

 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

PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate

- BENEFICIAR**
Petrea Mirela

- PROIECTANT**
S.C. ARH ICA SRL Iași



- DATA ELABORĂRII**
Iulie 2025

 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

BORDEROU

Piese Scrise
- Memoriu tehnic explicativ - Regulament local de urbanism - Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor

Piese Desenate		
Planșa IZ	Încadrare în zonă	1:5 000
Planșa U0	Încadrare în teritoriu	1:5 000
Planșa U1	Situația existentă	1:500
Planșa U2	Reglementări urbanistice	1:500
Planșa U2.1	Propunere de mobilare	1:500
Planșa U3	Echipare edilitară	1:500
Planșa U4	Proprietatea asupra terenurilor	1:500

Întocmit,

- Arh.Urb. **Irimia** Carmen A.
- Arh. Urb. **Andrian** Răzvan G.



 ARHICA SRL J2023000579226 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

RESPONSABILITĂȚI

- URBANISM**

Coordonator urb.
- Arh. **Dimitriu** Elena



- Arh. Urb. **Irimia** Carmen A.
- Arh. Urb. **Andrian** Răzvan G.



 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	FAZĂ: PUZ
	Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor	Pagina 1

A. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării: **PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate**

Beneficiar: **Petrea Mirela**

Proiectant general: **S.C. ARH ICA S.R.L. IAȘI**

Data elaborării: **Iulie 2025**



B. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În funcție de interesele beneficiarului, se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite. Etapele de bază sunt:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- construirea căilor de circulație auto și pietonale
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- intabularea construcției /construcțiilor

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției, reprezentate de asigurarea căilor de circulație/acces, prin construirea din fonduri proprii a drumurilor de pe amplasamentul studiat. Va fi demarat procesul de autorizare a proiectelor aferente imobilelor propuse.

Vor fi elaborate proiectul de execuție, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC și detaliile de execuție, cu respectarea reglementărilor și normelor tehnice și juridice, precum și a prevederilor prezentului PUZ.

În zona studiată există obiectivele de utilitate publică prezentate pe planșa U4- Proprietatea asupra terenurilor (Dimensionarea și studierea în detaliu al extinderilor va fi realizată la faza DTAC, conform unei documentații realizate de un proiectant de specialitate). Extinderile rețelelor edilitare vor intra în grija beneficiarului. Lucrările de construcții și instalații vor fi executate în baza autorizației de construire, de către un antreprenor.

La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, în conformitate cu autorizația de construire.

	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
	Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor	Pagina 2

În cadrul etapei de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintului de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții.

Pentru punerea în funcțiune, vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

C. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile legate de realizarea investiției (precum cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, pentru elaborarea documentațiilor de proiectare, întocmire PUZ, studii de teren (topo, geo, hidro, etc.), proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, expertize, verificări de proiect, pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică, pentru consultanță, pentru obținerea avizelor și acordurilor, pentru realizarea investiției, pentru sistematizarea / amenajarea terenului, amenajarea căilor de acces- circulații carosabile și pietonale și de biciclete în incintă, amenajări pentru protecția mediului, pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului, pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate) vor fi suportate de investitor.

Nu sunt necesare lucrări care să condiționeze investiția care să fie realizate din fonduri publice.

D. ALTE CATEGORII DE COSTURI

Nu este cazul.

Întocmit,

Coordonator Urbanism,

Arh. Urb. Andrian Răzvan G.

Arh. Urb. Irimia Carmen A.



Arh. Dimitriu Elena



	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
	Memoriu de Prezentare		Pagina 1

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate**

Beneficiar: **Petrea Mirela**

Proiectant general: **S.C. ARH ICA S.R.L. IAȘI**

Data elaborării: **Iulie 2025**



1.2. OBIECTUL PUZ

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) pentru construirea unei locuinte individuale pe un teren proprietate privată situat în intravilanul Comunei Epureni. Scopul PUZ-ului este de a stabili reglementări urbanistice clare pentru dezvoltarea coerentă și sustenabilă a zonei, în concordanță cu prevederile actuale și viitoare ale Planului Urbanistic General (PUG).

Documentația justifică necesitatea investiției și integrează propunerea în contextul urbanistic și funcțional al amplasamentului. De asemenea, sunt analizate aspecte legate de regimul juridic, economic și tehnic al terenului, precum și condițiile de construire, utilizările permise și interzise, și impactul asupra vecinătăților.

PUZ-ul propus va contribui la dezvoltarea echilibrată a zonei, asigurând o relație armonioasă între noile construcții și fondul construit existent, precum și o integrare funcțională adecvată în țesutul urban.

