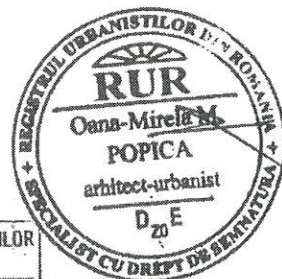


Anexa nr. 1 la HCL ZORLENI

PLAN URBANISTIC ZONAL nr. 12/27.03.2025**PUZ – SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE PRESTARI SERVICII****Amplasamentul obiectivului:** : jud. Vaslui, com. Zorleni, sat Simila, cod postal 737638, T-26, P-399/7, NC 71708, CF 71708**Beneficiar:** S.C. AUTO-SERVICIES S.R.L.**Proiectant:** S.C. ATELIER INFINIT S.R.L.**Sef proiect:** Arh. POPICA OANA**Urbanism:** Arh. POPICA OANA

Arh. COVAȘĂ PETRU

Utilități: ing. EȘANU ANDREI**Geotehnie:** S.C. KDF ASISTCONSULT S.R.L.**Topometrie:** ing. RAMBOI LAURENTIU-VINCENTIU**Proiect nr.:** 03/2024**Data elaborarii:** 03.2024

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament constituie instrumentul operațional al documentației **PUZ – SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE PRESTARI SERVICII**, detaliind sub formă de prescripții – permisiuni și restricții – reglementările ce privesc organizarea urbanistică a zonei. După aprobarea PUZ, aceste prescripții devin obligatorii.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului aferent PUZ se află:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 /1996 și revizuit în 2002;
- Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al PUZ, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată 2008;
- Legea nr. 163/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – modificări (Legea nr. 197/2016)
- Documentații PUZ elaborate anterior în cadrul zonei.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă la terenul situat în comuna Zorleni, identificat cu NC 71708, CF 71708, teren în suprafață de 4000,00 mp, aflată în intravilan ce se constituie ca PUZ – **SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE PRESTARI SERVICII**, având ca beneficiar pe SC AUTO-SERVICIES SRL și se aplică terenului delimitat în planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecinătăți:

Suprafața studiată se învecinează:

- la Est – teren proprietate private – Nanu Mihai, Nanu Ioan, Ene Niculita, Hamza Ana;
- la Sud - teren proprietate privată nr. cad. 74393, nr. cad. 71707;
- la Nord – teren proprietate private nr. cad. 71273;
- la Vest - drum județean – cale de acces – DJ243 (DC 400/1);

Bază legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construire în cadrul zonei.

După aprobarea PUZ, prezentul Regulament devine baza legală și actul de autoritate al administrației publice locale.



CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului sau surse generatoare de reziduri chimice.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor vor fi alese astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005, modificată și completată de Legea nr. 265/2006.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiul geotehnic și de stabilitate.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate într-un bazin betonat hidroizolat etans vidanjabil ce va fi dimensionat corespunzător în raport cu funcțiunile propuse.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, este propusă a fi amenajată la o distanță de minim **10,00 m** de ferestrele construcțiilor propuse. Va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi întreținută în permanentă stare de curățenie. Deșeurile vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate de serviciul de salubritate al comunei Zorleni.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi – nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi – suprafețele de teren rămase libere se vor planta: ca spații verzi de protecție (perimetral pe limita de proprietate a terenului, pe aliniament), ca spații verzi cu rol decorativ.

Protejarea bunurilor de patrimoniu – nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitate urbană – nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore - se vor lua toate măsurile ce privesc diminuarea până la eliminare a disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Clădirea va avea asigurate următoarele utilități:

Alimentare cu apă

Se propune realizarea unui puț forat dotat cu hidrofor pentru a deservi clădirile de servicii și dotările propuse prin prezenta documentație. Se va institui o zonă de protecție de 10 m în jurul puțului forat.

