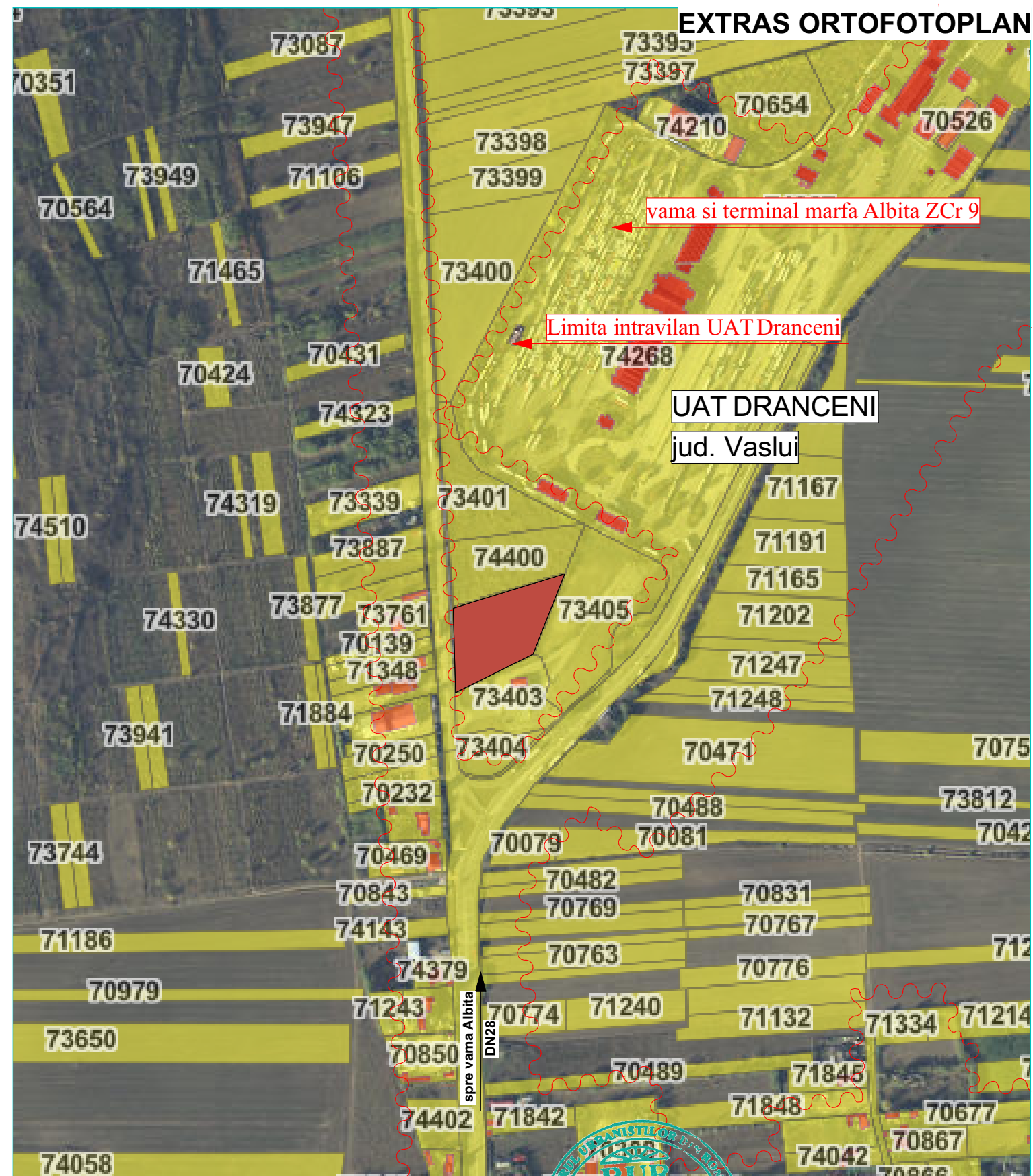
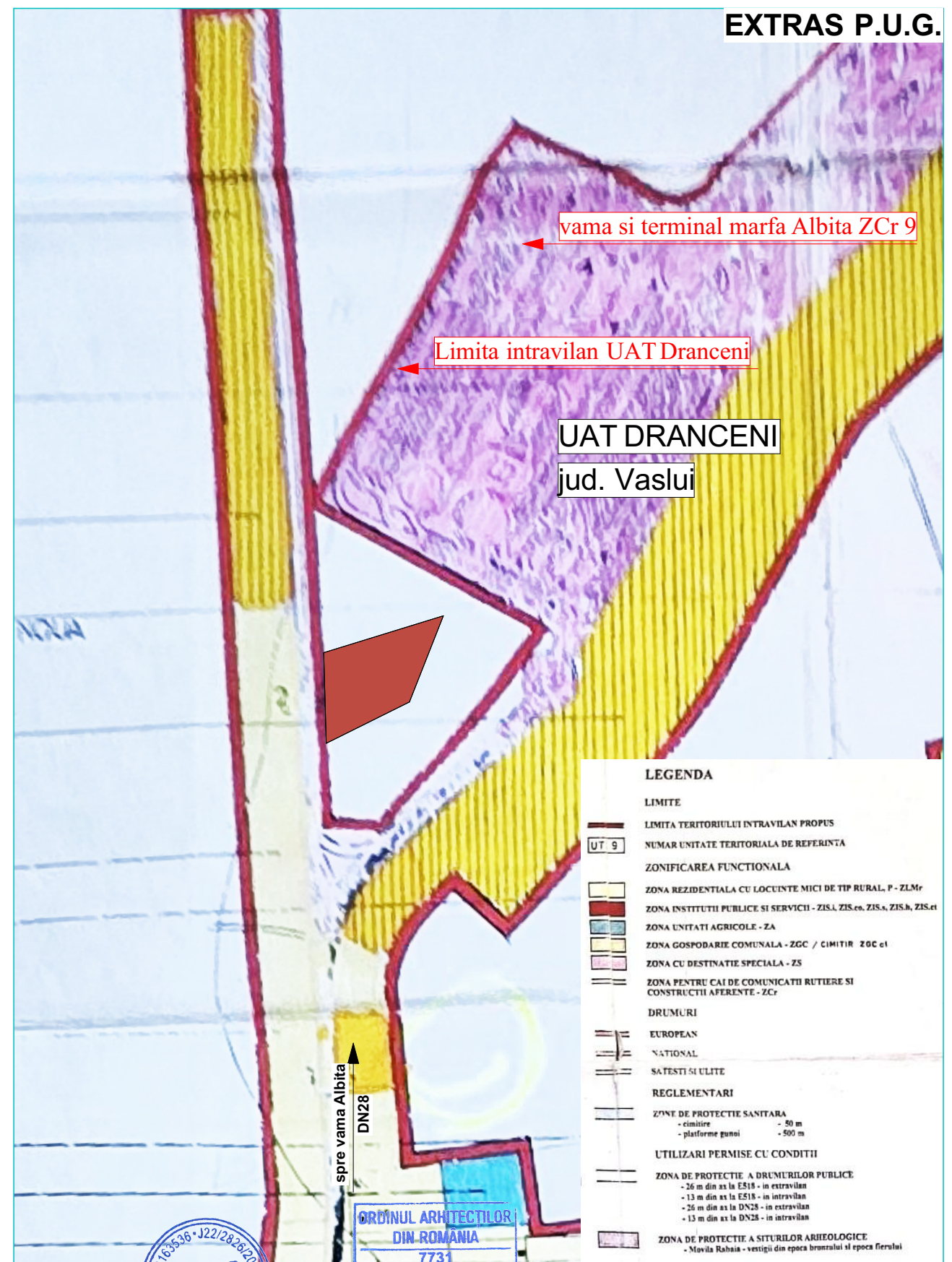
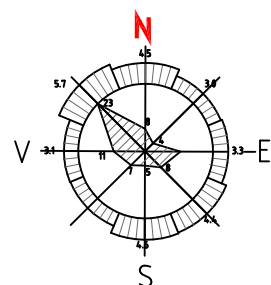
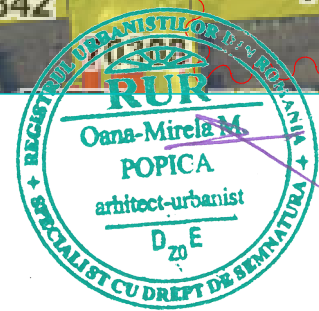




