



HOTĂRÂREA NR. 48 / 16.07.2026

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru :

Introducerea în intravilan a imobilului cu NC 71903, situat în com. Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii – C.F.78406 (provenit din dezmembrarea NC71903)

Consiliul local al comunei Zorleni, județul Vaslui, întrunit în ședința ordinară din data de 16.07.2026 :

Având în vedere :

- Referatul de aprobare inițiat de Primarul comunei Zorleni la Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației: „***Elaborare P.U.Z. pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii***”, generat de imobilul –teren situat în județul Vaslui, comuna Zorleni, tarla nr.38, parcela nr.551/2, CF78406 (provenit din dezmembrarea NC71903), înregistrat la nr. 10103 din 08.07.2026, Raportul compartimentului de resort înregistrat cu numărul 10109 din 08.07.2026 și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Zorleni;

-Adresa cu nr.9440/26.06.2026 înaintată de d-na Popica Stela Mirabela, în calitate de reprezentant al SC SIMBA TOURS SRL CUI 25369160, cu sediul în sat Zorleni, comuna Zorleni, județul Vaslui, inițiator PUZ;

În conformitate cu prevederile:

- Legeii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin MDRT nr.2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr.7/1996, legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.879 și 880 din Codul Civil;
- Legea nr.24/2000 privind Normele de tehnică legislativă, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actualizată;

În temeiul prevederilor art. 129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.c), art.139 alin. (3), lit. e), coroborat cu art.5, lit.cc) și art. 196 alin (1), lit. a) din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57 / 2019, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă documentația tehnică – Proiect nr. 229/2026 -Faza P.U.Z.; Denumirea lucrării: ***Elaborare P.U.Z. pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC71903, CF78406 (provenită din dezmembrarea NC71903), Amplasament: T-38, P551/2, comuna Zorleni, județul***

Vaslui, Beneficiar : SC SIMBA TOURS SRL CUI 25369160, reprezentată prin d-na Popica Stela Mirabela, cu sediul social/domiciliu în sat Zorleni, com. Zorleni, județul Vaslui, elaborată de proiectant: SC ILAROPEC SRL, CUI 36826063, cu sediul în județul Vaslui, mun. Bârlad, str. Gheorghe Emandi, nr. 3A, respectiv de AURSEI Gh. Florin, arhitect urbanist cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților, autorizat RUR ca specialist cu drept de semnătură D, E.

(2) Suprafața terenului reglementat prin Planul urbanistic zonal, pentru introducerea în intravilan, este **de 1.144,00 mp**, conform CF nr.78406, categoriile de folosință-curți-construcții și arabil, raportată la suprafața de 5517,00mp din CF 71903(dezmembrată în CF78406 și CF78407), terenul fiind delimitat la nord de imobilul cu NC70968, la est de NC70882, la sud de NC70882 și la vest de NC78407.

(3) Prevederi și indicatori urbanistici conform P.U.Z. - R.L.U. propuși :

- UTR 50; regim de construire : *deschis (discontinuu) - izolat*;
- Funcțiuni predominante: Z.I.S.- *Zonă pentru instituții publice și servicii* ;
- Regim maxim de înălțime= $P+1E$;
- POT max= 40% raportat la suprafața de 5517,00mp;
- CUT max= 0,4 raportat la suprafața de 5517,00mp;
- Retragera minimă față de aliniament = 22,00m de la marginea exterioară a zonei de siguranță a drumului național DN24;
- Retrageri minime față de limitele laterale - *conform Codului Civil și asigurarea distanței necesare intervențiilor în caz de incendiu*;
- Retragera minimă față de limitele posterioare - *conform Codului Civil și asigurarea distanței necesare intervențiilor în caz de incendiu*;
- Circulații și accese-accesul auto și pietonal se vor realiza prin imobilele cu NC70968 și NC70025;
- Echiparea tehnico-edilitară : clădirile sunt racordate la toate utilitățile, cu excepția gazelor naturale.

(4) Anexa1-parte componentă a documentației de urbanism, reprezentând Avizele/acorduri specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism aferent, face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

(2) La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat și toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, fiind interzisă amplasarea de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

Art.3. (1) Conform Documentației: „*Elaborare P.U.Z. pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii* ”, cu nr. 229/2026 întocmită de SC ILAROPEC SRL și a Avizului nr.19 din 25.06.2026 emis de Consiliul Județean Vaslui-Arhitect Șef, clădirile existente sunt racordate la toate utilitățile, cu excepția gazelor naturale. Dezvoltarea echipării edilitare **cade strict în sarcina investitorului**, finanțarea lucrărilor se va realiza din surse proprii.

(2) Se impune obligativitatea proprietarului ca apele pluviale să nu se scurgă pe fondul proprietarilor vecini.

Art.4. Valabilitatea prezentei documentații de urbanism este, de la data aprobării prezentei hotărâri, pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 11 din 17.02.2025, emis de Primăria comunei Zorleni.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se desemnează Primarul comunei Zorleni, prin compartimentele din aparatul de specialitate.



Art.6. Prezenta hotărâre are caracter normativ și poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.544/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al comunei Zorleni, în condițiile și termenul legal, Instituției Prefectului – județul Vaslui, Primarului comunei Zorleni, persoanelor și autorităților interesate și se aduce la cunoștință publică prin publicarea în Monitorul Oficial Local al comunei Zorleni de pe pagina de internet www.zorleni.ro.

Zorleni, 16.07.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,

STOICA Lucian-Petre



CONTRASEMNEAZĂ,

Secretarul general al comunei Zorleni,

ROȘCA Vasile

PREZENTA HOTĂRÂRE
A FOST ADOPTATĂ CU UN NUMĂR DE
..... 12 VOTURI „PENTRU”.
NUMĂR CONSILIERI ÎN FUNCȚIE
NUMĂR CONSILIERI PREZENȚI

VOTURI ÎMPOTRIVA: 2; ABȚINERI: 1

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI NR. 48/16.07.2026			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	16/07/2026	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	24/07/2026	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	24/07/2026	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	24/07/2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	24/07/2026	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	24/07/2026	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;

²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;

³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;

⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al

⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;

⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;

⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”

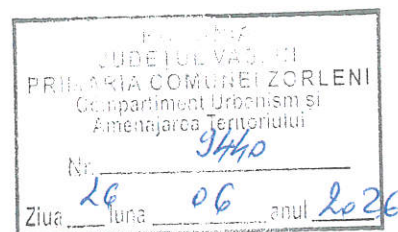


PENSIUNEA MIRA****

DE 581 Km 87, tel fix: 0235/411886, mobil: 0769003367, Email: mirabelasavin@gmail.com

nr. 48 / 16.07.2026

Nr. 591/ 26.06.2026



Catre,
Primaria Comunei Zorleni



In atentia departamentului de urbanism,

S.C. SIMBA TOURS S.R.L. cu sediul in Zorleni, jud. Vaslui identificata prin CUI RO25369160, inregistrata la registrul comertului J2009000155376, reprezentata prin Popica Stela Mirabela in calitate de administrator va transmitem spre aprobare Planul urbanistic zonal pentru obiectivul "Elaborare PUZ pentru introducerea in intravilan a imobilului cu NC71903 situat in comuna Zorleni, judetul Vaslui, in vederea instruirii de reglementari urbanistice pentru zona de institutii publice si servicii.

Persoana de contact din partea proiectantului: S.C. ILAROPEC S.R.L.
Iulian Rotaru - Nr.tel 0743942850

Administrator
POPICA STELA MIRABELA





Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ *Popica Stela Mirabela, reprezentant al SIMBA TOURS SRL*, cu sediul²⁾ în județul Vaslui, comuna Zorleni, satul Zorleni, sectorul -, cod poștal 737635, str. -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon 0769003356, e-mail *mirabelasavin@gmail.com*, înregistrată la nr. 42/22162/(RU)22201 din 02.06.2026,

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

AVIZ

Nr. 19 din 25.06.2026



pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ *Introducerea în intravilan a imobilului cu NC 71903, situat în com. Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii - C.F. nr. 78406 (provenit din dezmembrarea NC 71903)*

Inițiator: *SIMBA TOURS SRL*

Proiectant: *ILAROPEC SRL*

Specialist cu drept de semnătură RUR: *AURSEI FLORIN*

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: *amplasare - județul Vaslui, comuna Zorleni; delimitare - la nord de NC 70968; la sud de NC 70882, 78407; la est de NC 70882; la vest de NC 74407; suprafața - 1144,00 mp;*

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR -;
- regim de construire: -;
- funcțiuni predominante: -;
- H max = -;
- POT max = -;
- CUT max = -;
- retragerea minimă față de aliniament = -;
- retrageri minime față de limitele laterale = -;
- retrageri minime față de limitele posterioare = -.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR 50
- regim de construire: *deschis (discontinuu) - izolat;*
- funcțiuni predominante: *Zona instituții publice și servicii;*
- H max = *P+I;*
- POT max = *40% raportat la suprafața de 5517,00 mp;*
- CUT max = *0,4 raportat la suprafața de 5517,00 mp;*
- retragerea minimă față de aliniament = *22,00 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță a drumului național DN 24;*
- retrageri minime față de limitele laterale = *conform Codului Civil și asigurarea distanței necesare intervențiilor în caz de incendiu;*

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Codului Civil și asigurarea distanței necesare intervențiilor în caz de incendiu;

- circulații și accese: prin NC 70968 și 70025;

- echipare tehnico-edilitară: clădirile sunt racordate la toate utilitățile, cu excepția gazelor naturale.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de - se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele și acordurile care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 11 din 17.02.2025, emis de Primăria Comunei Zorleni.

Arhitect-șef,

Semnat digital de:
ALEXANDRA-DANIELA IFTODE
Avizare
25.06.2026 16:33:19
(GMT+03:00)



1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Adresa solicitantului:

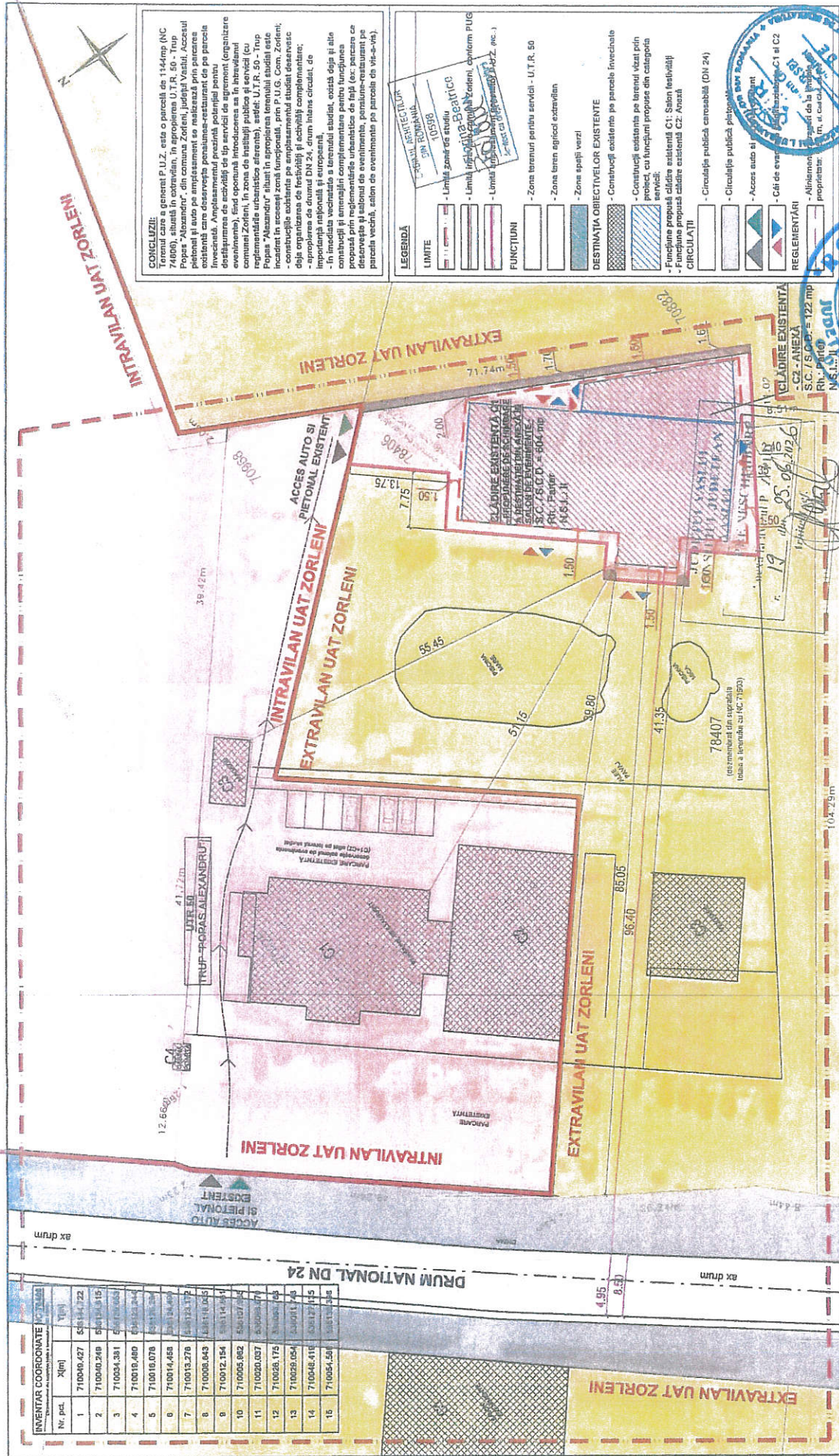
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

INVENTAR COORDINATE			
Nr. pct.	X(m)	Y(m)	Z(m)
1	710008.427	558134.722	
2	710008.248	558014.115	
3	710021.391	558165.653	
4	710031.390	558149.344	
5	710010.678	558152.171	
6	710014.458	558146.009	
7	710013.278	558132.173	
8	710008.943	558137.025	
9	710002.154	558114.819	
10	710005.882	558017.357	
11	710020.037	558099.471	
12	710028.178	558097.933	
13	710029.054	558011.245	
14	710048.416	558147.145	
15	710052.149	558177.355	



CONCLUSION:

- [illegible]

LEGENDA	NUMAR	DESCRIERE
LIMITE		Limita zonei de studiu
		Limita limitelor de studiu
		Limita de studiu a terenului de studiu
FUNCTIUNI		Zone terestre pentru servicii - U.T.R. 50
		Zone terestre agricole extravilan
		Zone spații verzi
DESTINATIA OBIECTIVELOR EXISTENTE		Construcții existente pe parcelă învecinată
		Construcții existente pe parcelă învecinată
		Construcții existente pe parcelă învecinată
CIRCULAȚII		Funcțiune propusă pentru servicii
		Funcțiune propusă pentru servicii
		Funcțiune propusă pentru servicii

PARAMETRI URBANISTICI									
Suprafață teren studiat = 1144 mp									
S. construită / destăruată clădire existentă									
C1 = 604 mp - construcție nouă									
S. construită / destăruată clădire existentă									
C2 = 122 mp - construcție nouă									
Regim de înălțime clădiri existentă = Parter									
P.O.T. existent și propus = 64,00%									
C.U.T. existent și propus = 0,64									

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA DE REGLEMENTATĂ DE P.U.Z.											
		EXISTENT		PROPUȘ		EXPERT VERIFICATOR	SPECIFICĂȚIE	SEMĂNĂTURĂ	SPECIFICĂȚIE	REF. DATE EXPERȚIȚĂ	NR./DATA
		mp	%	mp	%						
SUPRAFAȚĂ TEREN DE REGLEMENTAT		1144,00 mp	100	1144,00 mp	100		S.C. ILAROPETRA S.R.L. COMERCIAL Str. Descherea Ioni, nr. 197, 60100 Buzău ROMÂNIA E-mail: ilaropetra@sc.ro Tel: 0238 506541, 0742 974841			sc: 1:5000	Data: 15.03.2025
ZONĂ CURȚI CONSTRUCȚII		792,00 mp	69	0,00	0,00						
ZONĂ TERENURI AGRICOLE ȘI EXTRAVILANE		352,00 mp	31	0,00	0,00						
ZONĂ PENTRU LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		0,00	0,00	0,00	0,00						
ZONĂ SERVICII, CĂMERE ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE/PARCURI		0,00	0,00	1021,00 mp	89						
ZONĂ GOSPODĂRIRE LOCALĂ ȘI CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE		0,00	0,00	0,00	0,00	Arh. AURSEI FLORIAN Ing. ROTARIU GHE. IULIAN	Arh. AURSEI FLORIAN Ing. ROTARIU GHE. IULIAN	sc: 1:5000	Data: 15.03.2025	sc: 1:5000	Data: 15.03.2025
CIRCULAȚII CAROSABILE, PIETONALE ȘI PISTE DE BICICLETE		0,00	0,00	0,00	6						
ZONĂ SPAȚII VERZI		0,00	0,00	0,00	5						

TITLU DE PROPRIETATE									
S.C. ILAROPETRA S.R.L. COMERCIAL									
Str. Descherea Ioni, nr. 197, 60100 Buzău									
ROMÂNIA									
E-mail: ilaropetra@sc.ro									
Tel: 0238 506541, 0742 974841									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									
Arh. AURSEI FLORIAN									
Ing. ROTARIU GHE. IULIAN									
sc: 1:5000									
Data: 15.03.2025									

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA REGLEMENTATA DE P.U.Z.	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚĂ TEREN REGLEMENTAT	1144,00 mp	100	1144,00 mp	100
ZONĂ CURȚI CONSTRUCȚII	792,00 mp	69	0,00	0,00
ZONĂ TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE	352,00 mp	31	0,00	0,00
ZONĂ PENTRU LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI SAU SPAȚII VERZI AMENAJATE/PARCURI	0,00	0,00	1021,00 mp	89
ZONĂ GOSPODĂRIRE LOCALĂ ȘI CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	0,00	0,00	0,00	0,00
CIRCULAȚII CAROSABILE, PIETONALE ȘI PISTE DE BICICLETE	0,00	0,00	66,00 mp	6
ZONĂ SPAȚII VERZI	0,00	0,00	55,50 mp	5

[illegible]

	NR./DATA 18.04.2012	Proiect: 229/2026	F323: P.U.Z.	Planșă: Nr. 4.03
	NR./DATA 18.04.2012	Proiect: 229/2026	F323: P.U.Z.	Planșă: Nr. 4.03
	NR./DATA 18.04.2012	Proiect: 229/2026	F323: P.U.Z.	Planșă: Nr. 4.03

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
PRIMĂRIA COMUNEI ZORLENI
Nr. 1892 din 17.02.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 11 din 17.02.2026

În scopul :

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii



Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ d-na Popica Stela Mirabela CNP 2890626371696, în calitate de reprezentant al SC SIMBA TOURS SRL CUI RO 25369160 cu sediul în jud. Vaslui, com. Zorleni, sat Zorleni, sectorul -, cod poștal 737635, str. -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, tel.: 0769003356, e-mail mirabelasavin@gmail.com, înregistrată la nr. 1892 din 11.02.2026;

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Vaslui, municipiul/orașul/comuna Zorleni, sectorul -, cod poștal 737635, extravilan, T-38, P-551/2;

sau identificat prin ³⁾ : plan de încadrare în zona 1:5000;
plan de situație 1:500;

Număr cadastral 71903; C.F. 71903 Zorleni;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 48 / 2006, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Zorleni, nr. 22/31.08.2009 și 44 / 13.09.2019,

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

- imobilul în suprafață totală de 5517,00 mp, constituie teren extravilan al comunei Zorleni, jud. Vaslui, situat în sola 38, parțela 551/2, NC71903 și este proprietatea SC SIMBA TOURS SRL conform Contractului de vânzare-cumpărare imobiliară, autentificat la Biroul Notarial Barbu I. Tony-Marian, sub nr.107 / 30.01.2014, având vecinătățile: nord- bun imobil NC 70968; sud - -bun imobil cu NC 70882; vest - drum național DN24 (DE581), est - bun imobil cu NC 70882.

Imobilul nu face parte din listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC :

- teren extravilan, încadrat la categoria de folosință: curți construcții -1.144,00mp și arabil-4.373,00 mp și este ocupat cu trei construcții, corp C1 cu suprafața construită la sol de 604,00mp, corp C2 cu suprafața construită la sol de 122,00mp și corp C3 cu suprafața construită la sol de 604,00mp, având destinația de construcții anexă;

- destinația stabilită prin P.U.G. și R.L.U. - zonă agricolă

- taxele și impozitele se vor achita conform normelor și legilor fiscale în vigoare;

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC :

Lucrările propuse a se executa constau în **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC 71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii, prin extinderea trupului UTR50**, cu respectarea prevederilor:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr.525/1996;
- Planul Urbanistic General al UAT Zorleni;
- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 – Reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970.

Inițierea Planului Urbanistic Zonal se va face după obținerea **avizului de oportunitate** conform art. 32, alin. (1), lit. c) și alin. (3) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Conform RLU, cap. IV, alin.3, imobilul –teren cu NC 71903 se află în proximitatea trupului existent UTR 50 în zonă cu funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii, subzona Z.I.S.co-construcții comerciale existente.

În condițiile respectării prevederilor art.15 din R.G.U -autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform Anexei nr. 2 din RGU, în funcție de destinația clădirii.

Amplasarea în interiorul parcelei-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare – conform Codului Civil și distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea prevederilor legale și numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul la imobil se realizează din drumul național DN24 .

Rețele și utilități existente în zona amplasamentului : rețele electrice;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat ⁴⁾ pentru : **Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii**

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI VASLUI

- strada Călugăreni, nr. 63, mun. Vaslui, cod 730149, tel: 0335.401723; 0335.402873; fax: 0235.361842

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nelncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. :

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, său, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă	☐ gaze naturale	Alte avize/acorduri
☐ canalizare	☐ telefonizare	☐
☒ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate	☐
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban	☐

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu-ISU Vaslui ☒ protecția civilă -ISU Vaslui ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Alte avize/acorduri : A.N.I.F. + D.A.J. Vaslui pentru introducerea terenului în intravilan,
Direcția Județeană pentru Cultură Vaslui

d.4) studii de specialitate (1exemplar original) ;

- studiu geotehnic ;

-plan de situație pe suport topografic vizat de OCPI;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- taxa autorizație de construire de 1% la valoarea investiției, sau 0,5% pentru locuințe, achitată la casieria Primăriei Zorleni;

- taxa de 0,05% pentru U.A.R. la valoarea investiției achitată la casieria Primăriei Zorleni;

- taxa de 0,1% și ½ din 0,5% la valoarea investiției către Inspectoratul Județean în Construcții Vaslui, achitată prin mandat poștal, în contul nr. RO75TREZ656501701X005907, deschis la Trezoreria mun. VASLUI, cod fiscal nr.3551985.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității
administrației publice emitente ***),

PRIMAR,

Hultoană Paula – Denisane



Secretar general al UAT,

Roșca Vasile

Persoana cu responsabilități în domeniul
amenajării teritoriului și urbanismului,

Stoica Luminița-Corina

(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de : 33,00 lei, conform Chitanței/OP nr. 122 din 11.02.2026.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de2026.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Conducătorul autorității
administrației publice emitente ***)
.....
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general / Secretar,
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef ****)
.....
(numele, prenumele și semnătura)



Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

*) Se completează, după caz :

- Consiliului județean ;
- Primăria Municipiului București ;
- Primăria Sectorului al Municipiului București ;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- ***) Se completează, după caz : — președintele Consiliului județean
— primarul general al municipiului București
— primarul sectorului al municipiului București
— primar.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau „pentru arhitectul șef” de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul p



ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCEREA ÎN
INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC 71903, SITUAT
ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN
VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI
URBANISTICE PENTRU ZONA DE INSTITUȚII
PUBLICE ȘI SERVICII

S.C. ILARoPEC S.R.L.
RO36826063, 0743 942.850
Str. Gheorghe Eminescu, nr. 3A, mun. Bârlad, jud. Vaslui



OPIS PREDARE

Denumire obiectiv:

„ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC 71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”

1. Opis documente – 1 pagină
2. Certificat de urbanism – 4 pagini
3. Avize si acorduri – 20 pagini
4. Memoriu prezentare – 20 pagini
5. Memoriu RLU PUZ – 9 pagini
6. Planșă A00 Plan de încadrare în teritoriu – 1 pagină
7. Planșă A00 Plan de amplasament 2 – 1 pagină
8. Planșă A00” Plan de amplasament 2 – 1 pagină
9. Planșă A01 Plan de situație existentă/propusă – 1 pagină
10. Planșă A02 Plan de încadrare în PUG Comuna Zorleni – 1 pagină
11. Planșă A03 Plan de reglementări urbanistice– 1 pagină
12. Planșă A04 Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor –1 pagină
13. Planșă IS01 Plan de rețele exterioare – 1 pagină
14. Diplome ing. Rotaru Gheorghe Iulian – 1 pagină
13. Diploma si certificat arh. Balan Beatrice Florina – 2 pagini
14. Diploma si certificat ing. Șopu Dragoș Andrei – 2 pagini
15. Diplome si certificate arh. Aursei GH. Florin – 9 pagini



DUPLICAT

1

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE IMOBILIARĂ

Între subsemnații:-----

1. S.C. TRANSMIR S.R.L., cu sediul social în Comuna Zorleni, Județul Vaslui, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Vaslui, sub nr. J37/99/27 martie 1998, având cod unic de înregistrare RO 10400632, **societate în funcțiune**, reprezentată de domnul, **SAVIN Z. EMIL**, C.N.P. 1581128376045, *cetățean român*, născut în Orașul Murgeni, Județul Vaslui, la data de 28 noiembrie 1958, domiciliat în Orașul Murgeni, Strada Filaturii, Numărul 9, Județul Vaslui, în calitate de reprezentant legal al susnumitei societăți, în calitate de **vânzător** - pentru terenul situat în extravilanul Comunei Zorleni, Județul Vaslui, având număr cadastral: 71903/Zorleni,-----

2. SAVIN Z. EMIL, C.N.P. 1581128376045, *cetățean român*, născut în Orașul Murgeni, Județul Vaslui, la data de 28 noiembrie 1958 și **SAVIN ȘT. GEORGETA**, C.N.P. 2600708376048, *cetățean român*, născută în Satul Schineni, Orașul Murgeni, Județul Vaslui, la data de 08 iulie 1960, **soți, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri**, ambii domiciliați în Orașul Murgeni, Strada Filaturii, Numărul 9, Județul Vaslui, ambii în nume propriu, în calitate de **vânzători** - pentru construcțiile situate pe raza Comunei Zorleni, Județul Vaslui, având numerele cadastrale: 71903-C1/Zorleni, 71903-C2/Zorleni și 71903-C3/Zorleni și -----

3. S.C. SIMBA TOURS S.R.L., cu sediul social în Satul și Comuna Zorleni, Județul Vaslui, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Vaslui, sub nr. J37/155/30 martie 2009, având cod unic de înregistrare RO 25369160, **societate în funcțiune**, reprezentată de doamna, **BATOG E. SIMONA - IONELA**, C.N.P. 2810920371708, *cetățeană română*, născută în Orașul Murgeni, Județul Vaslui, la data de 20 septembrie 1981, domiciliată în Municipiul Bârlad, Strada Mihai Viteazu, Numărul 6, Blocul D2, Scara F, Etajul 2, Apartamentul 86, Județul Vaslui, în calitate de reprezentant legal al susnumitei societăți, în calitate de **cumpărător**, a intervenit prezentul contract de vânzare - cumpărare imobiliară, în următoarele condiții:-----

A. VÂNZARE - CUMPĂRARE TEREN

S.C. TRANSMIR S.R.L., vânzător prin reprezentantul său legal, domnul, **SAVIN Z. EMIL**, vinde dreptul de proprietate, liber de sarcini și fără nici o rezervă pentru societatea comercială, către, **S.C. SIMBA TOURS S.R.L.**, cumpărător, prin reprezentantul său legal, doamna, **BATOG E. SIMONA - IONELA**, suprafața totală de **5.517 mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, teren categorisit astfel: 1.144 mp, teren având categoria de folosință curți - construcții și 4.373 mp, teren având categoria de folosință arabil, amplasat în tarlăua 38, parcela 551/2, **teren situat în extravilanul Comunei Zorleni, Județul Vaslui**, având următoarele vecinătăți: **la nord** - S.C. TRANSMIR S.R.L., **la sud** - imobil cu număr cadastral 70317, **la est** - imobil cu număr cadastral 70317, iar **la vest** - DC 443, așa cum se prezintă în planul de amplasament și fișa imobilului cu numărul cadastral **71903/Zorleni**, întocmită de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui, semnată de noi părțile contractante, ce face parte integrantă din prezentul contract, cu mențiunea că pe acest teren se află edificate, construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea soților, **SAVIN Z. EMIL și SAVIN ȘT. GEORGETA**, construcții pentru care este încheiat un Contract de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub numărul 23/10 ianuarie 2014, întocmit la Birou Individual Notarial Barbu I. Tony - Marian, din Municipiul Bârlad, Județul Vaslui, act intabulat în Cartea Funciară.-----