Autorizarea de funcționare a clădirilor ce vor fi autorizate și realizate în urma aprobării prezentei documentații va fi condiționată de prezentarea unei soluții viabile

de apă potabilă pentru clădiri. Această soluție va conține un studiu hidrochimic prin care se stabilesc analize fizico-chimice, biologice și bacteriologice cu privire la calitatea apei din strat.

Debitul de apă necesar clădirilor va fi asigurat prin soluția tehnică propusă în documentația de autorizare a clădirilor.

Se vor respecta normativele în vigoare cu privire la proiectarea captărilor cu puțuri forate și al debitului maxim al puțurilor forate în funcție de situația de la fața locului și de necesitățile clădirilor ce vor fi supuse la autorizare în etapa ulterioară aprobării prezentului PUZ.

Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi preluate într-un bazin betonat hidroizolat etans vidanjabil ce va fi dimensionat corespunzător în raport cu funcțiunile propuse.

Apele meteorice vor fi directionate către spațiul verde al terenului studiat.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua electrică de joasă tensiune (LEA 0.4KV) existentă în apropiere (la o distanță de 70 m față de teren), care deserveste clădirile din imediată apropiere a amplasamentului studiat prin extinderea acesteia până la clădirile propuse.

Alimentarea cu energie termică

Zona nu este echipată cu rețea de alimentare cu energie termică.

Încălzirea clădirilor de servicii și a dotărilor propuse prin prezenta documentație se va realiza prin intermediul unei soluții pe bază de energie electrică. Racordul de energie electrică va fi bazat pe necesarul de energie electrică calculat la faza de autorizare a clădirilor ce urmează a fi propuse pe terenul studiat. Soluția tehnică de racordare la rețeaua existentă va fi stabilită de către administratorul rețelei de electricitate din zonă.

Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua publică existentă în apropiere (la o distanță de 70 m față de terenul studiat) prin extinderea acesteia până la terenul studiat.

Telecomunicații

Zona este echipată cu rețea de telecomunicații.

Se va face racord la rețeaua existentă în strada DJ 243 (DC 400/1).

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor se va face selectiv în europubele amplasate pe o platformă betonată și vor fi ridicate periodic de către firma specializată care deserveste comuna Zorleni.

Se vor respecta de asemenea prevederile Ordinului M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, privind distanțele dintre clădiri pentru asigurarea însoririi fațadelor, amplasarea locurilor de parcare și a platformelor gospodărești precum și cele privind colectarea și canalizarea apelor uzate menajere.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport



gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisă.

Se interzic funcțiunile care implică activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Este obligatoriu ca în raport cu caracteristicile amplasamentului să se respecte condiționările impuse prin studiul geotehnic și de stabilitate.

Prin proiectare se va asigura o greutate cât mai redusă a construcției.

Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri de maxim 35%.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafața lotului se va face, prin sistematizare verticală și rigole spre spațiul verde al terenului studiat, în vederea preluării apei în circuitul natural.

Lucrările de terasamente legate de sistematizarea verticală și de ridicarea cotei clădirii vor respecta prevederile Codului Civil de a nu permite evacuarea apelor pluviale pe terenurile altor proprietăți.

Poluanții eliminați în atmosferă nu vor depăși concentrațiile maxime admise de standardele românești în vigoare.

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele perfect închise. Pentru evacuarea gunoierului este obligatorie încheierea unui contract individual cu serviciile specializate autorizate.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

Nu este cazul.

Asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în totalitate, a lucrărilor de echipare edilitară a zonei studiate.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin P.U.G. Condițiile de amplasare a construcțiilor funcție de destinația acestora în cadrul localității trebuie să respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996.

Construcțiile de zonă urbanizată vor respecta condițiile de amplasare numai în locațiile strict determinate, prevăzute în prezentul PUZ.

Procentul de ocupare al terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului PUZ.



Lucrari de utilitate publica:

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza documentației de urbanism, aprobate conf. legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizare executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil:

- 2,00 m – dacă sunt ferestre sau uși;
- 0,60 m – dacă nu sunt ferestre sau uși.

Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.).

