

Anexa la HCL ZORLENI
nr. 25/30.04.2025

YOUPLAN DEVELOPMENT

dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL

C.U.I. 35108499, J27/688/09.10.2015

adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi

telefon: +40743629312

email: timotei_fecioru@yahoo.com

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE
INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI - PROIECT NR. 68yd DIN 2024



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU
INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E,
IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI**
extravilan Zorleni, comuna Zorleni, punct Sohodau, judetul Vaslui,
(NC 73889)

Beneficiar:

**OANEA BIANCA-MADALINA – Mun. Barlad, Bd. Epureanu, nr.26, bl. 7, sc.
B, ap. 3, ap. 22, tel. +40 743 020 190**

PROIECTANT:

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. – Iasi

1

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI - PROIECT NR. 66yd DIN 2024

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI" punct Sohodau, extravilan Zorleni, comuna Zorleni, judetul Vaslui, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al Comunei Zorleni).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- 2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
 - Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
 - Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
 - Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
 - Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;
 - Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
 - PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru COMUNA ZORLENI, JUD. VASLUI aprobat prin HCL.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII; LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI - PROIECT NR. 66yd DIN 2024

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. o suprafata de **1.000 mp** conform extrasului de carte funciara, destinata introducerii in intravilan, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

Zona pentru locuinte si functiuni complementare

POT propus = 35%, CUT propus=1.05 si regimul de inaltime maxim S/D+P+1E

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelelor care face obiectul PUZ, proprietate privata este "arabil" si este situata in punct Sohodau, extravilan Zorleni, comuna Zorleni, judetul Vaslui, (NC73889).

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE »

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4** din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice - Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie zona locuinte. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (put forat si fosa septica ecologica vidanjabila), platforma precolectare deseuri menajere si retele edilitare.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI - PROIECT NR. 66yd DIN 2024

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico - edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

6.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Constructiile de locuinte.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.2 In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

6.3 In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

6.4 Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

6.5 In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI - PROIECT NR. 68yd DIN 2024

Amplasarea fata de aliniament

6.6 Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

6.7 In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8 Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

6.9 In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.



7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1); cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Constructii de locuinte.

Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale

7.3 Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7.4 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI - PROIECT NR. 66yd DIN 2024

orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7.5 Accesul pietonal va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

7.6 Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

7.7 Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

7.8 Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- câte un loc de parcare la fiecare locuinta unifamiliala cu lot propriu;

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de retele edilitare

8.3 Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.5 Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.6 Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI - PROIECT NR. 66yd DIN 2024

8.7 Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCII

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri cuplate, respectiv 13m pentru cladiri izolate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m2 pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 250 m2 pentru cladiri amplasate cuplat si de 350m2 pentru cladiri izolate;
- c) adâncime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

9.2 Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile art.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

10.1 Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Imprejmuiri

10.2 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.

10.3 Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m2/locuitor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

11.1 Teritoriului studiat in PUZ i se propune introducerea in intravilan, conform plansei de reglementari urbanistice. Pentru parcelele studiate se modifica indicatorii POT, CUT si regim inaltime. Functiunea propusa se incadreaza in ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI - PROIECT NR. 66jd DIN 2024

11.2 In plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si plansa nr.4. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRI PROPUSE: regim de inaltime maxim S/D+P+1E

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare - put forat cu hidrofor, fosa septica ecologica vidanjabila, electricitate, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CAP.1 GENERALITATI

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii – locuinta;

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme

13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

14. Functiuni complementare functiunii rezidentiale:

Sunt admise:

- locuinte individuale cu maxim S/D+P+1E niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat)
- anexe gospodaresti, imprejuriri
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale (birouri de avocatura, cabinete medicale, birouri de consultanta, etc.)

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. **UTILIZARI ADMISE** ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune "ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12

16. **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI - PROIECT NR. 66yd DIN 2024

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

16.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

17.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acestora:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

17.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

17.3. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII; LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI - PROIECT NR. 66yd DIN 2024

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII****18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)**

18.1. Se impune o retragere fata de aliniament de 3.0-5.0m, conform planselor. Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterale ale proprietatii la o distanta minima 1.0m, respectand si reglementarile codului civil. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita posterioara a proprietatii la o distanta minima 1.0m, respectand si reglementarile codului civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

20.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

20.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

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

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi **S/D+P+1E (subsol sau demisol+ parter+ 1 etaj)**.

20.5. Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construibila.

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

21.2 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.

21.3. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

21.4. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la celasi nivel cu fatada principala.