S.C. TRANSMIR S.R.L., vânzător prin reprezentantul său legal, declară, că dreptul de proprietate asupra imobilului - teren, ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare, a fost dobândit de societatea comercială, prin acte de cumpărare succesive, inițial prin cumpărare de la domnul Onu Neculai, în baza **Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 3597** din data de 26 iulie 2011, întocmit la Biroul Notarului Public

Înăru Lulu, din Municipiul Bârlad, Județul Vaslui și în baza **Actului de dezmembrare și Contract de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 2301** din data de 06 octombrie 2009, întocmit la Biroul Notarului Public Ioniți Marieta, din Oraș Negrești, Județul Vaslui, proprietăți ulterior alipite în baza **Actului de alipire a proprietății autentificat sub numărul 1192 din data de 09 decembrie 2013**, întocmit la Birou Notarial Barbu I. Tony – Marian, din Municipiul Bârlad, Județul Vaslui, imobil intabulat în Cartea Funciară numărul **71903/Zorleni**, conform încheierilor numărul **40283/09 decembrie 2013**, numărul **42182/20 decembrie 2013** și numărul **681/09 ianuarie 2013**, toate încheierile eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bârlad de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui.-----

S.C. TRANSMIR S.R.L., vânzător, prin reprezentantul său legal, **SAVIN Z. EMIL**, declară în numele societății pe care o reprezintă că imobilul ce face obiectul prezentului contract - teren, este în circuitul civil, nu există litigiu judecătoresc în curs cu privire la acest teren, este grevat de sarcini și servituți - drept de suprafață pentru construcțiile C1, C2 și C3, descrise la punctul B, de mai jos, proprietatea soților, **SAVIN EMIL** și **SAVIN GEORGETA**, așa cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare numărul **71903/Zorleni**, eliberat sub numărul **1861** din data de 21 ianuarie 2014, de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bârlad de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui, iar impozitele și taxele sunt achitate la zi conform atestării dată de Primăria Comunei Zorleni, Județul Vaslui, prin Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice numărul **521** din data de 20 ianuarie 2014.-----

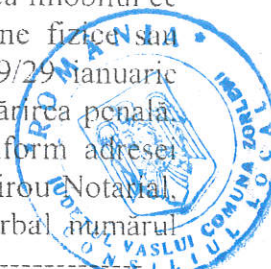
S.C. TRANSMIR S.R.L., vânzător, prin reprezentantul său legal, declară că imobilul ce formează obiectul vânzării nu a mai făcut obiectul vreunei tranzacții cu persoane fizice sau juridice, că societatea comercială prezintă certificatul constatator numărul 1529/29 ianuarie 2014, emis de O.R.C. de pe lângă Tribunalul Vaslui, unde există la rubrica urmărirea penală, starea firmei precizat: funcțiune, urmărire penală, trimitere în judecată și conform adresei numărul 9/RP/29 ianuarie 2014, emisă de Tribunalul Vaslui și adresată acestui Birou Notarial, rezultă că s-a dispus ridicarea sechestrului asigurator înființat prin Procesul verbal numărul 30/P/2012, din data de 30 octombrie 2012.-----

S.C. TRANSMIR S.R.L., vânzător, prin reprezentantul său legal, declară că înțelege ca în conformitate cu prevederile art. 1672, pct. 3 Cod Civil și în condițiile prevăzute de articolul 1695 Cod Civil să garanteze pe societatea comercială cumpărător, **S.C. SIMBA TOURS S.R.L.**, prin reprezentantul său legal, împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale ce se vor ivi. -----

De asemenea, în conformitate cu art. 1707 Cod Civil, **S.C. TRANSMIR S.R.L., vânzător**, prin reprezentantul său legal, înțelege să-l garanteze pe cumpărător, împotriva oricăror vicii ascunse care ar face bunul impropriu întrebuințării la care este destinat, sau care ar micșora în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar mai fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.-----

Prețul total, stabilit de noi părțile contractante este de **55.000 (cincizecișicincimii) lei**, preț total concretizat în factura seria VS FAR numărul 0015841 din data de 29 ianuarie 2014, eliberată de societatea vânzătoare, preț care este achitat prin ordinul de plată numărul 4/29 ianuarie 2014, emis de Bancpost, Agenția Bârlad, iar cumpărătorul, **S.C. SIMBA TOURS S.R.L.**, prin reprezentantul său legal, intră în stăpânirea **de drept și de fapt** asupra imobilului vândut - teren, începând de astăzi data semnării prezentului contract, **fără ca S.C. TRANSMIR S.R.L., vânzător să-și mai rezerve vreun drept asupra imobilului - teren, ce face obiectul prezentului contract.**-----

S.C. SIMBA TOURS S.R.L., prin reprezentantul său legal, cumpărător, consimte la vânzarea ce se face, cumpără de la vânzător, **S.C. TRANSMIR S.R.L.**, dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus - teren, cu prețul total de **55.000 (cincizecișicincimii)**, preț total concretizat în factura seria VS FAR numărul 0015841 din data de 29 ianuarie 2014, eliberată de societatea vânzătoare, preț care este achitat de cumpărător prin ordinul de plată numărul 4/29 ianuarie 2014, emis de Bancpost, Agenția Bârlad. -----



B. VÂNZARE - CUMPĂRARE CONSTRUCȚII

Noi, soții, **SAVIN Z. EMIL** și **SAVIN ȘT. GEORGETA**, vânzători, vindem dreptul nostru de proprietate, bun comun devălmaș, liber de sarcini și fără nici o rezervă pentru noi, către **S.C. SIMBA TOURS S.R.L.** cumpărător prin reprezentantul său legal, doamna, **BATOG E. SIMONA - IONELA**, asupra imobilelor - construcții, fiind folosite ca spații comerciale în clădiri rezidențiale anexe, de către cumpărător, construcții situate pe raza **Comunei Zorleni, Județul Vaslui**, compuse din: **C1 - hală**, cu o suprafață construită de **604 mp**, **C2 - magazie**, cu o suprafață construită de **122 mp** și **C3 - grupuri sanitare**, cu o suprafață construită de **168 mp**, toate construcțiile din structuri metalice, ce sunt amplasate pe terenul în suprafață totală de **5.517 mp** - cu număr cadastral **71903/Zorleni**, imobil având următoarele vecinătăți: **la nord** - **S.C. TRANSMIR S.R.L.**, **la sud** - imobil cu număr cadastral **70317**, **la est** - imobil cu număr cadastral **70317**, iar **la vest** - **DC 443**, așa cum se prezintă în planul de amplasament și fișa imobilului cu numerele cadastrale: **71903-C1/Zorleni**, **71903-C2/Zorleni** și **71903-C3/Zorleni**, întocmită de **Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui**, semnată de noi părțile contractante, ce face parte integrantă din prezentul contract, cu mențiunea că aceste construcții sunt situate pe terenul proprietatea lui **S.C. TRANSMIR S.R.L.**, construcții pentru care s-a constituit de către proprietarul terenului un drept de suprafață, contract de constituire a dreptului de suprafață, intabulat în **Cartea Funciară**.-----

Noi, soții, **SAVIN Z. EMIL** și **SAVIN ȘT. GEORGETA**, vânzători, declarăm că dreptul de proprietate asupra construcțiilor ce fac obiectul prezentului contract de vânzare - cumpărare de la litera B, au fost edificate de noi, în timpul căsătoriei, prin construire, în baza **Autorizației de construire numărul 22 din data de 28 iulie 2011**, emisă de **Primăria Comunei Zorleni, Județul Vaslui**, construcții recepționate în totalitate prin **Procesul verbal de recepție finală numărul 13 din data de 26 septembrie 2011**, emis de **Primăria Comunei Zorleni, Județul Vaslui**, construcții intabulate în **Cărțile Funciare numărul 71903-C1/Zorleni**, numărul **71903-C2/Zorleni** și numărul **71903-C3/Zorleni**, conform încheierii comune pentru cele trei construcții, numărul **681/10** ianuarie 2014, eliberată de **Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bârlad** de pe lângă **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui**.-----

Construcțiile ce fac obiectul prezentului contract, sunt în circuitul civil, nu sunt grevate de sarcini sau servituți, așa cum rezultă din **Extrasele de carte funciară** pentru autentificare numărul **71903-C1/Zorleni**, numărul **71903-C2/Zorleni** și numărul **71903-C3/Zorleni**, eliberate sub numărul **1862**, numărul **1863** și numărul **1864**, toate din data de **21 ianuarie 2014**, de **Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bârlad** de pe lângă **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui**, impozitele și taxele sunt achitate la zi conform atestării dată de **Primăria Comunei Zorleni, Județul Vaslui**, prin **Certificatul de atestare fiscală** pentru persoane fizice numărul **522** din data de **20 ianuarie 2014**.-----

Noi, soții, **SAVIN Z. EMIL** și **SAVIN ȘT. GEORGETA**, vânzători, declarăm, pe proprie răspundere, că toate construcțiile ce formează obiectul vânzării nu au mai fost vândute, donate sau ipotecate vreunei persoane fizice sau juridice, nu am procedat la întocmirea vreunui contract de intermediere cu persoane fizice sau agenții imobiliare și garantăm pe societatea comercială cumpărătoare prin reprezentantul său de orice evicțiune totală sau parțială ce se va ivi, conform art. **1672, pct. 3** și art. **1695**, ambele din **Codul Civil**.-----

De asemenea, în conformitate cu art. **1707** **Cod Civil**, noi vânzătorii, înțelegem să-l garantăm pe cumpărător, împotriva oricăror vicii ascunse care ar face bunul impropriu întrebuințării la care este destinat, spații comerciale - clădiri rezidențiale, destinate a fi utilizate mai puțin de **4 luni** pe an și de asemeni împotriva viciilor care ar micșora în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar mai fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.-----

Prețul acestei vânzări, stabilit de comun acord, este de **100.000 (unasutămii) lei**, preț pe care noi, vânzătorii, l-am primit conform ordinului de plată numărul **3/29** ianuarie 2014, emis de

Bancpost, Agenția Bârlad, iar cumpărătorul, S.C. SIMBA TOURS S.R.L., prin reprezentantul său legal, intră în stăpânirea **de drept și de fapt** asupra construcțiilor vândute, începând de astăzi data semnării prezentului contract, fără ca noi, vânzătorii să ne mai rezervăm vreun drept.

S.C. SIMBA TOURS S.R.L., prin reprezentantul său legal, cumpărător, consimte la vânzarea ce se face, cumpără de la soții, **SAVIN Z. EMIL și SAVIN ȘT. GEORGETA**, vânzători, dreptul de proprietate asupra construcțiilor descrise mai sus, cu prețul total de **100.000 (unasutămii) lei**, preț pe care societate l-a achitat conform ordinului de plată numărul 3/29 ianuarie 2014, emis de Bancpost, Agenția Bârlad.

S.C. SIMBA TOURS S.R.L., prin reprezentantul său legal, cumpărător, intră în stăpânirea **de drept și de fapt** asupra terenului de la litera A și a construcțiilor C1, C2 și C3, de la litera B, începând de astăzi data semnării prezentului contract.

Noi părțile contractante cunoaștem faptul că o dată cu încheierea prezentului contract de vânzare - cumpărare, transmiterea proprietății pentru teren de la **S.C. TRANSMIR S.R.L.** și respectiv transmiterea proprietății pentru construcții de la soții, **SAVIN Z. EMIL și SAVIN ȘT. GEORGETA**, către același cumpărător, **S.C. SIMBA TOURS S.R.L.**, prin reprezentantul său legal, suprafața constituită pentru terenul ce face obiectul prezentului act, se stinge prin consolidare în conformitate cu prevederile art. 698, lit. b, din Codul Civil și astfel cumpărătorul celor două imobile, identificate la litera A și B, va stăpâni **un singur corp de proprietate situat pe raza Comunei Zorleni, Județul Vaslui, construcții și teren aferent.**

S.C. SIMBA TOURS S.R.L., prin reprezentantul său legal declară că știe situația juridică și proveniența imobilelor de la litera A și B, faptul că pentru imobilul de la litera A există un contract de constituire de suprafață - pentru construcțiile de la litera B, construcțiile de la litera B nu sunt grevate de sarcini sau servituți, ambele imobile sunt în circuitul civil, nu există litigiu judecătoresc în curs cu privire la imobilele de la literele A și B, iar taxele și impozitele sunt achitate la zi, cu mențiunea că societatea comercială vânzător, prezintă certificatul constatator numărul 1529/29 ianuarie 2014, emis de O.R.C. de pe lângă Tribunalul Vaslui, unde există la rubrica urmărirea penală, starea firmei precizat: funcțiune, ordine penală, trimitere în judecată și conform adresei numărul 9/RP/29 ianuarie 2014, emisă de Tribunalul Vaslui și adresată acestui Birou Notarial, rezultă că s-a dispus ridicarea sechestrului asigurator înființat prin Procesul verbal numărul 30/P/2012, din data de 30 octombrie 2012, societatea cumpărând pe riscul său.

Impozitul privind transferul dreptului de proprietate din patrimoniul societății comerciale vânzătoare, asupra imobilului de la litera A - teren, ce face obiectul prezentului contract de vânzare - cumpărare, este **SCUTIT** conform punctului 151³, aliniat ultim, din Normele Metodologice, în aplicarea art. 77¹, aliniat 2 din Codul Fiscal, iar **impozitul** privind transferul dreptului de proprietate asupra imobilului vândut de la litera B - construcții, este **în sarcina vânzătorilor**, conform Normelor Metodologice art. 1 pct. 151³, în aplicarea art. 77¹, aliniat 1 din Codul Fiscal la **valoarea rezultată din expertiza construcțiilor**, conform grilei de expertiză a C.N.P. Iași în sumă totală de **134.100 (unasutătreizecișipatrumiișinasută) lei**.---

Onorariu și taxa de carte funciară, pentru vânzarea imobilelor de la litera A și B, sunt suportate de cumpărător, **S.C. SIMBA TOURS S.R.L.**, la prețul declarat în act pentru teren, în sumă de 55.000 (cincizecișicincimii)lei, la care se adaugă suma de 134.100 (unasutătreizecișipatrumiișinasută) lei - expertiza construcțiilor, conform grilei de expertiză a C.N.P. Iași, **total sumă 189.100 (unasutăoptzecisinoămiișinasută) lei - întreg imobil, construcții și teren aferent.**

Noi, părțile contractante, declarăm că ni s-au adus la cunoștință, de către notarul public prevederile Legii nr. 372/2005, cu modificările și completările ulterioare, privind performanța energetică a clădirilor, clădirile ce fac obiectul prezentului contract, nefiind supuse obligativității întocmirii certificatului de performanță energetică pentru clădirile ce fac obiectul prezentului contract, conform articolului 8, litera d), din legea mai sus precizată.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art. 1660 Cod Civil, privind prețul serios și determinat, de prevederile Legii nr. 241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, de prevederile Legii nr. 656/2002, privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și a dispozițiile art. 77¹, alin. (1) și alin. (2), Cod Fiscal, privind impozitul pentru transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor de la litera A și B, nu am întocmit un antecontract sau alte acte de intermediere cu agenții imobiliare și astfel nu avem nici un fel de pretenții una față de alta cu privire la imobilele vândute de la litera A și B și la prețul stabilit de noi prin bună înțelegere.-----

Cererea de înscriere în Cartea Funciară și documentația cadastrală împreună cu un duplicat din prezentul contract, prin grija notarului public, se va înainta la biroul de Carte Funciară de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în conformitate cu art. 54 din Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, în vederea intabulării dreptului de proprietate a **S.C. SIMBA TOURS S.R.L.** și eliberarea încheierii de intabulare, care prin grija notarului public se va înainta și părților.-----

S.C. SIMBA TOURS S.R.L., prin reprezentantul său legal, **cumpărător are obligația ca în termen de 30 de zile de la intrarea în posesie a contractului de vânzare - cumpărare, să se înscrie la Serviciul Taxe și Impozite a primăriei unde este situat imobilul.**-----

Tehnoredactat la cererea expresă a părților și autentificat la Birou Individual Notarial Barbu I. Tony-Marian, din Municipiul Bârlad, Strada 1 Decembrie, Numărul 12, Blocul X2, Parter, Apartamentul 1 și 3, Județul Vaslui, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial.-----

VÂNZĂTOR IMOBIL A,
S.C. TRANSMIR S.R.L.
reprezentată de,
SAVIN Z. EMIL

CUMPĂRĂTOR IMOBILE A ȘI B
S.C. SIMBA TOURS S.R.L.
reprezentată de,
BATOG E. SIMONA IONELA



VÂNZĂTOR IMOBIL B,
SAVIN Z. EMIL
în nume propriu,

SAVIN ȘT. GEORGETA
în nume propriu,

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL BARBU I. TONY-MARIAN

Licența de funcționare numărul 2880/2529/16.12.2013

Sediul Principal: Mun. Bârlad, Str. 1 Decembrie, Nr. 12, Bl. X2, Parter, Ap. 1 și 3, Jud. Vaslui,

Tel./Fax: 0235/413329, Mobil: 0749.046685, E-mail: bupbarbutonymarian@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 107**Anul 2014, luna IANUARIE, ziua 30**

În fața mea, Barbu Tony - Marian, notar public, la sediul principal al biroului notarial s-au prezentat:-----

1. SAVIN Z. EMIL, C.N.P. 1581128376045, *cetățean român*, născut în Orașul Murgeni, Județul Vaslui, domiciliat în Orașul Murgeni, Strada Filaturii, Numărul 9, Județul Vaslui, legitimat cu C.I. seria VS nr. 615044/2013, eliberată de SPCLEP Murgeni, reprezentant legal pentru **S.C. TRANSMIR S.R.L.**, cu sediul social în Orașul Murgeni, Județul Vaslui, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Vaslui, sub nr. J37/99/27 martie 1998, având cod unic de înregistrare RO 10400632- în calitate de societate comercială **vânzător pentru teren**,-----

2. SAVIN Z. EMIL, C.N.P. 1581128376045, *cetățean român*, născut în Orașul Murgeni, Județul Vaslui, la data de 28 noiembrie 1958 și **SAVIN ȘT. GEORGETA**, C.N.P. 2600708376048, *cetățean român*, născută în Satul Schineni, Orașul Murgeni, Județul Vaslui, la data de 08 iulie 1960, **soți**, ambii domiciliati în Orașul Murgeni, Strada Filaturii, Numărul 9, Județul Vaslui, primul legitimat cu C.I. seria VS nr. 615044/2013, eliberată de SPCLEP Murgeni, iar secunda legitimată cu C.I. seria VS nr. 214602/2004, eliberată de Poliția oraș Murgeni, ambii în nume propriu, **în calitate de vânzători pentru construcții**,-----

3. BATOG E. SIMONA - IONELA, C.N.P. 2810920371708, *cetățean român*, născută în Orașul Murgeni, Județul Vaslui, la data de 20 septembrie 1981, domiciliată în Municipiul Bârlad, Strada Mihai Viteazu, Numărul 6, Blocul D2, Scara F, Etajul 2, Apartamentul 86, Județul Vaslui, legitimată cu C.I. seria VS nr. 236651/2005, eliberată de Poliția Municipiului Bârlad, reprezentant legal pentru **S.C. SIMBA TOURS S.R.L.**, cu sediul social în Satul și Comuna Zorleni, Județul Vaslui, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Vaslui, sub nr. J37/155/30 martie 2009, având cod unic de înregistrare RO 25369160, în calitate de societate comercială **cumpărător pentru imobil - teren și construcții**.-----

care, după ce au citit actul, cei prezenți, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, în nume propriu și ca reprezentanți legali pentru societățile comerciale în numele cărora s-au prezentat, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și anexa.-----

În temeiul art. 12 lit. "b" din Legea nr. 36/1995, republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Impozitul pe transferul proprietății din patrimoniul societății a fost scutit conform punctului 151³, aliniat ultim, din Normele Metodologice, în aplicarea art. 77¹, aliniat 2 din Codul Fiscal, pentru imobilul de la litera A - teren.-----

S-a perceput impozit pe transferul proprietății din patrimoniul persoanelor fizice în sumă totală de **4.023 lei**, achitat prin chitanța nr. 22 din data de 30 ianuarie 2014, pentru imobilul de la litera B - construcții.-----

S-a perceput onorariu în sumă de **2.600 lei + 624 lei TVA (24%)**, achitat prin chitanța și factura numărul 132 din data de 30 ianuarie 2014.-----

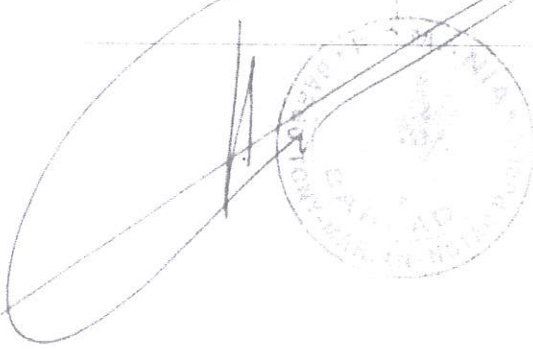
S-a taxat cu **946 lei**, achitat prin chitanța seria ANCPI_VS nr. 19254 din data de 30 ianuarie 2014, serviciu (2.3.1), din Ordinul M.A.I. nr. 39/06 aprilie 2009, intabulare întreg imobil - construcții și teren aferent.-----

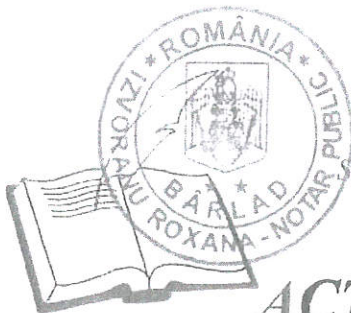
S-a aplicat timbru sec pe toate exemplarele înscrisului.-----

**NOTAR PUBLIC,
BARBU TONY – MARIAN**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Barbu Tony-Marian, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,
BARBU TONY – MARIAN**





-a cerut autentificarea prezentului înscris:

ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa, **Societatea „SIMBA TOURS” S.R.L.** persoană juridică română, cu sediul social în satul Zorleni, comuna Zorleni, județul Vaslui, având număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Vaslui J2009000155376, CUI 25369160, în calitate de proprietară, reprezentată de asociat, **ȘELARU CRISTINA – MĂDĂLINA**, c.n.p. 2831118371691, cetățean român, domiciliată în Municipiul Bârlad, strada Mihai Eminescu, nr. 5, județul Vaslui, identificată prin CI seria XS nr. 180918/25.07.2024 eliberată de SPCLEP Bârlad și de asociat și administrator, **POPICA STELA – MIRABELA**, c.n.p. 2890626371696, cetățean român, domiciliată în satul Simila, comuna Zorleni, strada Europei, nr. 50, județul Vaslui, identificată prin CEI nr. VS1027908/20.02.2026 eliberată de SPCLEP Bârlad, dezmembrează în 2 (două) loturi imobilul situat în extravilanul satului Zorleni, comuna Zorleni, jud. Vaslui, compus din teren cu suprafața totală de 5.517 m.p., categoria de folosință curți – construcții și arabilă, amplasat în tarlăua 38, parcela 551/2, din care: suprafața de 1144 m.p. categoria de folosință curți – construcții și suprafața de 4373 m.p. categoria de folosință arabilă, pe care se află edificate construcțiile: C1 - cu destinați anexă (hală), cu suprafața de 604 m.p., C2- cu destinați anexă (magazie), cu suprafața de 122 m.p. și C3- cu destinați anexă (grupuri sanitare), cu suprafața de 168 m.p., imobil având număr cadastral 71903, 71903-C1, 71903-C2, 71903-C3, înscris în Cartea Funciară nr. 71903 a localității Zorleni, jud. Vaslui, așa cum se prezintă și în documentația cadastrală anexă, avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Vaslui, ce face parte integrantă din prezentul contract, după cum urmează:

- Lotul numărul 1, compus din teren cu suprafața totală de 1.144 m.p., categoria de folosință curți – construcții și arabilă, amplasat în tarlăua 38, parcela 551/2, din care: suprafața de 792 m.p. categoria de folosință curți – construcții și suprafața de 352 m.p. categoria de folosință arabilă, pe care se află edificate construcțiile: C1 - cu destinați anexă (hală), cu suprafața de 604 m.p. și C2- cu destinați anexă (magazie), cu suprafața de 122 m.p., situat în extravilanul satului Zorleni, comuna Zorleni, jud. Vaslui, imobil având număr cadastral 78406;

- Lotul numărul 2, compus din teren cu suprafața totală de 4.373 m.p., categoria de folosință curți – construcții și arabilă, amplasat în tarlăua 38, parcela 551/2, din care: suprafața de 352 m.p. categoria de folosință curți – construcții și suprafața de 4021 m.p. categoria de folosință arabilă, pe care se află edificată o construcție C1 - cu destinați anexă (grupuri sanitare), situat în extravilanul satului Zorleni, comuna Zorleni, jud. Vaslui, imobil având număr cadastral 78407;

Dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus a fost dobândit de Societatea „SIMBA TOURS” S.R.L., prin cumpărare de la SC Transmir SRL, Savin Emil și Savin Georgeta, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 107 din

data de 30.01.2014 la Biroul Individual Notarial Barbu I. Tony Marian, cu sediul în municipiul Bârlad, județul Vaslui.-----

Subscrisa, **Societatea „SIMBA TOURS” S.R.L.** reprezentată de asociat, **ȘELARU CRISTINA – MĂDĂLINA** și de asociat și administrator, **POPICA STELA – MIRABELA**, declară pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile codului penal, pentru fals în declarații, că imobilul nu este grevat de sarcini, așa cum rezultă din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 52826/12.06.2026, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui - Biroul de Carte Funciară, nu face obiectul unor litigii, nu a mai făcut obiectul altor tranzacții, convenții precontractuale sau contracte de locațiune, nu este urmărit pentru datorii sau indisponibilizat, conform certificatului de atestare fiscală nr. 8657/11.06.2026, eliberat de Primăria comunei Zorleni, jud. Vaslui.-----

Subscrisa, **Societatea „SIMBA TOURS” S.R.L.** reprezentată de asociat, **ȘELARU CRISTINA – MĂDĂLINA** și de asociat și administrator, **POPICA STELA – MIRABELA**, a prezentat la acest birou notarial Certificatul de Urbanism nr. 44 din 11.06.2026, eliberat de Primăria comunei Zorleni, județul Vaslui.-----

Facem această dezmembrare în conformitate cu Referatul de admitere nr. 52260 din data de 10.06.2026, avizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui, care reprezintă amplasarea imobilelor cu limitele de hotar, planul făcând parte integrantă din acest act de dezmembrare, iar intabularea actului de dezmembrare în cartea funciara a imobilului, se va face prin grija notarului public.-----

Taxele privind tehnoredactarea și autentificarea prezentului contract au fost achitate de **Societatea „SIMBA TOURS” S.R.L.**-----

Planul cadastral și fișa bunului imobil întocmite de persoana autorizată și avizate de către O.C.P.I., fac parte integrantă din prezentul act.-----

Prezentul act se va înscrie în cartea funciara a imobilului, prin grija notarului public.-----

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Individual Notarial Izvoranu Roxana, cu sediul în Mun. Bârlad, str. Nicolae Iorga, nr. 1, jud. Vaslui, într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un duplicat pentru O.C.P.I.-B.C.P.I. Bârlad și 2 (două) duplicate au fost eliberate părților.-----

Societatea „SIMBA TOURS” S.R.L.
reprezentată de :
asociat, **ȘELARU CRISTINA – MĂDĂLINA, S.s.**

asociat și administrator, **POPICA STELA – MIRABELA, S.s.**

Urmează încheierea de autentificare pe pagina următoare:



ROMÂNIA

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL IZVORANU ROXANA

Sediul principal: Municipiul Bârlad, strada Nicolae Iorga, nr. 1, județul Vaslui

Licență de funcționare nr. 376/4205/31.12.2019

Telefon: 0235709814

E-mail: bnpizvoranu@gmail.com

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1611

Anul 2026, luna Iunie, ziua 12

În fata mea, Izvoranu Roxana, notar public, la sediul Biroului Individual Notarial din un. Bârlad, jud. Vaslui, s-au prezentat personal:-----

ȘELARU CRISTINA – MĂDĂLINA, c.n.p. 2831118371691, cetățean român, domiciliată în Municipiul Bârlad, strada Mihai Eminescu, nr. 5, județul Vaslui, identificată prin CI seria XS nr. 180918/25.07.2024 eliberată de SPCLEP Bârlad și **POPICA STELA – MIRABELA**, c.n.p. 2890626371696, cetățean român, domiciliată în satul Simila, comuna Zorleni, strada Europei, nr. 50, județul Vaslui, identificată prin CEI nr. VS1027908/20.02.2026 eliberată de SPCLEP Bârlad, reprezentantele Societății „**SIMBA TOURS**” S.R.L. persoană juridică română, cu sediul social în satul Zorleni, comuna Zorleni, județul Vaslui, având număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Vaslui J2009000155376, CUI 25369160, în calitate de proprietară,-----

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat un singur exemplar.-----

constată că actul ce face obiectul autentificării îndeplinește condițiile de fond și de formă.

