

HOTĂRÂREA NR.93

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
pentru introducerea terenului în intravilan, în vederea construirii a două locuințe,
în comuna Zorleni, punct,,Sohodău'', T29, P 412/3, lot1, județul Vaslui

Consiliul local al comunei Zorleni, județul Vaslui, întrunit în ședința extraordinară din data de 15.12.2021 :

Având în vedere :

Referatul de aprobare inițiat de Primarul comunei Zorleni la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea terenului în intravilan, în vederea construirii a două locuințe, teren situat în extravilanul comunei Zorleni, punct,,Sohodău'', județul Vaslui, T 29, Parcela 412/3, lot 1, CF74860, înregistrat la nr.15829 din 15.12.2021, Raportul compartimentului de resort înregistrat cu numărul 15830 din 15.12.2021 și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Zorleni;

În conformitate cu prevederile:

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr.7/1996, legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr.700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

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), art.139 alin. (3), lit. g) și art. 196 alin (1), lit. a) din Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr.57 / 2019;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația „Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru introducerea terenului în intravilan, în vederea construirii a două locuințe în com. Zorleni, punct,,Sohodău'', județul Vaslui” și încadrarea propunerii în cadrul legal, pentru imobilul situat în extravilanul comunei Zorleni, tarla 29, parcela 412/3, lot 1, județul Vaslui, CF 74860.

Pentru realizarea lucrărilor de construire este necesară **introducerea în intravilan a terenului extravilan în suprafață de 1492,00mp** , teren delimitat la nord – imobil most. Ștefănescu Constantin, la est – imobil NC 74861 (Lucuța Ioan), la sud - drumul de exploatare De 406 și la vest – imobil NC 73369.

Documentația tehnică **-Proiect nr. 55Y/2021—Elaborare Plan urbanistic zonal (P.U.Z.) pentru introducerea terenului în intravilan în vederea construirii a două locuințe în comuna Zorleni, punct „Sohodău”, jud. Vaslui, amplasament: punct „Sohodău”, extravilan comuna Zorleni, T29, P412/3, lot 1, județul Vaslui, CF74860, beneficiari: LUCUȚA IOAN și LUCUȚA AURICA-ELENA**, a fost întocmită de SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL, CUI 35108499, cu sediul în județul Iași, municipiul Iași, strada Iancu Flondor, nr. 6D, mansardă, birou 2, respectiv de Timotei V. Fecioru, master urbanist cu drept de semnătură, autorizat RUR ca specialist cu drept de semnătură D, E, documentație ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Conform Documentației tehnice 55Y/2021 întocmită de SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL Iași și a Avizului nr. 33 din 25.11.2021 emis de Consiliul Județean Vaslui, dezvoltarea echipării edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații etc.) cade strict în sarcina investitorului, finanțarea lucrărilor se va realiza din surse proprii.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se desemnează Primarul comunei Zorleni, prin compartimentele din aparatul de specialitate.

Art.4. 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, 16.12.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,

POPA MIHAELA-LOREDANA



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL AL UAT,
ROȘCA VASILE

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

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "Elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii a doua locuinte in com. Zorleni, punct "Sohodau", jud. Vaslui "

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "Elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii a doua locuinte in com. Zorleni, punct "Sohodau", jud. Vaslui " punct Sohodau, extravilan comuna Zorleni, T-29, P-412/3, lot 1, judetul Vaslui, CF74860, **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 modificador 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 **1.492 mp** conform extrasului de carte funciara, destinata introducerii in intravilan, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

Zona locuinte si functiuni complementare

- POT propus = 30%, CUT propus=0.9 si regimul de inaltime maxim S/D+P+1E
- 3.1.2.** Categoria de folosinta actuala a parcelelor care face obiectul PUZ, proprietate privata este "arabil" si este situata in punct "Sohodau", jud. Vaslui " punct Sohodau, extravilan comuna Zorleni, T-29, P-412/3, lot 1, judetul Vaslui, CF74860.
- 3.2.** Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE »
- 3.3.** Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1.** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.
- 4.1.1.** Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.
- 4.2.** Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei.
- 4.3.** Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie zona locuinte. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.
- 4.4.** In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea apa si canalizare), platforma precolectare deseuri menajere si retele edilitare.

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

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

Utilizari permise cu conditii

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

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

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

Constructiile de locuinte.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.