Distanțele între clădirile nealăturate 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, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Se vor respecta distanțele față de rețelele edilitare, drumurile publice și alte elemente care ar putea exista în apropiere și necesita o distanță de siguranță, după caz.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- Se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din RGU);
- Există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din RGU).

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Este obligatorie racordarea construcției propuse la toate utilitățile disponibile în zonă.

- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe trotuare, platforme auto și acoperișul clădirilor la rigole.
- Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică,

termoficare, telecomunicații. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

- Se interzice amplasarea rețelilor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.)
- Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelilor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, în întregime. Proprietatea asupra rețelilor tehnico – edilitare aflate în serviciul public este proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

Se vor respecta condițiile furnizorilor de utilități.

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

Parcela este divizibilă.

Dacă parcela se divide, se vor folosi limitele descrise în prezentul regulament pentru fiecare parcela ce se încadrează în prezenta documentație de urbanism. Coeficienții urbani și limitele construcțiilor amplasate pe parcelele divizate se vor încadra în prezentul regulament local de urbanism.

Parcelele vor respecta dimensiunile minime admise din HG 525 - regulamentul general de urbanism:

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 200 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 400 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate.

Se recomandă ca în interiorul parcelei, pe suprafața neocupată de construcții, să se asigure o suprafață de minim 30% spații verzi și plantate, grădini de fațadă.

Împrejmuirile:

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U.:

a) împrejmuiți opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiți transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**11. Unități și subunități funcționale:**

Conform cu certificatul de urbanism nr. 98/05.12.2023 și a avizului de oportunitate nr 01 din 11.03.2024 eliberat de Primaria Comunei Zorleni, a fost făcută propunerea pentru:

UTR 44 - Subzona Z.I. s.p. 44 - zonă prestări servicii P, P+1E.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR 44 - Subzona Z.I. s.p. 44
- zonă prestări servicii P, P+1E.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

1.1. În zona PUZ-ului se permit următoarele funcțiuni:

- Service auto, spalatorie auto, servicii rutiere;
- Construcții comerciale;
- Clădiri administrative;
- Anexe complementare;
- Funcțiuni de interes general manageriale,
- Tehnice,
- Profesionale,
- Telecomunicații,
- Hoteluri,
- Restaurante,
- Comerț,
- Servicii personale și colective,
- Loisir,
- Activități manufacturiere aferente;
- Utilități și amenajări aferente funcțiunilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, depozite, platforme betonate, garaje, spații plantate, locuințe de serviciu, clădiri anexe complementare, etc.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

2.1. În zona PUZ-ului se permit conditionat următoarele funcțiuni:

- Depozitare și comerț en-gros cu excepția celor care comercializează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

TITLU PROIECT: **PUZ - CHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE PRESTARI SERVICII COMPLEMENTARE**, în Comuna Zorleni, județul Vaslui

BENEFICIAR: **S.C. AUTO-SERVICIES S.R.L.**

- Activități de cercetare – dezvoltare și formare profesională cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

ARTICOLUL 3 – INTERDICȚII DE UTILIZARE

3.1. Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate.
- Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări (L1-Z):
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Alte funcțiuni care nu sunt prevăzute la punctele 1.1. și 2.1.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1. Parcela se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri insiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.
- suprafața minimă a parcelei de 200 mp pentru clădiri insiruite și, respectiv, de minimum 400 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- parcela este accesibilă direct dintr-un drum public sau privat.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1. Amplasarea față de aliniament (limita de separare dintre domeniul public și cel privat) se va face la distanțele:

- **Alinieri stradale:**

- Retrageră aliniament principal: minim 12 m fata de axul caii principale de acces - DJ243;
- Retrageră aliniament secundar: nu mai puțin de 0.6 m fata de limita de proprietate cu conditia respectarii codului civil, dar minim 4.5 m fata de axul caii secundare de acces ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

6.1. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale a proprietății jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 0,60m.

6.2. În spațiul dintre limita de proprietate și limita de aliniere a construcțiilor se pot amplasa spații verzi, circulații pietonale.