LEGENDA

TEREN STUDIAT



LEGENDA

LIMITE

LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPU

UT 9

NUMAR UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI DE TIP RURAL, P - ZLm

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - ZIS, ZIS.es, ZIS.a, ZIS.b, ZIS.ct

ZONA UNITATI AGRICOLE - ZA

ZONA GOSPODARIE COMUNALA - ZGC / CIMITIR ZGC.ct

ZONA CU DESTINATIE SPECIALA - ZS

ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE - ZCr

DRUMURI

EUROPEAN

NATIONAL

SATESTI SI ULITE

REGLEMENTARI

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

- cimitire - 50 m

- platforme gunoi - 500 m

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

ZONA DE PROTECTIE A DRUMURILOR PUBLICE

- 26 m din ax la ES18 - in extravilan

- 13 m din ax la ES18 - in intravilan

- 26 m din ax la DN28 - in extravilan

- 13 m din ax la DN28 - in intravilan

ZONA DE PROTECTIE A SITURILOR ARHEOLOGICE

- Mavila Rahais - vestigii din epoca bronzului si epoca fierului

Specificatie	Verificator	Verificator	Semnatura	REFERAT / NR. / DATA
Proiectant	S.C. ATELIER INFINIT S.R.L.	Arh. Popica Oana	Arh. Covaşa Petru	Investitor / Beneficiar de investitie:
Sef proiect	Arh. Popica Oana	Arh. Covaşa Petru	Arh. Covaşa Petru	SC HEINRIG IMPEX SRL FILIALA BUCURESTI
Proiectat	CONFORM P.U.G.	Arh. Covaşa Petru	Arh. Covaşa Petru	mun. Bucureşti, Sectorul 3, strada Negoiu, nr. 12
Desenat	Arh. Covaşa Petru	Arh. Covaşa Petru	Arh. Covaşa Petru	Proiect:
				ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII
				Judetul Vaslui, com.Dranceni, sat Rasesti, NC 74401, CF 74401
				Titlu plansa:
				PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

Pr.nr.
03/
2026
Faza
P.U.Z.
Plansa
U 0.0



Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	REFERAT K.M.R. / DATA
Verificator				
Verificator				
Proiectant S.C. ATELIER INFINIT S.R.L. IASI; J22/2826/2017; C.U.I. 38163536 Tel.: 0751.252.687 E-mail: atelier.infinit@gmail.com				Investitor / Beneficiar de investitie: SC HEINRIG IMPEX SRL FILIALA BUCURESTI mun. București, Sectorul 3, strada Negoiu, nr. 12
Proiect: ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII Judetul Vaslui, com.Dranceni, sat Rasesti, NC 74401, CF 74401				Titlu plansa:
Scara: 1: 2000 Data 2026				PLAN DE SITUATIE

Pr.nr.
03/
2026
Faza
P.U.Z.
Plansa
U 0.1



Specificatie	Nr. de	Referent /
Verificator	Verificator	
Verificator		
Proiectant		
S.C. ATELIER INFINIT S.R.L.		
IASI; J22/2826/2017, C.O.I. 36163536		
Tel.: 0751.252.687		
E-mail: atelier.infinit@gmail.com		
Specificatie	Specialitatea	Semnatura
Sef proiect	Arh. Popica Oana	Scara:
Proiectat	Arh. Covașă Petru	1: 5000
Desenat	Arh. Covașă Petru	Data
		2026

Investitor / Beneficiar de investiție:	SC HEINRIG IMPEX SRL FILIALA BUCURESTI
mun. București, Sector 4, strada Mogoșoai, nr. 1	
Proiect:	ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII
Judetul Vaslui, com.Dranceni, sat Rasesti, NC 74401, CF 74401	
Titlu plansa:	RELATIA CU MONUMENTELE