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

Conform documentațiilor de urbanism, PUG Epureni nr. 3035/Ad7/2000, aprobat de CL Epureni prin HCL nr. 11/27.04.2001 si nr. 4/23.01.2024, terenul este situat în intravilanul Comunei Epureni si este reglementat prin **UTR 10 - Zona rezidentiala cu locuințe mici de tip rural 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
	Memoriu de Prezentare	Pagina 2

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

Prin planul urbanistic zonal se urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată și optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea de reglementări specifice funcțiunilor din cadrul zonei studiate, în scopul asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților. Se propune realizarea unei locuințe individuale cu spațiile complementare. Pentru a facilita aceasta funcțiune se propune sistematizarea terenului, realizarea de parcuri și de circulații pietonale.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce urmărește analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistic al zonei și posibilități de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

PUZ-ul, ca fază premergătoare proiectului de investiție, va constitui prin propunerile prezentate, documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din D.P.TH.), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal se elaborează conform Ghidului Metodologic GM-010-2000, elaborat de URBANPROIECT București și avizat de către MLPTL. Acesta reprezintă o etapă obligatorie și de importanță majoră în ansamblul documentațiilor de urbanism, alături de Planul Urbanistic General (PUG-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 13 N/1999) și de Planul Urbanistic de Detaliu (PUD-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 37 N/2000).

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Vaslui și Planul Urbanistic General al Comunei Epureni.

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin

	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
	Memoriu de Prezentare		Pagina 3

lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind necesare următoarele documentații:

- Acord geotehnic
- Planuri topografice
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă.
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Scurt istoric

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Târgul a județului Tutova și era alcătuită, ca și acum, din satele Epureni, Horga, Bârlălești și Bursuci, cu o populație de 1853 de locuitori. În comună exista o școală primară de băieți și patru biserici.

Anuarul Socec din 1925 consemnează comuna în plasa Murgeni din același județ, cu o populație de 1925 de locuitori.

În anul 1950, comuna a fost transferată la regiunea Bârlad și după 1956, la regiunea Iași. În anul 1968, comuna revine la județul Vaslui, reînființat.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității
Comuna este așezată în partea sud-estică a județului. Localitatea este transversată de DN24A (Bârlad-Fălciu) precum și de o cale ferată, care trece tot printre cele două localități. Zona comunei este transversată de râul Epureni, afluent al râului Mihona.

Populația este împărțită pe următoarele sate:

- * sat Epureni - 892 locuitori
- * sat Bârlălești - 689 locuitori
- * sat Bursuci - 1011 locuitori
- * sat Horga - 424 locuitori

Teritoriul comunei este de 6.347 ha, din care 1.555 ha paduri, 4.165 ha teren agricol și 736 ha pășune.

	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
	Memoriu de Prezentare		Pagina 4

Ocupația de bază a locuitorilor este agricultura și creșterea animalelor.

O pondere mare în economia comunei o reprezintă fondul forestier, pe baza căruia se dezvoltă prelucrarea lemnului, apicultura și vânătoarea.

Zona studiată este o zonă în curs de dezvoltare, în ultima perioadă luând amploare tendințele de modernizare pentru aducerea la standarde actuale a facilităților din cadrul său. Alături de construirea de noi clădiri, cu funcțiuni diverse, precum servicii, producție, locuire se remarcă o tendință de diversificare a funcțiunilor existente, pentru o asigurare a tuturor cerințelor și nevoilor locuitorilor.

Potențial de dezvoltare

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate atât în proprietate privată, cât și publică, constituie un areal în curs de dezvoltare.

3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității:

Zona studiată se află în intravilanul Comunei Epureni conform extras de carte funciara.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Terenul studiat este amplasat în Județul Vaslui, Comuna Epureni, Sat Bursuci, nr. cad. 70276, conform planului de încadrare în zonă scara 1:5000.

Terenul studiat este neconstruit, având o formă de patrulater neregulat, cu accesul din DN 24A, cale de acces prevăzută cu îmbrăcăminte permanentă - asfalt.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona beneficiază de alimentare cu energie electrică.

Instituțiile de interes general (primărie, poliție) se află în zona centrală a Comunei Epureni, la o distanță de aproximativ 3.00 km de terenul studiat.

	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
	Memoriu de Prezentare		Pagina 5

3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Extras din Planul de menținere a calității aerului în județul Vaslui pentru perioada 2023-2027

Din punct de vedere climatic, județul Vaslui se caracterizează printr-o climă uscată, cu frecvente perioade de secetă, cu variații termice mari și regim foarte neuniform al precipitațiilor.

Climă temperat-continentală, cu nuanțe excesive, cu ierni geroase, veri călduroase și secetoase, amplitudini diurne și anuale mari, vânturi uscate și fierbinți în timpul verilor aride și viscole iarna. Regimul temperaturii aerului este puternic influențat de gradul accentuat de continentalism, de radiația solară globală și de circulația generală a maselor de aer (în această regiune se resimte frecvent invazia aerului arctic din Nord și a celui continental uscat din Nord Est).