constată îndeplinirea actului notarial. -----

In temeiul art. 12 lit. "b", din Legea nr. 36/1995 republicată

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS

S-a perceput onorariul în sumă de 847 lei, astfel: 700 lei + 147 lei TVA (21%), din care suma de 24,20 lei (TVA inclus) – taxă arhivare, achitată cu chitanța din 12.06.2026, conform Facturii din 12.06.2026. -----

S-a taxat cu 120 lei, taxa înscriere în cartea funciară.-----

**NOTAR PUBLIC,
IZVORANU ROXANA**

Prezentul duplicat a fost întocmit în 4 (patru) exemplare de către notar public Izvoranu Roxana, din care 2 (două) exemplare s-au eliberat părții, astăzi după autentificări și au aceeași forță probantă ca și originalul

**NOTAR PUBLIC,
IZVORANU ROXANA**

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



CONTRACT DE CONSTITUIREA UNUI DREPT DE SERVITUTE DE TRECERE

Subscrisele:-----

Societatea Comercială "TRANSMIR" S.R.L., cu sediul social în sat Sălcioara, nr. 01, comuna Banca, județul Vaslui, având Identificator la Nivel European (EUID)ROONRC.J37/99/1998, înregistrată la Registrul Comerțului Vaslui sub numărul J37/99/1998, CUI 10400632 din data de 06.04.1998, reprezentată prin asociat unic și administrator, SAVIN SIMONA – IONELA, CNP 2810920371708, cetățean român, domiciliată în Mun. Bârlad, Bd. Republicii, nr. 30, bloc I2, scara D, etaj 1, apartament 61, județ Vaslui, identificată cu CI seria XS nr. 117230/18.04.2023, eliberată de SPCLEP Bârlad, în calitate de proprietară asupra imobilului compus din teren în suprafață de 2.349 (douămiiitreisutepatruezecișinouă) m.p., situat în intravilanul satului Zorleni, comuna Zorleni, strada Europei, nr. 48A, județul Vaslui, amplasat în tarlăua 38, parcela 551/1, cu destinație de curți construcții, pe care se află construcția anexă cu suprafața construită la sol de 216 m.p., imobil având număr cadastral 70968, 70968-C1, imobil înscris în Cartea Funciară numărul 70968 a comunei Zorleni, județul Vaslui, așa cum se prezintă și în documentația cadastrală anexă avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Vaslui; imobilul a fost înscris în cartea funciară, denumit în continuare PROPRIETAR și -----

Societatea „SIMBA TOURS” S.R.L. persoană juridică română, cu sediul social în satul Zorleni, comuna Zorleni, județul Vaslui, având număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Vaslui J2009000155376, CUI 25369160, în calitate de proprietară, reprezentată de asociat, ȘELARU CRISTINA – MĂDĂLINA, c.n.p. 2831118371691, cetățean român, domiciliată în Municipiul Bârlad, strada Mihai Eminescu, nr. 5, județul Vaslui, identificată prin CI seria XS nr. 180918/25.07.2024 eliberată de SPCLEP Bârlad și de asociat și administrator, POPICA STELA – MIRABELA, c.n.p. 2890626371696, cetățean român, domiciliată în satul Simila, comuna Zorleni, strada Europei, nr. 50, județul Vaslui, identificată prin CEI nr. VS1027908/20.02.2026 eliberată de SPCLEP Bârlad, în calitate de beneficiar a dreptului de servitute de trecere, denumită în continuare BENEFICIAR, am convenit încheierea prezentului contract de constituire a unui drept de servitute de trecere, în următoarele condiții :-----

PROPRIETARA, Societatea Comercială "TRANSMIR" S.R.L., constituie cu titlu gratuit un drept de servitute de trecere, asupra terenului proprietatea societății, compus din teren în **suprafață de 2.349** (douămiiitreisutepatruzecișinouă) m.p., situat în intravilanul satului Zorleni, comuna Zorleni, strada Europei, nr. 48A, județul Vaslui, amplasat în tarla 38, parcela 551/1, cu destinație de curți – construcții, pe care se află construcția anexă cu suprafața construită la sol de 216 m.p., imobil având număr cadastral 70968, 70968-C1, imobil înscris în Cartea Funciară numărul 70968 a comunei Zorleni, județul Vaslui. -----

Imobilul având număr cadastral 70968, se învecinează cu imobilul cu numărul cadastral 70025, proprietatea beneficiarului S.C. „SIMBA TOURS” S.R.L., conform Actului notarial autentificat sub nr. 1240 din data de 08.11.2023 la Biroul Individual Notarial Barbu I. Tony Marian, cu sediul în municipiul Bârlad, județul Vaslui, imobil care are iesire direct la DN 24 (DE 581). -----

Ca urmare a încheierii prezentului contract, terenul PROPRIETARULUI constituie fond aservit, iar terenul proprietatea BENEFICIARILOR constituie fond dominant. -----

PROPRIETARA, Societatea Comercială "TRANSMIR" S.R.L., a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului, fond aservit, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3599 din data de 26.07.2011 la BNP Fînarul Lulu, cu sediul în municipiul Bârlad, județul Vaslui; imobilul descris mai sus provine din dezmembrarea imobilului cu NC 70864, conform Actului de dezmembrare autentificat sub numărul 5646 din data de 25.10.2011 la BNP Fînarul Lulu, cu sediul în municipiul Bârlad, județul Vaslui. -----

Imobilul, fond aservit, ce face obiectul prezentului contract de constituire a unui drept de servitute de trecere este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 53559/16.06.2026 emis de O.C.P.I. Vaslui – B.C.P.I. Bârlad. -----

Dreptul de servitute de trecere se va exercita pentru utilizarea terenului, fond dominant, accesul se va face cu piciorul, cu bicicleta, cu autoturismul sau orice alt mijloc de transport, ulilaje industriale și agricole, precum și pentru sporirea confortului terenului, fond dominant. Dreptul de servitute de trecere încetează la momentul când fondul dominant va avea altă cale de acces la drumul public, în cazul neuzului pe o perioadă de zece ani, prin renunțarea proprietarului fondului dominant la servitute, precum și în alte cazuri prevăzute la art. 770 Cod Civil. -----

Proprietara fondului dominant, SOCIETATEA „SIMBA TOURS” S.R.L., reprezentată de asociat, ȘELARU CRISTINA – MĂDĂLINA și de asociat și administrator, POPICA STELA – MIRABELA, pot lua toate măsurile și pot face, pe cheltuiala lor, toate lucrările pentru a exercita și conserva servitutea, putând solicita proprietarului, contribuția la suportarea acestor cheltuieli, numai în măsura în care acestea profită fondului aservit. -----



Noi, părțile contractante, solicităm intabularea dreptului de servitute de trecere în partea a III C, în Cartea Funciară nr. 70968/Zorleni, precum și în partea a II-a a Cartii Funciare nr. 78406/Zorleni. -----

Impozitul și taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare de 140940 lei stabilită conform Studiului de Piață. -----

Subscrisa, Societatea Comercială "TRANSMIR" S.R.L., a prezentat la acest birou notarial Certificatul de Urbanism nr. 46/16.06.2026, eliberat de Primăria comunei Zorleni, județul Vaslui. -----

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Individual Notarial Izvoranu Roxana, din municipiul Bîrlad, strada Nicolae Iorga, nr. 1, județul Vaslui, într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un duplicat pentru O.C.P.I.-B.C.P.I. Bârlad și 3(trei) duplicate au fost eliberate părților. -----

PROPRIETAR,

S.C. "TRANSMIR" S.R.L.,
reprezentată prin asociat unic și administrator,

SAVIN SIMONA – IONELA, S.s.

BENEFICIAR,

S.C. „SIMBA TOURS” S.R.L. ,
reprezentată de asociat

ȘELARU CRISTINA – MĂDĂLINA

asociat și administrator,
POPICA STELA – MIRABELA, S.s.



Urmează încheierea de autentificare pe pagina următoare:



ROMANIA

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL IZVORANU ROXANA

Sediul principal: municipiul Bîrlad, strada Nicolae Iorga, nr. 1, județul

Vaslui Licență de funcționare nr. 376/4205/31.12.2019

Telefon/fax: 0235/709814

e-mail: bnpizvoranu@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1641

Anul 2026, luna IUNIE, ziua 16

În fața mea, Izvoranu Roxana, notar public, la sediul principal al Biroului Individual Notarial, din Bîrlad, județul Vaslui, s-au prezentat personal: -----

Societatea Comercială "TRANSMIR" S.R.L., cu sediul social în sat Sălcioara, nr. 01, comuna Banca, județul Vaslui, având Identificator la Nivel European (EUID)ROONRC.J37/99/1998, înregistrată la Registrul Comerțului Vaslui sub numărul J37/99/1998, CUI 10400632 din data de 06.04.1998, reprezentată prin asociat unic și administrator, SAVIN SIMONA – IONELA, CNP 2810920371708, cetățean român, domiciliată în Mun. Bârlad, Bd. Republicii, nr. 30, bloc I2, scara D, etaj 1, apartament 61, județ Vaslui, identificată cu CI seria XS nr. 117230/18.04.2023, eliberată de SPCLEP Bârlad, în calitate de proprietară și -----

Societatea „SIMBA TOURS” S.R.L. persoană juridică română, cu sediul social în satul Zorleni, comuna Zorleni, județul Vaslui, având număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Vaslui J2009000155376, CUI 25369160, în calitate de proprietară, reprezentată de asociat, ȘELARU CRISTINA – MĂDĂLINA, c.n.p. 2831118371691, cetățean român, domiciliată în Municipiul Bârlad, strada Mihai Eminescu, nr. 5, județul Vaslui, identificată prin CI seria XS nr. 180918/25.07.2024 eliberată de SPCLEP Bârlad și de asociat și administrator, POPICA STELA – MIRABELA, c.n.p. 2890626371696, cetățean român, domiciliată în satul Simila, comuna Zorleni, strada Europei, nr. 50, județul Vaslui, identificată prin CEI nr. VS1027908/20.02.2026 eliberată de SPCLEP Bârlad, în calitate de beneficiar a dreptului de servitute de trecere,-----

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar. -----

În temeiul art. 12 lit. "b", din Legea nr. 36/1995 republicată

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul în sumă de 2807,20 lei, astfel: 2320 lei + 487,20 lei T.V.A. (21%), din care suma de 24,20 lei (TVA inclus) – taxă arhivare, achitat cu chitanța din 16.06.2026, conform Facturii din 16.06.2026. -----

S-a taxat cu 3525 lei, taxa înscriere în cartea funciara. Urgentă. -----

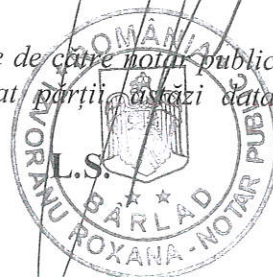
S-a taxat cu 375 lei, taxa notare în cartea funciara. Urgentă -----

Taxe au fost calculate la valoarea din act de 140940 lei. -----

**NOTAR PUBLIC,
IZVORANU ROXANA**

Prezentul duplicat a fost întocmit în 5 (cinci) exemplare de către notar public Izvoranu Roxana, din care 3 (trei) exemplare s-au eliberat părții interesate la autentificării și au aceiași forță probantă ca și originalul.

**NOTAR PUBLIC,
IZVORANU ROXANA**





100213361547

Incheiere Nr. 53902 / 17-06-2026



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Barlad

Dosarul nr. 53902 / 17-06-2026

INCHEIERE Nr. 53902

Registrator: MIRELA COJOCARU

Asistent: CĂTĂLIN-IONUȚ TOADER

Asupra cererii introduse de SIMBA TOURS SRL privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.contract de constituire a unui drept de servitute aut. 1641/16-06-2026 emis de IZVORANU Roxana;

-Act Notarial nr.incheiere de completare aut. 28/17-06-2026 emis de IZVORANU Roxana;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 3900 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.321452/17-06-2026 in suma de 3525, Chitanta externa nr.321453/17-06-2026 in suma de 375

pentru serviciul avand codul 232, 241

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 70968, inscris in cartea funciara 70968 UAT Zorleni avand proprietarii SC TRANSMIR SRL in cota de 1/1 de sub B.3, SC TRANSMIR SRL in cota de 1/1 de sub B.8;
- imobilul cu nr. cadastral 78406, inscris in cartea funciara 78406 UAT Zorleni avand proprietarii SC SIMBA TOURS SRL in cota de 1/1 de sub B.2;
- se noteaza beneficiul dreptului de servitute asupra imobilului din CF 70968 asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 78406 UAT Zorleni;
- se intabuleaza dreptul de SERVITUTE in favoarea imobilului CF 78406 asupra A.1 sub C.1 din cartea funciara 70968 UAT Zorleni;

Prezenta se va comunica părților:

SC TRANSMIR SRL, prin notar public IZVORANU Roxana

SIMBA TOURS SRL, prin notar public IZVORANU Roxana

IZVORANU ROXANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Barlad, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

17-06-2026

Registrator,

MIRELA COJOCARU

Asistent Registrator,

CĂTĂLIN-IONUȚ TOADER



Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70968 Zorleni

Nr. cerere 53902
Ziua 17
Luna 06
Anul 2026

Cod verificare
100213361547



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vaslui, UAT Zorleni, Loc. Zorleni, str.Europei,nr.48A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70968	2.349	teren neimprejumat

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	70968-C1	Jud. Vaslui, UAT Zorleni, Loc. Zorleni, str.Europei,nr.48A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:216 mp; S. construita desfasurata:216 mp; Constr.anexa,regim P, cu supr.desf. de 216 mp, edificata in 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25276 / 26/10/2011		
Act Notarial nr. CVC aut.nr.3599, din 26/07/2011 emis de BNP FINARU LULU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC TRANSMIR SRL <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 70864/Zorleni, inscrisa prin incheierea nr. 17530 din 28/07/2011;</i>	A1
66390 / 29/11/2023		
Act Administrativ nr. ADEVERINȚĂ 13057, din 29/09/2023 emis de PRIMARIA COMUNEI ZORLENI;		
B7	Se notează actualizarea categoriei de folosință a imobilului- teren,din arabil în curți-construcții..	A1
Act Administrativ nr. Certificat atestare edificare 11739, din 11/09/2023 emis de PRIMARIA COMUNEI ZORLENI;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC TRANSMIR SRL	A1.1
Act Administrativ nr. cnsa, din 28/09/2023 emis de PRIMARIA COMUNEI ZORLENI;		
B9	În baza Adresei de nomenclatură stradală,se notează actualizarea informațiilor cu privire la imobil, în sensul că acesta va figura la adresa "Str.Europei ,nr.48 A".	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
53902 / 17/06/2026		
Act Notarial nr. contract de constituire a unui drept de servitute aut. 1641, din 16/06/2026 emis de IZVORANU Roxana; Act Notarial nr. incheiere de completare aut. 28, din 17/06/2026 emis de IZVORANU Roxana;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE în favoarea imobilului CF 78406	A1

22

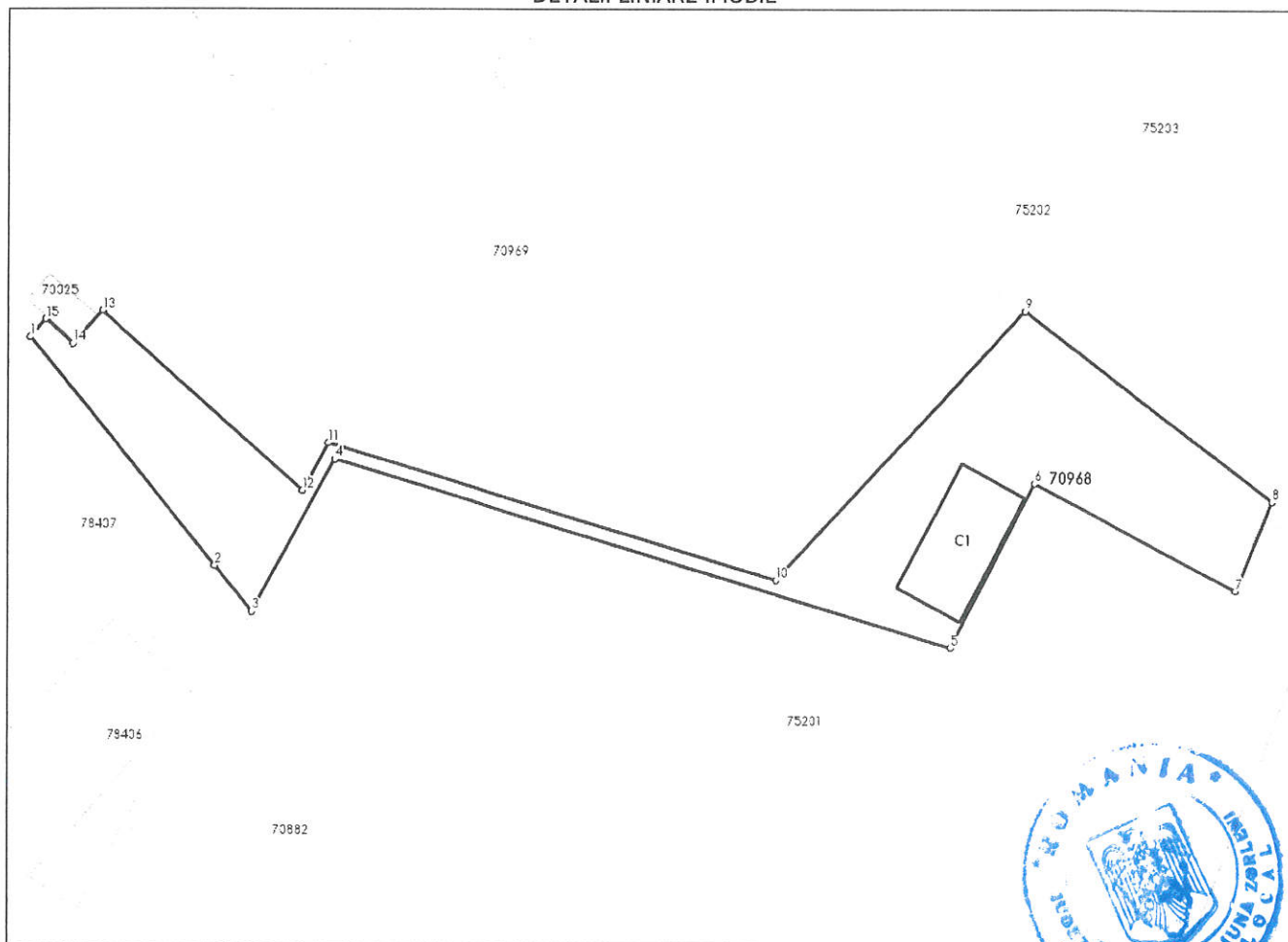
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70968	2.349	teren neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.349	38	551/1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70968-C1	construcții anexa	216	Cu acte	S. construită la sol: 216 mp; S. construită desfășurată: 216 mp; Constr. anexa, regim P, cu supr. desf. de 216 mp, edificată în 2023

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	42.954
2	3	8.65
3	4	25.33
4	5	94.943
5	6	27.097
6	7	33.27
7	8	14.078
8	9	45.739
9	10	53.797
10	11	69.227
11	12	7.898
12	13	39.422
13	14	6.402
14	15	5.28
15	1	3.429

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 3900 RON, -Chitanta externa nr.321452/17-06-2026 în suma de 3525, Chitanta externa nr.321453/17-06-2026 în suma de 375, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 241.

Data soluționării,

17-06-2026

Data eliberării,

//_/

Asistent Registrator,

CĂTĂLIN-IONUȚ TOADER

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 78406 Zorleni

Nr. cerere 53902
Ziua 17
Luna 06
Anul 2026

Cod verificare
100213361547



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Vaslui, UAT Zorleni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78406	1.144	lot1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	78406-C1	Jud. Vaslui, UAT Zorleni	S. construita la sol:604 mp; HALA;IMOBILUL NU ARE CERTIFICAT ENERGETIC
A1.2	78406-C2	Jud. Vaslui, UAT Zorleni	S. construita la sol:122 mp; MAGAZIE;IMOBILUL NU ARE CERTIFICAT ENERGETIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
52937 / 15/06/2026		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut.1611, din 12/06/2026 emis de IZVORANU Roxana;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 78406 a imobilului cu numarul cadastral 78406 / UAT Zorleni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 71903 inscris in cartea funciara 71903;	A1
Act Notarial nr. CVC.AUT.107, din 30/01/2014 emis de BNP.BARBU TONY MARIAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC SIMBA TOURS SRL OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 71903/Zorleni, inscrisa prin incheierea nr. 3217 din 31/01/2014;	A1, A1.1, A1.2
53902 / 17/06/2026		
Act Notarial nr. contract de constituire a unui drept de servitute aut. 1641, din 16/06/2026 emis de IZVORANU Roxana; Act Notarial nr. incheiere de completare aut. 28, din 17/06/2026 emis de IZVORANU Roxana;		
B3	se noteaza beneficiul dreptului de servitute asupra imobilului din CF 70968	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

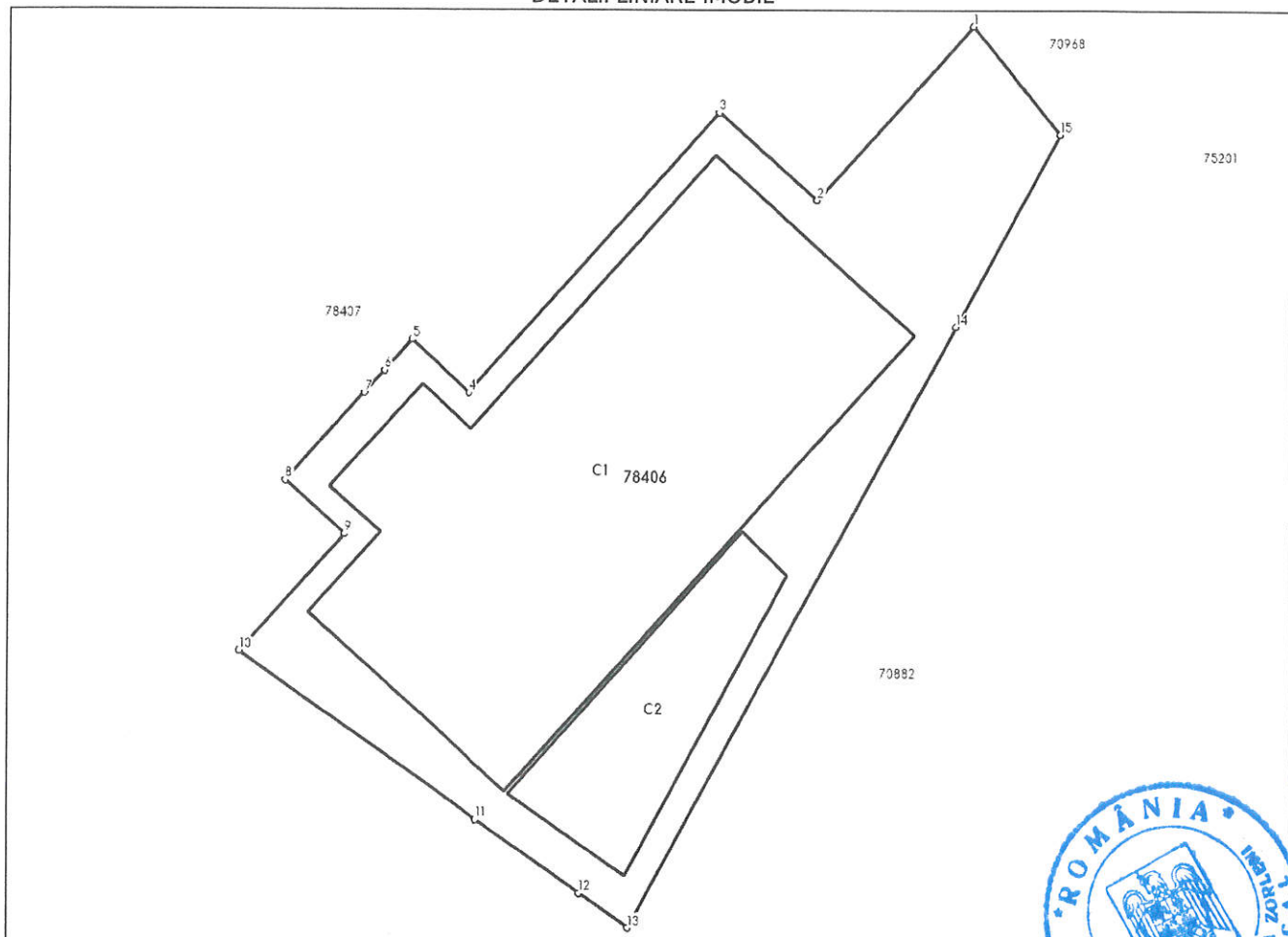
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
78406	1.144	lot1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	NU	792	38	551/2	-	
2	arabil	NU	352	38	551/2	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	78406-C1	constructii anexa	604	Cu acte	S. construita la sol:604 mp; HALA;IMOBILUL NU ARE CERTIFICAT ENERGETIC
A1.2	78406-C2	constructii anexa	122	Cu acte	S. construita la sol:122 mp; MAGAZIE; IMOBILUL NU ARE CERTIFICAT ENERGETIC

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.754
2	3	7.791

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	22.164
4	5	4.648
5	6	2.424
6	7	1.77
7	8	6.941
8	9	4.712
9	10	9.267
10	11	17.201
11	12	7.5
12	13	3.518
13	14	40.31
14	15	12.87
15	1	8.172

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 3900 RON, -Chitanta externa nr.321452/17-06-2026 în suma de 3525, Chitanta externa nr.321453/17-06-2026 în suma de 375, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 241.

Data soluționării,
17-06-2026

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
CĂTĂLIN-IONUȚ TOADER

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Catre,
SIMBA TOURS S.R.L.,
Zorleni -
737635 - Zorleni
Com.
Jud. Vaslui

Vaslui,

AVIZ DEGR

1006176131

24.03.2026

Numar aviz de amplasament

Eliberat la data

Denumirea proiectului: PUZ PENTRU INTRODUCERE IN
INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC71903
Indicativul proiectului: 11/17.02.2025
Elaborator: S.C ILAROPEC S.R.L

Mentionam faptul ca, in zona studiata sunt amplasate urmatoarele capacitati energetice aflate in gestiunea DELGAZ GRID SA:

-Nu este cazul

Potrivit prevederilor art. 49 din cadrul TITLUL I al Legii nr. 123/2012, a energiei electrice si a gazelor naturale, cu completarile si modificarile ulterioare, se interzice persoanelor fizice si juridice:

- a) sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor electrice de distributie, fara avizul de amplasament al operatorului de distributie;
- b) sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a instalatiilor electrice de distributie, fara acordul operatorului de distributie;
- c) sa depoziteze materiale pe culoarul de trecere si in zonele de protectie si de siguranta ale instalatiilor, fara acordul operatorului de distributie;
- d) sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in oricare alt mod asupra acestora;
- e) sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si avertizare aferente instalatiilor electrice de distributie;





MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ VASLUI

Nr. 648 din 24. 04.2026

APROBAT,
Director executiv,
Corina Nicoleta Ursache

Către,

S.C. SIMBA TOURS S.R.L.

AVIZUL Nr. 22/U/2026

OBIECTIVUL	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC 71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
ADRESA	extravilan, T-38, P-551/2, CF 71903, comuna Zorleni, județul Vaslui
PROIECT	elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul studiat, amplasat în extravilanul comunei Zorleni și identificat prin NC 71903, în vederea introducerii în intravilan a celor trei clădiri existente (C1, C2, C3) și a suprafețelor de teren aferente acestora (din suprafața totală a terenului cu nr. cad. 71903), în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii; prin Planul Urbanistic Zonal se propune introducerea în intravilan, reglementarea urbanistică și schimbarea funcțiunii imobilelor existente C1 (în suprafață de 604 mp), C2 (în suprafață de 122 mp) și C3 (în suprafață de 168 mp) în salon pentru organizarea de evenimente, respectiv anexă și vestiare pentru piscină.
NR. PROIECT	229/2026
FAZA	PUZ
PROIECTANT / ELABORATOR	S.C. ILAROPEC S.R.L. arh. Balan Beatrice Florina
BENEFICIAR	S.C. SIMBA TOURS S.R.L.

Documentația înregistrată la D.J.C. Vaslui cu nr. 486 din 30.03.2026, solicitare completare nr. 494 din 31.03.2026, completat cu nr. 564 din 08.04.2026, conține: Piese scrise: Memoriul tehnic PUZ; Piese desenate - Planșe PUZ, Plan de încadrare în zonă, Planuri de situație-existent, Plan de încadrare în teritoriu, Plan de încadrare în PUG comuna Zorleni; Alte documente: Certificatul de Urbanism nr. 11/17.02.2026, HCL 498/28.09.2021 aprobare PUZ, Raportul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Avizul de oportunitate, cu planșa anexată, *Punct de vedere* întocmit de către Muzeul Județean Ștefan cel Mare Vaslui

În urma analizării documentației de către DJC Vaslui, în cadrul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 1, *ședința din luna aprilie 2026*, în conformitate cu prevederile: art. 3, art. 11, art. 23, art. 24, art. 26 și art. 34 din Legea 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, art. 2, art. 5, art. 13, art. 19 din OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu completările și modificările ulterioare, OMC nr. 3189 din 24.09.2020 privind delegarea competenței Ministerului Culturii către serviciile publice deconcentrate în privința avizării documentațiilor Plan Urbanistic Zonal, Ordinului Ministrului Culturii nr. 2173/2013 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, cu modificările și completările ulterioare, vă comunicăm.