Pr.nr.
03/
2026
Faza
P.U.Z.
Plansa
U 0.2

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII

SITUATIA EXISTENTA

	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
STAREA STRAZILOR	- Terenul studiat are acces din partea de Vest direct din cale de acces Drum National DN28 proprietate publica ce este alaturat terenului. Drumul este asfaltat. - Trotuarul lipseste complet pe ambele laturi	-Modernizarea infrastructurii stradale si a circulatiilor pietonale
PROFILE NECORESPUNZATOARE TRAFICULUI	- Calea de acces DN28 are latimea de 8.80 m. Trotuarele lipsesc pe ambele parti.	-Amenajarea de trotuare adiacente cailor de acces si crearea de santuri pentru colectarea apelor pluviale.
INTERSECTII CONFLICTUALE	-nu este cazul. Terenul studiat are acces la drumul principal prin calea de acces existenta.	- nu se impun interventii.
STANJENIRI INTRE FUNCTIUNI	- Zona este in prezent majoritar agricola cu insertii ocazionale de functiuni rezidentiale si de servicii: in mare parte locuinte si anexe gospodaresti situate pe terenuri agricole, iar ca servicii functiunii de comert, transport, punctul vamal Albita.	Pentru functiunea propusa de prestari servicii cu functiuni complementare se vor respecta distantele legale fata de limite.
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	- Zona din imediata apropiere este sporadic construita, cu locuinte construite recent, din materiale durabile in stare buna si insertii ocazionale de constructii de servicii intretinute bine.	- nu se impun interventii
OCUPAREA TERENURILOR	- terenul studiat si vecinatatile apartin persoanelor fizice si juridice, sunt partial construite, si au categoria de folosinta arabil sau curti constructii.	- nu se impun interventii.
CONDITII GRELE DE FUNDARE	- Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor din precipitații si alunecărilor de teren, și nu prezintă hrube sau alte accidente subterane. Constructiile propuse se pot realiza in conditiile respectarii conditiilor impuse de studiul geotehnic.	- nu se impun interventii.
NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE	- nu este cazul.	- nu se impun interventii.
RISURI NATURALE SI ANTROPICE	- Zona nu este cuprinsa in arealele cu riscuri naturale din PUG.	- nu se impun interventii.
SURSE DE POLUARE	- nu sunt.	- nu se impun interventii.

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELA PROPRIETATE A BENEFICIARILOR PREZENTEI DOCUMENTATII
- LIMITE CADASTRALE