Amplasarea fata de drumuri publice

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

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

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

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

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

Amplasarea fata de aliniament

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

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

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

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

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

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

Constructii de locuinte.

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

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



Accese pietonale

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

7.4 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre 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 Accesesele 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 constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- *cate un loc de parcare la fiecare locuinta unifamiliale cu lot propriu;*

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

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

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

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

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 edilitară 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, intră în proprietatea publică.

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

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

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri cuplate, respectiv 13m pentru clădiri izolate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 250 m² pentru clădiri amplasate cuplat și de 350m² pentru clădiri izolate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

9.2 Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile art.

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

Spatii verzi si plantate

10.1 Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Imprejmuiri

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 străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

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

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

REGLEMENTARI URBANISTICE

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

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

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare apa, electricitate, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CAP. 1 GENERALITATI

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

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii – doua locuinte;

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

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

13. **Functiunea dominanta** a zonei care face obiectul PUZ :

ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

14. **Functiuni complementare functiunii rezidentiale:**

Sunt admise:

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12

**16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

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

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

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

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

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

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

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

CAP. 3 CONDITIILE DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

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

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

19.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterale ale proprietatii la o distanta minima 1.0m, respectand si reglementarile codului civil. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita posterioara a proprietatii la o distanta minima 1.0m, respectand si reglementarile codului civil. Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

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

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

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

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

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. CIRCULATII SI ACCESE

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

22.2. Caile 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. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor. Accesul de pe strada se face direct.

22.5. Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

22.6. Circulatia rutiera in incinta se va 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, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

23.2. Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

23.3. Au fost propuse 1 loc de parcare pentru automobile pe fiecare parcela incadrata in zona de locuinte si functiuni complementare.

23.4. Se va avea in vedere amplasarea camerelor de locuit in cadrul functionalului cladirii propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5m fata de parcare.

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 LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - nu se va propune divizarea parcelelor.

26.2. Pentru a fi construabila 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 constructibilitate: 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:

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ora si 30 de minute la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate.

- 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.

27.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. **Suprafata minima de spatii verzi este de 15% din suprafata terenului pentru 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.

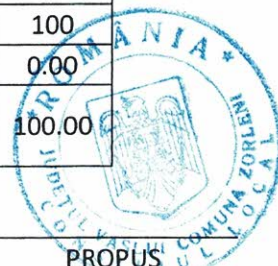
28.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

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	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1492	100	1492	100
EXTRAVILAN	1492	100.00	0	0.00
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0.00	1492	100.00



INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1492	100	1492	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	447.6	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	1342.8	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	223.8	15
REGIM DE INALTIME	-		S/D+P+1E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		30%	
CUT	-		0.9	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	EXTRAVILAN		ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;	

29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei nr. 3. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. 4. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa ", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

Zona locuinte si functiuni complementare

POT propus = 30%, CUT propus=0.9 si regimul de inaltime maxim S/D+P+1E.