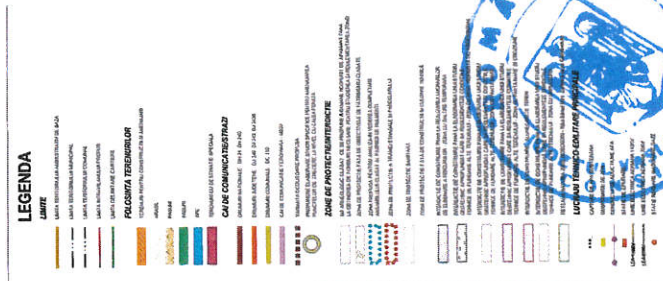
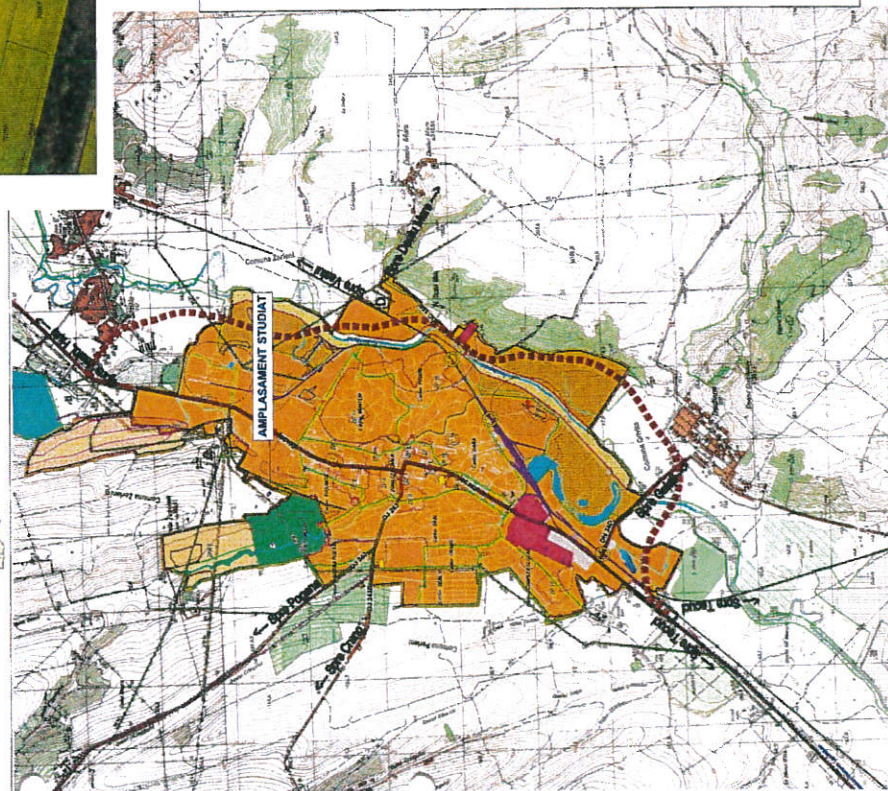
21.5. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

21.6. Se permite deopotriva realizarea unui acoperis de tip terasa sau tip sarpana.

Elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii: locuinta cu regim de inaltime P+1E, imobil cu NC73889, com. Zorleni, jud. Vaslui

CONCLUSIONE

Scopul PUIZ este de introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren de 1.000 mp în vederea construirii unei clădiri de locuințe pentru persoanele cu venituri medii și medii-mari, înscrisă în planul de dezvoltare urbană a comunei Zorleni, județul Suceava, în conformanță cu prevederile Legii nr. 36/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare.



YOU PLAN DEVELOPMENT

S. C. AQUARIUM DEVELOPMENT S.R.L.
C. 11, V. 34-39, J. 17/08/09, 10.2015
adresa: Municipal Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D,
manastarda, birou 2, jud. Iasi
telefon: +40743629312
email: limonici_feciorul@yahoo.com

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN
CATEGORIA DE DESTINATIE: LOCUINTA
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: MOBIL CU NC73889,
CONFORM REGILOR DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889,
COM. ZORLEN, JUDE. VASLUI

BENEFICIAR: OANEA BIANCA - MADALINA IMPLASAMENT: extravilan Zorleni, comuna Zorleni, punct Schodau, jud. Vaslui; CT373889	Protect nr. 66YD Faza PUZ Plansa nr. 0.0
--	---