6.3. Se vor amenaja spațiile verzi nou create pentru a respecta procentul de 30% alocat spațiilor verzi prin prezentul regulment.

6.4 Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

6.5 Zona edificabilă propusă va respecta următoarele limite pentru fiecare parcela în parte:

- **Alinieri laterale si posterioare:**

- Retrageri fata de limitele de proprietate laterale spre Sud-Est: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 0.6 m fata de limita de proprietate cu condiția respectării codului civil;
- Retrageri fata de limitele de proprietate laterale spre Nord-Vest și Nord-Est: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 0.6 m fata de limita de proprietate cu condiția respectării codului civil;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

7.1. Distanțele între clădirile nealăturate 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, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

8.1. Accesul auto este realizat dinspre strada DJ 243 – drum existent în partea de sud-vest a amplasamentului din care se asigura un drum de acces cu lățimea de minim 7,00m. Accesul auto secundar este realizat dinspre nord - est drum extins a drumul comunal existent adiacent parcelei din care se asigura un drum de acces cu lățimea de minim 4,00m.

8.2. Pentru toate categoriile de construcții se va asigura accesul pentru intervenții în caz de incendiu.

8.3. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

8.4. Accesul pietonal dinspre trotuarul de la strada DJ 243 și calea de acces secundară va fi conformat astfel încât să permită și circulația persoanelor cu handicap.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

9.1. Parcarea se va amenaja în afara drumurilor publice, în interiorul incintei și se va dimensiona conform HG 525 /1996.

9.2. Stationarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

9.3. Stationarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

9.4. Stationarea vehiculelor va fi la minim 5,00m fata de ferestrele incaperilor de locuit.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TITLU PROIECT: **PUZ - CHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE PRESTARI SERVICII COMPLEMENTARE**, în Comuna Zorleni, județul Vaslui

BENEFICIAR: **S.C. AUTO-SERVICIES S.R.L.**

10.1. Înălțimea maximă la streășină/atic va fi de 7,00 m măsurată de la cota C.T.N (cota terenului natural masurat la nivelul cel mai înalt pe care este amplasată clădirea);

10.2. Regimul de înălțime va fi de maxim P, P+1E (2 niveluri supraterane). Se admite un nivel subteran.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

11.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii și se va armoniza cu restul clădirilor existente pe loturile învecinate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;

12.2. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

13.2. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

14.1. Împrejmuirile spre stradă pot avea înălțimea de maxim 1,80 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă de 1,20 m dublata sau nu de un gard viu.

14.2. Gardurile spre limitele de separare între proprietăți vor putea fi opace, cu înălțimi de maxim 2,00 m.

14.3. Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu, plantații în aliniament.

14.4. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă, etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENTUL MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

15.1. Procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%.

15.2. Se va admite de către administrația publică locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT-ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de alte Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

16.1. Coeficientul de utilizare a terenului va fi de maxim 0.7 ADC/mp teren.

16.2. Se va admite de către administrația publică locală construcția de imobile noi, cu depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de alte Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 17 - MODIFICĂRI ALE PUZ

17.1. Orice modificare a PUZ-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa conform legislației în vigoare și cu acordul proiectantului.

SECȚIUNEA IV**ARTICOLUL 18 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ-ULUI**

18.1. Se vor întocmi studii geotehnice și de stabilitate și planuri topografice la obiect, pentru toate lucrările de construcții.

CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (UTR) - este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

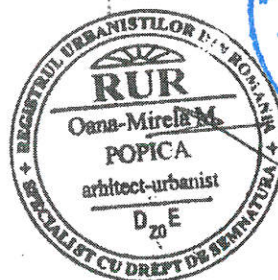
Conform documentației PUG aprobată prin HCL Zorleni, nr. 22/31.08.2009 și nr. 44/13.09.2019. Amplasamentul este situat în intravilan și în vecinătatea unei zone arabile, la o distanță de aproximativ 0.30 km fiind o zonă de locuințe individuale de tip rural cu P-P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Conform cu certificatul de urbanism nr. 98/05.12.2023 eliberat de Primăria Comunei Zorleni și a avizului de oportunitate nr 01 din 11.03.2024 eliberat de Primăria Comunei Zorleni, a fost făcută propunerea pentru **UTR 44 - Subzona Z.I. s.p. 44** - zonă prestări servicii.