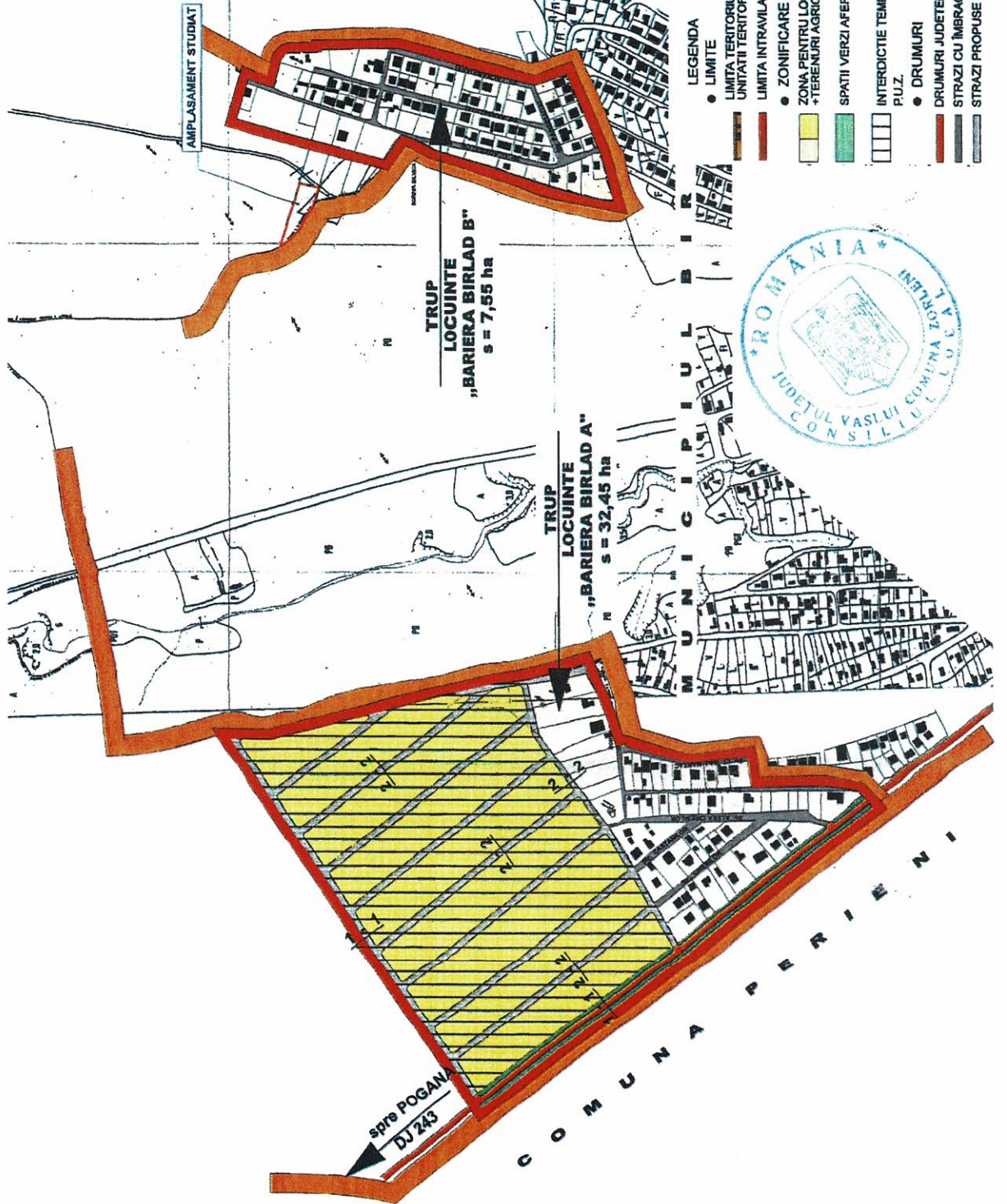
Suprafata minima de spatii verzi este de 15%



Intocmit,
Master urbanist **Timotei Fecioru**

CONCLUZIE

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



PROIECT DE INCADRARE	
S.A. VOULAVI DEVELOPMENT S.R.L.	
Adresa: Voilava, Strada nr. 1, P.O. Box nr. 11	
SIF PROIECT	
Mih. Ulin, Titus Popescu	
DESEINAT	
Mih. Ulin, Titus Popescu	
Elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii a doua locuinte in com. Zorleni, punct "Sohodau", Jud. Vaslui	
REPUBLICA	
LIVATA DOUA SI LUCRATA	
AMRCA-ELINA	
Amplasament punct Sohodau, intravilan comuna Zorleni, Jud. Vaslui, P.412/2, lot 1, Județul Vaslui, CF71880	
INCADRARE IN PUG	
SCARA	DATA
1:10.000	2021
Faza	Planșă nr.
0.2	0.2

1.0 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

-(NC 74860)

- LEGENDA**
- LIMITE
 - LIMITA UAT
 - LIMITA INTRAVILAN/EXTRAVILAN
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PUZ
 - LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC 74860)
- CIRCULATI**
- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
 - CIRCULATIE PIETONALA CAROSABILA
 - ZONA DRUMILUI
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES CAROSABIL
 - DRUM PIETRIUT
 - DRUM ASFALTAT
- FUNCTIUNI EXISTENTE**
- FUNCTIUNI EXISTENTE
 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE,
 - PEREDELE DE PROTECTIE
 - EXTRAVILAN
 - CLADIRI EXISTENTE
- REGLEMENTARI**
- LEA ZONV
 - ZONA DE PROTECTIE SI DE SIGURANTA LEAZONV - 6m.
- ANALIZE**
- DIRECTIE DE SCURGERE A APELOR PLUVIALE
 - PUNCTE REALIZARE FOTOGRAFII
- DISFONCTIONALITATI**
- CALE DE ACCES CU LATIME CAROSABILA MAI MICA DE 7M