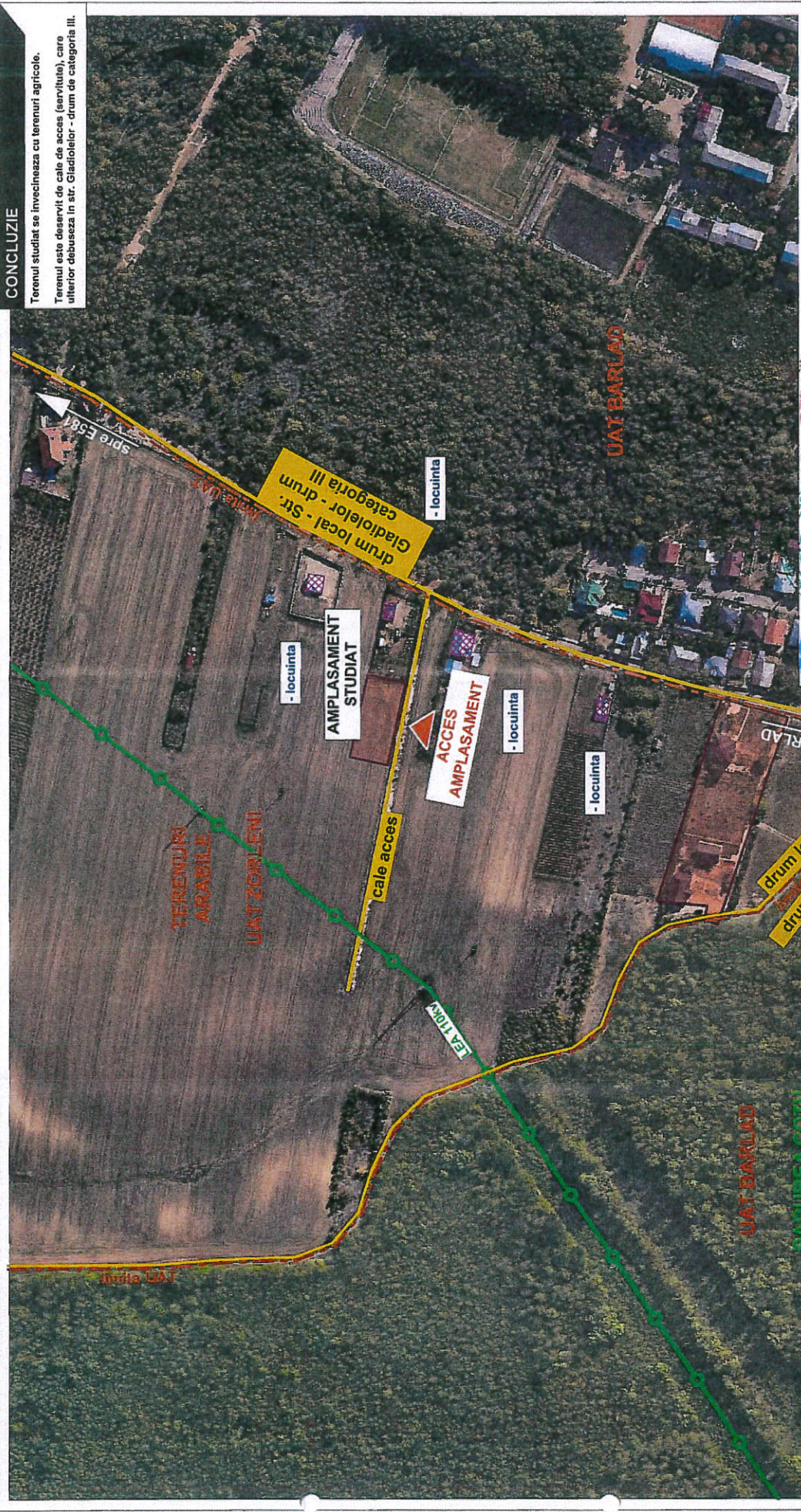
RU		SCARA 1-20 000/4 000
RU		DATA 2024
RU		

SEE PROJECT	MST. URB. TIMOTEL FEC
PROJECTAT	MST. URB. TIMOTEL FEC
DESENAT	MST. URB. TIMOTEL FEC

[illegible]

0.1 INCADRARE IN ZONA - (NC 73889)

Elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii: locuinta cu regim de inaltime P+1E, imobil cu NC73889, com. Zorleni, jud. Vaslui



CONCLUZIE

Terenul studiat se invecineaza cu terenuri agricole.
Terenul este deservit de cale de acces (servitute), care ulterior debuseaza in str. Gladiolilor - drum de categoria III.