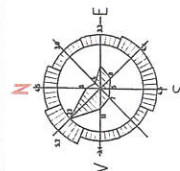
Intocmit,
Arh. Covașă Petru



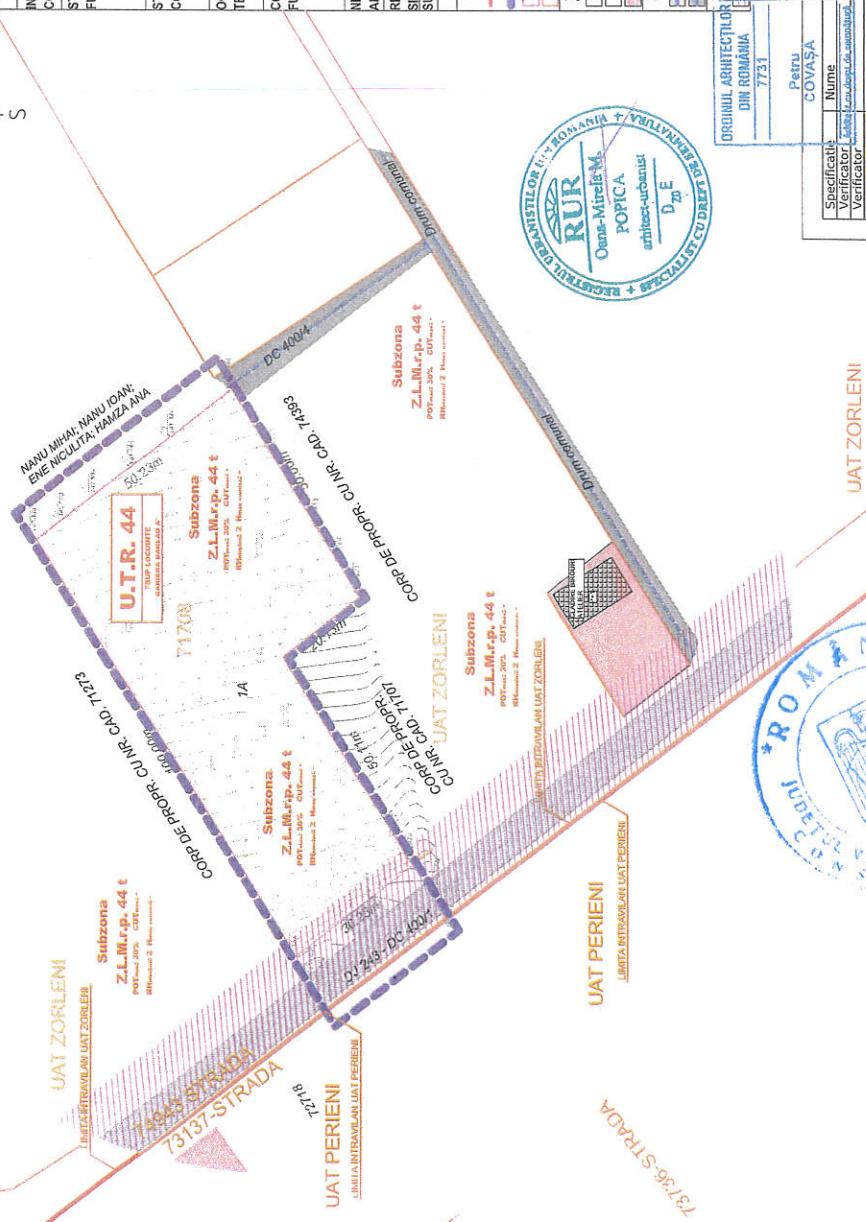
Urbanism,
Arh. Popica Oana



TEREN STUDIAT



Specificatie Verificator	Nume	Semnatura	Caract. <i>COVAGA</i>	REFERAT / NR. / DATA	PR. NR. 03/ 2024
Verificator					
Proiectant S.C. ATELIER INFINIT S.R.L. IASI, 22/28/26/2017; C.U.I. 38163536 Tel.: 0751.252.687 E-mail: atelier.infinit@gmail.com					
Specificatie	Socializata	Semnatura	Seara	Beneficiar de investitii:	
Verificator	Ath. P. Oana		2020	SC AUTO-SERVICES SRL	
Proiectant	CONFORM ORTOFOTOPLAN	Data	2024	Investitor/ <i>Amplasare din anuntul</i>	
	Ath. Covaga Petru			Județul Vaslui, mun. Bârlad, str. Toma Chiriacu, nr. 24	
				Proiect: PUZ - SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE PRESTARI SERVICII	
				Județul Vaslui, com. Zorleni, sat. NC 271708, poșta 71636, 1-26, 1-39971, NC 271708	
				Titlu planșă:	
				PLAN DE SITUATIE	
				Faza	
				P.U.Z.	
				Plansa	
				U 0.1	

[illegible]

Pr.nr.	03/	Faza	Plansa
2024		P.U.Z.	U 1.0

R. / DATA

REFERAT / N

Investitor / Beneficiar: **SC A**
Județul Vaslui
Obiect: **IZ - SCHIMB**
LOCUINTE
Județul Vaslui, com. Z
u plansa:

[illegible]

	Semnatu

INFINITI
17; C.U.I. 3

lt@gmail.com

	Semnatu

Agent de vânzări
ATELIER
 022/2826/20
 751.252.687
 : atelier.infin
 tatea
 ica Oana
 asă Petru
 asă Petru

Petrus COVAS	Nume	Proiect S.C. IASI; Tel.: 0 E-mail	Specializ Arh. Popo Arh. Cov Arh. Cov
-----------------	------	---	--

Specificat	Verificator	Verificator	Specificat	Sef proiect	Proiectat	Desenat
------------	-------------	-------------	------------	-------------	-----------	---------

[illegible]

ARLENI

ANIA.

[illegible][illegible][illegible]

A3