DISFONCTIONALITATI	OBSERVARII	PRIORITATI DE INTERVENTIE
STAREA STRAZILOR, PROFILE NECORESPUNZATOARE	drumul de exploatare nu are profilul axadial modernizat - asfaltat, iar zona carosabila are o latime mai mica de 7m	2
INTERBECI CONFLUENTIALE	nu este cazul	
STANENIRI INTRE FUNCTIUNI	nu este cazul	
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	sunt cladiri in finalizata vecinatate cu etape buna ter enunite studiile sunt si neamenajate, ineditate, partial construite	
CONDITII DIFICILE DE FUNDARE	nu este cazul	
RISCURI NATURALE SI ANTROPICE	nu este cazul	
SURSE DE POLLUARE	Exista retea apa, canalizare gaz si electicitate la o distanta de aproximativ 100m	1
RETELE UTILITATI, APA, CANALIZARE, ELECTRICITATE, GAZ		

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII A DOUA LOCUINTE IN COM. ZORLENI, PUNCT "SOHODAU", JUD. VASLUI

CONCLUZIE

Terenul care a generat PUZ este o parcelă de 1492mp. - NC74860, situata in punct Sohodau, asezarea comuna Zorleni, judetul Vaslui. Accesul pe amplasament se realizeaza din drum de exploatare DE406 - drum de categoria IV.

Terenul este amplasat intr-o zona limitrofa, in extremitatea nord-vest a nuu. Barbat, in vecinatatea unor locuinte.

Terenul are acces la rețeaua electrica. Calitatea rețele se afla la aproximativ 180m distanta.

Amplasamentul prezinta potentialul pentru dezvoltarea unei zone de locuinte si functiuni complementare.

Ca disfuncționalități se remarca o strada cu profil carosabil care are sub 7m latime.

Plan PUZ se propune introducerea in intravilan a unei parceli de 1492.00mp. - NC74860 in vederea construirii a doua locuinte.

INDICATORI URBANISTICI

ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1	2	3	4
1	2	3	4

1) Suprafata teren = 1.492 mp
2) POT = -
3) COT = -
4) REGIM DE INALTIME MAXIM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII A DOUA LOCUINTE IN COM. ZORLENI, PUNCT "SOHODAU", JUD. VASLUI

COMPAN DEVELOPMENT
S.C. COMPAN DEVELOPMENT SA
Str. Suceava, nr. 10, I. Suceava, Iasi
Tel: 0231 410000
www.compan-development.ro