Temperatura medie anuală variază ușor, între 8°C (în zonele înalte de podiș și dealuri) și 9,8°C (în regiunile mai joase, la Bârlad). Temperatura maximă absolută (40,6°C) a fost înregistrată la Murgeni (21 august 1952), iar cea minimă (-32°C) la Negrești (20 februarie 1954), fapt care evidențiază încă un aspect al continentalismului pronunțat, marcat de o amplitudine termică foarte mare a valorilor extreme, respectiv 72,6°C.

Precipitațiile au o răspândire teritorială inegală, însumând cantități mai mari în sectoarele deluroase și de podiș din Nord și Vest (circa 600 mm anual) și mai mici în zonele depresionare și de luncă (400-500 mm anual), secetele reprezentând un fenomen frecvent pentru județul Vaslui, perioadă în care se înregistrează sub 200 mm anual, așa cum au fost în anii 1896, 1921, 1937, 1945-1946, 1948 etc. Vânturile predominante bat cu o frecvență mai mare dinspre Nord (19%), Nord Vest (17%), Sud și Sud Est (13,5%), cu viteze medii anuale cuprinse între 1,6 și 6,5 m/s. În timpul iernii, aici bate Crivățul – vânt vestit prin frigul pe care-l aduce din stepele asiatice, iar vara se resimte frecvent Suhoveiul – vânt fierbinte și uscat. Frecvența și puterea mare a vânturilor pe teritoriul județului Vaslui a favorizat construirea (în secolele trecute) numeroaselor mori de vânt.

Județul Vaslui, situat în partea de est a României, se caracterizează printr-un relief predominant deluros, parte integrantă a Podișului Moldovei.

Depresiunea Elanului:

o Localizare: Extremitatea de sud-est a județului.

o Caracteristici: Culmi deluroase prelungi, separate de văi largi, cu șesuri extinse.

 orhica.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
	Memoriu de Prezentare		Pagina 6

Județul Vaslui, situat în partea de est a României, dispune de o rețea hidrografică semnificativă, dominată de râuri și pâraie care modelează peisajul și influențează activitățile economice și sociale ale regiunii. Hidrografia județului Vaslui joacă un rol esențial în dezvoltarea regională, oferind resurse de apă pentru agricultură, industrie și consumul populației, precum și habitate pentru diverse specii de faună și floră.

•Concluzii extrase din Avizul Geotehnic Preliminar:

În condițiile date, terenul îndeplinește condițiile de stabilitate și inundabilitate optime.

Proiectarea finală se va realiza în baza unui studiu geotehnic elaborat în acest scop, conform NP 074-2022, care va cuprinde informații suplimentare asupra terenului de fundare. Nivelul de investigare se va stabili în funcție de obiectivele propuse a fi realizate pe amplasament și implicațiile de natura geotehnica a executiei și exploatării acesteia.

•Riscuri naturale

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate. Prin urmare, elementele de geomorfologie observate și analizate pe teren, conferă zonei investigate, un caracter stabil din punct de vedere geodinamic fără a se impune necesitatea efectuării unor analize de stabilitate detaliate.

Din punct de vedere al riscului la inundații, arealul comunei Epureni aparține zonei cu o cantitate maximă de precipitații căzută în 24 de ore, estimată a fi cuprinsă în intervalul (150÷200)mm cu posibilitatea apariției unor inundații ca urmare a scurgerilor pe torenți.

Elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament, nu descriu pentru suprafața de teren investigată, un risc de inundare a zonei ca urmare a revărsării unui curs de apă și/ sau a scurgerilor masive de pe torenți.

3.2. CIRCULAȚIA

Artera de circulație existentă în zonă, identificată ca DN24A este calea de acces prevăzută cu îmbrăcăminte permanentă - asfalt, cu o lățime carosabila medie de 7.00 m în zona studiată. Terenul studiat nu prezinta in conditiile existente un acces regulamentar in DN24A.

	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
	Memoriu de Prezentare	Pagina 7

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Terenul studiat nu prezintă o cale de acces amenajată corespunzător către DN24A.

3.3. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Așa cum s-a arătat în capitolele anterioare, zona este situată în intravilanul Comunei Epureni. În prezent, pe amplasamentul cu o suprafață de **2300.00 mp în acte și 2300.00 mp măsurat**, nu există construcții permanente.

Relaționări între funcțiuni:

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din locuințe individuale. Cea mai apropiată locuință individuală se află la o distanță de 105 m față de limita de proprietate. Distanța dintre clădirea propusă și cea mai apropiată locuință individuală este de 110 m, în timp ce distanțele de la aria edificabilă până la restul clădirilor din zona sunt după cum urmează:

- 110 m față de locuința individuală la sud-vest

Terenul se află amplasat în zona central-estică a teritoriului administrativ al UAT Epureni.

