 <p>ARHICA SRL J2023000579226 ARHITECTURA SI URBANISM ✉ arhica.office@gmail.com ☎ 0749 873 737 ☎ 0746 600 990</p>	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZĂ: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 1

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII


Prezentul regulament de urbanism a fost elaborat în baza:

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R.525/1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Ghidul de elaborare și aprobare a Regulamentelor Locale de Urbanism - GM007/2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 21/ N/ 2000,
- Ghidul de elaborare a conținutului cadru al Planului Urbanistic Zonal - GM010/2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 176/ N/ 2000,
- prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Epureni.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul Comunei Epureni, sat Bursuci ce se constituie ca obiect pentru **PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate** și se aplica unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

 ARHITECTURA SI URBANISM arhica.office@gmail.com 0749 873 737 0746 600 990	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 2

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

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.


Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa U2 - Reglementări Urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI:

1. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate - menajere și industriale se va face printr-o rețea de canalizare a apelor uzate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu polueze sursele locale de apă.

 <p>ARHICA SRL J2023000579226 ARHITECTURA SI URBANISM ✉ arhica.office@gmail.com ☎ 0749 873 737 ☎ 0746 600 990</p>	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Judetul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 3

2. Aprovizionarea cu apă potabilă construcțiilor

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Surse subterane - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apă potabilă
- Surse de suprafață - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apă potabilă - categoria I de folosință și numai după tratare - apă potabilă.

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare

Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:

- 50 l / om / zi - instalații locale
- 100 l / om / zi - instalații centrale

În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.

- Distribuția apei trebuie să fie continuă.

- Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

3. SALUBRITATE - GENERALITĂȚI


Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta urbanistic, funcțional și compozițional cadrul construit.

	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 4

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele în care proprietarii sunt prezenți la domiciliu.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi efectuate astfel încât să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea ansamblului.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

Platformele de gunoi vor fi prevăzute în spații special amenajate la accesul în parcare subterană sau la parterul imobilelor propuse, precum și pe sol, iar locul de amplasare a depozitelor de deșeuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor, conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4, punctul a.


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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico - edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Judetul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 5

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admiși ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:


- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și locuințe;
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de sigurață și fâșiile de protecție.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 6

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament în cazurile:
- Înscrisoare în regimul de aliniere existent
- Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)
 - Obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 4 – 6 m
 - Facilitarea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă
 - Obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

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


- 2,00 m - dacă sunt ferestre;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,

precum și dacă sunt asigurate distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.).

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient

	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 7

legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanța minimă acceptată dintre clădiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se umbri reciproc, dar nu mai puțin de 3 m.

Amplasarea clădirilor se va realiza conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 3, alin. 1, asigurând însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,0 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.


Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate;

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

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.)

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C 242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G., P.M.U.D..

 arhica.office@gmail.com 0749 873 737 0746 600 990	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 8

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Rețelele tehnico - edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertina și de pe terenul amenajat sa se faca către un sistem intern de canalizare - fără sa afecteze proprietățile învecinate.

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admite sa fie vizibile rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.

Nu se admit fride de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nise.

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

Se vor menține parcelele actuale, în special în zonele unde dimensiunile loturilor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.


În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil și PUZ.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor cu forme geometrice neregulate.

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevăzut in documentatiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

 <p>ARHICA SRL J2023000579226 ARHITECTURA SI URBANISM ✉ arhica.office@gmail.com ☎ 0749 873 737 ☎ 0746 600 990</p>	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 9

În situații excepționale, în funcție de destinație și de zonă care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcțional, compozițional – urbanistic.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comună, construcții aferente, transportul feroviar, etc) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi ce cele învecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc...), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne, racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.


9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SPAȚIILOR VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiile verzi și plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 20 % din suprafața de aliniament și clădiri.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 10

- in zonele de versanti se recomanda plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

- Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protectia construcției, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport - turism, aliniament, scuaruri, protecție).

Împrejmuirile:

Se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 30 cm iar cea superioară de 1,50 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);

- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

- Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor improprii: sârma ghimpata, etc.

- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare, etc.).

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.


CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață de **2300 mp în acte și 2300 mp măsurat**.

Se dorește reglementarea terenului prin introducerea acestuia în **UTR 10 - Zona rezidentiala cu locuințe mici de tip rural P,P+1E**

Reglementările propuse se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

 <p>ARHICA SRL J2023000579226 ARHITECTURA SI URBANISM ✉ arhica.office@gmail.com ☎ 0749 873 737 ☎ 0746 600 990</p>	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Judetul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 11

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTR 10 - Zona rezidențială cu locuințe mici de tip rural P,P+1E

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 În zona PUZ – ului se permit următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale
- Anexe gospodărești
- Garaje, parcuri, circulații auto și pietonale
- Amenajări exterioare
- Spații tehnice pentru funcțiunile propuse
- Echipamente edilitare necesare bunei desfășurări a activității

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII


2.1. În zona PUZ – ului se permit următoarele funcțiuni cu condiții:

- Se permite realizarea de construcții recreative și de loisir (foișoare, pavilioane expoziționale etc.), având caracter permanent sau provizoriu cu condiția de a se încadra în limitele ariilor construibile.
- Se permite realizarea de spații pentru prestări servicii (birouri, etc.) la parterul clădirilor, cu condiția să nu depășească 200 mp ADC și să nu afecteze funcțiunea principală de locuire.