ING. PROIECT
Ing. Usc. Viorel Fedoru

PROIECTANT
Ing. Usc. Viorel Fedoru

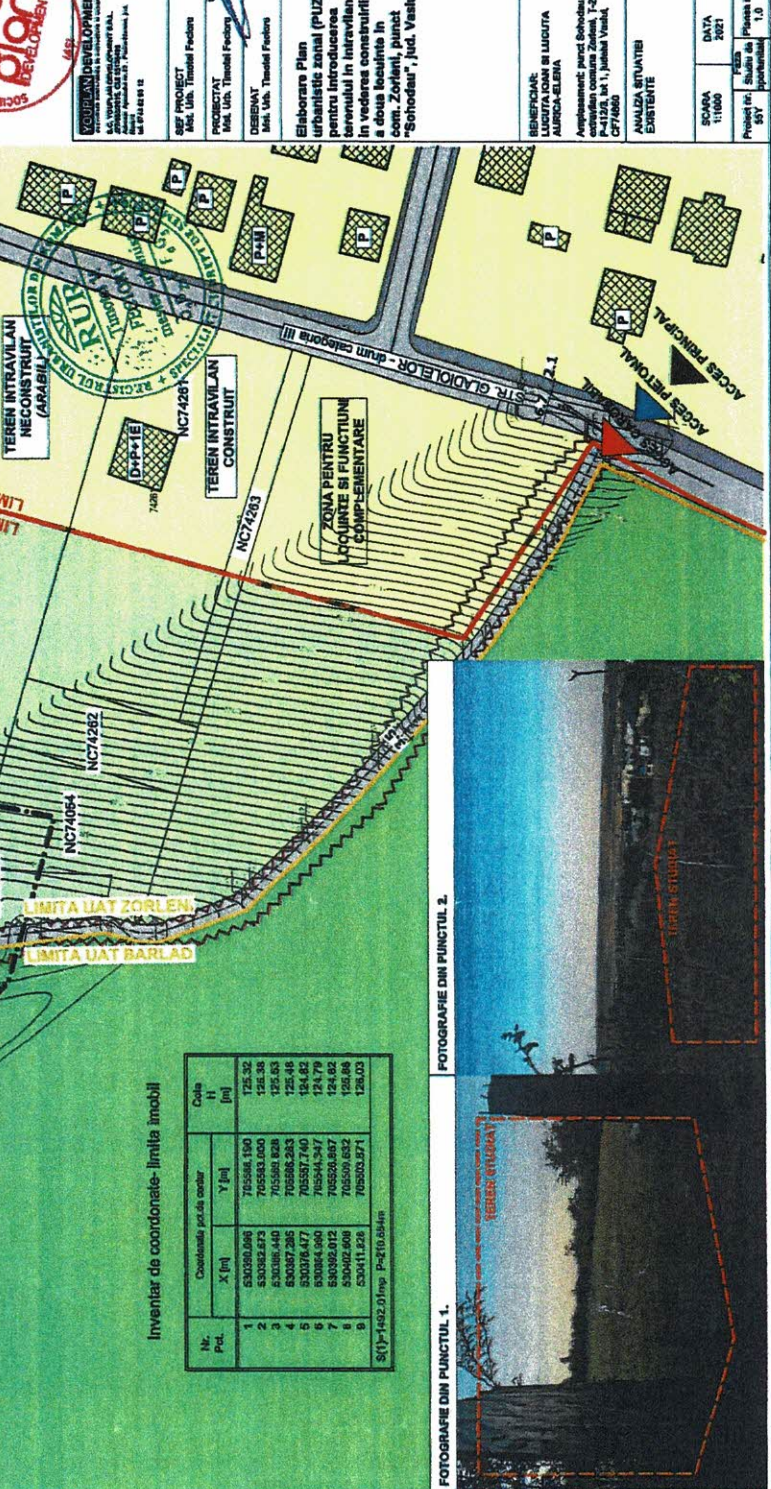
DESEINAT
Ing. Usc. Viorel Fedoru

Elaborarea Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii a doua locuinte in com. Zorleni, punct "Sohodau", Jud. Vaslui

REPERE: BA LUCUTA AURDCA-ELBNA
Amplasament: parcs Sohodau, P-4129, lot 1, Judetul Vaslui, CP74860

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

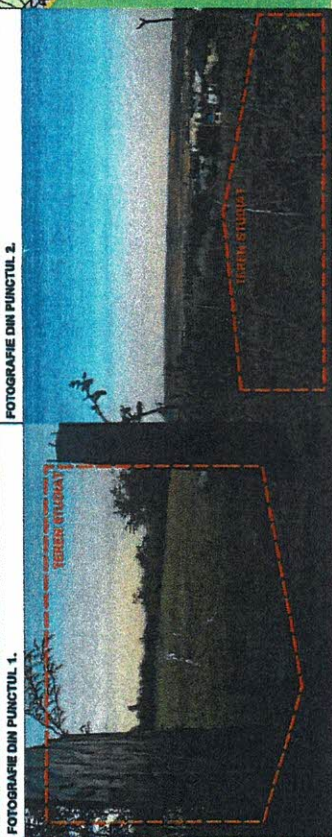
SCALA 1:1000
DATA 2021
Proiect in: Scara de Proiectare: 1:0
Pentru: 95%



Inventar de coordonate- limita imobil

Nr. Pct.	Coordonate pro de center		Culoa H (m)
	X (m)	Y (m)	
1	830390,066	705596,190	126,32
2	830382,673	705593,000	126,36
3	830386,440	705591,808	126,63
4	830387,285	705591,293	124,46
5	830385,960	705591,347	124,46
6	830385,960	705594,347	124,79
7	830382,012	705593,637	124,92
8	830402,608	705599,632	126,86
9	830411,828	705599,871	128,03

S(1)-1492,01mp. Pct(10).obtin



COMPAN DEVELOPMENT
S.C. COMPAN DEVELOPMENT SA
Str. Suceava, nr. 10, I. Suceava, Iasi
Tel: 0231 410000
www.compan-development.ro