**AVIZUL FAVORABIL, CU CONDIȚII
pentru documentația analizată**

- intervențiile în sol se vor realiza cu supraveghere arheologică; supravegherea arheologică va fi realizată de către o instituție de specialitate (instituție de profil muzeal, instituție de cercetare, instituție de învățământ superior), pe baza autorizației de supraveghere arheologică, emisă de către Ministerul Culturii;

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ VASLUI
Str. Ștefan cel Mare, nr. 79, Vaslui, 730168
Tel. +40 235 311 531; Fax: 0335.401.169
EMAIL: djcvaslui@yahoo.com
www.patrimoniul-cultural-vaslui.ro



MINISTERUL CULTURII

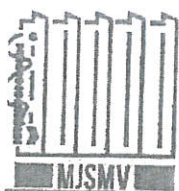
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ VASLUI

- *Direcția Județeană pentru Cultură Vaslui* va fi notificată, în scris, cu privire la instituția care realizează supravegherea arhologică, respectiv numărul contractului de prestări servicii, încheiat pentru supravegherea arhologică;
- *Raportul de supraveghere arheologică* se depune de către beneficiar la *Direcția Județeană pentru Cultură Vaslui*, la finalizarea lucrării;
- în cazul în care, pe parcursul efectuării lucrărilor și, implicit, a supravegherii arheologice, vor fi identificate materiale arheologice/ vestigii care să ateste etape anterioare de locuire/ edificare, lucrările vor fi întrerupte punctual, în porțiunea respectivă, și se va derula cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică, după caz, conform prevederilor legale în vigoare.

Un exemplar din documentație a fost reținut pentru arhiva D.J.C. Vaslui.

Arhitect,
Mihaela Popiniuc





**MUZEUL
JUDEȚEAN
„ȘTEFAN CEL MARE”**

Str. Hagi Chiriac nr. 2, cod 730129, Vaslui, România
Telefon/Fax: 0235/311626;
www.muzeu-vaslui.ro;
e-mail: muzeu_vaslui@yahoo.ro, museumvs@gmail.com
CUI 4359601

Nr. 610 din 06.05.2026

**CONTRACT PENTRU PRESTĂRI SERVICII DE SUPRAVEGHERE ARHEOLOGICĂ
LA OBIECTIVUL:**

**„Elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea în intravilan a imobilului cu
NC 71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări
urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii ”**

În conformitate cu prevederile legislative în vigoare privind salvarea, conservarea și restaurarea Patrimoniului Cultural Național (legislația europeană în domeniu); Legea nr. 18/1991 republicată, Ordinul Ministerului Culturii nr. 2071/30.06.2000; Ordinul Ministerului Culturii nr. 2392/06.09.2004, Ordinul Ministerului Culturii nr. 2518/04.09.2007, Ordonanța nr. 27/1992; Ordonanța nr. 68/1994; Legea nr. 41/1995; Ordonanța nr. 24/1997; Legea nr. 56/1998; Ordonanța nr. 43/2000 republicată; Ordonanța nr. 47/2000; Legea nr. 182/2000 republicată; Legea nr. 378/2001; Legea nr. 462/2003, Legea 422/2001 republicată, s-a încheiat următorul **CONTRACT** între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

I.1. MUZEUL JUDEȚEAN "ȘTEFAN CEL MARE". cu sediul în VASLUI, str. HAGI CHIRIAC, nr.2, jud.VASLUI, cod 730129, cod fiscal 4359601, cod IBAN RO22TREZ65621G330800XXXX - deschis la Trezoreria Vaslui, reprezentat prin director prof. dr. RAMONA MARIA MOCANU, în calitate de PRESTATOR, pe de o parte

și

I.2. SC.SIMBA TOURS SRL – cu sediul în sat. Zorleni, comuna. Zorleni, jud. Vaslui, cod poștal 737635. CUI 25369160, NR. registru comerțului J2009000155376, reprezentată de Popica Stela Mirabela, în calitate de **BENEFICIAR**

au încheiat prezentul Contract privind supravegherea arheologică la obiectivul „Elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC 71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii ”.





**MUZEUL
JUDEȚEAN
„STEFAN CEL MARE”**

Str. Hagi Chiriac nr. 2, cod 730129, Vaslui, România
Telefon/Fax: 0235/311626;
www.muzeu-vaslui.ro;
e-mail: muzeu_vaslui@yahoo.ro; museumvs@gmail.com
CUI 4359601

Ambele părți contractante consimt, de comun acord, la următoarele prevederi contractuale:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

II.1. Obiectul prezentului contract îl constituie **supravegherea arheologică** la „*Elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC 71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii*”, pe suprafețele cu interes arheologic, cu o suprafață totală de 5517 metri pătrați, conform certificatului de urbanism nr. 11 din 17.12.2026 emis de Primăria Comunei Zorleni.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

III.1. Prestatorul se obligă:

Să execute supravegherea arheologică în comuna Zorleni, județul Vaslui.

- a. Să presteze serviciile arheologice conform prevederilor prezentului Contract și cu respectarea standardelor și procedurilor arheologice aprobate de Comisia Națională de Arheologie, precum și a tuturor prevederilor legale în vigoare, în condiții de calitate corespunzătoare pentru toate lucrările contractate.
- b. Să asigure resursele umane de specialitate necesare pentru îndeplinirea obiectului Contractului.
- c. Să execute serviciile arheologice prevăzute în Contract cu profesionalismul și promptitudinea cuvenite angajamentului asumat la cele mai înalte standarde.
- d. Să își asume responsabilitatea pentru prestarea serviciilor arheologice specifice, în conformitate cu termenele de prestare convenite.
- e. Să redacteze, pe baza cercetărilor, Raportul de supraveghere arheologică pe care îl va înainta către Direcția Județeană pentru Cultură Vaslui spre analiză și avizare;
- f. Să organizeze în mod eficient derularea cercetării arheologice și a procesului de curățare, conservare și inventariere primară a materialelor arheologice;
- g. Să anunțe în termen de 72 de ore Direcția Județeană pentru Cultură Vaslui asupra descoperirii unor vestigii care sunt susceptibile de a fi clasate în patrimoniul cultural național mobil;





MUZEUL JUDEȚEAN „STEFAN CEL MARE”

Str. Hagi Chiriac nr. 2, cod 730129, Vaslui, România
Telefon/Fax: 0235/311626;
www.muzeu-vaslui.ro;
e-mail: muzeu_vaslui@yahoo.ro; museumvs@gmail.com
CUI 4359601

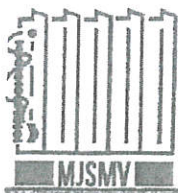
h. Să îl anunțe în termen util pe Beneficiar cu privire la orice problemă survenită pe parcursul executării prezentului Contract, care ar afecta respectarea obligațiilor contractuale ale Beneficiarului.

i. Să poarte echipamentul de protecție a muncii specific pentru personalul din teren angajat al Prestatorului, asigurat de Beneficiar, conform necesarului emis de prestator și acceptat de Beneficiar.

III.2. Beneficiarul se obligă:

- a) Să pună la dispoziția Executantului toate materialele și informațiile necesare desfășurării supravegherii arheologice în bune condiții.
- b) Să pună la dispoziția Executantului un Certificat de urbanism, un Ortofotoplan (Plan de încadrare în zonă), un Plan de situație, un Memoriu general, un Plan topografic la scara 1:5000 și o Planșă cu coordonatele STEREO 70 în format fizic și electronic, pentru întocmirea Planului de supraveghere arheologică și a Raportului final de supraveghere arheologică.
- c) Să pună la dispoziția Executantului, dacă va fi cazul, resursele umane și materiale necesare executării supravegherii arheologice (muncitori necalificați/zilieri, unelte etc.). Toate costurile vor fi suportate de către Beneficiar (inclusiv cele legate de transportul, diurna și munca specialistului) și să asigure personalul tehnic suplimentar (tehnicieni de săpătură atestați sau specializați în arheologie), conform necesităților prestatorului pentru buna desfășurare a cercetărilor arheologice potrivit ritmicității solicitate de beneficiar
- d) Să anunțe în termen de 3 zile Prestatorul cu privire la orice problemă survenită pe parcursul executării prezentului Contract.
- e) Să delimiteze cu marcaje suprafața care urmează a fi cercetată, respectând coordonatele topografice în ST-70, predate prestatorului la întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de supraveghere arheologică; Să asigure accesul la terenul pe care trebuie să se desfășoare cercetările arheologice prevăzute de prezentul contract;
- f) Să permită supravegherea arheologică în toată zona afectată de proiect, fără restricții.





**MUZEUL
JUDEȚEAN
„ȘTEFĂN CEL MARE”**

Str. Hagi Chiriac nr. 2, cod 730129, Vaslui, România
Telefon/Fax: 0235/311626;
www.muzeu-vaslui.ro;
e-mail: muzeu_vaslui@yahoo.ro; museumvs@gmail.com
CUI 4359601

- g) Să anunțe Prestatorul cu cel puțin 10 zile înainte de eventualele probleme ce ar putea afecta supravegherea arheologică. Pe baza colaborării cu beneficiarul, executantul proiectului de supraveghere va fi înștiințat în prealabil de lucrările în teren, de graficul și amplasarea acestora astfel încât să poată documenta prin metode specifice.
- h) Să plătească Prestatorului prețul agreeat al contractului, inclusiv transportul și diurna pe zi a arheologului specialist.
- i) Să respecte drepturile de autor și de proprietate intelectuală asupra tuturor planurilor, studiilor și documentelor elaborate conform prezentului contract, care aparțin în exclusivitate colectivului de cercetare;
- j) Să asigure efectuarea instructajului de protecția muncii specifică pe șantier și să asigure marcarea zonei de siguranță pentru colectivul de cercetare (sprijiniri, marjă de siguranță în cazul traficului greu). Beneficiarului, în calitate de angajator, îi revin toate obligațiile prevăzute de Legea securității și sănătății în muncă nr. 319/2006 și de normele de aplicare ale acesteia prevăzute de HG nr. 1425/2006, precum și în orice alte reglementări în materie, aflate în vigoare;
- k) Să respecte legislația privind protejarea patrimoniului arheologic, standardele și procedurile arheologice stipulate de prevederile legale, fără a interveni în procesul de cercetare arheologică sau în documentarea științifică a vestigiilor arheologice;
- l) În cazul în care pe parcursul supravegherii arheologice se descoperă ansambluri sau complexe arheologice, Beneficiarul este obligat conform OMCC nr. 2518/2007. Anexa: Metodologia de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică, Cap. III, Art. 10, lit. d , să solicite încheierea unui contract de cercetare arheologică preventivă.
- m) Să achite suma stabilită prin prezentul contract înainte de a primi Raportul de supraveghere.

IV. VALOAREA CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ:

IV.1. Contravaloarea totală a serviciilor Prestatorului este stabilită în baza tarifelor standard pentru serviciile arheologice de interes local, la cererea și în beneficiul persoanelor juridice/unităților





MUZEUL JUDEȚEAN "ȘTEFAN CEL MARE"

Str. Hagi Chiriac nr. 2, cod 730129, Vaslui, România
Telefon/Fax: 0235/311626;
www.muzeu-vaslui.ro;
e-mail: muzeu_vaslui@yahoo.ro; muscumvs@gmail.com
CUI 4359601

administrative-teritoriale de 80 lei/oră și taxa în valoare de 45 lei/oră, pentru documentare și redactare. În plus, BENEFICIARUL va plăti Prestatorului transportul și diurna pe zi a arheologului specialist. În cazul descoperirii materialelor arheologice, tariful de restaurare – conservare pentru bunurile materiale mobile este în valoare de 50 lei/oră.

IV.2. Prețul unitar este fix până la încetarea prezentului Contract, nefiind modificabil, indiferent de motiv.

IV.3. Plata facturilor lunare emise de către prestator, se va face de către beneficiar, conform reglementărilor legale în vigoare și a prevederilor prezentului contract. Termenul de plată a facturilor va fi de 5 zile lucrătoare de la data transmiterii în SPV ANAF, beneficiarul având obligația de a prelua documentul din spațiul virtual SPV ANAF.

IV.4. Beneficiarul se obligă ca, de la momentul primirii Raportului de supraveghere arheologică, în format electronic (fără semnături olografe și nr. de înregistrare) să achite întreaga valoare a contractului, în termen de 2 (două) zile lucrătoare. Raportul final cu semnături olografe și nr. de înregistrare va fi eliberat în 3 (trei) exemplare (pentru Beneficiar, Prestator, Direcția Județeană pentru Cultură Vaslui), numai după efectuarea plății de către Beneficiar.

V. ALTE CLAUCZE:

V.1. Prestatorul numește un responsabil științific din partea Muzeului Județean "Ștefan cel Mare" Vaslui care să se ocupe cu derularea contractului, agreat de comun acord cu Beneficiarul.

V.2. Prestatorul declară și garantează că are dreptul de a presta serviciile care fac obiectul prezentului Contract, conform obiectului său principal de activitate.

VI. TERMENE:

VI.1. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării lui și are o valabilitate de 12 luni.

VI.2. Prestatorul va începe lucrările ce fac obiectul prezentului Contract după emiterea autorizației de supraveghere arheologică de către Ministerul Culturii. Responsabilii științifici desemnați pentru cercetarea arheologică din partea Muzeului Județean "Ștefan cel Mare" Vaslui sunt arheolog specialist Adrian-Ionuț Gilea, arheolog Libiț Mălina-Andreea, muzeograf Archiudean Andrei.

VI.3. Demararea supravegherii arheologice va avea loc în maxim 5 zile de la obținerea autorizației de efectuare a supravegherii arheologice.





VI.4. Supravegherea arheologică se sfârșește în momentul în care au fost descoperite vestigii arheologice. În acest caz, supravegherea arheologică va fi înlocuită de cercetarea arheologică preventivă ce va face subiectul unui alt contract cf. Legii.

VI.5. Termenul pentru efectuarea supravegherii arheologice poate fi prelungit din următoarele motive:

- a. Generate de Beneficiar;
- b. Din cauza condițiilor meteo nefavorabile (ploi, variații majore de temperatură);
- c. Din cauza forței majore sau altei situații neimputabile și imprevizibile pentru Prestator;
- d. Din cauza unor schimbări ale temei inițiale de cercetare sau a lărgirii perimetrului pentru care s-a solicitat supravegherea arheologică;
- e. Din cauza unor situații generate de factura descoperirilor arheologice, descoperiri care antrenează modificări ale volumului de muncă a Prestatorului. În cazul apariției unor astfel de descoperiri, Prestatorul va comunica Beneficiarului, în termen de 5 zile de la descoperire, durata cu care ar fi necesară prelungirea termenului de execuție a lucrărilor.

VII. MODIFICĂRILE ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI:

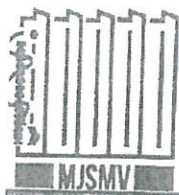
VII.1. Modificarea clauzelor prezentului Contract se poate face numai cu acordul scris al ambelor părți, consemnat într-un act adițional care va fi parte integrantă a Contractului.

VII.2. Contractul poate fi reziliat de către Beneficiar sau Prestator, numai în cazul în care Prestatorul sau Beneficiarul nu își îndeplinește obligațiile, așa cum și le-a asumat în prezentul Contract, în termen de 10 zile calendaristice de la data consemnării scrise a neîndeplinirii obligațiilor contractuale.

VIII. DAUNE:

VIII.1. În cazul în care una dintre părți (Beneficiarul sau Prestatorul) constată și notifică celeilalte părți neîndeplinirea obligațiilor contractuale, partea care nu și-a îndeplinit obligațiile





**MUZEUL
JUDEȚEAN
„STEFAN CEL MARE”**

Str. Hagi Chiriac nr. 2, cod 730129, Vaslui, România
Telefon/Fax: 0235/311626;
www.muzeu-vaslui.ro;
e-mail: muzeu_vaslui@yahoo.ro; museumvs@gmail.com
CUI 4359601

contractuale se obligă să plătească părții afectate penalități în valoare de 0,10% pe zi din valoarea Contractului.

IX. FORȚA MAJORĂ:

IX.1. Nici una dintre părțile Contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este ea definită de lege, inclusiv condițiile meteorologice nefavorabile care au împiedicat desfășurarea normală a supravegherii arheologice.

X. LITIGII:

X.1. Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului Contract sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de reprezentanții lor.

X.2. În cazul în care rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă nu este posibilă, rezolvarea diferendelor se va face prin apelarea la instanțele judecătorești române de drept comun din raza teritorială a prestatorului. Dreptul aplicabil este dreptul român.

XI. DREPTUL DE AUTOR ȘI PROPRIETATE INTELECTUALĂ

XI.1. Lucrările de supraveghere arheologică efectuate de către prestator devin proprietatea beneficiarului după plata integrală a acestora, acestea neputând fi utilizate în alte scopuri decât cele pentru care au fost contractate.

XI.2. Prestatorul, împreună cu colectivul de cercetare, deține dreptul de autor și proprietatea intelectuală asupra rezultatelor științifice obținute în cadrul supravegherii arheologice, precum și asupra tuturor planurilor, studiilor și documentelor proprii (planuri de situație, fotografii, jurnale de săpătură, inclusiv ciorne, metode, programe și formule folosite în cursul cercetării), conform prezentului contract. Acest drept de autor și proprietate intelectuală este garantat de Regulamentul de organizare a cercetărilor arheologice din România (OMC Nr. 2071 din





30.06.2000, Art. 23-24) și de Legea Nr. 8 din 14/03/1996 privind Dreptul de autor și drepturile conexe.

XI.3. Prestatorul păstrează proprietatea și dreptul de folosire a rezultatelor științifice obținute în cadrul supravegherii arheologice, a materialelor arheologice, a documentelor, metodelor, programelor, formulelor și ciornelor utilizate în timpul execuției.

XI.4. În condițiile în care beneficiarul dorește să folosească rezultatele științifice obținute în cadrul supravegherii arheologice, în mod integral sau parțial, precum și documentația cercetării arheologice, o va face doar cu consimțământul scris al prestatorului, în baza unui protocol de colaborare.

XII. INFORMAȚII CONFIDENȚIALE

XII.1. Prin informații confidențiale” se înțeleg informațiile furnizate de către beneficiar, prestatorului, referitoare la lucrările ce fac obiectul acestui contract și care este desemnată în scris ca atare, de către beneficiar, ca fiind confidențială. Prestatorul trebuie să păstreze informația confidențială și să nu o folosească sau să o dezvăluie terților fără acordul prealabil expres, în scris, al beneficiarului.

XII.2. În baza prezentului contract, prestatorul are dreptul să dezvăluie informațiile dacă:

- acestea sunt sau devin publice;
- acestea au fost obținute în mod legal de către prestator, de la o terță parte, în măsura în care informațiile au fost obținute fără o obligație aferentă de păstrare a confidențialității și fără alte restricții în ceea ce privește utilizarea lor;
- acestea trebuie dezvăluite unei autorități publice sau instanțe judecătorești, în virtutea unei obligații legale; într-un asemenea caz, prestatorul este obligat să notifice despre faptul divulgării informațiilor, cu promptitudine, beneficiarului.

XII.3. Prestatorul nu trebuie să dezvăluie produsul lucrărilor executate în baza prezentului contract sau oricare parte a acesteia, către o terță parte, fără consimțământul prealabil, în scris, al beneficiarului. Beneficiarul acceptă ca informațiile de interes științific sau patrimonial-cultural





**MUZEUL
JUDEȚEAN
„ȘTEFAN CEL MARE”**

Str. Hagi Chiriac nr. 2, cod 730129, Vaslui, România
Telefon/Fax: 0235/311626;
www.muzeu-vaslui.ro;
e-mail: muzeu_vaslui@yahoo.ro; museumivs@gmail.com
CUI 4359601

colectate în timpul executării lucrărilor pot fi făcute publice, prin articole științifice sau alte lucrări de specialitate, după încheierea contractului.

XIII. CLAUZE FINALE:

XIII.1. Clauzele și înțelegerile incluse în prezentul Contract sunt obligatorii pentru părțile contractante și pentru reprezentanții lor.

XIII.2. Prezentul Contract a fost încheiat într-un număr de două (2) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, astăzi 06.05.2026, data semnării lui.

PRESTATOR,

MUZEUL JUDEȚEAN „ȘTEFAN CEL MARE”

VASLUI

Manager,

Prof. dr. RAMONA MARIA MOCANU

Contabil Șef,

GALAN OVIDIU CRISTIAN

Consilier Juridic,

CRISTIAN RAETU

BENEFICIAR,

SC SIMBA TOURS SRL

ADMINISTRATOR,

POPICA STELA MIRABELA



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
PRIMĂRIA COMUNEI ZORLENI
Nr. 3559 din 18.03.2026

Aprobat,

Primar,
HULTOANĂ PAULA DENISANE

Ca urmare a cererii adresate de d-na POPICA Stela Mirabela CUI 22890626371696, în calitate de reprezentant al SC SIMBA TOURS SRL CUI RO 25369160 cu sediul în jud. Vaslui, com. Zorleni, sat Zorleni, sectorul -, cod poștal 737635, str., nr., bl., sc., et. -, ap., tel. 0769003356, e-mail: mirabelasavin@gmail.com, înregistrată la nr. 3559 din 18.03.2026;

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 01 din 18.03.2026

pentru Elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) pentru : *Introducerea în intravilan a imobilului cu NC71903, situat în com. Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii*

generat de imobilul -teren situat în extravilan, comuna Zorleni, jud. Vaslui, tarla 38, parcela 551/2, NC 71903, CF 71903

Inițiator : SC SIMBA TOURS SRL prin d-na POPICA Stela Mirabela

Proiectant : SC ILAROPET SRL-CUI 36826063 ;

Specialist cu drept de semnătură RUR – arh. Florina-Beatrice BALAN

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Amplasare – județul Vaslui, comuna Zorleni, punct „ La Stație”, teren extravilan , CF 71903, NC71903, tarla 38, parcele 551/2, delimitare - nord : bun imobil cu NC 70968, la est: bun imobil cu NC70882, sud: bun imobil cu NC70882 și vest: drum national DN 24 (DE581).

- imobilul - teren EXTRAVILAN, în suprafață de 5.517,00 m.p., este situat în com. Zorleni, jud. Vaslui și este proprietatea SC SIMBA TOURS SRL conform Contractului de vânzare-cumpărare imobiliară, autentificat la Biroul Notarial Barbu I. Tony-Marian, sub nr. 107/30.01.2014;

Categoria funcțională de încadrare, conform documentației cadastrale și a cărții funciare nr. 71903, este de teren arabil.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți :

Categoria funcțională de încadrare, conform documentației cadastrale, este de teren arabil, suprafața de 4.373,00m.p. și curți-construcții – 1.144,00m.p.,

În conformitate cu tema de proiectare se propune o nouă încadrare pentru suprafața de teren - zonă pentru instituții publice și servicii și funcțiuni complementare acestora, fiind necesară introducerea unei suprafețe de teren de 5.517,00mp în intravilan în vederea realizării unei zone de agrement /organizare de evenimente, prin propunerea de noi funcțiuni pentru clădirile existente , respectiv , salon de festivități-construcția C1 și vestiare-construcția C3.

Se va stabili modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale pe parcelă, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarele funcțiuni, indicatori urbanistici, înălțimea maximă admisă, retrageri față de aliniament și limitele posterioare și laterale ale parcelei.

Se vor respecta prevederile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism al comunei Zorleni.

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

- POT max= 40% ; C.U.Tmax=0,40.



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

Zona fiind în extravilan, nu sunt necesare dotări de interes public.

Reglementările privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților :

-accesul la imobilul-teren cu NC71903 se realizează prin accesul existent pentru imobilul-teren cu NC78025 din DN24 (DE581) , aflat pe latura de vest a terenului supus reglementării ;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

-parcajele pentru vehicule se vor realiza în incintele propuse;

-utilitățile se vor asigura conform reglementărilor impuse de avizatori, pe cheltuiala beneficiarului, conform solicitării investitorului:

- alimentarea cu apă – puț forat cu hidrofor din surse proprii;
- canalizarea menajeră – fosă septică ecologică vidanjabilă;
- alimentarea cu energie electrică-conform soluției stabilite de către Delgaz Grid SA.

5. Capacitățile de transport admise:

Capacități și indicatori maximi pentru volumele de marfă vehiculate, emisii de noxe :

- volumele de marfă vehiculate vor fi direct proporționale cu capacitățile de depozitare și producție construite;

- emisiile de noxe se vor conforma avizului de mediu.

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

Agencia pentru Protecția Mediului Vaslui, SC Delgaz Grid SA(energie electrică), Inspectoratul pentru Situații de Urgență Vaslui (securitate la incendiu și protecție civilă), A.N.I.F.+D.A.J. Vaslui pentru introducerea terenului în intravilan, respectiv, scoaterea terenului din circuitul agricol, Direcția Județeană pentru Cultură Vaslui, studiu geotehnic, plan de situație pe suport topografic vizat de OCPI Vaslui.

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

În vederea aprobării documentației PUZ aceasta se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

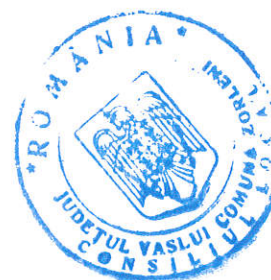
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 11 din 17.02.2026, emis de Primăria comunei Zorleni.

Achitat taxa de 46,00 lei conform chitanței /OP nr. 44 din 10.03.2026.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data 18.03.2026.

Pentru Arhitect-șef,
Stoica Luminița Corina
(numele, prenumele și semnătura)

Cf.



¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²⁾ Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴⁾ Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

⁵⁾ Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„PODUL ÎNALT” AL JUDEȚULUI VASLUI



AVIZUL DE PROTECȚIE CIVILĂ

Nr. 47/26/SU-VS din 25.05.2026

Ca urmare a cererii și a documentației depuse, înregistrată la nr. 4.546.255 din 08.05.2026, adresată de SC SIMBA TOURS SRL, în baza prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, se emite avizul favorabil privind protecția civilă, cu respectarea condițiilor din Regulamentul local de urbanism, pentru documentația de urbanism – *Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „INTRODUCEREA ÎN INTRAVILANA IMOBILULUI CU NC 71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”* amplasament, Tarla 38, Parcela 551/2, com. Zorleni, jud. Vaslui - NC 71903.

INSPECTOR ȘEF,
Colonel

OLOERIU Ioan Cătălin



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„PODUL ÎNALT” AL JUDEȚULUI VASLUI



AVIZ DE SECURITATE LA INCENDIU

Nr. 48/26/SU-VS din 25.05.2026

Ca urmare a cererii și a documentației depuse, înregistrată la nr. 4.546.256 din 08.05.2026, adresată de SC SIMBA TOURS SRL, în baza prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, se emite avizul favorabil privind securitatea la incendiu, cu respectarea condițiilor din Regulamentul local de urbanism, pentru documentația de urbanism – *Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC 71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”*, amplasament, Tarla 38, Parcela 551/2, com. Zorleni, jud. Vaslui - NC 71903.

INSPECTOR SEF
Colonel

OLOERIU Ioan Cătălin





Direcția Județeană de Mediu Vaslui

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 5 din 15.04.2026

Ca urmare a notificării adresate de SIMBA TOURS SRL, cu sediul în satul Zorleni, comuna Zorleni, județul Vaslui, privind planul *"Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii"* amplasament situat în extravilanul comunei Zorleni, județul Vaslui, T-38, P-551/2, NC71903, înregistrată la A.N.M.A.P. - D.J.M. Vaslui cu nr. 2004/11.03.2026, a completărilor înregistrate cu nr. 2397 din 19.03.2026 în baza:

- H.G. nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare

A.N.M.A.P. - D.J.M. Vaslui

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 01.04.2026 la sediul A.N.M.A.P. - D.J.M. Vaslui;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. b și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

planul *"Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii"* amplasament situat în extravilanul comunei Zorleni, județul Vaslui, T-38, P-551/2, NC71903, titular SIMBA TOURS SRL, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Decizia A.N.M.A.P. - D.J.M. Vaslui de emitere a avizului de mediu se bazează pe respectarea cerințelor legislative privind integrarea în plan a considerațiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementării planului, consultarea autorităților și cetățenilor posibil a fi afectați de implementarea acestuia.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

Direcția Județeană de Mediu Vaslui

Adresa: Vaslui, str. Călugăreni, nr. 63, cod poștal 730149

Tel.: +4 0335 401 723 Fax: +4 0235 361 842 e-mail: office@djmv.anmap.gov.ro website: <http://djmv.anmap.gov.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Pagină 1 din 4

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare
- fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare:

Terenul aferent planului în suprafață totală de 5517,00 mp este situat în extravilanul comunei Zorleni, jud. Vaslui și este proprietatea titularului conform contractului de vânzare-cumpărare imobiliară autentificat sub nr. 107/30.01.2014.

Terenul extravilan este încadrat la categoria de folosință: curți-construcții - 1.144,00 mp și arabil - 4.373,00 mp și este ocupat de trei construcții, având destinația de construcții - anexă. Destinația stabilită prin PUG și RLU este zonă agricolă.