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE PRESTARI SERVICII

REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMIT -

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELA PROPRIETATE A BENEFICIARILOR PREZENTEI DOCUMENTATII
- RETRAGERE IMPREJUIRE
- LIMITE CADASTRALE

- Subz

- Subzona Z.I.M.r.p. 44 t - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI DE TIP RURAL P₁+P₁
- SPATIU VERDE aferent drumurilor judetene
- Subzona Z.I.S. 44 - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI PRESTARI SERVICII
- Subzona Z.I.s.p. 44 - ZONA PRESTARI SERVICII - nou propusa

- CALE

- CALE DE ACCES - drum asfaltat
- CALE DE ACCES - drum pietruit/ de pamant
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

PG - PLAT

- [illegible]

ALIMENTI

- Retragere ALINIAMENT PRINCIPAL
- Retragere fata de limitele posterioare si laterale
- SUPRAFATA CONSTRUIBILA UTR 1

—ZON—

- DATE OF BIRTH: 1940-01-01

canalizarea se va realiza la un bazin be

- canalizarea se va realiza la un bazin betonat etans vidanjabil dimensionat conform cu funciunile propuse. deseurile menajere obtinute se vor depozita selectiv in pubele cu acces din circulatia auto si vor fi indicate periodic de catre autoritatea responsabila cu salubritatea pe baza de contract.

Se va asigura câte un

- Se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, conform RGU.
La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcasele clienților, conform RGU.
Parcarea se va asigura pe proprietate, în afara circulației publice.

anitatea populatiei:

- se va asigura o distanta de 10 m de la punctul gospodaresc la fereastra spațiilor cu destinație de birouri
se vor respecta prevederile din OMS 119/2014 și OMS 994/2018

Contrasti.