ING. PROIECT
Ing. Usc. Viorel Fedoru

PROIECTANT
Ing. Usc. Viorel Fedoru

DESEINAT
Ing. Usc. Viorel Fedoru

Elaborarea Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii a doua locuinte in com. Zorleni, punct "Sohodau", Jud. Vaslui

REPERE: BA LUCUTA AURDCA-ELBNA
Amplasament: parcs Sohodau, P-4129, lot 1, Judetul Vaslui, CP74860

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

SCALA 1:1000
DATA 2021
Proiect in: Scara de Proiectare: 1:0
Pentru: 95%

3.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA
- (NC 74860)

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII A DOUA LOCUINTE IN COM. ZORLENI, PUNCT "SOHODAU", JUD. VASLUI

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA LUAT BARLAD
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUIS
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- LIMITA IMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - NC74860

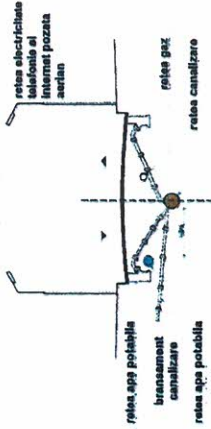
- CIRCULATI**
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

- REGLEMENTARI**
- EDIFICABIL

- REGLEMENTARI EDILITARE**
- RELEA EDILITARE EXISTENTE
- RELEA ELECTRICITATE SI TELECOMUNICATI
- RELEA GAZ
- RELEA APA

- RELEA EDILITARE PROPUSE**
- RELEA ELECTRICITATE SI TELECOMUNICATI
- FOSA SEPTICA VIDUABILA ECOLOGICA
- RELEA APA
- PUNCT GOSPODARESC DE COLECTARE A DESEURILOR