Amplasamentul are următorii vecini:

- la N – Cale de acces DN24A, nr. cad. 74125.
- la E - Teren proprietate privată - nr. cad. 73922
- la S - Teren fără identificare cadastrală proprietate privată - Parau
- la V - Teren fără identificare cadastrală - proprietate privată

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se va asigura din DN24A, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona are un grad de ocupare redus.

Fondul construit existent în zonă, aflat la distanța minimă de 105 m față de limita de proprietate, este constituit din:

- Locuințe individuale P/P+IE/P+M/P+IE+M aflate în stare medie;

Aspecte calitative ale fondului construit:

Din punct de vedere estetic zona nu este afectată.

	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
	Memoriu de Prezentare		Pagina 8

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Terenul beneficiază de rețelele de energie electrică la o distanță minimă de 10m, aceasta fiind propusă spre extindere.

Asigurarea cu spații verzi:

Asigurarea cu spații verzi se realizează prin plantarea spațiilor libere rămase neconstruite. În contextul actual, terenul este în totalitate acoperit cu spații verzi neamenajate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date.

Principalele disfuncționalități:

- În zona exista terenuri neconstruite cu potențial de valorificare.

3.4. ECHIPAREA EDILITARĂ

• ALIMENTAREA CU APĂ

În zona nu exista rețele de alimentare cu apă.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona exista rețele de alimentare cu energie electrică, dispuse la minim 10 m fata de limita de proprietate.

• GAZE NATURALE

În zona nu exista rețele de gaze naturale.

• CANALIZARE

În zona nu exista rețele de canalizare.

Principalele disfuncționalități:

- Necesitatea extinderii rețelei de alimentare cu energie electrică pentru echiparea terenului studiat.

- Necesitatea realizării de soluții proprii pentru asigurarea alimentării cu apă și a canalizării pentru imobilele propuse.

3.5. PROBLEME DE MEDIU

- Relația cadru natural - cadru construit:

Cadrul natural este definit de: climă, vânt, hidrologie, relief, vegetație/faună. Cadrul construit este alcătuit din: construcții cu funcțiuni diverse, circulații, instalații edilitare, etc. Cadrul construit este influențat de cadrul natural prin: diferențe de temperatură, circulația aerului, circuitul apei în natură: ploaie/ zăpadă, umiditate, cursuri de apă, apă freatică, poziția văilor și colinelor, prezența plantațiilor. Cadrul natural este influențat de

	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epurenii, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Memoriu de Prezentare	Pagina 9

cadrul construit prin: construcțiile de locuințe și cele ce adăpostesc servicii/funcțiuni, realizarea străzilor și trotuarelor, execuția rețelelor edilitare, în plus producându-se zgomot și poluare. Cele două sunt strâns legate într-o relație de interdependență, putându-se astfel influența reciproc, de aceea este necesară păstrarea unui echilibru în relația dintre cadrul natural și cel construit.

În zona studiată, cadrul neconstruit (neamenajat) este predominant față de cel construit (amenajat).

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse, beneficiază de o poziție favorabilă, prin accesibilitate și orientare.

- Aer

Prezența vegetației atenuează poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

- Apa

Agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente și în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

- Sol

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

- Nivel fonic

Ca și aerul, singurul poluator fonic ușor identificabil este traficul auto scăzut din zonă. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (până la 60 dB).

- Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că:

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

În ceea ce privește factorii antropici ai climei – nu se realizează defrisări, irigații și desecări, poluarea fiind evitată prin plantații de aliniament și prin plantări ample în zonele amenajate. Nu sunt identificați factori ecologici, capabili de a influența viața organismelor din zonă, amplasamentul fiind localizat la distanțe considerabile față de zone de biodiversitate. Factorii abiotici nu prezintă efecte deosebite, aerul, apa, lumina, căldura, umiditatea și vântul încadrându-se în limite normale.

	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
	Memoriu de Prezentare	Pagina 10

Totodată, factorii geomorfologici sunt prielnici dezvoltării obiectivului propus, altitudinea reliefului, inclinarea și expunerea favorizând amplasarea propunerii urbanistice, precum factorii edafici, reprezentați de solul cu proprietățile sale fizice chimice și biologice. În ceea ce privește factorii biotici, localizarea amplasamentului la o distanță considerabilă față de posibilele biotopuri prezente în zona fac improbabilă afectarea negativă de către soluția urbanistică propusă, biodiversitatea prezenta fiind nealterată.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice dacă se respectă coeficienții urbanistici pe amplasament (conf. P.U.Z.), pe proprietățile limitrofe (conf. P.U.G.), sunt respectate recomandările de sistematizare și dacă se păstrează funcțiunile propuse prin P.U.Z..

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:

Căile de acces sunt lipsite de perdelele vegetale de aliniament/protecție, fapt ce crește posibilitatea poluării (zgomot, noxe). Prezența echipamentelor edilitare din zonă nu prezintă riscuri pentru zonă.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic - nu este cazul.