S.C. 'YOU PLAN DEVELOPMENT' S.R.L. CUI: 2576466, 27.06.2006, 10.2015 Județul Vaslui, Str. Vaslui, nr. 80 București, România Tel: +4073623812 Email: info@youplan.ro, contact@youplan.ro		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI	
SCARA 1:5.000		BENEFICIAR: 'OANEA BIANCA - MADALINA AMPLASAMENT: extravilan Zorleni, comuna Zorleni, punct Schodau jud. Vaslui; NC73889	
DATA 2024		INCADRARE IN ZONA	
PLAN nr. 68YD		Faza PUZ	
0.1		0.1	

YOU PLAN DEVELOPMENT
S.C. 'YOU PLAN DEVELOPMENT' S.R.L.
CUI: 2576466, 27.06.2006, 10.2015
Județul Vaslui, Str. Vaslui, nr. 80
București, România
Tel: +4073623812
Email: info@youplan.ro, contact@youplan.ro

SEF PROIECT
PROIECTAT
DESEMAT

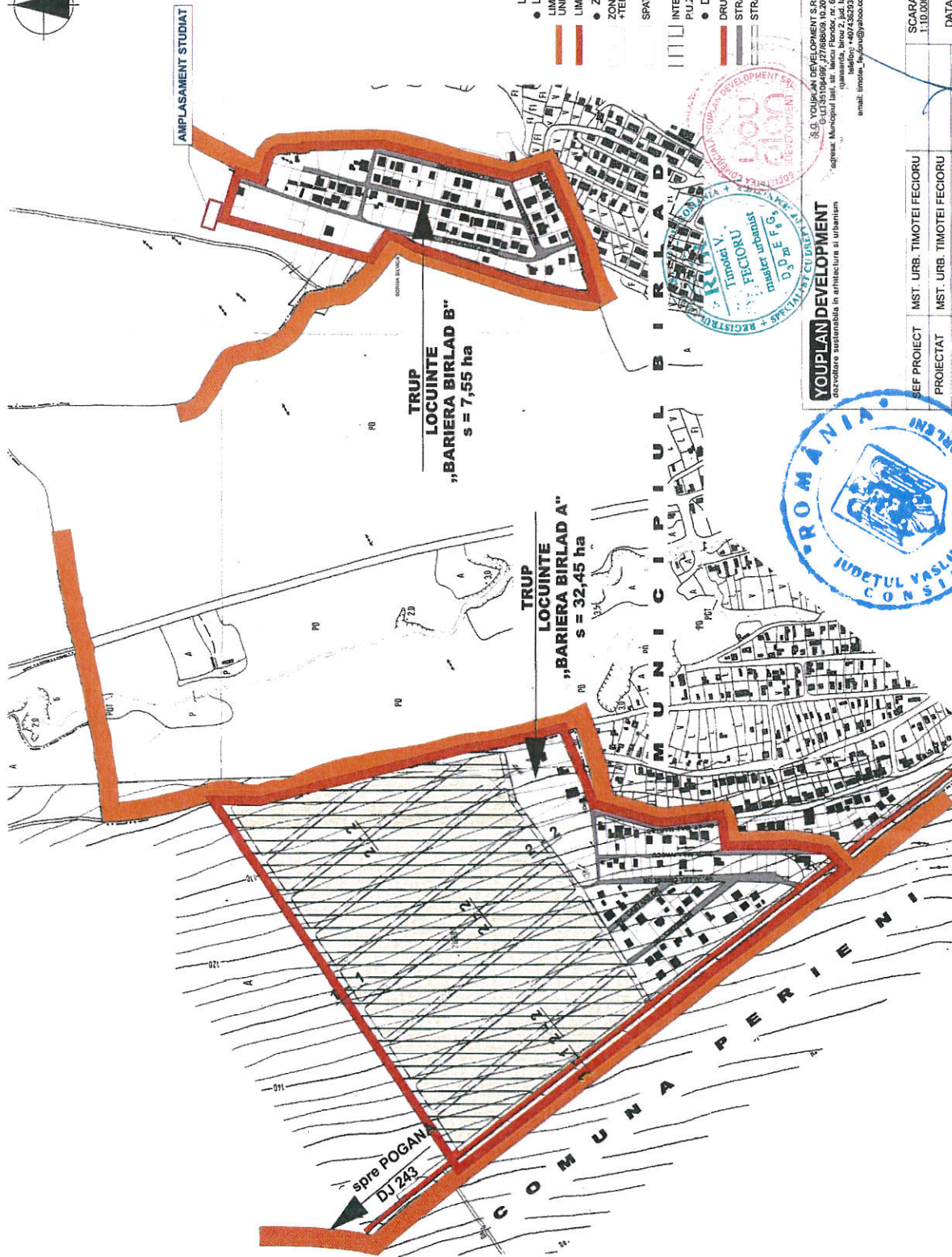
MSF. URB. TIMOTEI FECIORU
MSF. URB. TIMOTEI FECIORU
MSF. URB. TIMOTEI FECIORU

Elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii: locuinta cu regim de inaltime P+1E, imobil cu NC73889, com. Zorleni, jud. Vaslui

0.2 INCADRARE IN PUG - (NC 73889)

CONCLUZIE

Terenul este situat in punct Schodau, comuna Zorleni, judetul Vaslui.
Folosinta actuala a terenului este arabil.