Prin plan se propune introducerea în intravilan, reglementarea urbanistică și schimbarea funcțiunii imobilelor existente C1 (în suprafață de 604 mp), C2 (în suprafață de 122 mp) și C3 (în suprafață de 168 mp) în salon pentru organizarea de evenimente, respectiv anexă și vestiare pentru piscină.

Se va menține și reglementa accesul auto și petonal indirect din drumul național DN24 ce delimitează terenul pe latura de nord-est prin parcare existentă care deservește pensiunea - restaurant de pe parcela învecinată. Caracteristicile accesului permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Ieșirea din incintă se va efectua fără afectarea fluenței traficului.

Pe parcela studiată există spații verzi amenajate care se vor menține.

Obiectivul studiat are următoarele vecinătăți:

N-E - drum Național DN 24;

S-E - teren proprietate particulară NC 70882;

S-V - teren proprietate particulară NC 70882;

N-V - terenuri proprietate particulară NC 70025 și 70968.

Zonificare funcțională

Suprafață amplasament PUZ	5517,00 mp
Situația existentă	
POT	16,20%
CUT	0,16
Situația propusă	
Zonă instituții publice și servicii	5517,00 mp
POT max (construcții și alei circulație, trotuare, parcuri cumulat)	30,00%
CUT max	0,30
Regim de înălțime max	P+1

- fie în privința alocării resurselor - Nu este cazul.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele - Nu este cazul.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile - Nu este cazul.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

Utilități:

- alimentare cu apă: puț forat existent;
- evacuare ape uzate: bazin vidanjabil existent;
- energie electrică: bransament existent la rețeaua de energie electrică din zonă;
- energie termică: centrală termică existentă pe combustibil solid.

Depozitarea deșeurilor se va face selectiv în europubele amplasate pe o platformă betonată și vor fi ridicate periodic de o firmă autorizată în acest sens.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

S-au luat în considerare prevederile:



- Directivei Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului;
- Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - Nu este cazul.
- b) natura cumulativă a efectelor - Nu este cazul.
- c) natura transfrontieră a efectelor - Nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - Nu este cazul.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) Terenul se află în extravilanul satului Zorleni, comuna Zorleni, județul Vaslui.
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - Nu este cazul.
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - Nu este cazul.
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv - Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul. Terenul aferent planului se află la 183 m față de aria naturală protejată ROSCI0360/ROSPA0167 Râul Bârlad între Zorleni și Gura Gârbovățului.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Se vor obține avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 11 din 17.02.2026 emis de Primăria Comunei Zorleni.
- Obiectivul propus se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile abilitate, conform legii.
- Se va solicita aviz privind securitatea la incendiu și a protecției civile deoarece planul se încadrează în prevederile Legii 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- Se va solicita și obține Notificare de asistență de specialitate de la Direcția de Sănătate Publică Vaslui.
- Beneficiarul planului se va adresa Direcției pentru Agricultură Județeană Vaslui în vederea obținerii avizului privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilanul localităților a terenurilor agricole în baza planului urbanistic PUZ în conformitate cu prevederile Ordinului (M.A.D.R.) nr. 1056/2018.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Solicitarea de obținere a avizului de mediu a fost adusă la cunoștința publicului prin anunțuri repetate în mas media: ziarul "Obiectiv", ediție online, din data de 16.03.2026 și 18.03.2026.
- Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă pentru consultare de către public pe toată durata de derulare a procedurii la sediul A.N.M.A.P. - D.J.M. Vaslui și la sediul Primăriei comunei Zorleni.
- Anunțul privind luarea Deciziei etapei de încadrare a fost publicat de titular în mass-media: - ziarul "Obiectiv", ediție online, din data de 02.04.2026 și publicat pe pagina proprie de internet a A.N.M.A.P. - D.J.M. Vaslui <http://djmvs.anmap.gov.ro>.
- Nu au existat observații din partea publicului pe parcursul procedurii de reglementare.



Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția A.N.M.A.P. - D.J.M. Vaslui și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care planul suferă modificări, titularul este obligat să notifice în scris A.N.M.A.P. - D.J.M. Vaslui.

Prezenta decizie este valabilă de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Director,
Mihaela BUDIANU



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: DANILA Ramona-Nicoleta	Șef Serviciu Reglementări	15.04.2026	
Intocmit: MOCANU Monica	Consilier	15.04.2026	

Direcția Județeană de Mediu Vaslui

Adresa: Vaslui, str. Călugăreni, nr. 63, cod poștal 730149

Tel.: +4 0335 401 723 Fax: +4 0235 361 842 e-mail: office@djmv.s.anmap.gov.ro website: <http://djmv.s.anmap.gov.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Pagină 4 din 4

52



ROMÂNIA
MINISTERUL SĂNĂTĂȚII

DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ JUDEȚEANĂ VASLUI
CUI 11327130, Strada Republicii, Bl 367, sc. E & F, VASLUI, ROMANIA
☎ Telefon 0235 / 312455 ☎ Fax 0235 / 317351

e-mail: secretariat@dspvs.ro

Nr. 79 / 29.04.2026

Directia de Sanatate Publica Vaslui
Inregistrat cu: Nr. lucrare 205/6129 din 29.04.2026 / Nr.
act (R18)82 din 29.04.2026
Data: 29.04.2026 09:24:05 (GMT+03:00)

NOTIFICARE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE
CĂTRE
S.C. SIMBA TOURS S.R.L.

Referitor la cererea înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Județeană Vaslui cu nr. 205/5825/24.04.2026, prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul: "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU N.C. 71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII", (proiect nr. 229/2025, faza P.U.Z., elaborat de S.C. ILAROPEC S.R.L.) cu amplasare în comuna Zorleni, extravilan, sola 38, parcela 551/2, N.C. 71903, județul Vaslui, vă comunicăm că, în urma evaluării documentației s-a emis referatul de evaluare nr. 148/28.04.2026, prin care s-a constatat conformitatea proiectului privind normele de igienă și sănătate publică.

Implementarea proiectului se va face cu respectarea următoarelor:

- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009** privind aprobarea *Procedurilor de reglementare sanitare pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației*, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul M.S. nr. 119/2014** pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea 96/2024** pentru aprobarea **Ordonanței nr. 7/2023** privind calitatea apei destinate consumului uman, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanța nr. 7/2023** privind calitatea apei destinate consumului uman, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 971/2023** pentru aprobarea *Normelor privind supravegherea, monitorizarea și inspecția sanitară a calității apei potabile*, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 714/2022** privind aprobarea *Criteriilor pentru autorizarea, construcția, înscrierea/înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate*.

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică condițiile care au stat la baza eliberării acesteia.

DIRECTOR EXECUTIV
VLADA MIHAELA

Semnat digital de
Vlada Mihaela
Aprobare
29.04.2026 09:23:41
(GMT+03:00)

Întocmit,
cons. pr. Mandrea Alina

Semnat digital de
Mandrea Alina
Întocmit
29.04.2026 09:11:28
(GMT+03:00)





MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTĂRII RURALE
Direcția pentru Agricultură Județeană Vaslui; Str. Eternității, nr. 1, cod poștal 730112
Telefon: (004) 0235 311 802; fax: (004)0235 311 591,
E-mail: dadr.vs@madr.ro; www.directiaagricolavs.ro

Vaslui, 17.03.2026
Nr. 1645

Către,

S.C. SIMBA TOURS S.R.L.
Sat Zorleni, Comuna Zorleni
Județul Vaslui

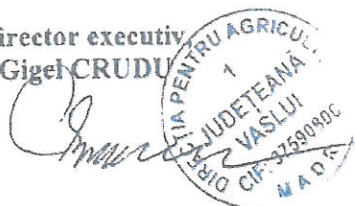
În atenția doamnei Popica Stela Mirabela, administrator al S.C. SIMBA TOURS S.R.L.

Ref.: cerere introducere în intravilan prin PUZ

Având în vedere cererea înregistrată la Direcția pentru Agricultură Județeană Vaslui cu nr.1645/17.03.2026, vă comunicăm faptul că nu putem da curs solicitării dumneavoastră, întrucât suprafața de 1.144,00 mp, situată în extravilanul comunei Zorleni, județul Vaslui, tarlăua 38, parcela 551/2, înscrisă în cartea funciară nr. 71903, a fost scoasă definitiv din circuitul agricol, conform Ordinului nr. 5/19.07.2011, emis de către Direcția pentru Agricultură Județeană Vaslui.

Cu deosebită considerație,

Director executiv
Gigel CRUDU



Numele și prenumele	Funcția	Data	Semnătura
Trifu Silvana-Andra	Consilier superior	17.03.2026	

e-mail: mirabelasavin@gmail.com



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ VASLUI
Serviciul Inspectii, Implementare Politici și Statistici agricole
Str. Eternității, nr. 1, Vaslui
Telefon: 0040235311802, Fax: 0040235311591
E-mail: office@dadrvaslui.ro; www.directiagricolavs.ro

ORDIN nr. 5/19.07.2011

Privind aprobarea scoaterii definitive, din circuitul agricol, a terenului, deservit de Infrastructura de îmbunătățiri funciare, situat în extravilan, județul Vaslui, comuna Zorleni, tarlaua nr. 38, parcela nr. 551/2, nr. Cad. 70318.

În baza prevederilor art. 90-103 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere avizul nr. 71543/08.07.2011 al Direcției Generale Politici în Sectorul Vegetal.

Având în vedere avizul nr. 5127/18.05.2011 al Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare R.A., în care se arată că terenul care face obiectul cererii de scoatere din circuitul agricol, constituie capacitate de desecare gravitațională în Amenajarea „Desecare B. H. Birlad-Sector II” cod 369 Jud. Vaslui, aflată în administrarea ANIF Sucursala Teritorială Moldova de Sud, Unitatea de Administrare Vaslui.

Având în vedere Hotărârea Consiliului local Zorleni nr. 22/31.08.2009 și Certificatul de Urbanism nr. 14/12.04.2011 eliberat de Primăria comunei Zorleni.

Având în vedere că beneficiarul de investiție SAVIN EMIL, a depus cu mandat postal nr. 2223/30.05.2011 suma de 1.539,42 lei în contul ANCPI nr.

RO80TREZ7005032XXX004164, deschis la Activitatea Trezorerie și Contabilitate Publică a Municipiului București și mandatul postal nr. 2222/30.05.2011 suma de 2.309,12 lei în contul MADR nr. RO39TREZ7005057XXX000354 deschis la Trezoreria Municipiului București, reprezentând taxa procentuală datorată pentru scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenului aflat în extravilan, conform prevederilor OUG nr. 102/2001 și a Legii nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul H.G. nr. 725/2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii și Dezvoltării RURALE, Ordinul comun al ministrului agriculturii, pădurilor și dezvoltării rurale și ministrului administrației și internelor nr. 897/798/2005.

Văzând cererea nr. 919/18.05.2011,

Directorul executiv al Direcției pentru Agricultură Județeană Vaslui emite următorul:



ORDIN

Art. 1 În scopul realizării obiectivului de investiție, Anexa exploatare agricolă și grupuri sanitare, comuna Zorleni, județul Vaslui. Beneficiar SAVIN EMIL se aproba scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenului cu suprafața de 1142 mp. Arabil, clasa a IV-a de calitate, situat în extravilan, județul Vaslui, comuna ZORLENI, tarla nr. 38, parcela nr. 551/2, nr. Cadastral 70318.

Art. 2 Stratul de sol fertil de la suprafață se va decoperta și depozita în vederea folosirii acestuia, conform prevederilor, art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată.

Art. 3 Beneficiarul de investiții va lua măsurile corespunzătoare de a nu degrada sau ocupa terenul din zona limitrofă.

Art. 4 Investiția se realizează pe amplasamentul evidențiat în planul de situație vizat de O.C.P.I. din prezenta documentație. Pentru orice modificare a amplasamentului sau mărimii suprafeței se va solicita o nouă aprobare.

Art. 5 Se schimbă categoria de folosință a terenului.

Art. 6 Prezenta aprobare este aplicabilă numai după aprobarea Planului Urbanistic Zonal sau Planului Urbanistic General conform legii.

Art. 7 Nerespectarea prevederilor art. 2-4 determină încetarea aplicabilității prezentului Ordin.

Art. 8(1) D.A.J. transmite prezentul ordin beneficiarului de investiție SAVIN EMIL. n

8(2) D.A.J. și O.C.P.I. răspund de aplicarea prezentului ordin.

Director executiv
Ing. ARDELEANU Mihai

Consilieri superiori,
Ing. STAN Mihai
Ing. MOLDOVAN Mircea



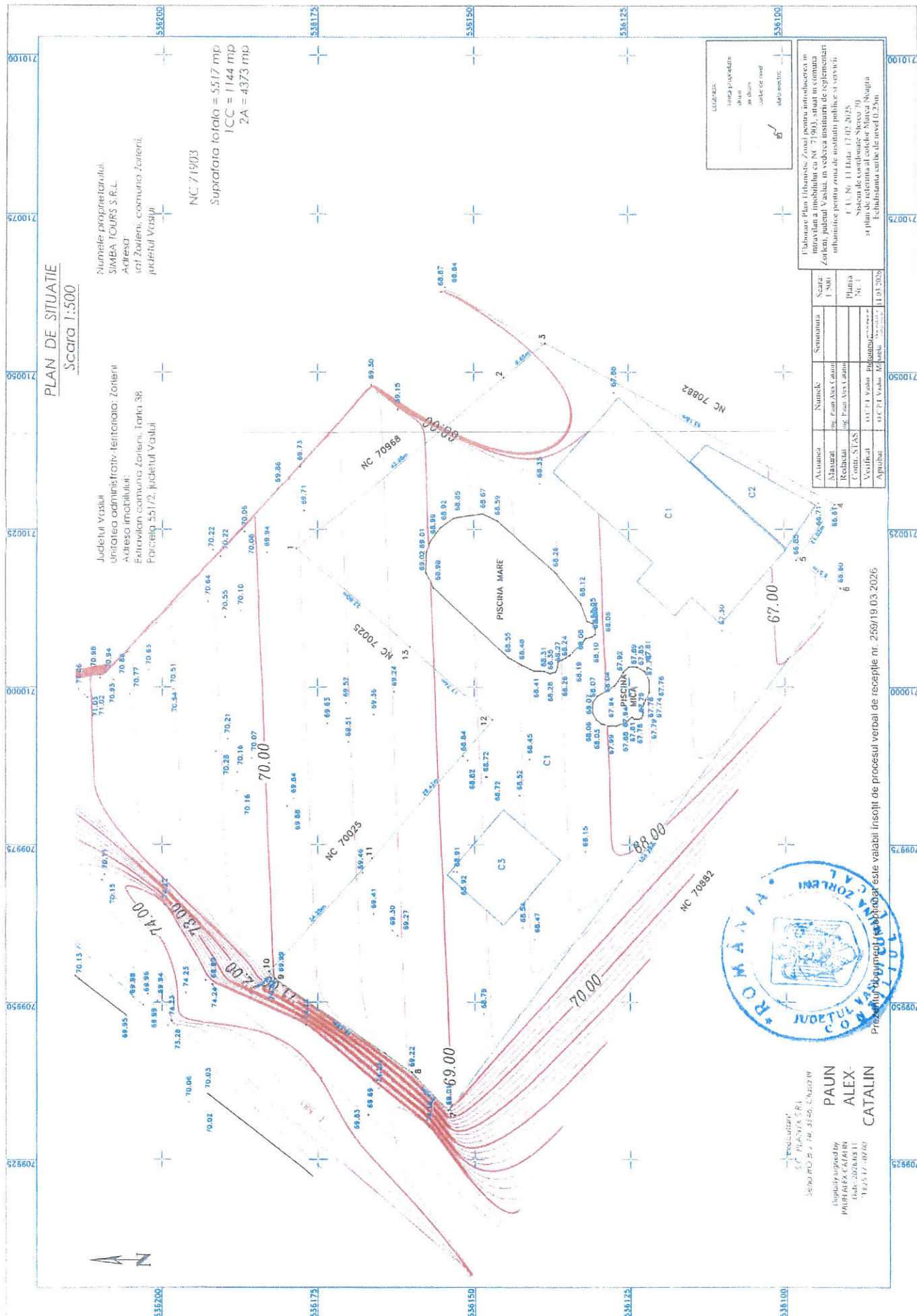
Vizat, pentru legalitate
Avocat. ONEL Gabriel

PLAN DE SITUAȚIE Scara 1:500

Numele proprietarului:
SIMBA TOURS S.R.L.
Adresa:
str. Zăreni, comuna Zăreni,
Județul Vaslui

Județul Vaslui
Unitatea administrativ-teritorială: Zăreni
Adresa imobilului:
Extravilan comuna Zăreni, Târlă 38
Parcela 551/2, Județul Vaslui

NC 71903
Suprafața totală = 5517 mp
ICC = 1144 mp
2A = 4373 mp



Proiectant:
S.C. PLANURA S.R.L.
Strada P.O. B. nr. 51-52, Căminul nr. 1
Județul Vaslui
După proiectul nr. 1144/2021
Pentru: PAULINA CATALIN
Data: 11.03.2025
11.03.2025

PAUN
ALEX-
CATALIN

Acțiune	Numele	Semnatura	Scara
Alinașul	Ing. Paul Alex Catalin		1:500
Reclama	Ing. Paul Alex Catalin		Planșă
Verificat	Conf. S.T.A.S.		Nr. 1
Aprobat	Conf. T. Valer		11.03.2025

Elaborare Plan Urbanistic: Zona pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC 71903, situat în comuna Zăreni, Județul Vaslui, în vederea asigurării de reglementare urbanistică pentru zona de intravilan publică și servicii
C.U. Nr. 11 Data: 11.03.2025
Sistem de coordonare Stereoc 70
a plan de referință al cotelor Stația Națională
Echilibrarea cotelor de nivel 0,25m

Proiectul este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 259/19.03.2025

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 259 / 2026

Întocmit astăzi, 19/03/2026, privind cererea 11741 din 11/03/2026
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: SIMBA TOURS SRL
2. Executant: Paun Alex Catalin
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Ridicare Topografica
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
23	11.03.2026	înscriș sub semnatura privata	Paun Alex Catalin
11	17.02.2025	act administrativ	Primaria Zorleni
5641568	20.02.2026	act administrativ	Registrul Comertului
16	11.03.2026	înscriș sub semnatura privata	Paun Alex Catalin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 259 au fost recepționate 1 propuneri:

* S-au prezentat:

Cerere de recepție, memoriu tehnic, inventarul de coordonate și calculul analitic al suprafeței imobilului;
Certificat de urbanism nr. 11/17.02.2025 eliberat de Primaria comunei Zorleni;
Dovada achitării tarifului;
Planul topografic întocmit pentru imobilul cu IE 71903/UAT Zorleni, la scara 1:500.

Concluzii:

La teren punctele măsurate au fost determinate corect în sistem de proiecție Stereografic 1970 (conform descrierii din memoriul tehnic);

Masuratorile au fost executate cu aparatura GPS System 1200 si statia totala Leica TCR 407;

Documentația este avizată în baza ODG al ANCPI nr. 600/2023.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
71903	Avertizare	Receptia 11741/11.03.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 71903 pe o suprafata de 5517 mp

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
MIHAELA PLETOIANU



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
PRIMĂRIA COMUNEI ZORLENI



Vizat,
PRIMAR
HULTOANA PAULA DENISANE

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru: Introducerea în
intravilan a imobilului cu NC71903, situat în com. Zorleni, județul Vaslui, în vederea
instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituții publice și servicii

Intocmit în vederea avizării documentației: **Elaborare P.U.Z. pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru instituții publice și servicii**

Având în vedere Ordinul numărul 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere procedura privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;

Se întocmește Raportul informării și consultării publicului, etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent lucrării „**Elaborare P.U.Z. pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru instituții publice și servicii**”, având amplasamentul în comuna Zorleni, extravilan, jud. Vaslui, Tarla 38, Parcela 551/2, (str. Europei, nr. 48A), NC 71903, CF 71903 UAT Zorleni;

Suprafața totală a terenului studiat prin PUZ este de 5.517,00m.p. din care suprafețe de 1.144,00m.p. este încadrată la categoria de folosință: curți - construcții, este proprietatea lui SC SIMBA TOURS SRL CUI RO25369160, conform Contractului de vânzare-cumpărare imobiliară, autentificat la Biroul Notarial Barbu I. Tony-Marian, sub nr. 107/30.01.2014; conform actelor de proprietate atașate.

Documentația urbanistică – număr de înregistrare : 229/ 2025;

Amplasament: județul Vaslui, comuna Zorleni, *extinderea trup* UTR50, str. Europei, nr.48A, teren EXTRAVILAN în suprafață totală de 5.517,00mp, NC71903, delimitare - nord- bun imobil NC 70968; sud –bun imobil cu NC 70882; vest – drum național DN24 (DE581), est – bun imobil cu NC 70882;

Proiectant: SC ILAROPEC SRL CUI RO36826063, cu sediul în mun. Bârlad, str. Gheorghe Emandi, nr.3A, jud. Vaslui.

Informarea și consultarea publicului s-au desfășurat în conformitate cu calendarul procesului stabilit, respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire ale planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului.



1. Etapa pregătitoare prin anunțarea intenției de elaborare;
2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
3. Etapa propunerii finale care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Acte emise de autoritățile publice:

- Avizul de oportunitate numărul 01 din 18.03.2026, înregistrat la sediul Primăriei com. Zorleni la nr. 3559 / 18.03.2026.
- Certificat de urbanism numărul nr.11 din 17.02.2026, eliberat de Primăria comunei Zorleni.

Prin certificatul de urbanism nr. 11 din 17.02.2026 eliberat de Primăria comunei Zorleni, jud. Vaslui, în conformitate cu prevederile art.32, alin.(1), lit.c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Proiectul întocmit în vederea elaborării și aprobării documentației PUZ și planșa anexă de reglementări urbanistice au fost înregistrate cu nr. 3.559 / 13.03.2026 și afișate la sediul Primăriei Comunei Zorleni începând cu data de 18.03.2026 și pe site-ul Primăriei com. Zorleni, aducându-se la cunoștință publicului date importante ale acestui proiect aflat în etapa de elaborare.
Propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare ale cetățenilor au putut fi remise Serviciului De Urbanism al Primăriei Comunei Zorleni de luni până joi în intervalul 8.00-16.00 și vineri în intervalul 8.00-13.00, la telefonul : 0235.425.000 sau pe adresa de email a primăriei, primarie@zorleni.ro.
2. Expunerea unui panou amplasat de către inițiatorul documentației de urbanism pe terenul care a generat PUZ-ul (conform modelului din anexa 1 a Regulamentului). Dovada expunerii a fost făcută către serviciul de urbanism.
3. Expunerea unui afiș cu dimensiunile 60 x 90cm cu precizarea succintă a investiției la sediul Primăriei Comunei Zorleni.
4. După obținerea datelor de contact ale vecinilor direct afectați, respectiv proprietarii parcelelor vecine care a generat PUZ-ul, s-au expediat prin Poșta Română adrese poștale – anunțuri cu privire la documentația PUZ.
Vecinii notificați nu au prezentat obiecțiuni cu privire la propunerea de construire.
5. În perioada 18.03.2026 – 07.04.2026 s-a desfășurat consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație tehnică.
6. Nici o persoană nu a solicitat consultarea documentației la sediul administrației publice.
7. Rezultatele informării și consultării s-au materializat în prezentul raport afișat la sediul Primăriei Comunei Zorleni în data de 07.04.2026.
8. După data de 18.03.2026 nu s-au înregistrat sesizări sau solicitări de organizare a unei dezbateri publice.



Având în vedere că s-au respectat procedurile prevăzute în Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, corespunzător etapei 2, aceasta a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare pentru documentația „*Elaborare P.U.Z. pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru instituții publice și servicii*”, având amplasamentul în comuna Zorleni, extravilan, jud. Vaslui, Tarla 38, Parcela 551/2, (str. Europei, nr. 48A), NC 71903, CF 71903 UAT Zorleni.

Raportul de informare și consultare a publicului a fost întocmit în 3 (trei) exemplare, astăzi 07.04.2026.

Persoana cu responsabilități în domeniul
amenajării teritoriului și urbanismului,
Stoica Luminița Corina



S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin **POPICA STELA MIRABELA**
extravilan comuna Zorleni, T-36, p-551/2, N.C 71903, Județul Vaslui

**Proiectant de specialitate în
geotehnică și fundații:** S.C. KDF ASISTCONSULT S.R.L.

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

ing. constructor geotehnician

Chiosa Mircea Dragoș
Semnătură și stampilă

Totul drepturile rezervate și transferabile, contra cost, doar către beneficiar, în scopul și pe amplasamentul solicitat, referitor doar la obiectul în cauză.



PROIECT NR.:

23/2026

BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:

S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin POPICA STELA MIRABELA
extravilan comuna Zorleni, T-39, P-551/2, H.C. 71903, Județul Vaslui

I. PIESE SCRISE

1. Cadrul legal
2. Scop și domeniu de aplicare
3. Date generale
4. Date privind terenul din amplasament
5. Recomandări pentru următoarele etape de proiectare

II. PIESE DESENATE

Plan de încadrare

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE



S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin **POPICA STELA MIRABELA**
extravilan comuna Zorleni, T. 3B, P. 551/2, R.C. 71903, Județul Vaslui

Toate drepturile rezervate si transferabile, contra cost, doar catre beneficiar, in scopul si pe amplasamentul solicitat, referitor doar la obiectivul in cauza.

S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin POPICA STELA MIRABELA
extravilan comuna Zortani, T-20, P-551/2, N.C. 71903, judetul Vaslui



PROIECT NR.:

23/2026

BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:

S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin POPICA STELA MIRABELA
extravilan comuna Zorleni, T-38 P-551/2, M.C. 71903, județul Vaslui

B1. Date generale

**Denumire proiect
(Obiectiv):**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC
71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN
VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Amplasament:

extravilan comuna Zorleni, T-38, P-551/2, N.C. 71903,
județul Vaslui

Beneficiar: S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin POPICA STELA MIRABELA

Faza: P.U.Z.

**Proiectant de specialitate
în geotehnică și fundații:**

S.C. KDF ASISTCONSULT S.R.L.

Prezentul Aviz Geotehnic Preliminar a fost întocmit:

- în baza Normativului **NP 074-2022**, **punctul 2.1** și **ANEXA B**;
- în baza **Certificatului de Urbanism nr. 11 din 17.02.2026** și înregistrat
sub nr. **1892 din 17.02.2026**, eliberat de către **Primăria Comunei
Zorleni**;

Prin tema elaborată de către proiectantul general, s-au solicitat:

- date geologice generale pe baza hărților geomorfologice și geologice;
- date geotehnice obținute din studii geotehnice anterioare realizate pentru
construcțiile existente din vecinătate, din hărțile de zonare geotehnică din
amplasament sau din vecinătate, din arhive accesibile, utilizând experiența
comparabilă;
- date preliminare asupra condițiilor hidrogeologice, specificând nivelul apelor
freatice și adâncimile de îngheț;
- date preliminare asupra condițiilor de teren și a naturii acestuia, cu
incadrarea preliminară ca teren de fundare (bun, mediu, dificil);
- date privind zonarea seismică;
- încadrarea finală a lucrării într-o anumită categorie geotehnică sau a părților
din lucrare în diferite categorii geotehnice;



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC
71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI
URBANISTICE PENTRU ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin POPICA STELA MIRABELA
extravilan comuna Zorleni, Y-38, P.351/2, N.C. 71903, Județul Vâlcea

Tectonic, depozitele pastreaza caracterul specific de platforma fiind monoclinale, cu o usoara inclinare NW-SE (cvasiorizontale).



2026
KDF
ASISTCONSUL

Pagina 5
din 12

S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin **POPIȚA STELA MIRABELA**
extravilan comuna Zorleni, T-38, P-551/2, N C. 71903, Județul Vaslui



PROIECT NR.:

23/2026

BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:

S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin POPICA STELA MIRABELA
extravilan comuna Zorleni, T-38, P-551/2, H.C. 71903, Județul Vaslui

d) date preliminare asupra condițiilor de teren și a naturii acestuia, cu încadrarea preliminară ca teren de fundare (bun, mediu, dificil);

INCADRARE PRELIMINARA CA TEREN DE FUNDARE

Terenuri bune

Pământuri fine cu $10\% < I_p < 20\%$, reprezentate prin prafuri nisipoase argiloase, având $I_c \geq 0,75$, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale, conform

Tabel A.1 Condiții de terenuri bune,

Nr. Crt. 4, din NP 074-2022

e) date privind zonarea seismică;

Amplasamentul studiat, este situat în zona seismică, caracterizată printr-o intensitate seismică de gradul VIII – MK (STAS 11100/1-93) cu valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare – $a_g = 0,35g$ cu IMR 225 ani, și o perioadă de colt a spectrului de răspuns, $T_c = 1,0\text{sec}$.

