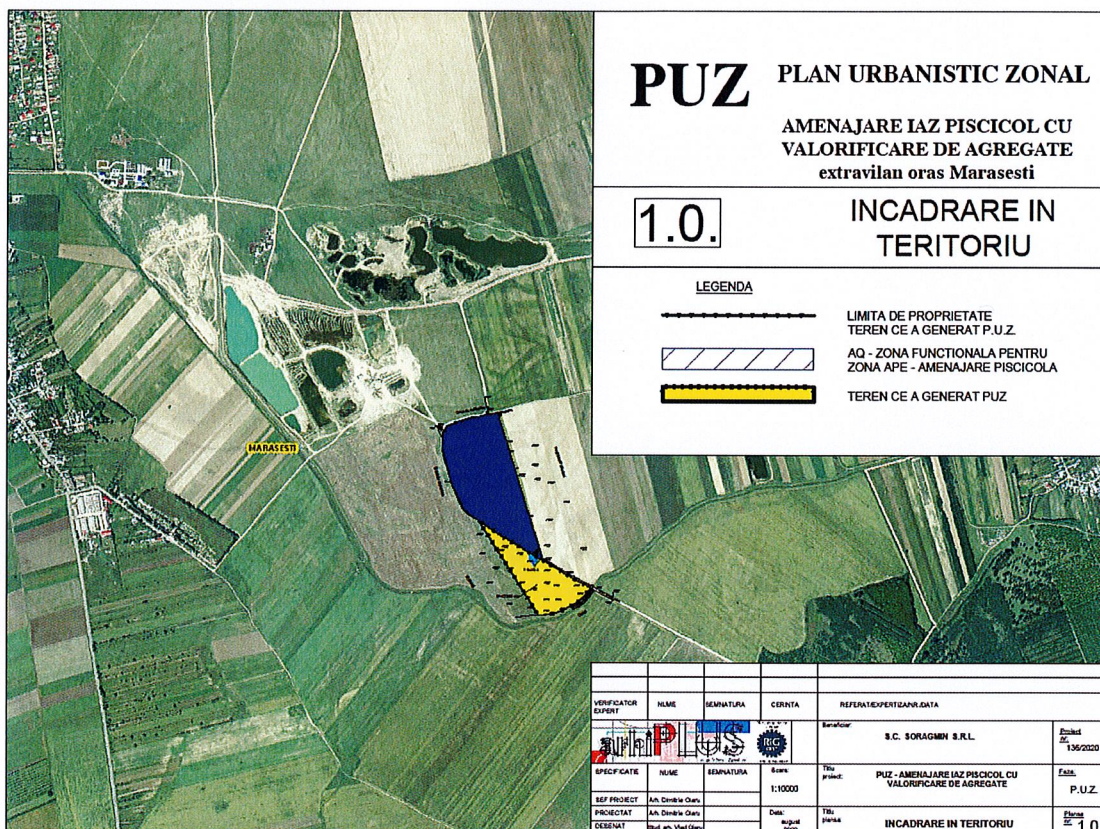
**PUZ "AMENAJARE IAZ PISCICOL IN EXTRAVILAN ORAS MARASESTI, T 86, P 461, CU VALORIFICARE AGREGATE"**



arhigrafic.focsani@gmail.com

ISO 9001 ISO 14001

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



**PLAN URBANISTIC ZONAL  
"AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE"  
IN EXTRAVILAN ORAS MARASESTI, T 86, P %459.**

**Inițiator: SORAGMIN SRL, com. BANCA, jud. VASLUI**

**PROIECTANT: arhiPLUS SRL Focsani**

**LISTA DE RESPONSABILITATI**

**Simbol :** proiect nr. 136/2020

**Administrator:** arh. Dimitrie Olaru

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





# MEMORIU GENERAL

## AVIZ OPORTUNITATE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE:

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL– ”AMENAJARE IAZ PISCICOL CU VALORIFICARE AGREGATE”**. In extravilan oras MARASESTI, T 86, P %459.
- Inițiator: **SORAGMIN SRL, com. BANCA, jud. VASLUI.**
- Proiectant: **S.C. ARHIPLUS S.R.L.** Focsani, str. Cuza Voda nr 68
- Data elaborării: **august 2020.**
- Simbol proiect: **136/ 2020.**

#### 1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

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

#### 1.3. OBIECTIVUL LUCRARI.

Determinarea conditiilor generale de amplasare a unui iaz piscicol, cuprinzand elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire, in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General si a Regulamentului General de Urbanism. Parcela este amplasata conform PUG aprobat, în extravilanul UAT MARASESTI, cu categorii de folosință agricol arabil.

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

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

#### 1.4. SCOPUL PROIECTULUI

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

##### 1.4.1. Solicitari ale temei-program

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

- Amplasarea unor cladiri cu functiune administrativa – birouri, depozitare material, grup sanitar;
- Amenajare iaz piscicol;
- Amenajare parcare conform HGR 525- RGU;



- Amenajare acces auto și pietonal;
- Amenajare spații verzi plantate conform HGR 525- RGU;
- Echiparea terenului cu utilitățile necesare pentru o bună funcționare;

## 2. – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. INCADRARE ÎN LOCALITATE - EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat, care generează prezenta documentație, are o suprafață de 42.390,0 mp amplasat în extravilan. Terenul se află în partea de sud-est a orașului Marasesti, cu acces pe drumul de exploatare existent în zona.

Terenul are ca vecinătăți:

- La nord– drum de exploatare.
- La sud– canal desecare ;
- La vest– proprietate particulară – teren arabil;

### 2.3. STATUTUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul aparține SC SORAGMIN SRL, conform ACT DE DEZMEMBRARE, autentificat sub nr. 506 din 20.03.2018 Lot 2.