- LEGENDA
- LIMITE
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
 - LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE
 - TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN EXISTENT / PROPUS
 - SPATII VERZI AFERENTE DRUMURILOR JUDETENE
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PINA LA ELABORARE PUZ
 - DRUMURI
 - DRUMURI JUDETENE, CU IMBRACAMINTE DEFINITIVA (ASFALTATE)
 - STRAZI CU IMBRACAMINTE DEFINITIVA (ASFALTATE)
 - STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI

YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustinabila in arhitectura si urbanism

S.R.L. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
G-123519499, 27/08/2015
Municipiul Vaslui, strada
Gara, nr. 2, et. I, et. II
telefon: +4073229312
e-mail: limite, youplan@yahoo.com

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA
CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889,
COM. ZORLENI, JUDE. VASLUI
BENEFICIAR: OANEA BIANCA -
MADALINA
AMPLASAMENT: extravilan Zorleni,
comuna Zorleni, punct Schodau, jud. Vaslui;
NC73889
INCADRARE IN PUG

Proiect nr.
66YD
Faza
PUZ
Planşa nr.
0.2

SCARA
1:10.000
DATA
2024

SEF PROIECT
PROIECTAT
DESENAT
MST. URB. TIMOTEI FECIORU
MST. URB. TIMOTEI FECIORU
MST. URB. TIMOTEI FECIORU

Elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii: locuinta cu regim de inaltime P+1E, imobil cu NC73889, com. Zorleni, jud. Vaslui

CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ este destinat înființării unei zone pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul care a generat PUZ este o parcelă de 1000mp. situată în intravilanul Zorleni, comuna Zorleni, punct Sohodau, județul Vaslui.

Accesul pe amplasament se realizează din calea de acces (servitute), care ulterior debuzează în str. Gladiolilor - drum de categorie III. Terenul este învecinat cu terenuri arabile.

Terenul este amplasat într-o zonă limitrofa, în extremitatea sud-vest a comunei Zorleni, în vecinătatea unei zone agricole.

Terenul are acces la retele edilitare: electricitate si telecomunicatii.

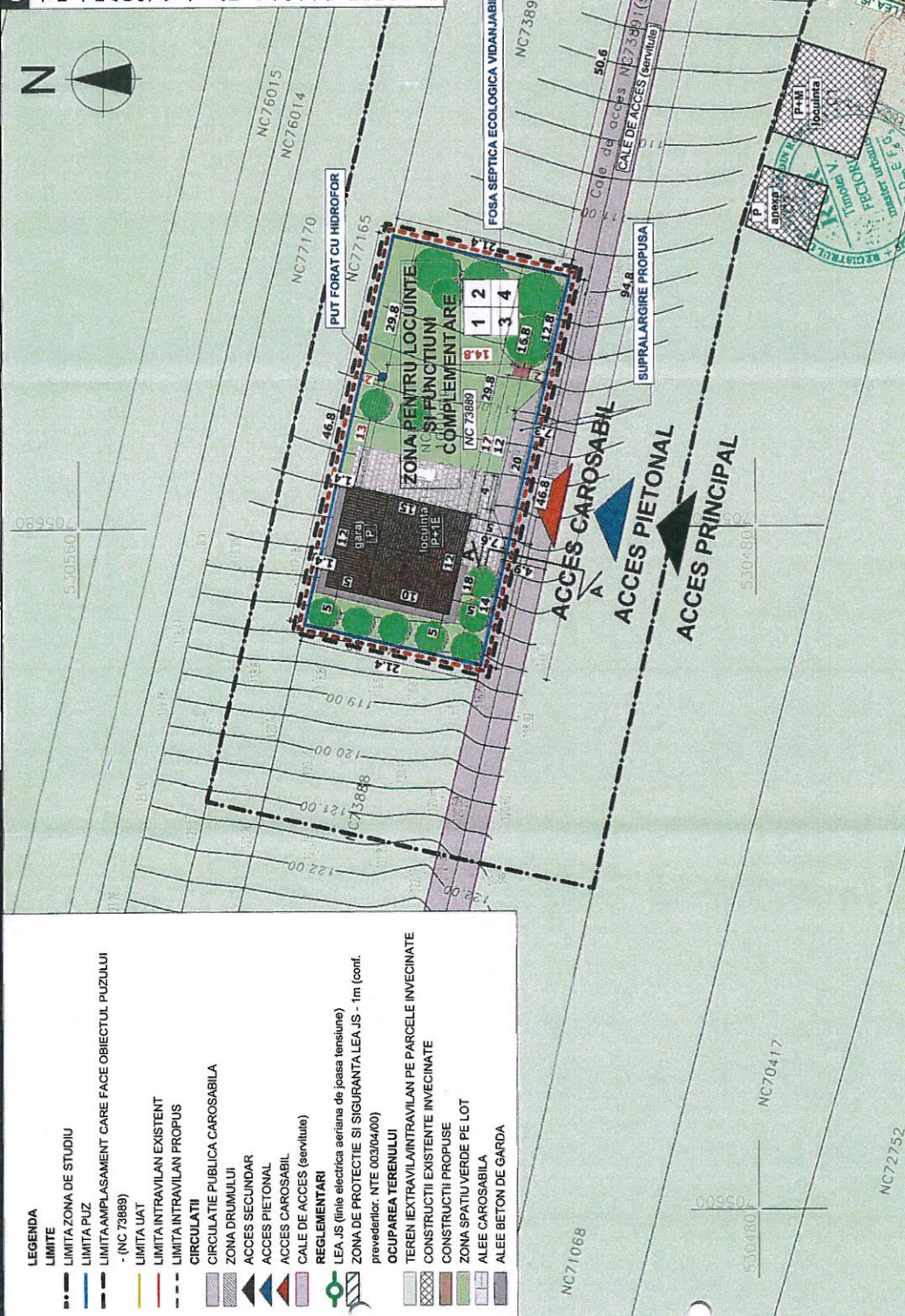
1. Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Indicatori fizici propus:
S teren - 1000 mp