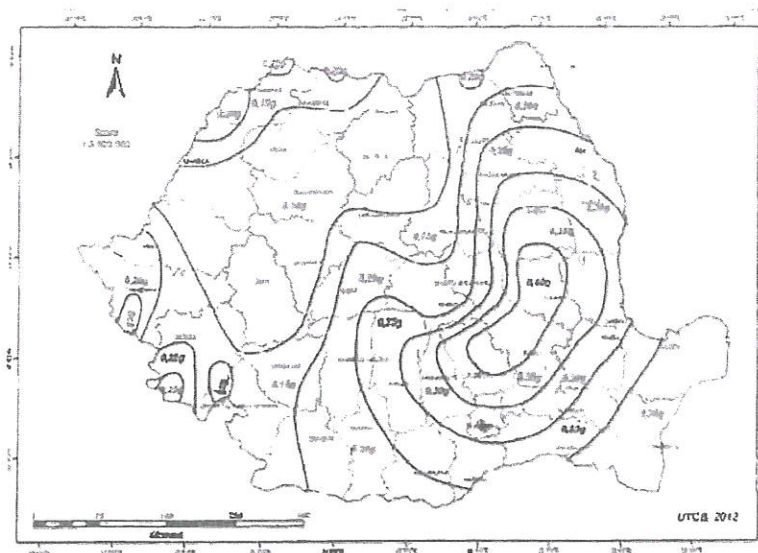


Figura 3.1 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 30% probabilitate de depășire în 50 de ani



2026
KDF
ASISTCONSULT
SISTEMI GEOTEHNICI SI PROIECTARE

Pagina 9
din 12

S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin **POPICA STELA MIRABELA**
extravilan comuna Zortani, T-38, p.551/2, M.C. 71903, Județul Vaslui

Toate drepturile rezervate și transferabile, contra cost, doar către beneficiar, în scopul și pe amplasamentul solicitat, referitor doar la obiectivul în cauză.



PROJECT NR.:

23/2026

BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:

S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin POPICA STELA MIRABELA
extravilan comuna Zorani, J-18 P.55/2, N.C. 71903, judetul Vaslui

Proiectul geotehnic se va întocmi pe baza Studiului geotehnic (SG) pentru toate etapele de proiectare pentru care acestea se realizează și face parte din documentația de autorizare a lucrărilor astfel cum este definită în legislația în vigoare.

Proiectul geotehnic reprezintă un subdomeniu de specialitate în cadrul proiectului de structură, conform legislației naționale în vigoare.

Proiectul geotehnic are forma si continutul unui proiect din domeniul constructii, conform legislatiei in vigoare, prezentand aspectele specifice subdomeniului.

Proiectarea geotehnică se va realiza de **personal cu pregătire adecvată în domeniul construcțiilor, subdomeniului geotehnică și fundații (ingineri constructori cu specializare în geotehnică și fundații)**.

Proiectul geotehnic (SG) va fi intocmit in conformitate cu prevederile Capitolului 2, punctul 2.3 (Proiectul geotehnic), subpunctele 2.3.1 - 2.3.7 si Anexei D din NP 074-2022, si va cuprinde urmatoarele capitole:

- Date generale;
- Caracterizarea geotehnică generală a amplasamentului pe baza **Studiului geotehnic**;
- Prezentarea metodei de proiectare;
- Elaborarea Modelului geotehnic de proiectare;
- Proiectarea lucrărilor;
- Elaborarea proiectului geotehnic;

Proiectul geotehnic va cuprinde 2 Parti principale, astfel:

1. PARTI SCRITTE

- Memoriu tehnic;
- Breviar de calcul;
- Caiet de sarcini;
- Program de urmarire si control;

2. PARTI DESENATE

- Plan de situatie;
- Sectiuni specifice;
- Detalii de executie;

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN ÎNTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC 171903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLEM, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA ÎNȘTIȚIIRII DE REGLEMENTĂȘI URBANESTICE PENTRU ZONA DE ÎNȘTIȚII PUBLICE ȘI SERVICII



Intocmit,
ing. constructor geotehnician
Chiosa Mircea Dragoș

Pagina 12
din 12



SURSA: GOOGLE EARTH PRO

AMPLASAMENT STUDIAT

S.C. KDF ASISTCONSULT S.R.L. J37/01/2016; CUI RO 35585506 strada Bedea Garden, nr. 14 municipiul Vaslui, judetul Vaslui www.kdf.com.ro		KDF ASISTCONSULT S.R.L.		Beneficiar: SC SIMBA TOURS SRL prin POPICA STELA MIRABELA Adresa amplasament: extravilan comuna Zorleni, T-38, P-551/2, NC 71203, judetul Vaslui	Proiect nr.: 23/2026
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME SI PRENUME Ing. Chiosea Dragos Ing. Chiosea Dragos Ing. Chiosea Dragos	SEMNATURA [Signature] CUI RO 35585506 S.R.L.	SCARA: 1:2000 DATA: 2026	Titlu planșă: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA IN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC 71203, SITUAT IN COMUNA ZORLENI, JUDETUL VASLUI, IN VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICE Plan incadrare in teritoriu	Faza: P.U.Z. Planșa nr.: AGP 1

PLAN URBANISTIC ZONAL

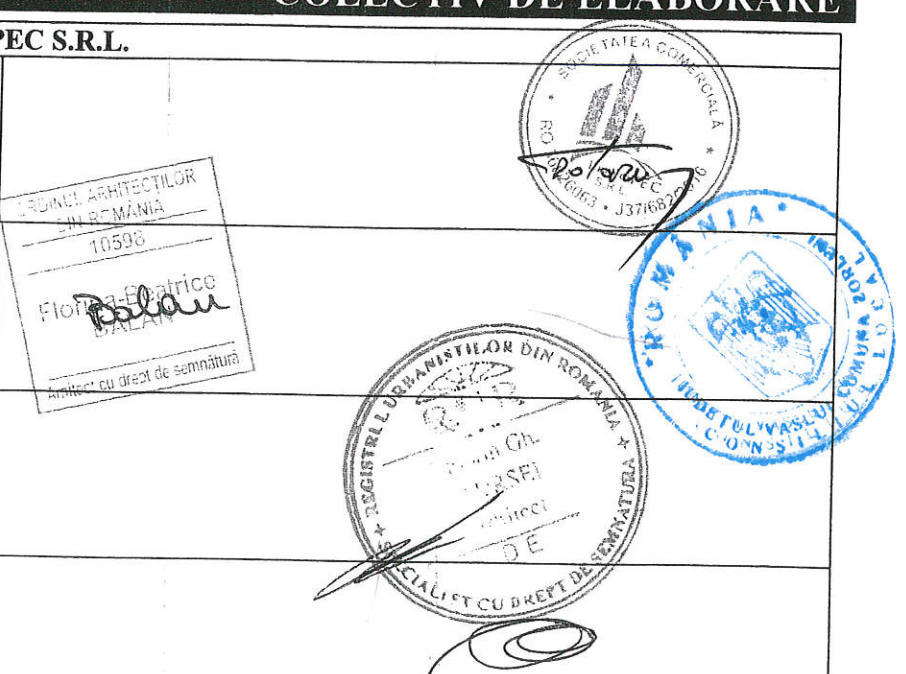
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.)
PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC
71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA
INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA DE
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

MEMORIU TEHNIC OBTINERE AVIZE/ACORDURI

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC 71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
Beneficiar:	S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin Dna. Popică Stela Mirabela
Amplasament:	Tarla 38, Parcela 551/2, com. Zorleni, jud. Vaslui - NC 71903
Proiectant general:	S.C. ILARoPEC S.R.L.
Număr proiect:	229/2025
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general: S.C. ILARoPEC S.R.L.	
Ing. Iulian Gheorghe ROTARU	
Arh. Florina-Beatrice BALAN	
Arh. Florin Aursei	
Ing. Dragoș Andrei Șopu	

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.)
PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC
71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA
INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA DE
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.01. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC 71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
Beneficiar:	S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin Dna. Popică Stela Mirabela
Amplasament:	Tarla 38, Parcela 551/2, com. Zorleni, jud. Vaslui - NC 71903
Proiectant general:	S.C. ILAROPEC S.R.L.
Număr proiect:	229/2026
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL

1.02. DATE DE RECUNOASTERE A AMPLASAMENTULUI

Localizare – intravilan/extravilan	Obiectivul de investiție este situat în extravilanul comunei Zorleni, județul Vaslui
Suprafața teren studiat	1144,00 mp
Regim juridic – natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de informații/obligații/constrângeri, extrase din documentațiile de urbanism, după caz.	Imobilul/terenul cu nr cad. 78406 (dezmembrat din suprafața totală a terenului cu nr. cad. 71903) – situat în extravilanul comunei Zorleni și este proprietatea S.C. SIMBA TOURS S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciara nr. , comuna Zorleni. Terenul se afla în apropierea drumului DN 24 / E581, accesul facandu-se prin cele doua terenuri intravilane invecinate (nr. cad. 70025 si 70968), trecand si prin parcareea existenta care deservește pensiunea-restaurant de pe parcela vecina.. Terenul nu face parte din listele monumentelor istorice si/sau ale naturii si/sau siturilor arheologice ori in zona de protectie a acestora.
Regim economic	Folosinta actuala: curti constructii (1144mp)/ arabil (4373mp) Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: - Categoria de folosinta propusa prin P.U.Z. : <u>Zonă de institutii publice si servicii</u> cu funcțiunile admise ale zonei: Institutii publice, servicii si functiuni complementare acestora

I 03. OBIECTUL P.U.Z.

Scopul prezentei documentatii consta in elaborarea Planului Urbanistic Zonal a terenului studiat amplasat in extravilanul comunei Zorleni, judetul Vaslui si identificat prin numar cadastral NC 78406 (dezmembrat din suprafata totala a terenului cu nr. cad. 71903) in vederea introducerii sale in intravilan, precum si a celor doua clădiri existente (C1 si C2), în vederea instituirii de reglementari urbanistice pentru zona de insitutii publice si servicii.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propunere introducerea terenului in suprafata de 1144,00 mp in intravilan, reglementarea urbanistica si schimbarea functiunii imobilelor existente C1 (in suprafata de 604mp), si C2 (in suprafata de 122mp) in salon pentru organizarea de evenimente, respectiv anexa.

Amplasamentul este delimitat conform planurilor anexa astfel:

Vecinătăți (conform Ridicare topografica)	● la nord-est teren proprietate particulara - NC 70968; ● la sud-est teren proprietate particulara - NC 70882; ● la sud-vest terenuri proprietate particulara - NC 70882 si; ● la nord-vest teren proprietate particulara – NC 78407 (dezmembrat din suprafata totala a terenului cu nr. cad. 71903).	
Căi de acces public - existente	Auto	In prezent exista un acces din DN 24, prin cele doua terenuri intravilane invecinate (nr. cad. 70025 si 70968), trecand si prin parcarei existente care deservește pensiunea-restaurant de pe parcela vecina.
	Pietonal	
Căi de acces public - propuse	Auto	Accesul se propune a fi mentinut, iar caracteristicile accesului permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
	Pietonal	

Planul urbanistic zonal isi propune urmatoarele:

- Stabilirea reglementarilor privind conditiile de construire in limita amplasamentului in parcela incadrata in zona de institutii publice si servicii;
- Asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate din punct de vedere functional, in concordanta cu valorile si aspiratiile beneficiarilor;
- Asigurarea acceselor auto si pietonale;
- Asigurarea accesului la infrastructura tehnico-edilitara;
- Utilizarea eficienta a terenului si stabilirea conditiilor de amplasarea a constructiilor in functie de destinatia acestora, precum si verificarea conformitatii cladirilor existente pe teren cu aceste conditii;
- Stabilirea zonelor functionale si a utilizarilor functionale admise;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici POT si CUT.

I 04. SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

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

- P.U.G COMUNA ZORLENI, JUD. VASLUI si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 22 din 31.08.2009.
- Certificat de Urbanism nr. 11 din 17.02.2026 eliberat Primaria comunei Zorleni.

Alte surse:

- Studiul topografic;
- Studiul geotehnic preliminar;
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate;
- Extrase de carte funciara;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia;
- Tema de proiectare;

2. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Nu există planuri urbanistice suplimentare în afara Planului Urbanistic General care să reglementează modalitățile de construire și de ocupare a terenurilor.

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de o poziție favorabilă, bine ventilată natural.

Din datele cunoscute în prezent de la Agenția de Mediu VASLUI, în zona studiată nu există surse majore de poluare. Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin următoarele activități umane: circulația autovehiculelor și a autoturismelor, care generează prin sursele mobile gaze de eșapament, pulberi, zgomote.

Se apreciază că obiectul planului zonal propus reprezintă o aliniere la contextul urbanistic și specificul zonei studiate, investiția propusă având aceeași funcțiune (salon de organizare festivități) cu a imobilelor din imediata vecinătate: pensiune-restaurant pe o parcelă apropiată, salon de evenimente pe parcela de vis-a-vis. Astfel, investiția propusă susține caracterul de zonă de servicii a contextului construit din care face parte, contribuind la crearea unui pol cu acest specific, fapt ce va genera oportunități viabile, directe și indirecte, de îmbunătățire pe termen lung a situației socio-economice a comunității, fără a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.

Planul urbanistic zonal stabilește, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

III 01. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată prin P.U.Z. se află în partea de nord a comunei Zorleni, în extravilan, în apropierea U.T.R. 50 - Trup Popas "Alexandru" și DN 24, drum național din care va fi accesibil în mod indirect atât pietonal cât și auto, prin cele două terenuri intravilane învecinate (nr. cad. 70025 și 70968), trecând și prin parcare existentă care deserveste pensiunea-restaurant de pe parcela vecină.

Zorleni este o comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Dealu Mare, Popeni, Simila și Zorleni (reședința). Se află pe DE (drumul european) 581, care face legătura între municipiile Vaslui și Bârlad. Prima atestare documentară a satului datează din 28 martie 1594 însă, pe suprafața comunei, s-au descoperit unelte folosite în paleoliticului superior.

Comuna Zorleni este așezată în subunitatea geografică Colinele Tutovei, parte a Podișului Central Moldovenesc. Se învecinează la nord cu comuna Banca, cu municipiul Bârlad și comuna Grivița la sud, comunele Epurenii și Șuletea la est iar la vest cu comunele Băcani și Perieni. Comuna este situată pe DE 581 care face legătura între municipiile Vaslui și Bârlad, și pe DJ 24 A dintre Bârlad și Murgeni.

Altitudinile medii sunt cuprinse între 100-250 metri, dealurile sunt mărginite de numeroși versanți cu caracter de creste iar solurile sunt în general din clasa cernoziomurilor levigate dar la altitudini mai mari se găsesc mai ales soluri cenușii de pădure. Vegetația este formată în special din pajiști stepice de silvo-stepă în care predomină festuca, stipa și astemisii dar și din păduri de foioase (stejar, frasin și salcâm).

Climatul are un caracter temperat-continental de nuanță mai excesivă, temperaturile medii anuale fiind cuprinse între 9 și 10 C. Vânturile bat în general din nord (30,9%), sud (13,5%) și sud-vest (10,1%). Cel mai important curs de apă care traversează comuna este râul Bârlad, afluent al Siretului.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Zorleni se ridică la 8.595 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 9.522 de locuitori.

III 02. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Date geologice generale:

Din punct de vedere geologic, teritoriul comunei Zorleni aparține Platformei Bârladului (în nordul subunității Colinele Tutovei), unitate structurală majoră, caracterizată de structurile simple, necutate, a formațiunilor sedimentare acumulate în etapa de stabilitate a platformei.

Pe cuprinsul platformei aflurează de la nord la sud, în sensul retragerii Mării sarmatice, toate cele patru subetaje: Buglovian, Volhinian, Basarabian și Kersonian. Buglovianul aflurează în partea nordică, între Prut și Valea Bașeului și Siret și Valea Sucevei. La nivelul Volhinianului, se modifică morfologia bazinului de sedimentare și se creează condiții faciale diferite de acumulare a sedimentelor.

La est de linia Siretului se depun depozite predominant argiloase, cu intercalații subțiri de gresii și calcare; depozitele devin predominant arenitice (nisipoase), cu intercalații de gresii și calcare oolitice. Grosimea depozitelor crește de la est spre vest, de la 150m la 800m.

Roca de bază în zona amplasamentului este constituită din depozite kersoniene, întâlnite în partea superioară a culmilor deluroase, în continuitate de sedimentare peste cele basarabiene.

Litologic, în toate formațiunile geologice predomină argilele și nisipurile. În partea superioară a Sarmatianului mediu (Basarabian), apare un orizont de gresie calcaroasă și chiar calcar oolitic. Un orizont mai subțire de calcar fosilifer apare și în stratele de vârstă Sarmatianului superior (Kersonian). Peste aceste straturi se întâlnesc cele de gresie nisipoasă și depozitele cuaternare, alcătuite din luturi loessoide, aluviuni argilo-nisipoase, prundișuri de terasă și de luncă. Terasile formate de-a lungul principalelor ape, cuprind trei forme: superioară (70-80m), medie(40m) și inferioară(10-20m).

Cadrul general geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic:

Condiții geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat face parte din unitatea Podișul Central Moldovenesc, încadrându-se în subunitatea acestuia, denumită Dealurile Tutovei. Trăsătura esențială a acestui relief colinar o constituie interfluviile înguste, alungite, pe direcția NV-SE, separate de văi paralele cu versanți abrupti, afectați de puternice procese de eroziune, șiroiri, râpe și alunecări de teren. Comuna Zorleni se găsește în sudul județului Vaslui, fiind dezvoltat în cadrul bazinului hidrografic al râului Bârlad.

Colinele prezintă înălțimi de sub 300m, adâncimea fragmentării variază între 200-250m iar orientarea versanților este predominant E-V. Relief structural este tipic de monoclin cu interfluvii prelungi și cu lungimi ce variază între 50-100km. O caracteristică a zonei studiate o constituie intensele procese de eroziune care au afectat versanții și care au condus la constituirea unor noi forme de relief cum ar fi ravenele.

Caracteristic acestei subunități este relieful sculptural datorat constituției geologice (roci friabile) care au permis adâncirea rețelei hidrografice, o dinamică accentuată a proceselor de pantă și crearea unei energii mari de relief. Coamele colinelor sunt în cea mai mare parte înguste, rareori rotunde sau plate. Platourile au o slabă înclinație S-V și ocupă suprafețe foarte reduse. Pentru regiunea colinară este caracteristic paralelismul văilor și ale culmilor dealurilor.

Relieful actual prezintă un aspect larg vălurit, cu interfluvii colinare și deluroase sau sub formă de platouri joase ale căror altitudini se repetă pe suprafețe întinse, lăsând impresia că provin dintr-o suprafață unică ce a fost fragmentată de văile râurilor. Colinele sunt joase fiind strâns legate de variațiile de facies petrografic, de fragmentarea și modelarea versanților cu altitudini cuprinse între 60 și 120m iar adâncirea văilor nu depășește 30-50m.

Condiții hidrografice:

Resursele de apă din bazinul hidrografic Bârlad sunt constituite din rețeaua hidrografică (permanentă și temporară) la care se adaugă izvoarele și apele subterane, lacurile artificiale și naturale, heleștee și iazuri. Principala arteră hidrografică din Podișul Bârladului este râul Bârlad cu afluenții săi (Tutova, Berheci, Zeletin, Bogdana), afluenții de dreapta ai Siretului (Răcățau, Polocin) și afluenții de stânga ai Prutului (Elan, Sărata, Horincea). În partea de nord a județului, respectiv Podișul Central Moldovenesc, există lentile de ape freatice cantonate în depozite superficiale lutoase și luto-nisipoase, la adâncimi de -15-20m. Sunt și ape de suprafață, care în timpul verii și al iernii scad.

Rețeaua hidrografică a comunei Zorleni nu este una bogată, ea aparține de bazinul râului Bârlad. Rețeaua hidrografică locală este formată din câteva cursuri de apă. Comuna este traversată de parâul Simila și alți afluenți ai râului Bârlad reprezentați prin torenți.

Condiții hidrogeologice:

Artera hidrografică ce străbate zona studiată este pârâul Simila afluent al râului Bârlad care drenează apele de suprafață, având un rol principal în stabilirea nivelului apei subterane, cantonată în formațiunile sedimentare neogene și cuaternare ale platformei.

Debitul mediu multianual al râului Bârlad variază între 0,650 și 0,700 de m³/s. Se constată că regimul anual al acestora este unul de tip neuniform. Zona studiată aparține bazinului hidrografic al râului Bârlad.

Formațiunile geologice prezintă o dispunere monoclinală având o cădere pronunțată, orientată spre SE. Depozitele sedimentare de vârstă cuaternară reprezintă principala rocă magazin din zona studiată, în special pentru acviferele freatice de mică și medie adâncime.

Investigarea primului strat acvifer interceptat a relevat o pantă hidrolică ridicată și implicit o dinamică accentuată a acestuia. Alură hidroizohipselor individualizează o curgere, în general uniformă, predominând totuși curgerea plan verticală și radial divergentă.

Date geotehnice generale:

Datele analizate au dus la concluzia că pentru zona supusă prezentului studiu geotehnic, stratificația existentă reprezentată de depozite sedimentare, sunt constituite dintr-o alternanță neuniformă de argile, argile prăfoase, prafuri argiloase, nisipuri. Aceste formațiuni sunt caracterizate printr-o neuniformitate atât la nivelul grosimii lor, dar mai ales a suprafețelor pe care acestea apar.

Date climatologice:

Climatul Bazinului și implicit a Văii Bârladului, este unul temperat de dealuri, puternic influențat de masele de aer continentale din estul Europei. În aceste condiții, radiația solară este de 116–120 kcal/cm². Este condiționat înainte de toate, de așezarea în latitudine (45°37' - la gura de vărsare a Bârladului și 47°07' zona de izvor al Sacovățului - afluent al Bârladului) și influența maselor de aer continental, frecvente în cea mai mare parte a anului. Orientată aproximativ N-S, Valea Bârladului, situată cu 200m sub nivelul interfluviilor, aparent, este ferită de curenți de aer ce vin din est. În realitate aceștia pătrund cu ușurință canalizându-se în lungul ei.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în trăsăturile climei temperat-continentale. Astfel, temperatura medie anuală este de 9,4°C, apropiindu-se de media pe țară, care este de 9,5°C; trecerea de la anotimpul rece la cel cald și invers se face brusc; există mari diferențe de temperatură între luna martie și luna mai. Numărul mediu multianual al zilelor cu îngheț fiind de 190 zile pe an.

Pe raza județului Vaslui, precipitațiile au o răspândire inegală, cu cantități mai mari în zonele de deal și podiș, din nord și vest (600mm anual) și cantități mai mici în zonele de depresiune și luncă (400-500mm anual); un fenomen destul de des întâlnit în județul Vaslui, fiind secetă.

Date seismologice:

Încadrarea în zone de risc natural, la nivele de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României, Legea nr. 575/2001; Legea privind Planul de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a V-a, zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilităților producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Zona studiată prezintă următoarele caracteristici:

- Zona de macroseismicitate cu grad de intensitate seismică 8, pe scara MSK, cu IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani;
- Zona studiată este influențată de seismele care au originea în zona de curbură a Carpaților Orientali (Vrancea) unde se manifestă un proces activ de subducție, cu fracturi ale plăcilor tectonice aflate în contact la diferite adâncimi.

Încadrarea obiectivului în "Zone de risc natural":

Accelerația terenului de proiectare $a_g=0,35g$, conform Normativului P100/1-2013 „Cod de proiectare seismică”;

Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), a spectrului de răspuns $T_c=1,0s$, conform Normativului P100/1-2013 „Cod de proiectare seismică”;

Clasa de importanță a construcției este redusă/normală, conform P100/1-2013;

Adâncimea de îngheț este de 0,80-0,90m, conform STAS 6054/77;

Zona studiată nu se încadrează la risc de inundații sau la risc producere alunecări de pământ, conform Legii nr. 575/2001; Legea privind Planul de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a V-a, zone de risc natural.

Încadrarea preliminară a lucrării într-o anumită categorie Geotehnică sau a părților din lucrare în categorii geotehnice diferite:

Evaluarea caracteristicilor geotehnice ale terenului se face, ținându-se cont și de clasa de importanță în care se încadrează. În urma analizei materialului documentar existent și a observațiilor de teren, conform Normativului NP 074/2022, pe amplasamentul studiat, s-a realizat încadrarea preliminară ca teren de fundare în categoria **Terenuri bune**:

- Pământuri fine cu $10\% < I_p < 20\%$, reprezentate prin prafuri nisipos argiloase având $IC > 0,75$, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale, conform **Tabel A.1. Condiții de terenuri bune**, Nr. Crt. 4, din NP 074-2022.

Încadrarea în categoria geotehnică se face în concordanță cu următoarele valori:

- risc geotehnic redus → 6...9 puncte → categoria geotehnică 1
- risc geotehnic moderat → 10...14 puncte → categoria geotehnică 2
- risc geotehnic major → 15...21 puncte → categoria geotehnică 3

Această încadrare în categoria geotehnică este orientativă și caracterizează în general teritoriul studiat.

Evaluarea informațiilor geotehnice:

Amplasamentul studiat este situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, NC 71903. Geologic, zona studiată aparține Platformei Bârladului (în nordul subunității Colinele Tutovei), unitate structurală majoră, caracterizată de structurile simple, necutate, a formațiunilor sedimentare acumulate în etapa de stabilitate a platformei. Petrografic, rocile din zona prezentului studiu sunt în exclusivitate de natură sedimentară, fiind constituite dintr-o alternanță de argile prăfoase leosoide, argile, prafuri argiloase și nisipuri.

Terenurile din zona studiată sunt în general stabile, fără riscuri alunecare și eroziune.

Terenul de fundare este catalogat ca teren mediu, fiind alcătuit dintr-o alternanță de nisipuri prăfoase și nisipuri. Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2, luând în considerare punctajele ce se pot acorda.

Conform SREN 12697-26/2005, pct. 5.2.2, tabelul 3, modulul de elasticitate dinamică a pământului de fundare este: $P_3=65$ Mpa. Valorile de calcul ale coeficientului lui Poisson pentru $P_3=0,30$.

Din punct de vedere al dinamicii apei subterane, zona este caracterizată de un nivel hidrostatic situat între -8 și -16m adâncime (față de nivelul solului), în funcție de anotimpul în care se fac măsurătorile, precum și de cantitatea de precipitații atmosferice. NH nu a fost interceptat în forajele executate pe amplasament.

Având în vedere condițiile de pe amplasament, stratificația terenului, caracteristicile fizice ale straturilor de fundare, se va ține cont de următoarele recomandări:

În zona excavațiilor existente se va avea în vedere readucerea terenului la starea inițială.

Se va urmări o compactare cât mai bună a terenului în zona trotuarelor și o izolare foarte bună a conductelor subterane aferente construcțiilor, pentru a se evita posibilele infiltrații de ape pluviale sau a apelor rezultate din eventuale deteriorări ale conductelor.

Apa din săpătură (acolo unde este cazul) va fi evacuată prin pompă directă și de asemenea se vor lua măsuri de dirijare rapidă a acesteia, în afara amplasamentului. Prezența permanentă a apei poate conduce la

infiltrarea sa accidentală, saturarea masei de pământ și inducerea unei stări de dezechilibru. Se recomandă luarea de măsuri pentru preluarea și dirijarea apelor de suprafață, prin sisteme de drenaj cu pantă de scurgere și protejarea straturilor rutiere și al pământului din patul drumului de acțiunea apelor prin evacuarea acestora și etanșeizarea îmbrăcăminții.

În timpul lucrărilor se va urmări o compactare cât mai bună a terenului în zona carosabilului și o izolare a conductelor subterane (dacă este cazul), pentru a se evita posibilele infiltrații de ape pluviale.

Pe amplasament nu se semnalează accidente subterane. În cazul existenței acestora, nedescoperite la lucrările de prospectare a terenului, se vor depista odata cu lucrările de terasamente, se vor deschide și plomba corespunzător.

Se recomandă evitarea executării fundației viitoarei construcții pe vechi fundații, dărâmături sau umpluturi neomogene executate necontrolat, mai noi de 10 ani. În cazul în care pe amplasament se vor găsi urme de beciuri sau hrube, se recomandă curățarea acestora de materialul vegetal și de umplutură, umplerea lor cu pământ, compactarea acestuia și aducerea la forma inițială, pentru a se evita o degradare în timp. Realizarea, înainte de începerea excavațiilor pentru gropile de fundare, a unor drumuri de acces și a unui sistem de canalizare.

Presiunile convenționale ale terenului, pentru condiții standard de fundare (fără corecții de adâncime și lățime a fundațiilor) se vor lua între $1,2 \text{ daN/cm}^2$ (120KPa) și $1,9 \text{ daN/cm}^2$ (190KPa), pentru încărcări din sarcini fundamentale, conform normativului NP125/2010 "Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire (proiectare, execuție, exploatare)". Pentru lățimi diferite a tălpii fundației și alte adâncimi de fundare, valoarea presiunii convenționale va fi corectată, conform normativului. Este obligatorie verificarea de către proiectant a fundațiilor la Starea limită de rezistență și Starea limită de serviciu.