3.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Organele administrației publice locale cât și populația impun dezvoltarea zonei studiate cu funcții de locuire și servicii, considerate ca făcând parte din zona economică de dezvoltare al Comunei Epureni, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă de țesut rural cu acces ușor la facilitățile comunei. De asemenea, va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

	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
	Memoriu de Prezentare	Pagina 11

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

-Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu acordul geotehnic întocmit. Se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zonă și se vor realiza alte soluții pentru rețelele lipsa din zona.

Disfuncționalități constatate pe situl studiat:

- În zona exista terenuri neconstruite cu potențial de valorificare.
- Terenul studiat nu prezinta o cale de acces amenajata corespunzator catre DN24A.
- Necesitatea extinderii rețelei de alimentare cu energie electrică pentru echiparea terenului studiat.
- Necesitatea realizarii de soluții proprii pentru asigurarea alimentării cu apă și a canalizării pentru imobilele propuse.

4.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform documentațiilor de urbanism, PUG Epureni, terenul este în intravilanul Comunei Epureni și este reglementat ca zona de locuințe și funcțiuni complementare.

4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente naturale care pot fi valorificate: perspective spre dealurile învecinate, elemente ce pot concura la o arhitectură organică, mulată pe teren, cu multe grădini și deschideri spre natură. Pentru o mai bună însorire și compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil nord-est – sud-vest.

4.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat prezinta acces din calea de acces DN24A în partea nord-vestica. Se propune realizarea unui acces cu sens dublu cu raze de acces de 6 m pentru asigurarea unei circulații coerente. În interiorul terenului studiat sunt propuse locuri de parcare pentru funcțiunile propuse ce vor fi accesate prin calea de acces.

	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
	Memoriu de Prezentare	Pagina 12

Concomitent cu propunerea de străzi, se va realiza și rețeaua de iluminat stradal, precum și trotuarele pentru circulația pietonilor de-a lungul străzii.

De asemenea, sunt prevăzute locuri de parcare în la sol. Nu se va permite amplasarea de locuri de parcare supraterane aflate la o distanță mai mică de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, 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 c. În zonele în care distanța dintre clădire și locurile de parcare este mai mică decăt 5 m vor fi amenajate spații ce nu au destinația de camere de locuit: bucatarii, bai, balcoane, etc.

4.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Bilanțul teritorial total teren suprafața studiată:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT:	SUPRAFAȚA	% DIN TOTAL
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCȚII PERMANENTE	0.0 m ²	0,00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	0.0 m ²	0,00 %
TERENURI NEAMENAJATE	2 300.0 m ²	100,00%
TOTAL TEREN	2 300.0 m²	100,00%
BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:	SUPRAFAȚA	% DIN TOTAL
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCȚII PERMANENTE	690.0 m ²	30.00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	690.0 m ²	30.00%
TERENURI AMENAJATE - ZONE PLANTATE	920.0 m ²	40.00%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ	2 300.0 m²	100,00 %

Terenul cu o suprafață de 2300.00 mp ce prezintă o planeitate aproximativă, face obiectul PUZ-ului și este preluat de beneficiar prin contractul de donație nr. 4582/07.10.2024. Conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru terenul identificat prin nr. cad 70276, acesta este format dintr-o parcelă cu folosința actuală de teren neconstruit, având categoria de folosință arabil. Terenul este în intravilan. Se propune reglementarea terenului studiat prin **UTR 10 - Zona rezidențială cu locuințe mici de tip rural P,P+1E.**

Posibilitatea de dezvoltare a acestei zone este incontestabilă. Se propune crearea unui țesut urban controlat și specific densificat local, împreună cu extinderea pe verticală a clădirilor printr-un procedeu controlat de dezvoltare spațială repartizat cu respectarea indicatorilor urbanistici POT (30%) și CUT (0.60), obținându-se astfel un efect pozitiv de evoluție complexă în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial.

	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
	Memoriu de Prezentare	Pagina 13

Terenul va fi încadrat în **UTR 10 - Zona rezidentiala cu locuințe mici de tip rural P,P+1E.**

Înălțimea la streășină sau atic a clădirii va fi cea prevăzută prin planșa de reglementări:

- Maxim **8.0 m** la streășină/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 rețelilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice, dacă este cazul.

- **Procentul maxim de ocupare** a terenului **P.O.T.** va fi de **30%**.

- **Coeficientul maxim de utilizare** a terenului **C.U.T.** va fi de **0.60**.

Regimul de aliniere este conform reprezentării pe planșa U2 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**.

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.

Volumetria propusă va trebui să se dezvolte în dialog direct cu volumele ce caracterizează morfologia zonei studiate, arhitectura și estetica construcțiilor vor trebui să se integreze în contextul urbanistic dat de ansamblul construit și se va adapta topografiei terenului. Conformarea construcțiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite în planșa U2 în care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maximă admisă.