- [illegible]

7

TEP TNET

11/10/2017

.infnit@gmail.com

7	
---	--

retragere imprejmuire

limita parcela

carosabil

traseu natural

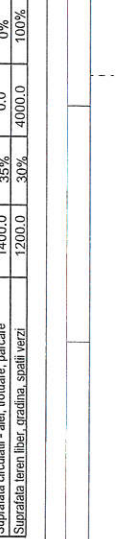
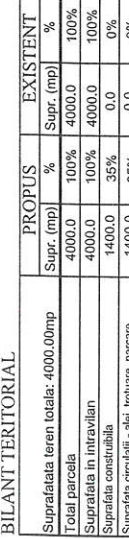
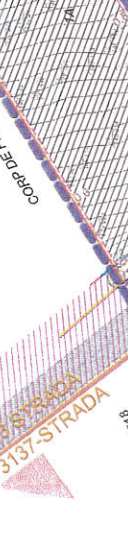
traseu

axul drumului

12.0

2.0 2.5 3.5 3.5 2.5 2.0 4.0

Profil Transversal Propus S1 sc 1: 200



	PROPIUS		EXISTENT	
	Supr. (mp)	%	Supr. (mp)	%
Suprafata teren total: 4000,00mp	4000,0	100%	4000,0	100%
Total parcela	4000,0	100%	4000,0	100%
Suprafata in intravilan	4000,0	100%	4000,0	100%
Suprafata constructibila	1400,0	35%	0,0	0%
Suprafata cruciului - alei, trotuar, parcare	1400,0	35%	0,0	0%
Suprafata teren birii, gradina, spatiu verzi	1200,0	30%	4000,0	100%

1	2	3	4
U.T.R. 44	3m	7m	
Subzona			
Z.L.a.p. 44	35%	0.7	

Specificatie	Nume	INFINIT	Semnatura	Cerinta
Verificator				

Proiectant

S.C. ATELIER INFINIT S.R.L

IASI: 322/2826/2017; C.U.I. 38163536

Tel.: 0751.252.687

0751.252.687

0751.252.687

REFERAT / NR. / DATA	Pr.intr. 03/2024
investitor / Beneficiar de investitie:	Faza
SC AUTO-SERVICES SRL	P.U.Z.
Județul Vaslui, mun. Barboi, str. Toma Chirtoacă, nr. 24	
Proiect: PUZ - SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE PRESTARI SERVICII	

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA DE
LOCUINTE IN ZONA DE PRESTARI SERVICII
PROPUNERE DE MOBILARE URBANA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELA PROPRIETATE A BENEFICIARILOR PREZENTEI DOCUMENTATII
- RETRAGERE IMPREJURIURE
- LIMITE CADASTRALE

OCUPAREA TERENULUI

- TEREN CONSTRUIT / NECONSTRUIT PE PARCELE INVECINATE
- ZONA SPATIU VERDE PE LOT STUDIAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- MOBILARE URBANA PE LOT CU CONSTRUCTII PROPUSE
- ALEE CAROSABILA/ PIETONALA PE LOT

CIRCULATII

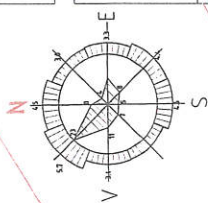
- CALE DE ACCES - drum asfaltat
- CALE DE ACCES - drum pietruit/ de pamant
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

DOTARI EDILITARE

- PLATFORMA GOSPODAREASCA - colectare selectiva deseuri

[Pg]

UTR 44 Subzona Z.L.s.p. 44
Inaltimea cladintor si gradii
de ocupare al terenurilor:
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m



U.T.R. 44
Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA	Petru
7731	GOVASA
Verificator	Nume
Verificator	7731

Proiectant	S.C. ATELIER INFINIT S.R.L.
Verificator	IASI, 222/2826/2017; C.U.I. 38163536
Verificator	Tel: 0751.252.687
Verificator	E-mail: atelier.infinit@gmail.com
Verificator	Specialitatea
Verificator	Arh. Popica Oana
Verificator	Arh. Covasa Petru
Verificator	Arh. Covasa Petru
Verificator	Arh. Covasa Petru