POT - 35%
CUT - 1.05

Suprafata construita maxima = 35% din suprafata parcelei.

Supratarea minima de spatii verzi = 15% din suprafata parcului.



YOU PLAN DEVELOPMENT

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
C.I.U.I 35108499, J27/088009, 10.2015
address: Municipality Iasi, str. Iuliu Florilor, nr. 6D,
municipality Iasi, str. Iuliu Florilor 2, jud. Iasi
phone: +40743629312
email: tigrutii@scyouplan.ro

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA
CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889,
COM. ZORLENI, JUD. VASLUI

SEF PROIECT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU	SCARA 1-500	BENEFICIAR: OANEA BIANCA - MADALINA AMPLASAMENT: extratrain Zorleni, comuna Zorleni, part. Sonodau, jud. Vaslui; NC73889	Project nr. 66YD
PROIECTAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU	DATA 2024		Faza PUZ
DESENAS	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	Plansa nr. 2.1

1	2	3	4
INDICATORI URBANISTICI ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE			
1 Suprafata teren = 1000 mp 2 POT = 35% 3 CUT = 1,05 4 REGIM DE INALTIME MAXIM = SD+P+1E			

3.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA - (NC 73889)

Elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii: locuinta cu regim de inaltime P+1E, imobil cu NC73889, com. Zorleni, jud. Vaslui

CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ este deservit de rețeaua publică de energie electrică și telecomunicații.

Evacuarea apelor uzate se va realiza în fosa septică ecologică vidanabilă.