SECTIUNE CARACTERISTICA - scara 1:200
PROPUSA

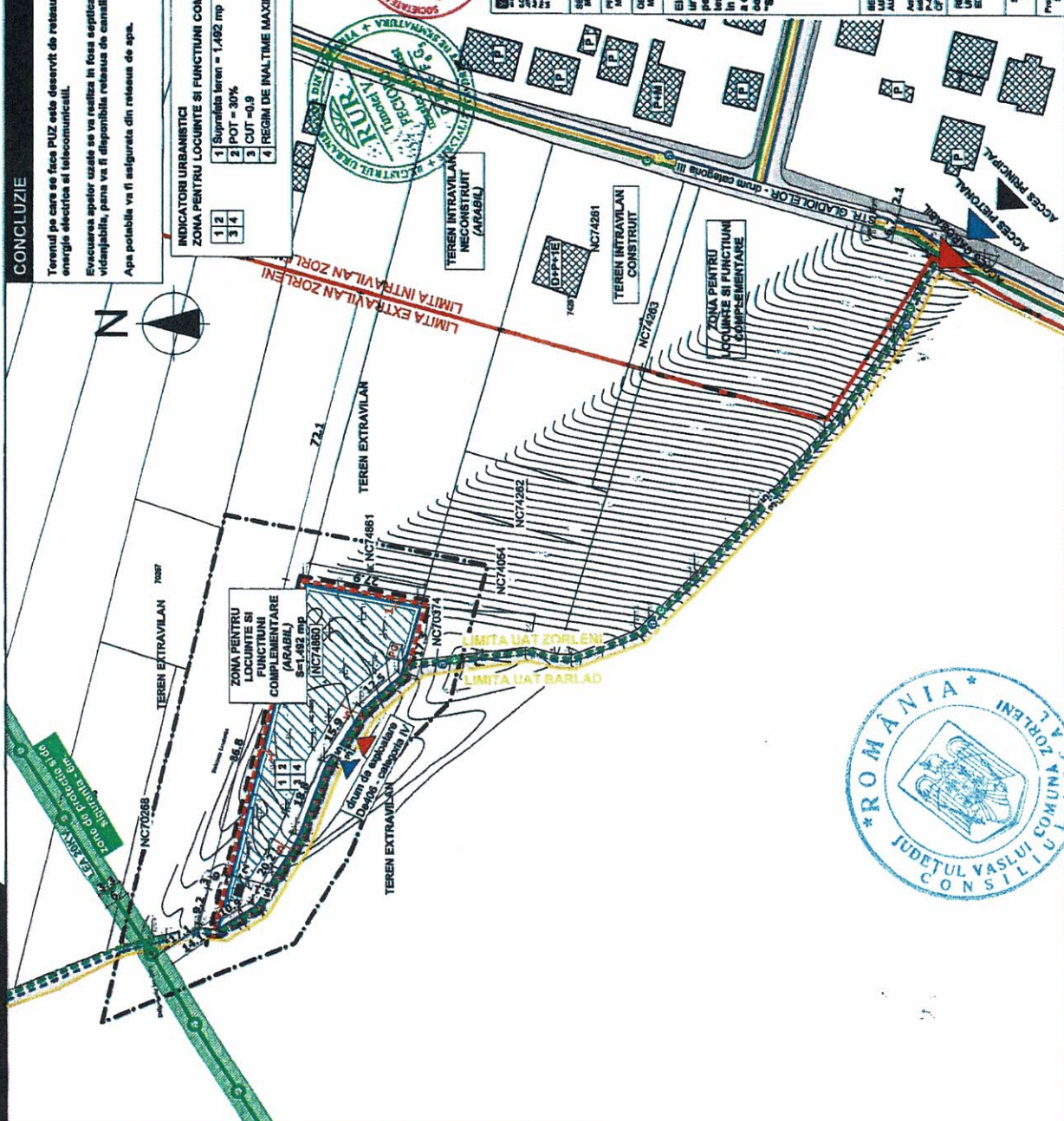


CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ este deservit de rețeaua publică de energie electrică și telecomunicații.
Evacuarea apelor uzate se va realiza în fosa septică ecologică viduabilă, piana va fi disponibilă rețeaua de canalizare.
Apa potabilă va fi asigurată din rețeaua de apă.

INDICATORI URBANISTICI
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1	Suprafata teren = 1,492 mp
2	POT = 30%
3	CUT = 0,9
4	REGIM DE INALTIME MAXIM = SD-P-1-E



REGISTRAR
M. URB. si LIMBATA
AMARSA-SELENA

Adresă: Str. Ștefan cel Mare, nr. 1, județul Vaslui, P-41273, Nr. 1, județul Vaslui, CF74860

REGLEMENTARI URBANISTICE - SCHEMA
BILITRUC

SCHEMA	DATA
1:1000	2021

Proiectat de: [Signature]
Desenat de: [Signature]
Verificat de: [Signature]

ROMÂNIA
JUDETUL VASLUI
PRIMĂRIA COMUNEI ZORLENI
[autoritatea administrației publice emitente ^{)}]*
 Nr. 8939 din 14.07.2021



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. *67* din *15.07.* 2021

În scopul: Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
pentru introducerea terenului în intravilan în vederea construirii a două locuințe
în com. Zorleni, punct „, Sohodău”, jud. Vaslui

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ d-nul **Grădinaru Lucian CNP1780517370018**, cu domiciliul în județul Vaslui, mun. Bârlad, sectorul-, cod poștal -, str. Soveja, nr.9, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax: 0743.786.138, e-mail -, în calitate de reprezentant al d-nilor **Lucuța Ioan și Lucuța Aurica-Elena** cu domiciliul ²⁾ în județul Vaslui, mun. Bârlad, sectorul-, cod poștal -, str. Avram Iancu, nr. 9, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax: 0743.786.138, e-mail -, înregistrată la nr.8939 din 14.07.2021;

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Vaslui, municipiul/orașul/comuna Zorleni, punct „, Sohodău”, extravilan, sectorul -, cod poștal 737635, str. -, (T-29; P- 412/3, lot 1), nr.-, bl. -, sc. -, et. -, ap.-,

sau identificat prin ³⁾ : plan de încadrare în zonă, sc. 1:5000

plan de amplasament și delimitare a imobilului sc. 1: 1000

NC nr. 74860; CF 74860 UAT Zorleni.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 48 / 2006, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Zorleni, nr. 22 / 31.08.2009,

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 1492,00 mp, constituie teren extravilan al comunei Zorleni, jud. Vaslui, punct „, Sohodău”, situat în sola 29, parcela 412/3 – lot 1 și este proprietatea d-nilor **Lucuța Ioan și Lucuța Aurica-Elena** conform Actului de dezmembrare autenticat la BIN Izvoranu Roxana sub nr. 1162 din 03.06.2021 și există Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată la BIN Izvoranu Roxana sub nr.1163 din 03.06.2021 pentru d-nii **Grădinaru Lucian și Acasandrei Doina**, având vecinătățile: nord-imobil moșt. Ștefănescu Constantin, est-imobil NC 74861(**Lucuța Ioan**), sud-drum de exploatare De 406 și vest-imobil NC 73369.