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.**

Retragerile de la aliniament sunt admise în limita ariei construibile

 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 Epurenii, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Memoriu de Prezentare	Pagina 14

delimitată de regimul de aliniere prevăzut în planșa U2.

Pentru satisfacerea necesităților și activităților solicitate prin tema-program, funcțiunile noi propuse vor avea o suprafață construită maximă de cca. 690 mp, cu o arie desfășurată maximă de cca. 1380 mp. Clădirile propuse vor fi concepute pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunea propusă, în conformitate cu normele specifice și la standardele de confort actual.

4.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

•CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea utilităților se realizează de la rețelele edilitare stradale, clădirea propusă urmând să se alimenteze la aceste rețele pe măsura solicitărilor.

•ALIMENTAREA CU APĂ

Debitul de apă potabilă necesar satisfacerii condițiilor igienico-sanitare pentru hale de depozitare, se va determina conform STAS 1478/90 și STAS 1343/89.

Alimentarea cu apă potabilă pentru asigurarea condițiilor igienico-sanitare pentru proprietari și igienizarea spațiilor se va face prin realizarea unui puț forat pe terenul proprietate.

•CANALIZARE

Imobilele propuse se vor racorda la o rețea de canalizare proprie prin realizarea unui bazin vidanjabil pe teren proprietate. Canalizarea se va efectua în sistem separativ: ape uzate și ape pluviale.

Evacuarea apelor uzate se realizează astfel: apele uzate menajere de la grupurile sanitare vor fi colectate prin tuburi PVC și dirijate spre rețeaua de canalizare, apele pluviale (potențial curate) sunt colectate de pe platforme și dirijate către bazinul de retenție, cele impurificate sunt evacuate după ce sunt trecute prin deznisipatoare și separator de hidrocarburi.

De pe celelalte suprafețe betonate apele pluviale conventional curate vor fi dirijate spre spațiile verzi care înconjoară incinta și absorbite de aceasta.

Debitele calculate pentru evacuarea apelor uzate menajere se vor stabili conform STAS 1846-83.

Colectarea și evacuarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă.

 ARHICA 12023000579228 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
	Memoriu de Presentare	Pagina 15

●ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona studiată va fi alimentată cu energie electrică de la rețeaua aflată la cca. 10 m fata de limita de proprietate.

Se va lua în calcul și necesarul pentru iluminatul exterior.

Soluția de racord la rețeaua electrică se va stabili de către proiectanții de specialitate.

●ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Alimentarea cu căldură a clădirilor propuse se va realiza independent cu pompă de căldură/centrala termica.

●ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu este cazul.

●GOSPODĂRIA COMUNALĂ

Îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere se va realiza prin contracte individuale cu compania competenta care realizeaza aceste servicii pe raza Comunei Epureni. Platforma de gunoi este prevăzută în spațiul special amenajat, conform planșei U2. Punctele de gunoi vor fi înconjurate de ziduri de 1.8 m înălțime cu acoperiș și uși din grilaj metalic ventilat. 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, 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.**

4.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări):

Proiectul de plan integrează considerentele de mediu din perspectiva dezvoltării durabile. Noile funcțiuni din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă - aer - sol.

a)Probabilitatea, durata, frecvența si reversibilitatea efectelor: Nu este cazul;

b)Natura cumulativa a efectelor: Nu este cazul;

c)Natura transfrontiera a efectelor: Nu este cazul;

d)Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu:

Proiectul de plan prevede realizarea în zona de amplasament a unei functiuni care nu prezintă risc pentru sănătatea umană sau pentru mediul înconjurător. Titularul proiectului de plan are obligația respectării condițiilor

	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
	Memoriu de Prezentare	Pagina 16

impuse de autoritățile avizatoare, de studiile întocmite pentru caracterizarea zonei.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor:

Funcțiunea propusă pe amplasament nu are efecte semnificative asupra mediului și asupra sănătății populației din zonă;

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil afectat, dată de:

- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: Nu este cazul;

- Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Nu este cazul;

- Folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul

Proiectul de plan propune realizarea unor funcțiuni cu impact redus asupra mediului, respectiv realizarea unui imobil cu regimul de înălțime de maxim P+IE/P+M cu destinația de locuire individuala.

• APE

Pentru perioada execuției construcțiilor propuse

Apele de suprafață sau subterane ar putea fi poluate de scurgeri accidentale de produse petroliere din rezervoarele camioanelor sau a utilajelor terasiere ce vor fi folosite la execuția proiectului. În acest sens, echipele de lucru vor avea în dotare truse de intervenție rapidă ce conțin materiale de tip absorbante și care, împrăștiate imediat peste petele de ulei sau benzină reduc considerabil riscul poluării apelor.