Apa potabilă va fi asigurată din put forat cu hidrofor



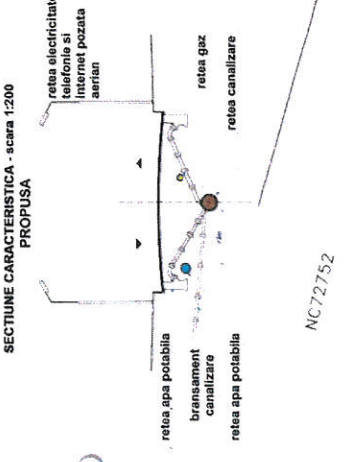
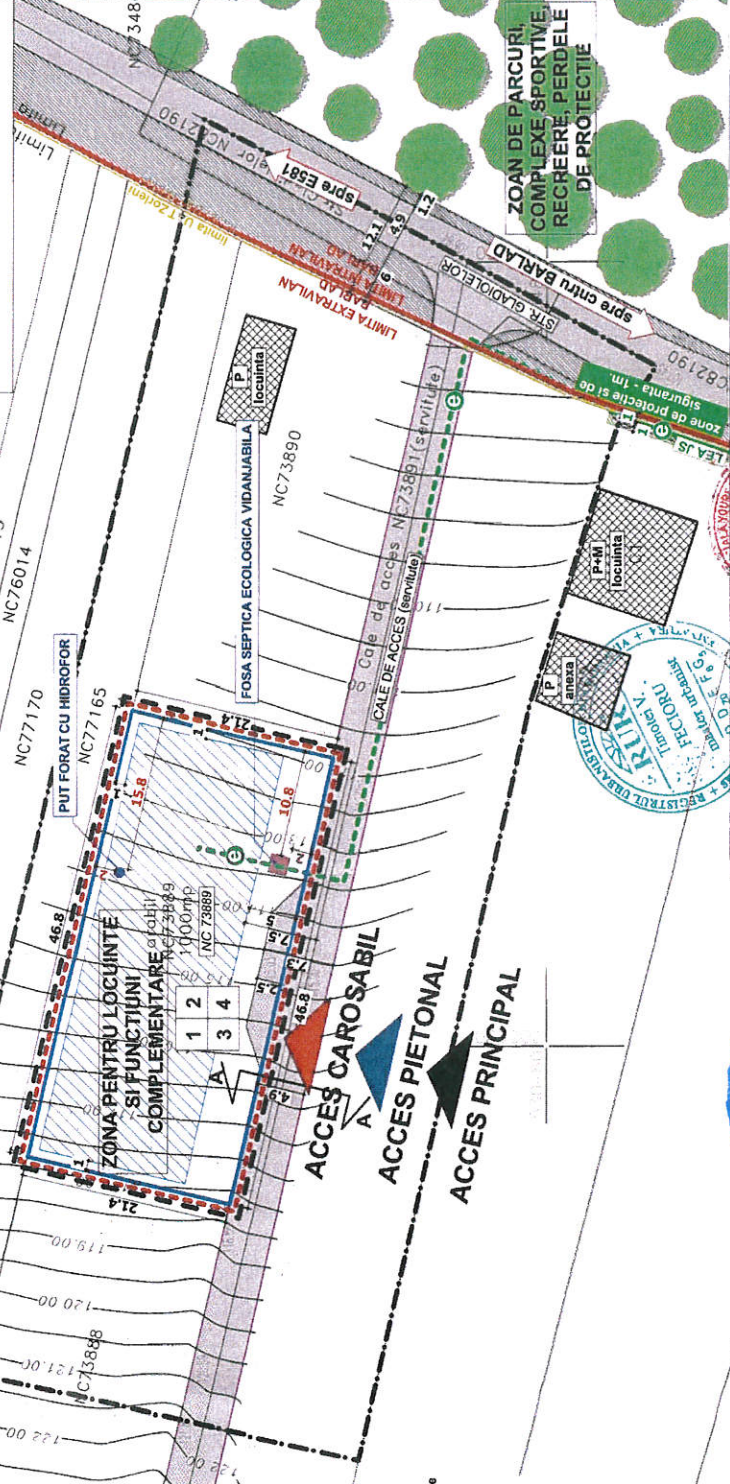
- LEGENDA**
- LIMITA
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PUZ
 - LIMITA AMPLASAMENT CARE FACE OBIECTUL PUZULUI (NC 73889)
 - LIMITA UAT
 - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUZ
 - CIRCULATII
 - CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
 - ZONA DRUMULUI
 - ACCES SECUNDAR
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES CAROSABIL
 - CALE DE ACCES (servitute)
 - REGLEMENTARI
 - LEA JS (linie electrică aeriană de joasă tensiune)
 - ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA JS - 1m (cont. prevederilor, NTE 003/04/00)
 - EDIFICABIL
 - REGLEMENTARI EDILITARE
 - RETELE EDILITARE EXISTENTE
 - RETEA ELECTRICITATE SI TELECOMUNICATII
 - RETELE EDILITARE PROPUSE
 - RETEA ELECTRICITATE SI TELECOMUNICATII
 - PUT FORAT CU HIDROFOR
 - FOSA SEPTICA ECOLOGICA VIDANABILA

INDICATORI URBANISTICI

ZONA PENTRU LOCUINTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1	2
3	4

1 Suprafata teren = 1000 mp
2 POT = 35%
3 COT = 1.05
4 REGIM DE INALTIME MAXIM = S/O+P+1E



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA
CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889,
COM. ZORLENI, JUD. VASLUI

BENEFICIAR: OANEA BIANCA -
MADALINA
AMPLASAMENT: extravilan Zorleni,
comuna Zorleni, punct Schodau, jud. Vaslui,
NC73889