73736-STRADA

UAT PERIENI

UAT ZORLENI

UAT PERIENI

UAT ZORLENI

Subzona Z.L.s.p. 44

POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

U.T.R. 44
Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

Subzona Z.L.s.p. 44
POT terenului = 35%
CUT terenului = 0.7
H terenului (la cote) = 7.0m
H terenului (la cote) = 11.0m

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA DE
LOCUINTE IN ZONA DE PRESTARI SERVICII
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U.T.R. 44 3m 7m
Subzona 3 4
Z.I.s.p. 44 35% 0.7
servicii si dotari P+1E

1 - Inaltime minima a cladirii propuse
2 - Inaltime maxima a cladirii propuse
3 - P.O.T. - procent ocupare teren maxim
4 - C.U.T. - coeficient utilizare teren maxim

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELA PROPRIETATE A BENEFICIARILOR PREZENTEI DOCUMENTATII
- RETRAGERE IMPREJURIRE
- LIMITE CADASTRALE

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TEREN PROPRIETATE PUBLICA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

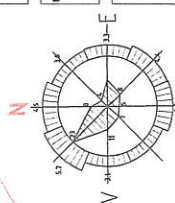
CIRCULATIA TERENURILOR INTRE DETINATORI

- TEREN IN PROPRIETATE PRIVATA CE TRECE IN DOMENIU PUBLIC - nu este cazul.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - nu sunt in zona studiata
- GOSPODARIRE COMUNALA
 - nu sunt in zona studiata
- CAI DE COMUNICATIE
 - DJ243 - necesita imbunatatirea acostamentului si a trotuarului
- RETELE EDILITARE
 - retele de energie electrice: necesita extindere.
 - retele de telecomunicatii: nu sunt in zona studiata.
 - retele de apa potabila: nu sunt in zona studiata.
 - retele de canalizare: nu sunt in zona studiata.
 - retele de gaze: necesita extindere.
- retele de incalzire: nu sunt in zona studiata.
- SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCULUI SI REZERVATIILOR NATURALE, A MONUMENTELOR NATURII
 - nu sunt in zona studiata
- SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI
 - nu este cazul;
- APARAREA TARI, ORDINEA PUBLICA SI SIGURANTA NATIONALA
 - nu este cazul;

BRANSA ARHITECTURALA
DIN ROMANIA
7731
Petrus
COVASA
Adresa cu drept de servitut



BILANT TERITORIAL - CIRCULATIA TERENURILOR

Suprafata teren totala: 4000.00mp	EXISTENT		PROPOS	
	Supr. (mp)	%	Supr. (mp)	%
Total parcela	4000.0	100%	4000.0	100%
Suprafata teren proprietate privata ce ramane in proprietate privata	-	%	4000.0	100%
Suprafata teren proprietate privata ce urmeaza a fi trecut in proprietate publica	-	%	0.0	0.0%



PL. NR. 03/2024

Faza

P.U.Z.

Plansa

U 4.0

Investitor / Beneficiar de investitie:

SC AUTO-SERVICES SRL

Proiect: Județul Vaslui, mun. Bărlad, str. Toma Chiriacu, nr. 24

PUZ - SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA DE PRESTARI SERVICII

Județul Vaslui, com. Zorleni, sat Simla, cod postal 73638, T-26, P-399/7, NC 71708

Titlu planșă:

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Proiectant

S.C. ATELIER INFINIT S.R.L.

IASI, 722/2826/2017; C.U.I. 38163536

Tel.: 0751.252.687

E-mail: atelier.infinitt@gmail.com

Scara:

1:1000

Data

2024

Desenat

Specificatie

Verificator

Nume

Semnatura

Perinta

REFERAT / NR. / DATA

PL. NR. 03/2024

Faza

P.U.Z.

Plansa

U 4.0