Pentru perioada de funcționare a obiectivelor

Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate: instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmăresc menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

	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
	Memoriu de Prezentare	Pagina 17

Apele subterane - În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

•AER

Pentru perioada de execuție a proiectului, principalele surse de poluare ale aerului sunt pulberile sedimentabile și praful, rezultate din activitățile de construcții cât și din activitățile de transport ale deșeurilor nerecuperabile. Pentru a evita degajarea prafului în aceste condiții se va stropi cu jeturi de apă sub presiune praful rezultat.

Pentru reducerea gradului de poluare din noxele degajate de autovehicule se va urmări utilizarea acestora numai în stare perfectă de funcționare. Sursele de poluare ale aerului pe perioada de funcționare a obiectivelor vor fi traficul auto.

Prezența unei perdele de vegetație înaltă va atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

Sunt prevăzute spații verzi de-a lungul zonelor carosabile, în vederea reducerii poluării în zonă, reprezentate atât de plantații de aliniament, cât și de spațiile plantate ce delimitează și umbresc zonele de parcare supraterana.

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct și indirect, la mică și mare distanță, atât elementul uman, cât și celelalte componente ale mediului natural și artificial (construit).

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanții evacuați de autovehicule își aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO₂), oxizi de azot (NO și NO₂), pulberi, hidrocarburi parțial nearse cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

	BENEFICIAR: Petrea Mirela	NR. PROIECT: 08/07.2025
	PROIECT: PUZ - Construire locuinta individuala pe teren proprietate	DATA: Iulie 2025
	AMPLASAMENT: Județul Vaslui, Comuna Epurenii, Sat Bursuci, nr. cad. 70276	FAZA: PUZ
	Memoriu de Prezentare	Pagina 18

Având însă în vedere totuși frecvența redusă a circulației autovehiculelor în zonă putem spune că acest fapt este irelevant în procesul de poluare.

Activitățile specifice nu induc noxe și substanțe poluante.

Măsuri pentru protecția aerului:

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

•SOL

Măsuri de reducere a degradării solului:

-deșeurile rezultate, respectiv deșeurile menajere, deșeuri reciclabile (lemn, materiale plastice, cauciuc, metale, după caz), cele rezultate din construcții etc., vor fi colectate selectiv și depozitate provizoriu în containere sau pe platforme special amenajate, pentru ca ulterior să fie predate agenților economici autorizați pentru activitatea de salubritate sau colectare/transport a deșeurilor;

-menținerea zonei de lucru în stare de curățenie, în special pentru a evita antrenarea deșeurilor de către apele meteorice sau curenți de aer;

-menținerea tuturor mijloacelor auto, utilajelor și echipamentelor, în perfectă stare de funcționare; se va interveni imediat ce se observă scăpări accidentale de combustibil sau uleiuri minerale, cu materiale absorbante corespunzătoare.

•NIVELUL FONIC

Principala sursă de poluare fonică din zonă este traficul auto.

Se consideră că nu vor fi surse semnificative care să impună măsuri speciale de protecție pe perioada funcționării obiectivului. Se va urmări permanent încadrarea în normele din standardele în vigoare.

Pentru evitarea potențialului disconfort și pentru îmbunătățirea aspectului estetic, se recomandă înființarea unei perdele de vegetație spre zonele de locuințe

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

În zona studiată nu se cunosc situații ce pot genera riscuri naturale. La realizarea investiției trebuie respectate prevederile din acordul geotehnic cu privire la sistematizarea verticală și orizontală, și distanțele între construcții conform P.U.Z.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se efectueze către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a

	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
	Memoriu de Prezentare	Pagina 19

apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

De asemenea drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Evacuarea apelor uzate se realizeaza astfel: apele uzate menajere de la grupurile sanitare vor fi colectate prin tuburi PVC și dirijate spre rețeaua de canalizare propusă, apele pluviale (potențial curate) sunt colectate de pe platforme și dirijate către bazinul de retenție, cele impurificate sunt evacuate după ce sunt trecute prin deznisipatoare si separator de hidrocarburi.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deșeurile menajere obținute se vor depozita în locul amenajat din cadrul incintei, se vor ridica periodic și se vor transporta de către societatea responsabilă cu aceste activitati la groapa de gunoi a comunei, în baza unui contract individual încheiat.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:

În zona nu există terenuri degradate sau a căror maluri trebuie consolidate.

Organizarea sistemelor de spații verzi:

În imediată apropiere a zonei studiate nu există spații verzi amenajate de tip parc public.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate:

Zona studiată nu dispune de bunuri de patrimoniu și nu trebuie instituită nici o zonă de protecție.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană:

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

Valorificarea potențialului turistic și balnear:

În zona studiată nu se evidențiază vreun potențial turistic și/ sau balnear.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații (circulație) pot fi eliminate prin:

	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
	Memoriu de Prezentare	Pagina 20

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport,

- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- refacerea (unde este cazul) și întreținerea carosabilului,
- realizarea și întreținerea perdelelor vegetale de aliniament și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Una din disfuncționalitățile din domeniul rețelelor edilitare majore poate fi eliminată prin realizarea îngropată a rețelelor aeriene existente (dacă este posibil).