### 2.4. CIRCULAȚIA

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

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

**Principale disfuncționalități și priorități ce au reiesit din analiza zonei:**

CADRUL CONSTRUIT-FUNCȚIUNI URBANE	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI	CATEGORII DE INTERVENȚII URBANISTICE
<b>Locuire și servicii</b> - terenuri neocupate	<ul style="list-style-type: none"><li>- neocuparea parcelelor din cauza faptului că este în extravilan cu categoria de folosință agricolă arabil;</li><li>- zone lipsite de asigurarea cu utilități tehnico-edilitare;</li><li>- zone fără dotări de folosință zilnică/periodică;</li></ul>	Utilizarea funcțională a zonei existente, ca zonă pentru A Q - ZONA APE-AMENALARE PISCICOLA, cu respectarea RGU privind: <ul style="list-style-type: none"><li>- întocmirea regulamentului local de urbanism aferent PUZ, cu permisiuni și restricții pe zona analizată</li><li>- respectarea condițiilor de constructibilitate;</li></ul>	Schimbarea funcțiunii zonei
<b>Circulație și transport</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- lipsa organizării și ierarhizării circulației în zona și pe parcela de teren;</li><li>- lipsa spațiilor de parcare.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ierarhizarea circulațiilor;</li><li>- organizarea circulației locale și racordarea acesteia la circulația din zonă;</li><li>- asigurarea terenurilor pentru organizarea circulației pe parcelă;</li><li>- asigurarea terenurilor pentru staționare și parcare conform RGU.</li><li>- realizarea în incinta a circulațiilor auto și pietonale</li></ul>	Amenajări specifice în conformitate cu legislația în vigoare.
<b>Mediu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Insuficiența spațiilor verzi amenajate</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- amenajare spații verzi de folosință generală, conform RGU</li></ul>	Combaterea poluării și ameliorarea microclimatului
<b>Igienă urbană-salubtitate</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- inexistența echipării tehnico edilitare pe parcela din extravilan;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- realizarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare;</li><li>- realizarea și echiparea platformelor pentru colectarea deșeurilor</li></ul>	Intervenții conform studiilor de specialitate

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### Relatia cadru natural-cadru construit.

In prezent, pe terenul care genereaza PUZ nu exista constructii. Propunerile de dezvoltare urbana, nu vor afecta in mod semnificativ zona, avind in vedere masurile compensatorii ce se vor aplica, prin plantari de arbori si arbusti, realizarea de spatii verzi plantate si mici perdele verzi de protectie. Aceste masuri vor fi analizate si detaliate in documentatia pentru avizul de mediu.

## 2.8. Probleme de PATRIMONIUL CULTURAL

Pe zona luata in studiu, nu se regasesc monumente istorice si de arhitectura sau situri arheologice, calasate conform Ordinului Ministerului Culturii si Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea listei monumentelor istorice.

## 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA - REGLEMENTARI

### 3.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

In conformitate cu PUG/1998, terenul este situat in extravilanul UAT MARASESTI, care potrivit Regulamentului General de Urbanism poate avea urmatoarele utilizari:

#### Utilizare functionala:

- Utilizari premise: productie agricola, constructii pentru anexe agricole, retele majore de transport.

Zona nu este vizata de investitii publice de nivel judetean, regional sau national.

**FUNCTIUNI EXISTENTE: - Nu este cazul.**

### 3.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA - FUNCTIUNI PROPUSE:

Derogarea propusa de prezentul PUZ, fata de reglementarile PUG aprobat, va fi aceea de **reconversie funcțională a zonei existente, în zonă pentru AQ: ape-exploatare piscicola**. Urmare a analizelor efectuate si a elementelor propuse prin teme de proiectare, rezulta ca este posibila amplasarea si realizarea zonei functionale propuse cu toate dotarile si elementele ei anexe functionale.

Acesta zona va fi definita in continuare ca fiind:

**AQ- zonă ape-exploatare piscicola.**

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

### 3.2.1. REALIZAREA FUNCTIUNILOR PROPUSE

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

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

### 3.3. REGIM DE ALINIERE

Aliniament obligatoriu impus:

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

### 3.4. REGIM DE ÎNĂLTIME

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



### 3.5. BILANT TERITORIAL

Nr	ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
1.	AQ- zonă ape-amenajari piscicole.	0	0	42.390,00	100,00
	• subzona aferenta amplasarii unor constructii administrative -max. admisibil	0	0	423,90	1,00
	• subzona aferenta cailor rutiere de acces, platforme pentru parcare si circulatii pietonale	0	0	4.239,00	10,00
	• subzona spatii verzi plantate	0	0	4.239,00	10,00
	• subzona luciu apa-amenajare piscicola	0	0	33.488,00	79,00
2.	Terenuri libere în extravilan-agricol-arabil	42.390,00	100	0	0
	<b>TOTAL suprafata reglementata AQ</b>	<b>42.390,00</b>	<b>100,00</b>	<b>42.390,00</b>	<b>100,00</b>

### 3.6. INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISIBILI

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

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

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

Inițierea iazului piscicol are consecințe atât economice cât și sociale pentru UAT Marasesti. Investiția va genera noi locuri de muncă și va aduce venituri suplimentare atât bugetului local cât și bugetului de stat.

### 5. CATEGORII DE COSTURI

Pentru implementarea investiției, costurile generate pentru întocmirea și aprobarea documentațiilor, cât și de execuție a investiției, vor intra exclusiv în sarcina investitorului și vor face obiectul unui studiu de fezabilitate.

SC arhiPLUS srl

Arhitect urbanist,  
DIMITRIE OLARU