2. REGIMUL ECONOMIC :

- teren extravilan, în suprafață de 1492,00m.p, încadrat la categoria de folosință arabil ;
- 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.) în vederea construirii a două locuințe individuale, cu respectarea prevederilor;
- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului 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.

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

Se va actualiza documentația cadastrală conform planului parcelar digital existent și vizat de OCPI.

Accesul la imobil se realizează din drumul de exploatare De 406.

Alimentarea cu energie electrică se va face conform soluției stabilită de SC Delgaz Grid SA, prin grija investitorului.

Alimentarea cu apă și canalizarea – soluții proprii.

Utilități în zona amplasamentului – rețea de energie electrică.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat ⁴⁾ pentru obținerea autorizației de construire: **Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru introducerea terenului în intravilan în vederea construirii a două locuințe în com. Zorleni, punct „Sohodău”, jud. Vaslui**

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)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

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/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 emiteră 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/DESFIIȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, 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

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri



d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

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. SC Delgaz Grid SA, Administrația Bazinală de Apă Prut-Bârlad, Direcția Județeană pentru Cultură Vaslui, Agenția pentru protecția mediului VASLUI, Inspectoratul pentru Situații de Urgență Vaslui (pentru PUZ), Inspectoratul pentru Situații de Urgență Protecție civilă (pentru PUZ),

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

- studiu geotehnic ;

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 – DENISANF**



**SECRETAR GENERAL AL UAT,
 ROȘCA VASIL E**

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

Achitat taxa de :11,00 lei, conform chitanței nr. 249 din 15.07......2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de2021.

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ LUCUȚA IOAN ȘI LUCUȚA AURICA ELENA reprezentați prin GRĂDINARU LUCIAN, cu domiciliul ²⁾ în județul Vaslui, municipiul Bârlad, , sectorul -, cod poștal 737635, str. Avram Iancu, nr. 9, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon 0743786138, e-mail __, înregistrată la nr. 17183 din 22.11.2021.

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

AVIZ

Nr. 33 din 25.11.2021



pentru Planul urbanistic zonal pentru³⁾ introducerea terenului în intravilan în vederea construirii a două locuințe, comuna Zorleni, județul Vaslui.

generat de imobilul⁴⁾ – teren – situat în județul Vaslui, comuna Zorleni, – extravilan, tarla 29, parcela 412/3, lot 1, C.F. nr. 74860, punct „, ferma Sohodău,,.

Inițiator: LUCUȚA IOAN ȘI LUCUȚA AURICA ELENA
Proiectant: SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL IAȘI
Specialist cu drept de semnătură RUR: TIMOTEIV. FECIORU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasare - județul Vaslui, comuna Zorleni, – extravilan, tarla 29, parcela 412/3, lot 1, C.F. nr. 74860 punct „, ferma Sohodău,,; delimitare - la nord de proprietarul Ștefănescu Constantin, la est de NC 74861 proprietar Lucuțu Ioan , la sud de drum de exploatare De 406 și NC 70374; la vest de drum de exploatare De 406 ; suprafața totală teren – 1492 mp; suprafață teren introdusă în intravilan 1492 mp.

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

- UTR - ;
- regim de construire: zonă agricolă;
- 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 propus ;
- regim de construire: Zonă locuințe ;
- funcțiuni predominante: locuințe și funcțiuni complementare;
- H max = 8 m , S/D+P+1E;
- POT max = 30,00 %;
- CUT max = 0,90;
- retragerea minimă față de aliniament = 5,00 m față de împrejmuirea propusă ;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform codului civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform codului civil;
- circulații și accese: accesul din drumul de exploatare existent, parcajele pentru vehicule se vor realiza în incintele propuse;

- echipare tehnico-edilitară: surse proprii (alimentare cu apă – rețea existentă, canalizare menajeră – rețea existentă, energie electrică – conform soluției Delgaz Grid SA).

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 obligă proprietarul ca apele pluviale să nu se scurgă pe fondul proprietarilor vecini.

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.67 din 15.07.2021, emis de Primăria Comunei Zorleni.

Arhitect-șef,
Marian Beșliu



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