4.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

▪ Enunțarea obiectivelor de utilitate publică (pe domenii; denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării):

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

Nr.	Obiective de utilitate publica	Categoria de interes	Suprafata/ lungimea lucrării
1	Acces catre terenul studiat prin DN24A	Local	40 mp
2	Rețeaua de distribuție a energiei electrice propusa	Local	10 m
3	Rețeaua de canalizare propusă	Local	20 m
4	Rețeaua de alimentare cu apa propusă	Local	20 m

Enunțarea obiectivelor de utilitate publică este făcută și prin tabel pe planșa U4 - Proprietatea asupra terenurilor. Dimensionarea și studierea în detaliu a extinderilor va fi realizată la faza DTAC, conform unei documentații realizate de un proiectant de specialitate.

▪ Tipuri de proprietate în zonă (terenuri proprietate publică și privată - de interes național, județean, local; terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice):

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- Calea de acces, proprietate publica, DN24A
- terenuri proprietate privată.

Pe terenul studiat nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenului.

	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
	Memoriu de Prezentare	Pagina 21

▪ Circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse: terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ- teritoriale; terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii sau schimbului;

- Nu este cazul.

5. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

▪ Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.:

Terenul studiat se află în intravilanul Comunei Epureni, fiind reglementat prin UTR 10 - Zona rezidențială cu locuințe mici de tip rural P,P+1E. Se dorește reglementarea terenului prin **UTR 10 - Zona rezidențială cu locuințe mici de tip rural P,P+1E.**

▪ Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

În zona studiată este oportună introducerea de noi funcțiuni prin propunerea de noi imobile rezolvate funcțional conform noilor cerințe ale populației, care să susțină programul de dezvoltare al comunei.

▪ Priorități de intervenție:

Prioritățile de intervenție sunt legate de: căile de circulație (mentenanța acestora și asigurarea accesului), rețelele edilitare (extinderea celor existente și realizarea unor soluții pentru cele lipsă) și măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție).

▪ Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții:

Dezvoltarea acestui proiect va atrage investiții în infrastructură și va stimula economia locală prin crearea de noi locuri de muncă în domeniul construcțiilor, amenajărilor interioare și serviciilor de întreținere.

De asemenea, investiția va spori valoarea terenurilor și a proprietăților din apropiere, consolidând atractivitatea zonei pentru noi proiecte de dezvoltare imobiliară. Prin integrarea unor soluții de construcție eficiente energetic și sustenabile, proiectul va reduce costurile operaționale pentru locatari și va contribui la un mediu construit mai rezilient.

Această dezvoltare va contribui la sporirea veniturilor bugetare prin taxe și impozite locale, facilitând investițiile ulterioare în infrastructură, utilități și servicii publice.

La nivel social, dezvoltarea imobilului va îmbunătăți calitatea locuirii prin oferirea unor spații moderne, adaptate cerințelor actuale de confort și

 ARHICA 12023000579226 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
	Memoriu de Prezentare		Pagina 22

eficiență energetică. Proiectul va contribui la densificarea controlată a zonei și la optimizarea utilizării terenului. Dezvoltarea acestui proiect va sprijini coeziunea socială, oferind oportunități de interacțiune și dezvoltare a unui mediu locativ echilibrat. De asemenea, investiția va sprijini dezvoltarea economică sustenabilă prin integrarea unor tehnologii moderne și eficiente energetic. Prin utilizarea unor soluții ecologice, imobilul va contribui la protejarea mediului și la reducerea costurilor operaționale pe termen lung.

Având în vedere poziția amplasamentului într-o zonă reglementată și construită, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- tratări arhitecturale de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analizarea și conformarea la cote înalt calitative a spațiilor create;
- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

▪Indicarea lucrărilor necesare a fi elaborate ulterior: detalierea propunerilor în alte studii (P.U.D.):

După aprobarea P.U.Z., dacă se dorește modificarea reglementărilor cu privire la accesele auto și pietonale, retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformării arhitectural - volumetrice, modului de ocupare a terenului, designului spațiilor publice, după caz, reglementărilor cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism (conform art. 32, alin. 5a din Legea 350 din 2001 cu completările și modificările ulterioare) și procentul de ocupare a terenului (conform art. 48, alin. 2 din Legea 350 din 2001), se poate întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D).

Întocmit,
 Arh. Urb. Andrian Razvan G.
 Arh. Urb. Irimia Carmen A.



Coordonator Urbanism

Arh. Dimitriu Elena