PROIECT NR. 68YD
Faza PUZ
Planșa nr. 3.0

SCARA 1:500
DATA 2024

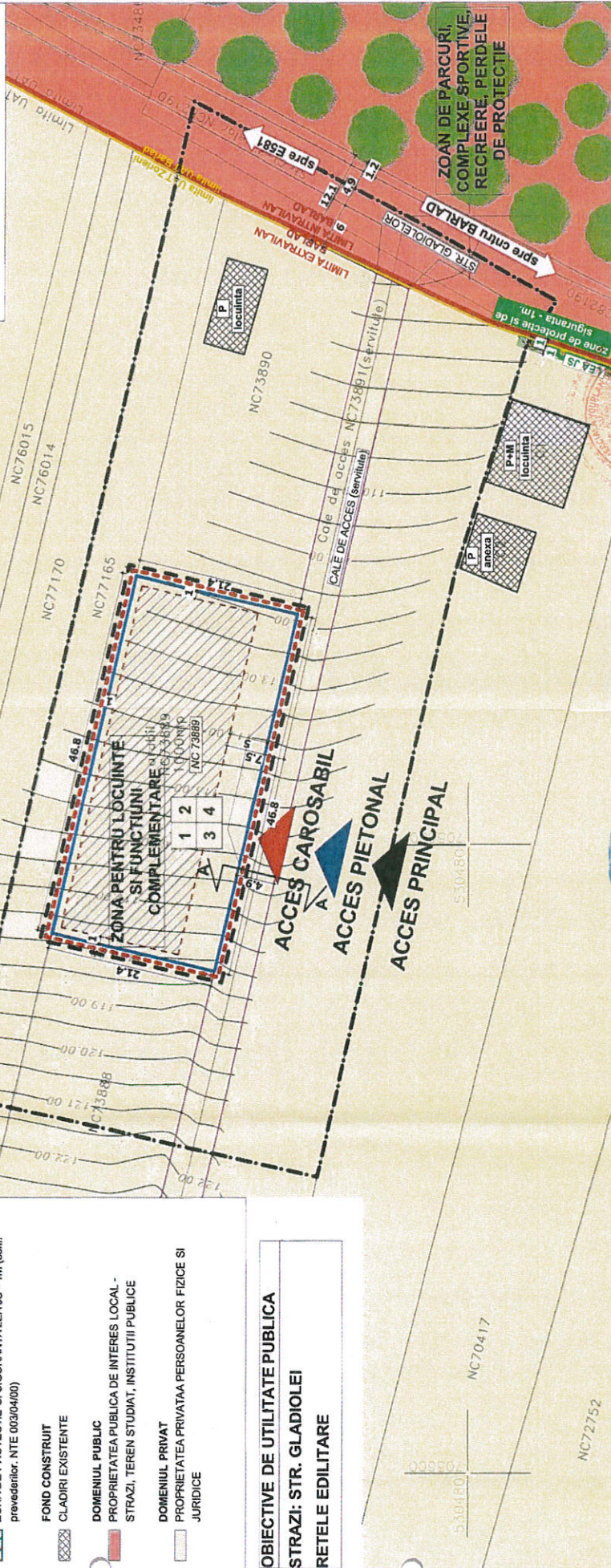
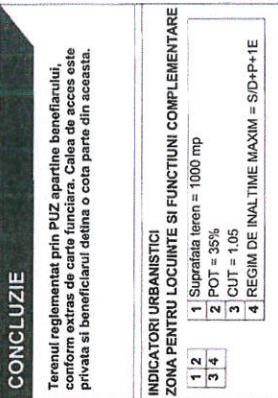
SEF PROIECT MST. URB. TIMOTEI FECIORU
PROIECTAT ING. TIMOTEI POPA
DESENAT ING. TIMOTEI POPA

YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustinuta in arhitectura si urbanism

ROMANIA
Județul Vaslui
CONSILIUL LOCAL

4.0 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR - (NC 73889)

Elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii: locuinta cu regim de inaltime P+1E, imobil cu NC73889, com. Zorleni, jud. Vaslui



YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustinabila in arhitectura si urbanism

SEF PROIECT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU	SCARA	1:500
PROIECTAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU	DATA	2024
DESEINAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMOBIL CU NC73889, COM. ZORLENI, JUD. VASLUI

BENEFICIAR: OANEA BIANCA - MADALINA
AMPLASAMENT: extravilan Zorleni, comuna Zorleni, punct Sohodau, jud. Vaslui; NC73889

Proiect nr. 685D
Faza PUZ

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI PLANSĂ NR. 4.0
CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