În timpul proiectării, execuției, cât și a exploatării construcției se vor respecta prescripțiile din legislația tehnică în vigoare și normele privind tehnica securității și sănătății în muncă "Legea nr. 319/2006", în timpul săpăturilor și turnării betoanelor în fundații.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt. După terminarea lucrărilor de săpătură pentru fundații și atingerea cotei de fundare se va solicita avizul proiectantului de specialitate pentru certificarea naturii terenului de fundare.

Această enumerare nu este limitativă și din acest motiv se va completa cu măsurile specifice condițiilor locale, dar și cu noile reglementări apărute între timp. În cazul neconcordanței apărută în teren față de cele expuse în prezentul studiu geotehnic se va aduce la cunoștința inginerului geolog proiectant. În cazul în care anumite rezultate nu sunt relevante, sunt insuficiente sau imprecise, acest lucru trebuie menționat și comentat, iar dacă este cazul, se vor face propuneri pentru efectuarea unor lucrărilor suplimentare.

Observație: Recomandările și indicațiile orientative referitoare la *Recomandări cu caracter orientativ cu privire la adâncimi și soluții de fundare; Indicație orientativă asupra necesității îmbunătățirii/consolidării terenului; Indicație orientativă asupra necesității prevederii unor lucrări complementare, provizorii sau definitive, referitoare la apa subterană*, pot sau nu să fie urmate de către proiectant, care are responsabilitatea finală asupra soluțiilor de fundare adoptate și dimensionate. Toate soluțiile constructive care se referă la terenul de fundare și structurile geotehnice se stabilesc pe baza calculelor specifice în cadrul Proiectului geotehnic, întocmit prin grija proiectantului de specialitate. (Extras din NP 074-2022, Anexa C, pct. C.2.4).

Proiectul pentru autorizarea viitoarelor construcții se va face pe baza unui Studiu geotehnic de detaliu, unde se vor enumera soluțiile și condițiile necesare realizării fundației, întocmit conform legislației în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.

III 03. CIRCULAȚIA

Amplasamentul studiat se afla în proximitatea drumului național DN 24. Acesta prezintă îmbrăcăminte carosabilă asfalt cu un profil carosabil de aproximativ 8,50 m.

Circulația în zona se desfășoară pe drumul național DN 24 existent, acesta fiind principala cale de comunicație rutieră. Atât accesul principal carosabil, cât și cel pietonal în interiorul zonei care a general documentația se vor realiza prin cele două terenuri intravilane învecinate (nr. cad. 70025 și 70968), trecând și prin parcare existentă care deservește pensiunea-restaurant de pe parcela vecină.

III 04. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zona

În apropierea zonei studiate, în intravilan, se afla U.T.R. 50 - Trup Popas "Alexandru", fiind încadrat în zona cu funcțiuni pentru instituții publice și servicii.

De asemenea, pe parcelele din imediata vecinătate a amplasamentului vizat prin proiect, se regăsesc următoarele funcțiuni:

- pensiune-restaurant, pe parcela apropiată, pe latura de nord-vest;
- salon de evenimente, pe parcela de vis-a-vis, de peste drumul național DN 24.

Relationari între funcțiuni

Există compatibilitate între funcțiunile dominante din zona de amplasament. Nu au fost depistate disfuncționalități care să afecteze confortul locuitorilor, traficului în zona, calitatea aerului sau nivelul de zgomot.

Funcțiunile nu interferează și nici nu se stanjenesc, ci se susțin reciproc, creând un pol de servicii în zona.

Gradul de ocupare cu fond construit

Fondul construit existent atât pe terenul studiat, cât și pe parcelele învecinate cuprinde funcțiuni destinate serviciilor de agrement/ organizare de evenimente;

Asigurarea cu servicii a zonei

În imediata vecinătate a terenului studiat, există alte imobile cu funcțiuni din categoria servicii – agrement / organizare de evenimente;

Asigurarea cu spații verzi

Pe parcela studiată există spații verzi amenajate care se vor menține;

Existența unor riscuri naturale

Nu există riscuri naturale;

III 05. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Circulații	Nu este cazul.
Fond construit existent și utilizarea terenurilor	Nu este cazul – clădirile din imediata vecinătate se află în stare bună.
Echipare edilitară	Lipsa rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în apropierea amplasamentului studiat.
Probleme de mediu	Nu este cazul
Protejarea zonelor	Lipsa unor amenajări de protecție împotriva fenomenelor meteorologice (vânt puternic, acumulări mari de zăpadă, etc.) fac dificilă organizarea de evenimente în sezonul rece.

PROPUNERI

Circulatii	Se va mentine si reglementa accesul auto si pietonal indirect din drumul national DN 24 aflat in zona de NE a terenului, prin cele doua terenuri intravilane invecinate (nr. cad. 70025 si 70968), trecand si prin parcare existenta care deservește pensiunea-restaurant de pe parcela vecina. Caracteristicile accesului permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Iesirea din incintă se va efectua fără afectarea fluentei traficului.
Fond construit existent si utilizarea terenurilor	In zona studiata care se supune PUZ-lui se va reglementa organizarea urbanistica a zonei, rezolvarea circuitiilor si iesirea din incintă fără afectarea fluentei traficului, indici urbanistici, retrageri, echiparea edilitară, racord la utilitati.
Reglementari functionale	Se propune introducerea terenului in intravilan pentru instituirea de reglementari urbanistice specifice zonei functionale pentru institutii publice si servicii. Se propun pentru cladirile existente C1 si C2, functiunile de salon de evenimente, respectiv anexa.
Echipare edilitara	Terenul nu este afectat de existenta unor retele de transport al energiei electrice sau de gaze naturale.

III 06. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

In zona si in imediata sa vecinatate, exista retea de **alimentare cu energie electrica** ce deservește si amplasamentul care a generat prezenta documentatie, conform conditiilor impuse prin avizele detinatorilor de retele de utilitati si pe baza proiectelor de specialitate.

De asemenea, terenul vizat beneficiaza de foraj pentru alimentarea cu apa a constructiilor si amenajarilor existente, precum si de un bazin vidanjabil.

La executia acestor au fost respectate distantele minime intre utilitati conform si normele in vigoare in domeniu la data realizarii lor.

III 07. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Amplasamentul cu nr. cad. 78406 (dezmembrat din suprafata totala a terenului cu nr. cad. 71903), in suprafata de 1144,00 mp, care a generat prezenta documentatie nu se afla in perimetrul unei arii protejate.

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece obiectivele construite vizate prin proiect vor fi bransate la retelele edilitare, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

In zonele studiate si in apropierea acestora nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament: investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Tipurile de risc identificate în România, conform legislației în vigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de pădure, avalanșe, fenomene distructive de origine geologică
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prăbușiri de construcții, instalații și amenajări, eșecul utilitatilor publice, căderi de obiecte din atmosferă și din cosmos, munitii neexplodate
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiză și evaluarea vulnerabilității.

Se estimează că zona nu prezintă riscuri naturale majore.

Cai de comunicații, echipare edilitară ce prezintă riscuri

Nu este cazul;

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În limita zonei studiate (terenul supus PUZ-ului) nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesită protecție.

4. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

IV 01. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G COMUNA ZORLENI, JUD. VASLUI și RLU aferent, avizat și aprobat prin HCL 22 din 31.08.2009, amplasamentul cu nr. cad. 78406 (dezmembrat din suprafața totală a terenului cu nr. cad. 71903), care a generat PUZ-ul se află în extravilan și se propune introducerea sa în intravilan, precum și a celor două clădiri existente (C1 și C2) și instituirea de reglementări urbanistice specifice zonei pentru institutii publice și servicii.

La baza întocmirii documentației PUZ au stat următoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic. Studiile de fundamentare releva faptul că terenul este stabil și propice funcțiunii propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile, iar distanțele de siguranță prevăzute de legislația în vigoare (zona de protecție pe baza normelor sanitare prevăzute de OMS 119/2014, OMS 536/1997, distanțe prevăzute în RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat, distanțele impuse de Codul Civil actualizat, etc) sunt respectate.

IV 02. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Analiza situației existente, disfuncționalitățile constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicei constatate:

- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat funcțional și spațial-configurativ astfel încât să se obțină o compoziție unitară în contextul urbanistic existent.

Se propune valorificarea potențialului de dezvoltare al zonei prin crearea unui pol de servicii de agrement de tip organizare de evenimente, prin dezvoltarea UTR 50 existent în proximitate.

Se apreciază că obiectul planului zonal propus reprezintă o investiție propice în zona, investiție care va genera oportunități viabile, directe și indirecte, de îmbunătățire pe termen lung a situației socio-economice a comunității, fără a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.

IV 03. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul studiat este situat în proximitatea drumului național DN 24. Acesta prezintă îmbracaminte carosabilă asfalt cu un profil carosabil de aproximativ 8,50 m.

Circulația în zona se desfășoară pe drumul național DN 24 existent, acesta fiind principala cale de comunicație rutieră. Atât accesul principal carosabil, cât și cel pietonal în interiorul zonei care a general documentația se realizează prin cele două terenuri intravilane învecinate (nr. cad. 70025 și 70968), trecând și prin parcare existentă care deservește pensiunea-restaurant de pe parcela vecină.

Accesul se propune a fi menținut, iar caracteristicile accesului permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru modernizarea circulației și asigurarea accesului carosabil și pietonal în zona de agrement propusă se vor avea în vedere următoarele:

- Se va menține și reglementa accesul auto și pietonal indirect din drumul național DN 24, prin cele două terenuri învecinate, trecând și prin parcare existentă care deservește pensiunea-restaurant de pe parcela vecină. Caracteristicile accesului permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Îesirea din incintă se va efectua fără afectarea fluentei traficului.
- Accesul pietonal pe amplasamentul studiat se asigură din spațiul public al drumurilor publice.
- Nu se va interveni asupra structurii drumului național.

Construcțiile existente se află la o distanță de minim 96.00m față de axul drumului DN 24, respectând astfel zona de siguranță a drumului național.

Distanța până în limita de proprietate din axul drumului național DN 24 este de min. 80.00m.

IV 04. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

► Se propune introducerea în intravilan a terenului cu nr. cad. 78406 (dezmembrat din suprafața totală a terenului cu nr. cad. 71903) și a celor două clădiri existente pe amplasamentul studiat, precum și instituirea de reglementări urbanistice specifice zonei pentru instituții publice. **Funcțiunile admise ale zonei: Instituții publice, servicii și funcțiuni complementare acestora**

► Se dorește realizarea unei zone de servicii de agrement/ organizare de evenimente, astfel ca pentru clădirile existente C1 și C2 se propun funcțiunile de salon de festivități, respectiv anexa.

► Accesul la imobil se realizează din DN 24, prin cele două terenuri intravilane învecinate (nr. cad. 70025 și 70968), trecând și prin parcare existentă care deservește pensiunea-restaurant de pe parcela vecină. Caracteristicile accesului permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, iar acesta va fi menționat în cadrul investiției propuse. Retragerea minimă față de frontul strădal al DN 24, aflat în zona de NV a amplasamentului: minim 85 m și min. 96 m de la axul drumului.

► Spațiul verde existent cuprinde plantatii ornamentale și spații verzi conform legislației în vigoare și se va menține în cadrul proiectului propus.

Cele menționate anterior se pot realiza numai pe baza unui plan urbanistic zonal avizat și aprobat conform legii.

În acest sens, se propune lotizarea terenului după cum urmează:

SUPRAFAȚA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ	1144,00 mp
---	------------

SITUAȚIA EXISTENTĂ

POT	64.00 %
CUT	0.64

SITUAȚIA PROPUȘĂ

ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	1144.00 mp
POT max (Construcții și alei circulație, trotuare, parcuri cumulat)	64.00%
CUT max	0.64
REGIM DE ÎNĂLȚIME max	P+1

**Zonificare amplasament studiat: zona pentru institutii publice si servicii,
ZONA CONSTRUCTII COMERCIALE EXISTENTE**

Utilizari permise	Institutii publice, servicii si functiuni complementare acestora
Suprafata lot	1144,00 mp
Retragere DN 24	Retragere fata de frontul stradal aflat in zona de NV a amplasamentului - min. 85.00m cu respectarea OMS 119/2014 cu modificari in 2018 si Codul Civil
Regim de inaltime	PĂRTER + 1 ETAJ - maxim 2 niveluri
Spatii verzi	Sunt prevazute spatii verzi in suprafata de cca. 56,50 mp (cca. 5% din suprafata terenului), conform legislatiei in vigoare.
Locuri de parcare	Se vor mentine parcajele existente care deservesc amplasamentul studiat si parcela invecinata, cu functiune complementara (pensiune-restaurant)
Procent de ocupare al terenului - POT	Constructii - 64.00%

DESCRIEREA ORGANIZĂRII FUNCȚIONALE A CLĂDIRILOR EXISTENTE C1, C2 ȘI C3

Prezentul proiect are ca obiect descrierea specificațiilor tehnice ale clădirilor existente pe amplasamentul studiat, respectiv C1 și C2, în vederea introducerii în intravilan a terenului cu nr. cad. 78406 (dezmembrat din suprafata totala a terenului cu nr. cad. 71903) si a imobilelor menționate, precum și schimbarea funcțiunii lor în salon pentru organizarea de evenimente (C1), respectiv anexa (C2).

Introducerea în intravilan a clădirilor cu funcțiunile propuse este oportuna, întrucât construcțiile existente pe amplasament si în vecinatate deservesc deja organizarea de festivități si activități similare, existând în apropierea terenului studiat si alte construcții si amenajări cu funcțiuni complementare celor propuse (ex: parcare, pensiune-restaurant pe parcela învecinată, un alt salon de evenimente pe parcela de vis-a-vis, etc).

Construcțiile existente au următoarele caracteristici constructive:

- C1 - Suprafață construită / desfasurata = 604,00 mp
 - Regim de inaltime = Parter
 - Sistem constructiv: hală cu structura metalica si inchideri din panouri sandwich
- C2 - Suprafață construită / desfasurata = 122,00 mp
 - Regim de inaltime = Parter
 - Sistem constructiv: panouri sandwich pe structura metalică

Din punct de vedere functional, clădirea C1 cuprinde un spatiu unitar, care reprezinta sala pentru organizarea de evenimente si festivități, având o suprafata utila de 578,00 mp, în care se amplaseaza mese si scaune pentru invitati, postament / scena pentru divertisment, decoratiuni si alt mobilier specific. Circulatia în interiorul clădirii C1 se va realiza pe culoarele formate de mobilierul așezat în diverse conformații pentru a deservi diferite tipuri de evenimente.

Accesul din exterior pentru clienti se face prin două intrări aflate pe latura Nordica a clădirii, una principala, cu dimensiunile 160x220cm si una secundara, cu dimensiunile 100x220cm, precum si alte două intrări cu dimensiunile 100x220cm, situate pe latura posterioară și laterală dreaptă a clădirii C1. Întreaga latura nordica este vitrata, pentru a permite patrunderea luminii si asigurarea vizibilitatii catre celelalte dotări din vecinătate (piscina, alte clădiri cu funcțiuni complementare, etc).

Extras suprafete clădirea C1:

C1-01 – Sala evenimente 578.00 mp – finisaj pardoseală: mochetă

Clădirea C2 este alipită laturii Sudice a clădirii C1, existând o usa de acces între acestea. **Din punct de vedere functional, imobilul C2** cuprinde funcțiuni complementare organizării de evenimente, precum: oficiu pentru pregătirea pentru servirea alimentelor livrate în sistem catering, depozitare si evacuare a deseurilor, având acces direct în exterior.

Astfel, fluxul de circulație pentru personalul de servire si mentenanța, precum si traseul de evacuare a deseurilor este complet separat de accesul clientilor / participantilor la evenimentele organizate în imobilul C1.

Organizarea interioară asigură o distribuție logică a încăperilor, permițând un circuit funcțional eficient și desfășurarea activității în condiții corespunzătoare de igienă și siguranță.

Extras suprafețe clădirea C2:

C2-01 - Oficiu

114.25 mp – finisaj pardoseală: placare ceramică

Pentru fiecare încăpere sunt asigurate zugraveli din var lavabil, uși și ferestre cu tâmplarie din PVC cu geam termopan, pardoseală cu placări ceramice, respectiv mocheta (în sala de evenimente din clădirea C1), precum și dotarea tuturor spațiilor cu mobilier specific activității desfășurate.

IV 05. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Clădirile existente sunt beneficiază de echipare edilitara (alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa prin foraj, bazin vidanjabil, etc).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

În zona amplasamentului nu există sistem centralizat de alimentare cu apă precum nici sistem centralizat de colectare a apelor uzate menajere, de aceea sunt prevăzute un foraj pentru alimentarea cu apă și un bazin vidanjabil.

Calitatea apei corespunde prescripțiilor STAS 1342-91. Instalațiile de apă rece asigură alimentarea tuturor punctelor de consum din clădiri.

Apele uzate menajere sunt colectate de o rețea de canalizare de incintă din PVC-KG Dn 125 – PVC-KG Dn 200 cu deversare în bazinul vidanjabil existent.

Apele pluviale sunt colectate și evacuate prin lucrările de sistematizare verticale la suprafața verde de terenul respectiv la rigolele și șanțurile drumului public din zonă.

Echiparea edilitara existentă se va menține, aceasta fiind conformată pentru a deservi în mod optim clădirile, atât în cadrul situației existente, cât și în perspectiva implementării proiectului propus.

De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

IV 06. PROTECTIA MEDIULUI

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor meteorice; deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în containere amplasate pe parcelă; beneficiarul va încheia contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea ritmică, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la groapa ecologică cea mai apropiată.

Se vor menține spațiile verzi plantate și ornamentale existente, precum și echiparea tehnico-edilitară actuală.

Obiectivele vor fi dotate cu cosuri de gunoi pentru colectarea deșeurilor menajere.

Protectia calitatii apelor

Alimentarea cu apă se realizează printr-un foraj existent.

Apele pluviale de pe învelitoare se vor colecta (prin jgheaburi și burlane de Ø100-120 mm, aduse la nivelul solului în incintă pentru a fi folosite la întreținerea spațiilor verzi o parte și dirijată în rețeaua de canalizare pluvială.

În cadrul implementării proiectului, nu va fi afectat regimul apelor subterane sau de suprafață. Se va conserva gradul de stabilitate generală și locală din zonă și se va asigura drenarea corectă a apelor meteorice.

Protectia aerului

Investiția propusă nu constituie o sursă de poluare ale aerului.

În cadrul activității propuse vor rezulta emisii în atmosferă și praf. Conform estimărilor, debitele poluanților emisi în atmosfera prin exploatarea investiției propuse (organizarea de evenimente) sunt total nesemnificative.



Protecția solului și subsolului

La utilajele folosite în vederea realizării obiectivului propus se va evita repararea și alimentarea acestora cu carburanți și lubrefianți pe parcelele care au generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate în recipiente metalici și predate spre valorificare la unități de profil. Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante îmbibate cu ulei vor fi colectate într-un butoi metalic și eliminate prin incinerare.

Obiectivele vor fi dotate cu cosuri de gunoi pentru colectarea deșeurilor menajere.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Activitatea propusa nu va produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor terestre și acvatice, întrucât nu este cazul. Terenurile din zonele studiate sunt bune pentru construcții. Emisiile de poluanți care pot afecta vegetația și fauna din zonă, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele și autovehiculele folosite pentru executia lucrarilor.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Identificarea obiectivelor de interes public : în vecinătatea zonelor de studiu există obiective de interes public: scoli, grădinite a localității Zorleni. Nu sunt necesare lucrări speciale pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor de interes public.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deșeurile menajere se vor colecta într-o zona amenajata cu Europubele, iar proprietarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata sau cu serviciul comunal de colectare a deșeurilor..

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Se mentin spatiile verzi plantate existente, care realizeaza o perdea de protectie impotriva zgomotului si a vibratiilor.

Protectia impotriva radiatiilor

Sursele de radiatii – nu este cazul

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Natura activitatilor desfasurate pe amplasament si lipsa locuintelor din zona determina un impact minim asupra vecinatatii.

Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

- Deșeurile rezultate in perioada de executie a obiectivelor propuse (deseuri de constructii si moloz), vor fi evacuate de pe amplasament, la finalizarea lucrarilor, in locuri stabilite de autoritatile locale;
- Deșeurile menajere se vor colecta selectiv in containere tip EUROPUBELĂ, amplasate pe o platforma special amenajată și cu acces ușor, pentru a putea fi preluate și transportate la rampa de gunoi a localității.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu este cazul.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Obiectivul studiat are un impact minim asupra factorilor de mediu. Zona este imprejmuita cu gard.

Lucrări necesare organizării de șantier



Deseurile rezultate în perioada de execuție a unor eventuale lucrări la obiectivele propuse (deseuri de construcții și moloz), vor fi evacuate de pe amplasament, la finalizarea lucrărilor, în locuri stabilite de autoritățile locale.

Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile.

Lucrările de refacere a mediului propuse a se executa la sfârșitul perioadei de funcționare, vor ține cont de prevederile legale privind protecția și refacerea mediului astfel încât, la finalul lucrărilor, terenurile afectate să poată fi redată fie circuitului inițial sau pentru o altă folosință ulterior stabilită.

Măsurile și lucrările propuse se vor concretiza într-un plan de închidere care să demonstreze că societatea își încetează activitatea în condiții de siguranță pentru factorii de mediu și că va readuce zona la o stare satisfăcătoare.

Acest plan de închidere va cuprinde următoarele aspecte și va parcurge următoarele etape principale:

- oprirea alimentării cu utilități;
- scurgerea, spălarea și golirea completă a conductelor, canalelor, căminelor, utilajelor, bazinelor de stocare de orice conținut potențial periculos;
- spălarea și dezinfectarea instalațiilor de canalizare și a instalațiilor ce au deservit activitatea;
- evacuarea prin vidanjarie a apelor uzate rezultate din spălarea instalației de canalizare;
- demontarea instalațiilor și transport materialelor rezultate, spre destinațiile anterior stabilite în vederea valorificării sau eliminării;
- valorificarea/ eliminarea tuturor deșeurilor nepericuloase și periculoase;
- monitorizarea permanentă cantitativă și calitativă a deșeurilor rezultate;
- determinarea gradului de afectare a solului, testarea solului și a apei subterane pentru a constata gradul de poluare cauzat de activitate și necesitatea oricărei remedieri în vederea reconstrucției ecologice, după caz;
- ecologizarea platformei;
- stabilirea destinației finale a folosinței terenului;
- în funcție de destinația ulterioară a terenului, se va reabilita suprafața ocupată de instalații, clădiri;
- măsuri specifice pentru prevenirea poluării apei de suprafață, aerului, solului și apei subterane și în general, de evitare a oricărui risc de poluare a mediului;
- măsuri de remediere a componentelor de mediu afectate;
- măsuri de igienizare și reconstrucție ecologică a amplasamentului, în funcție de rezultatele evaluării de mediu pe întreg amplasamentul;
- precizarea resurselor necesare – materiale, umane și financiare - și a responsabilităților pentru punerea în aplicare a Planului de închidere;
- evitarea accidentelor care pot avea un efect dăunător asupra activităților din vecinătate;
- monitorizarea activităților de dezafectare și după caz, intervenția pentru modificarea/corectarea acestora sub aspectul respectării cerințelor de mediu.

Planul trebuie actualizat, ca urmare a schimbărilor survenite. În situația în care s-ar produce încetarea activității, precum și la modificarea semnificativă a activității, este obligatorie efectuarea Bilanțului de mediu de către titularul activității, în scopul stabilirii obligațiilor de mediu și a costurilor pentru refacerea calității mediului în zona de impact a activităților desfășurate pe amplasament.

Tratarea și gestiunea deșeurilor rezultate din dezafectări se va realiza în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În vederea asigurării condițiilor de securitate și sănătate în muncă, pentru eliminarea factorilor de risc și pentru prevenirea accidentelor de muncă și a bolilor profesionale, atât în perioada de construcție a obiectivului cât și în perioada de funcționare, titularii au o serie de obligații stabilite prin LEGEA 319/2006 a securității și sănătății în muncă;

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Se va urmări menținerea curăteniei pe platformele unității și evitarea depozitării unor produse, material, deseuri, direct pe platformă de beton.

Lucrările hidroedilitare sunt prevăzute cu canalizări etanșe și nu prezintă un pericol de poluare a solului și a apei din panza freatică.

Construcțiile și instalațiile prevăzute, inclusive conductele din cadrul unității, sunt executate cu lucrări speciale pentru a preveni eventualele infiltratii de apă în sol.

În caz de avarie, personalul de exploatare este instruit pentru remedierea într-un timp foarte scurt, fără a polua zona.

Beneficiarul trebuie să realizeze prelevările, analizele, măsurătorile, examinările pentru toți factorii de mediu prevăzuți de legislația în vigoare.

Se vor evita deversările accidentale de produse care pot polua solul și implicit apa. În caz contrar, se impune eliminarea deversărilor accidentale prin îndepărtarea urmarilor acestora și restabilirea condițiilor anterioare producerii deversărilor.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona în care urmează a se realiza investiția propusă nu prezintă surse de riscuri naturale:

- terenul are stabilitate generală asigurată;
- terenul nu este cuprins în zona inundabilă a vreunui curs de apă;
- nu prezintă pericol de explozie accidental – zona respectă limita de siguranță de 25m față de stația de alimentare carburanți din vecinătate.

• Zona este ferită de surse de poluare, ea beneficiind de spații verzi generoase.

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

- Măsuri de etanșare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelilor pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor plasa în zonă;
- Măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Beneficiarul va dispune toate măsurile pentru prevenirea poluării accidentale a ecosistemelor terestre sau acvatice.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Specificul activității – organizare de evenimente – nu pune problema disconfortului sau poluării accidentale.

Deseurile rezultate

Atât în faza de execuție, cât și în faza de exploatare în cadrul obiectivelor sunt colectate în containere special puse la dispoziție de către firmele specializate, societatea urmând a încheia un contract pentru ridicarea deșeurilor menajere cu o firmă specializată.

Gospodărirea substanțelor toxice periculoase

Nu este cazul.

IV 07. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform Legii 213/17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Anexa

LISTA cuprinzând unele bunuri care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale*).

III. Domeniul public local al comunelor, orașelor și municipiilor este alcătuit din următoarele bunuri:

1. drumurile comunale, vicinale și străzile;
2. piețele publice, comerciale, târgurile, oboarele și parcurile publice, precum și zonele de agrement;
3. lacurile și plajele care nu sunt declarate de interes public național sau județean;
4. rețelele de alimentare cu apă, canalizare, termoficare, gaze, stațiile de tratare și epurare a apelor uzate, cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente;
5. terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum și instituțiile publice de interes local, cum sunt: teatrele, bibliotecile, muzeele, spitalele, policlinicile și altele asemenea;
6. locuințele sociale;

7. statuile și monumentele, dacă nu au fost declarate de interes public național;
8. bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcământ, dacă nu au fost declarate de interes public național;
9. terenurile cu destinație forestieră, dacă nu fac parte din domeniul privat al statului și dacă nu sunt proprietatea persoanelor fizice ori a persoanelor juridice de drept privat;
10. cimitirele orășenești și comunale.

În limita zonei studiate se propun următoarele obiective de utilitate publică:

► Se propune introducerea în intravilan terenului cu nr. cad. 78406 (dezmembrat din suprafața totală a terenului cu nr. cad. 71903) și a celor două clădiri existente pe amplasamentul studiat, precum și instituirea de reglementări urbanistice specifice zonei pentru institutii publice. **Funcțiunile admise ale zonei: Institutii publice, servicii și funcțiuni complementare acestora**

► Se dorește realizarea unei zone de servicii de agrement/ organizare de evenimente, astfel ca pentru clădirile existente C1 și C2 se propun funcțiunile de salon de festivități, respectiv anexa.

► Accesul la imobil se realizează din DN 24, prin terenurile intravilane învecinate (nr. cad. 70025 și 70968), trecând și prin parcare existentă ce deservește pensiunea-restaurant de pe parcela vecină. Caracteristicile accesului permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, iar acesta va fi menționat în cadrul investiției propuse. Retragera minimă de frontul stradal aflat în zona de NV a amplasamentului: minim 85 m și min. 96 m de la axul drumului.

► Spațiul verde existent cuprinde plantatii ornamentale și spații verzi conform legislației în vigoare și se va menține în cadrul proiectului propus.

Obiectivele de utilitate publică propuse nu afectează terenuri aflate în proprietatea U.A.T. Comuna Zorleni și în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice. În limita zonei propuse pentru investiția propusă există terenuri ce aparțin domeniului privat de interes local. Prin soluția de organizare spațială – urbanistică propusă în PUZ nu sunt afectate proprietățile riverane (proprietăți private) amplasamentului.

5. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

V 01. CONCLUZII

Elementele care stau la baza sustinerii oportunității investiției pentru zona propusă introducerea terenului vizat în intravilan, în vederea instituirii de reglementări urbanistice specifice zonei pentru institutii publice și servicii:

- U.T.R. 50 - Trup Popas "Alexandru" situat în apropierea terenului studiat este încadrat în aceeași zonă funcțională, prin P.U.G. Comuna Zorleni;
- construcțiile existente pe amplasamentul studiat deservește deja organizarea de festivități și activități complementare;
- învecinarea cu drumul DN 24, drum intens circulat, de importanță națională și europeană,
- în imediată apropiere a terenului studiat, există deja și alte construcții și amenajări complementare pentru funcțiunea propusă prin reglementările urbanistice de față (ex: parcare, pensiune-restaurant pe parcela învecinată, salon de evenimente pe parcela de vis-a-vis, etc).
- existența infrastructurii tehnico-edilitare în zona și adiacent acesteia, dar și posibilitatea extinderii de noi rețele în cazul celor neexistente;
- compatibilitatea funcțiunilor propuse cu funcțiunile existente;
- posibilitatea creșterii numărului de locuri de muncă prin dezvoltarea unor funcțiuni publice în zona studiată;
- creșterea atractivității zonei pentru investitori.

În sinteza analizei, se apreciază ca proiectul planului zonal propus reprezintă o investiție propice în zona, investiție care va genera oportunități viabile, directe și indirecte, de îmbunătățire pe termen lung a situației socio-economice a comunității, fără a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.

Planul urbanistic zonal stabilește, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față

de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie pentru orice zona, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

Bilant Teritorial General

SITUATIA EXISTENTA

POT	64.00 %
CUT	0.64

SITUATIA PROPUA

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	1144,00 mp
POT max (Constructii si alei circulatie, trotuare, parcarei cumulat)	64.00%
CUT max	0.64
REGIM DE INALTIME max	P+1

Zonificare amplasament studiat: zona pentru institutii publice si servicii,

ZONA CONSTRUCTII COMERCIALE EXISTENTE

Utilizari permise	Institutii publice, servicii si functiuni complementare acestora
Suprafata lot	1144,00 mp
Retragere DN 24	Retragere fata de frontul stradal aflat in zona de NV a amplasamentului - min. 85.00m cu respectarea OMS 119/2014 cu modificari in 2018 si Codul Civil
Regim de inaltime	PARTER + 1 ETAJ - maxim 2 niveluri
Spatii verzi	Sunt prevazute spatii verzi in suprafata de cca. 56,50 mp (cca. 5% din suprafata terenului), conform legislatiei in vigoare.
Locuri de parcare	Se vor mentine parcajele existente care deservesc amplasamentul studiat si parcela invecinata, cu functiune complementara (pensiune-restaurant)
Procent de ocupare al terenului - POT	Constructii - 64.00%

SECURITATE LA INCENDIU

Cerinta esentiala de securitate la incendiu impune ca solutiile adoptate prin proiect, realizate si mentinute in exploatare in caz de incendiu sa asigure:

- protectia ocupantilor, tinand seama de varsta, starea lor de sanatate si riscul de incendiu;
- limitarea pierderilor de vietii si bunuri materiale;
- impiedicarea extinderii incendiului la obiectivele invecinate;
- prevenirea avariilor la constructiile si instalatiile invecinate, in cazul prabusirii constructiei;
- protectia serviciilor mobile de pompieri care intervin pentru stingere incendiilor, evacuarea ocupantilor si a bunurilor materiale.

Pentru realizarea acestora, principalele performante se asigura pe intreaga durata de utilizare a constructiilor, pe baza unor scenarii de siguranta intocmite pentru fiecare situatie concreta, avand in vedere:

- riscul de izbucnire a incendiilor;
- conditiile de siguranta a utilizatorilor in caz de incendiu;
- comportarea la foc a constructiei in ansamblu si a principalelor ei parti componente;
- caracteristicile specifice ale elementelor si materialelor utilizate;
- posibilitatile de interventie pentru stingerea incendiilor.

Cladirile propuse sunt accesibile pentru autospecialele de interventie pe cel putin 2 laturi. Razele de racord ale strazilor de minim 6m permit accesul facil al autospecialelor.

Masurile de securitate la incendiu aplicabile conform legislatiei in vigoare se vor respecta si implementa in cadrul proiectului propus.

PROTECTIE CIVILĂ

În cadrul proiectului propus, construcțiile existente C1 și C2 nu se încadrează în prevederile H.G. 37/2006, astfel încât, conform legislației în vigoare, nu este necesară amenajarea unui adăpost de protecție civilă.

Terenul studiat, împreună cu vecinătățile acestuia nu prezintă riscuri de inundații, degradări erozive sau alunecări de teren, conform studiului geotehnic. În zona prospectată stratificarea terenului se prezintă foarte uniformă atât pe orizontală cât și pe verticală.

Terenul studiat se află în zona seismică, caracterizată printr-o intensitate seismică de gradul VIII – MSK (STAS 11100/1-93), municipiul Bârlad, având valori de varf ale accelerației terenului, pentru proiectare – $a_g = 0,35g$ cu IMR 225 ani, și o perioadă de colt a spectrului de răspuns, $T_c = 1$ sec. Zona luată în studiu se află sub incidența cutremurelor de tip moldavice, cu epicentrul în regiunea Vrancea.

Prin soluția de organizare spațială – urbanistică propusă în PUZ nu sunt afectate proprietățile riverane (proprietăți private) amplasamentului.

În zona există clădiri cu adăpost de protecție civilă pe raza de 1 km în jurul amplasamentului: Stadion municipal. În caz de calamitate, acestea sunt zonele de evacuare disponibile, situate la distanțe mai mari de 1 km:

- Sala sport A.I. Cuza
- Școala prof. A.I. Cuza
- Platou Tuguieta 2
- Sala de sport Școala nr. 11
- Liceul M. Eminescu

Comuna Zorleni și Municipiul Bârlad au un PLAN DE APARARE ÎMPOTRIVA INUNDAȚIILOR, GHETURILOR ȘI POLUARILOR ACCIDENTALE cu norme clare și acțiuni precise:

- Mijloace de avertizare și alarmare a populației
- Responsabili cu evacuarea și zonele de evacuare
- Planuri, acțiuni și măsuri operative în caz de urgență
- Se asigură informarea/avertizarea populației, instituțiilor publice locale și operatorilor economici, conform schemei de avertizare – alarmare.
- Se asigură monitorizarea permanentă a tuturor zonelor de risc și a surselor potențiale de a produce pagube la ape mari pe teritoriul administrativ.

Se vor respecta toate prevederile legilor și normativelor în vigoare în ceea ce privește securitatea la incendiu și protecția la hazarde.





PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.)
PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC
71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA
INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA DE
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

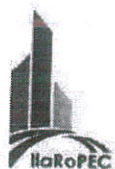
REGULAMENT LOCAL DE URBANISMM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI CU NC 71903, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI, ÎN VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
Beneficiar:	S.C. SIMBA TOURS S.R.L. prin Dna. Popică Stela Mirabela
Amplasament:	Tarla 38, Parcela 551/2, com. Zorleni, jud. Vaslui - NC 71903
Proiectant general:	S.C. ILAROPEC S.R.L.
Număr proiect:	229/2025
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general: S.C. ILAROPEC S.R.L.	
Ing. Iulian Gheorghe ROTARU	
Arh. Florina-Beatrice BALAN	
Arh. Florin Aursei	
Ing. Dragoș Andrei Șopu	



I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ „Elaborare Plan Urbanistic Zonal(P.U.Z.) pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC 71903, situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituii publice și servicii”

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(P.U.Z.) pentru introducerea în intravilan a imobilului cu NC 71903 situat în comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea instituirii de reglementări urbanistice pentru zona de instituii publice și servicii”, cu localizare in extravilan comuna Zorleni, jud. Vaslui, Tarla 38, Parcela 551/2 - NC 71903 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.

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 5517 mp conform extrasului de carte funciara, pe care se afla cele trei cladiri existente, destinate introducerii în intravilan, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

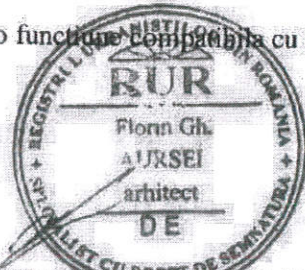
Zona insitutii publice si servicii:

POT existent / propus = 64%, CUT existent / propus=0,64 si regimul de inaltime maxim P+1E

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei cu nr. cad. 78406 (dezmembrata din suprafata totala a terenului cu nr. cad. 71903), care face obiectul PUZ, proprietate privata este „curti constructii” pe intreaga suprafata de 1144mp, si este situata in apropiere de U.T.R. 50 – Trup Popas „Alexandru”, in extravilan comuna Zorleni, jud. Vaslui, Tarla 38, Parcela 551/2 - NC 71903.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este «ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII»

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





II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum și altor prevederi legale, specifice ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației.

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

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din RGU și prevederilor planșei A03_Plan de reglementări urbanistice și altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației.

4.3. Amplasamentul studiat în PUZ este situat în vecinătatea imediată și vis-a-vis de alte spații cu destinație de servicii de agrement – organizare de evenimente. În consecință, din acest punct de vedere nu există incompatibilități de ordin funcțional.

4.4. În vederea protecției corecte a mediului, incinta obiectivului este prevăzută cu foraj pentru alimentarea cu apă, bazin vidanjabil, platforma pre colectare deseuri menajere și rețele edilitare.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizări permise cu condiții:

a. Toate tipurile de construcții propuse prin PUZ cu condiția respectării zonelor de protecție conform condițiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilități, a zonelor de protecție a echipamentelor tehnico-edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificările și completările ulterioare privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

5.2. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU și cu avizele gestionarilor de utilități.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale:

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU și RLU PUZ Comuna Zorleni.

Astfel, instituțiile publice sau servicii vor fi orientate astfel încât să asigure însoțirea spațiilor pentru public și a birourilor. La construcțiile comerciale depozitele, centrele de lucru, bucătăriile și spațiile de parcare vor fi orientate spre nord, spațiilor pentru public să li se asigure însoțire.

Amplasarea față de drumuri publice:

6.2. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

6.3. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

6.4. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni specifice zonei de instituții publice și servicii este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.





6.5 In sensul prezentului regulament, prin functiuni specifice zonei de institutii publice si servicii se intelege: invatamant, administratie, cultura, comert, culte, salatare si alte categorii.

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 comerciale: Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

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 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 Accesele pietonale vor fi conformate 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 constructiile comerciale, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400- 600 mp;





8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:

8.1 Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Realizarea de rețele edilitare:

8.3 Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

8.5 Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

8.6 Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

8.7 Lucrarile prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

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

9.1 La clădirile pentru instituții publice sau servicii, inclusiv din zona centrală, parcelarea sau reparcelarea vor ține seama de specificul țesutului rural în zona respectivă.

9.2 Pentru realizarea unei parcelări necesare construcțiilor destinate instituțiilor publice și serviciilor, se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

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

Spații verzi și plantate:

10.1 Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, după cum urmează:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Astfel, sunt prevăzute spații verzi în suprafața de cca. 56,50 mp (cca. 5% din suprafața terenului).

Împrejmuiri:

10.2 În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

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

10.3 Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Teritoriul studiat în PUZ este încadrat în următoarea funcțiune: ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII

11.1 Pentru amplasamentul studiat în PUZ se propune introducerea sa în intravilan și a clădirilor existente (C1 și C2), conform planșei de reglementări urbanistice. Funcțiunea propusă se încadrează în ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII.

11.2 În planșa A03 Plan de reglementări urbanistice, este prezentată organizarea urbanistică propusă pentru parcela care face obiectul PUZ.



REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRI PROPUSE: regim de înălțime maxim P+1E

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

SPATII VERZI EXISTENTE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare electricitate, foraj pentru alimentare cu apa, bazin vidanjabil, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CAP. 1 GENERALITATI

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

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii – doua cladiri existente cu functiuni de servicii de organizare de evenimente (C1 si C2);

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

12.3. Subzona aferenta circulatiei

13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII – subzona constructiilor comerciale existente

14. Functiuni complementare functiunii de servicii:

Sunt admise:

- locuirea;
- industrii nepoluante;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune **ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**

– toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12, 13, 14.

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru zona de protectie a drumurilor publice, zona de protectie a monumentelor arheologice.

Astfel, se pot realiza institutii publice si servicii in toate subzonele Z.I.S cu conditia respectarii:
- 13 m din ax - pentru toate subzonele Z.I.S. posibil a fi propuse, cu aliniament la D.N. 24.

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 acesteia.

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.

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. Cladirile existente se inscriu 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. Cladirile existente in incinta se amplaseaza fata de limitele laterale ale proprietatii la o distanta minima 1.5m, respectand reglementarile codului civil.

Cladirile existente in incinta se amplaseaza fata de limitele laterale ale proprietatii la o distanta minima 1.5m, respectand reglementarile codului civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in plansa A03_Plan de reglementari urbanistice.

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, precum si clădirea situata vis-a-vis, peste DN24.

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 P+1E (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 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 sarpanita.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. CIRCULATI SI ACCESI

22.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

22.2. Cail rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza (ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

22.4. Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

22.5. Circulatia rutiera in incinta se dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.





23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie.

23.2. Locurile de parcare pentru automobile respecta prevederile Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem centralizat ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

25.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa, canalizare, gaz, energie electrica si telecomunicatii.

25.3. Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

26. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

26.1. Activitatea de ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII – nu se va propune divizarea parcelelor.

26.2. Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca concomitant exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servitutile pe care le genereaza).

Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei:

- asigurarea unui necesar de lumina adecvat;
- alimentare cu apa si canalizare
- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

27. SPATII LIBERE SI PLANTATE

27.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

27.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

27.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.





ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

28. IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

28.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt elemente functionale: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si elemente formale: inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului. Imprejmuirea va fi obligatoriu prevazuta cu soclu opac de minim 30cm.

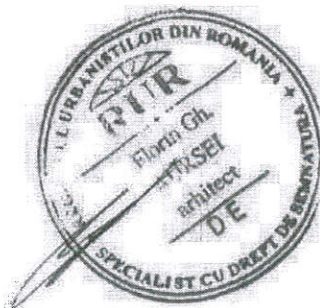
28.6. Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, modificate dupa cedarea terenului pentru largirea drumurilor, va fi transparenta sau optional opaca si va avea $H_{max} = 2,0$ m.

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ

Utilizari permise	Institutii publice, servicii si functiuni complementare acestora
Suprafata lot	1144,00 mp
Retragere DN 24	Retragere fata de frontul stradal aflat in zona de NV a amplasamentului - min. 85.00m cu respectarea OMS 119/2014 cu modificari in 2018 si Codul Civil
Regim de inaltime	PARTER + 1 ETAJ - maxim 2 niveluri
Spatii verzi	Sunt prevazute spatii verzi in suprafata de cca. 56,50 mp (cca. 5% din suprafata terenului), conform legislatiei in vigoare.
Locuri de parcare	Se vor mentine parcajele existente care deservesc amplasamentul studiat si parcela invecinata, cu functiune complementara (pensiune-restaurant)
Procent de ocupare al terenului - POT	Constructii - 64.00%

29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei A03_Plan de reglementari urbanistice, rezulta urmatoarii indicatori urbanistici:
Zona institutii publice si servicii;
POT existent / propus = 64%, CUT existent / propus = 0.64 si regimul de inaltime maxim P+1E.
Sunt prevazute spatii verzi in suprafata de cca. 56,50 mp (cca. 5% din suprafata terenului).



S.C. ILAROPEC S.R.L.
Ing. ROTARU Gheorghe Iulian

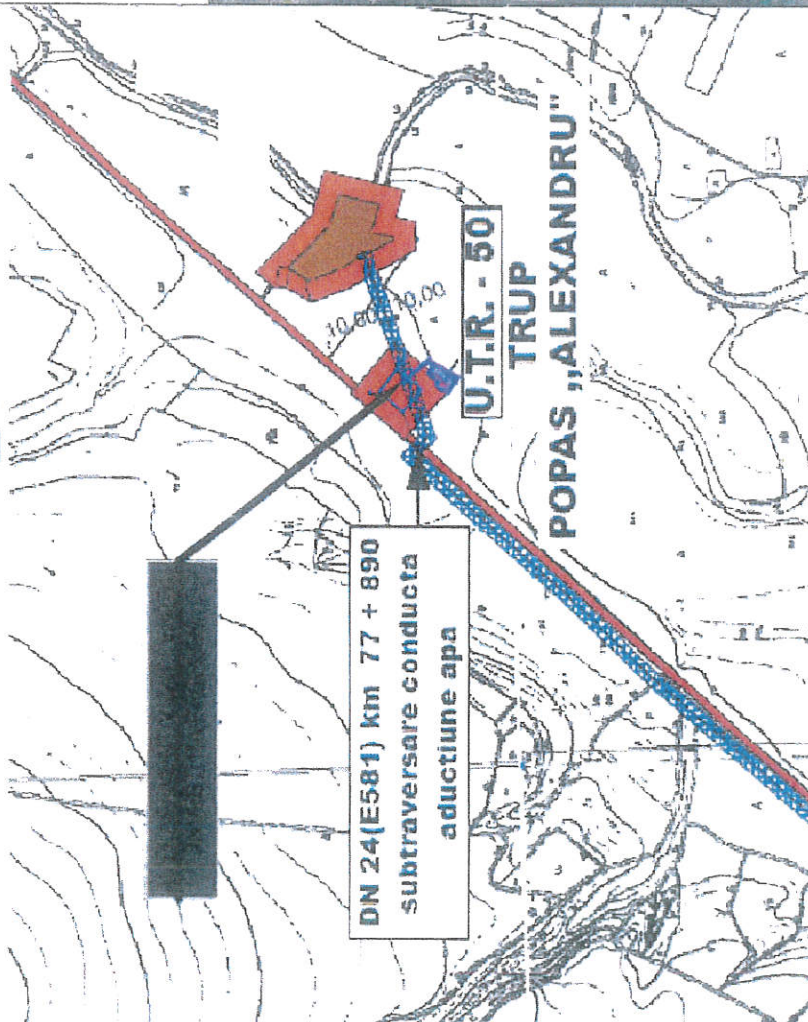


P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA ZORLENI

LEGENDĂ P.U.G. COMUNA ZORLENI:

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL
- UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
- LIMITA INTRAVILANULUI

- FOLOSINTA TERENURILOR IN LIMITA INTRAVILANULUI
- TERENURI PENTRU CONSTRUCTII SI AMENAJARI REZIDENTIALE DE COMUNA
- TERENURI PENTRU CONSTRUCTII SI AMENAJARI LOCALITATI COMPONENTE
- TERENURI PENTRU AGREMENT, SPORT
- TERENURI PENTRU SERVICII
- TERENURI PENTRU AMENAJARI GOSPODARIE COMUNALA (PLATFORME GUNOI)
- TERENURI PENTRU LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
- TERENURI AFERENTE UNITATILOR AGRICOLE
- TERENURI AFERENTE OCULULUI SILVIC EPURENI
- APE



DN 24(E581) km 77 + 890
subtraversare conducta
aductiune apa

U.T.R. - 50
TRUP
POPAS „ALEXANDRU”

DESCRIEREA INVESTITIEI PROPUSE:

Scopul prezentei P.U.Z. este introducerea in intravilan a terenului cu nr. cad. 71903 si a doua cladire existente pe acesta, cu functiunea de sediu de activitate a societatii de servicii, in vederea instituirii de reglementari urbanistice pentru zona de institutie publica si servicii.

Terenul este situat in apropierea U.T.R. 50 - Trup Popas „Alexandru”, din cadrul Zonelor de dezvoltare urbanistica a localitatii Zorleni.

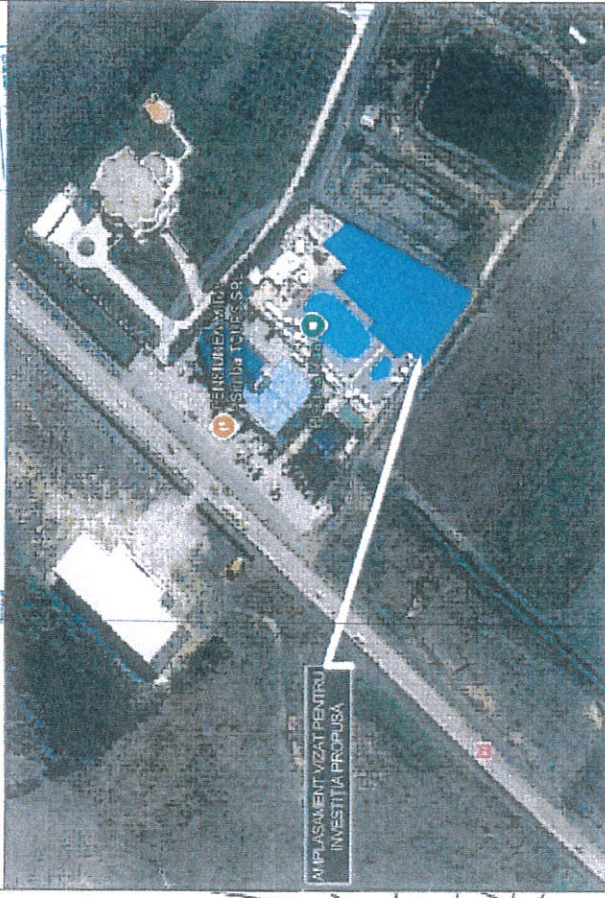
Terenul se afla in prezentarea drumului national DN 24 / E 581, drum de calatorie.

EXPERT	VERIFICATOR	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SPECIFICATIE	REFERAT, EXPLORAT	NR./DATA
S.C. ILAROPEC S.R.L.						Denumire document: CLASIFICARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCEREA IN INTRAVILAN A ZONELOR DE ACTIVITATE SI DE LUCRU, SITUAT IN COMUNA ZORLENI, JUDEUL VASLUI, IN VEDEREA INSTITUII DE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ZONA DE INSTITUTIE PUBLICA SI SERVICII.	Proiect: 229/2026
S.C. ILAROPEC S.R.L.						Beneficiar: S.C. SIMBA TOURS S.R.L.	Proiect: 229/2026
S.C. ILAROPEC S.R.L.						Amplasament: PARCELA 551/2, COMUNA ZORLENI, JUDEUL VASLUI	Proiect: 229/2026
S.C. ILAROPEC S.R.L.						Titlu planșă: PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL	Proiect: 229/2026
S.C. ILAROPEC S.R.L.							Proiect: 229/2026



AMPLASAMENT STUDIAT

PLANUL ARHITECTURAL
TER. ROMANIA
10598
Florina-Beatrice
BALAN



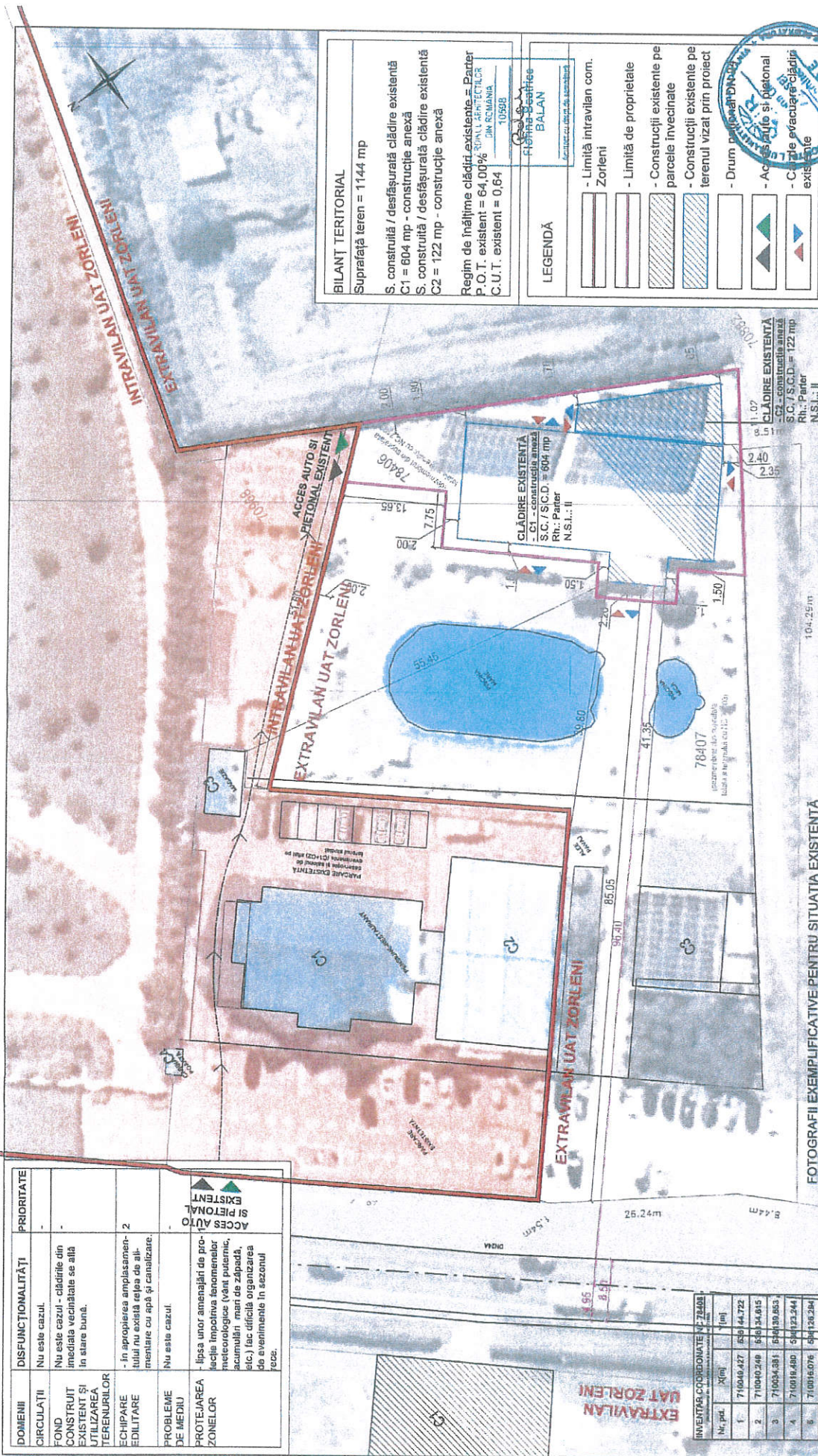
AMPLASAMENT VIZAT PENTRU
INVESTITIA PROPUA



EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SPECIFICAȚIE	NR./DATA	
S.C. ILAROPEC S.R.L. Str. Oprișche Iamandi, 3A, Municipiul Bărlad, Județul Vaslui RO36826011, 0743 942.850 E-mail: g.ilaropec@ilaropec.ro E-mail: ilaropec@gmail.com					
ȘEF PROIECT	ATEAURSCU FLORIN		sc: 1:10000		
PROIECTANT	ATEAURSCU FLORINA		DATA:		
DESENAT	ING. ROTARU GHE. IULIAN		MAR. 2026		
Beneficiar: S.C. SIMBA TOURS S.R.L. Amplasament: TARLA 38, PARCELA 551/2, COMUNA ZORENI, JUDEȚUL VASLUI Titlu planșă: PLAN DE AMPLASAMENT 2				Proiect: 229/2026	Faza: P.U.Z.
				Nr. Planșă: A.00"	

Domenii	Disfuncționalități	Prioritate
Circulații		
Fond construit existent și utilizarea terenurilor	Nu este cazul.	-
Echipare	Nu este cazul.	-
Edilitare	- În apropierea amplasamentului nu există rețea de alimentare cu apă și canalizare.	2
Probleme de mediu	Nu este cazul.	-
Protecția zonelor	- lipsa unor amenajări de protecție împotriva fenomenelor meteorologice (vânt puternic, acumulări mari de zăpadă, etc.), fac dificilă organizarea de evenimente în sezonul rece.	ACCES AUTO SISTEMAL EXISTENT

INVENTARIS COORDINATE	X (m)		Y (m)	
	No. par.	X(m)	Y(m)	
1	710004.427	539.44	722	
2	710004.248	536.24	815	
3	710004.381	540.93	815	
4	710004.480	541.23	844	
5	710004.076	540.26	844	
6	710014.458	541.24	897	
7	710014.278	541.23	778	
8	710003.643	539.11	608	
9	710012.164	539.14	661	
10	710005.062	537.07	669	
11	710020.057	540.08	677	
12	710024.175	540.03	766	
13	710022.064	540.01	748	
14	710048.418	540.17	135	
15	710054.510	540.15		



EXPERT VERIFICATOR	SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SPECIFICAȚIE	REFERAT/EXPERTIZĂ	NR./DATA
SEF PROIECT PROIECTANT DESENAT		 S.C. ILAROPEC - S.R.L. Str. Georgeoșei Ispănuș, Zăvoiașu Băii, Județul Vaslui RO68020423, 074 942.850 Tel: 0749 942.850 E-mail: office@ilaropec.ro www.ilaropec.ro			Dumirire documentară ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCEREA ÎN ÎNCALZIRE A IMOBILULUI CU NC 1193, SITUAT ÎN COMUNA ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI ÎN VEDEREA INSTITUIRII DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA DE ÎNSURTOARE ȘI SERVICII	Proiect: 229/2026
		Ach. ARDREI FELIMIA		sc.: 1:500	Beneficiar : S.C. SIMBA TOURS S.R.L.	Faza:
		Ach. BALINT FLORINA		DATA:	Anexament: TARLA 3B, PARCELA 551/2, COMUNA ZORLENI,	P.I.U.Z.
		Ing. ROTARIU GHEORGHE LUCIAN		MAR: 2026	JUDEȚUL VASLUI	Nr. Planșă:

110