ARTICOLUL 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

3.1. Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice funcțiuni/activități nu sunt prevăzute ca fiind permise sau permise cu condiții.

 arhico.office@gmail.com 0749 873 737 0746 600 990	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 12

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1. Suprafața totală a parcelei este de 2300 mp în acte și 2300 mp măsurat, aceasta având forma unui poligon neregulat.

4.2. O parcelă se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subimpartirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 750 mp și un front la strada de minim 12 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau cu drept de servitute acordat lățimea minimă de 5,00m, cu supralargiri de depășire și zone pentru manevre de întoarcere. Calea de acces se supune în același timp și normativelor ce reglementează accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.3. Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile.

4.4. Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTE


5.1. Regimul de aliniere al construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie și are următoarele distanțe:

Regimul de aliniere principal față de aliniament va fi conform planșei de reglementări urbanistice și anume:

Regim de aliniere nord-vestic:

- regimul de aliniere principal este poziționat la o distanță variabilă de **9.80 m -10.00 m** față de limita de proprietate și la o distanță de **18.00 m** față de axul căii de acces **DN24A**.

5.2. Clădirile pot avea "ieșinduri" (console, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite în limita aliniamentelor propuse în planșa de regulament U2.

 ARHICA SRL ARHITECTURA SI URBANISM J2023000579226 arhica.office@gmail.com 0749 873 737 0746 600 990	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 13

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

6.1. Regimul de aliniere al construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie și are următoarele distanțe:

Regim de aliniere nord-estic

- regimul de aliniere lateral este poziționat la o distanță de **3.00 m** față de limita de proprietate.

Regimul de aliniere sud-vestic:

- regimul de aliniere lateral este poziționat la o distanță de **5.00 m** față de limita de proprietate.

Regimul de aliniere sud-estic:

- regimul de aliniere posterior este poziționat la o distanță de **5.00 m** față de limita de proprietate.


6.2. Clădirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădire si/sau dacă nu sunt ferestre care sa lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

6.3. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

7.1. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă vor respecta prevederile conținute în plansa U2 - Planșa Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul Regulament.

7.2. Distanța minimă acceptată dintre corpurile clădirilor, măsurată de la conturul pereților exteriori ai acestora trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte distanța calculandu-se după înălțimea fațadelor care se învecinează direct, dar nu mai puțin de 3.0 m (cu respectarea distanțelor minime legale conform normativelor specifice).

 ARHITECTURA SI URBANISM arhica.office@gmail.com 0749 873 737 0746 600 990	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 14

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

8.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va realiza din DN24A, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

8.2. Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
- realizarea în mod judicios a platformelor carosabile și a parcajelor auto(daca este cazul).

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,0 m latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.


Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu handicap.

8.3. Accesul auto la/de la obiectiv și parcajele vor fi amplasate și dimensionate conform normativelor în vigoare, astfel încât să existe spații de manevră în incinta terenului privat.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

9.1. Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul terenului studiat. Calculul necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, proiectarea și execuția acestora se va realiza conform HG 525/1996 și NP 24/2022.

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

 <p>ARHICA SRL 12023000579226 ARHITECTURA SI URBANISM ✉ arhica.office@gmail.com ☎ 0749 873 737 ☎ 0746 600 990</p>	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 15

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

10.1. Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi cea prevăzută prin planșa de reglementări:

- Maxim **8.0 m** la streșină/atic, corespunzătoare unui regim maxim de înălțime de **P + 1E / P + M**, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural (CTN) în zona construită.

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice, dacă este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

11.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, răspunzând exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

11.2. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

11.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

11.4. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.


12.2. Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admite să fie vizibile rețelele de gaze naturale, termoficare sau electrice aeriene.

12.3. Nu se admit firdi de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

12.4. Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

12.5. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

12.6. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma activităților gospodărești se va face cu pubele prin contract cu o firmă de salubritate.

 <p>ARHICA SRL J2023000579226 ARHITECTURA SI URBANISM ✉ arhica.office@gmail.com ☎ 0749 873 737 ☎ 0746 600 990</p>	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 16

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 13.1.** Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus și vor ocupa minim **40%** din suprafață.
- 13.2.** Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.
- 13.3.** Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.
- 13.4.** În zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- 14.1.** Împrejmuirile spre stradă vor avea maxim 1,50 m din care un soclu de 0,3 m.
- 14.2.** Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, în funcție de opțiunile proprietarilor.
- 14.3.** Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)


- 15.1.** Procentul de Ocupare a Terenului va fi:
- **POT = 30%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 16.1.** Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :
- **CUT = 0.60**

ARTICOLUL 17 - MODIFICĂRI ALE PUZ

- 17.1.** Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea și aprobarea noii teme de

 ARHITECTURA SI URBANISM arhica.office@gmail.com 0749 873 737 0746 600 990	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Judetul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Regulament local de urbanism	Pagina 17

proiectare de către Consiliul Județean Vaslui, respectiv Consiliul Local Epureni cu acordul scris al proiectantului.

SECȚIUNEA IV

ARTICOLUL 18 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

18.1. Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcții.

18.2. Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

SECȚIUNEA V

ARTICOLUL 19 - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

19.1. Se propune o singură unitate teritorială de referință:

UTR 10 - Zona rezidențială cu locuințe mici de tip rural P,P+1E.

Intocmit,
Arh. Urb. Andrian Razvan
Arh. Urb. Irimia Carmen A.



Coordonator Urbanism,
Arh. Dimitriu Elena