ZONIFICARE

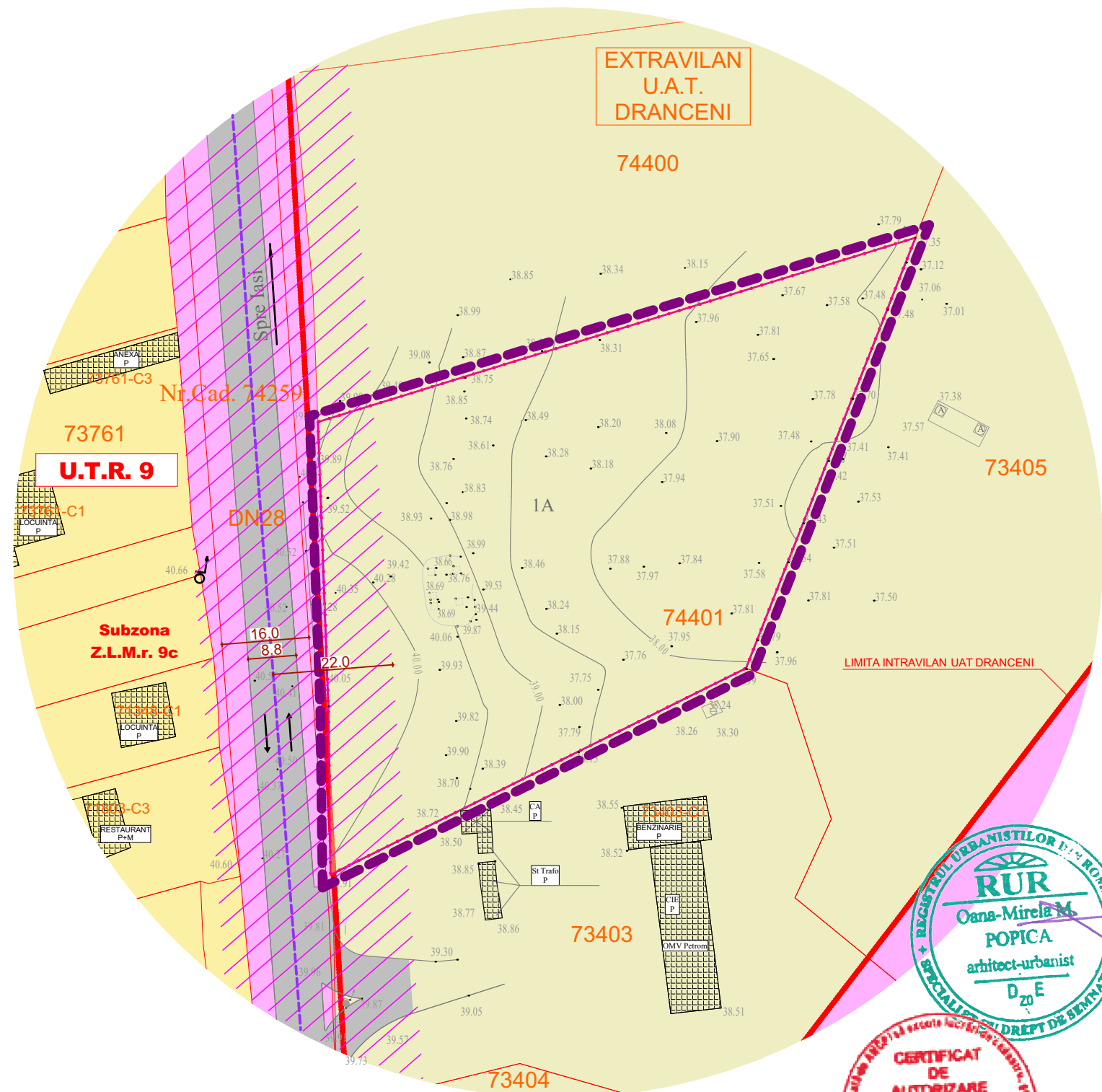
- Extravilan UAT Dranceni
- Z.L.M.r. 9 - Zona rezidentiala cu locuinte mici de tip rural, P
- ZC.r.- Zona pentru cai de comunicatie rutiera, pietonala si constructiile aferente acestora

CIRCULATII

- CALE DE ACCES - drum de asfalt

ZONE DE PROTECTIE /INTERDICTIE/SERVITUTI

- ZONA DE PROTECTIE A DRUMURILOR PUBLICE



BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ

conform PUG aprobat prin HCL Rediu 25/2001 si 4/2024

TEREN STUDIAT CONFORM CU	CATEGORIA DE FOLOSINTA			
	AGRICOL		NEAGRICOL	TOTAL
	Arabil	Vie	Curti, constr.	
EXTRAVILAN	6985,00	0,00	0,00	6985,00
INTRAVILAN	0,00	0,00	6985,00	6985,00
TOTAL	6985,00	0,00	6985,00	6985,00
% DIN TOTAL	6985,00	0,00	6985,00	100,00



ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
7731

Petru COVAȘĂ

Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta
Verificator			
Verificator			
Proiectant			
S.C. ATELIER INFINIT S.R.L.			
IASI; J22/2826/2017; C.U.I. 38163536			
Tel.: 0751.252.687			
E-mail: atelier.infinat@gmail.com			
Specificatie	Specialitatea	Semnatura	Scara:
Sef proiect	Arh. Popica Oana		1:1000
Proiectat	Arh. Covașă Petru		Data
Desenat	Arh. Covașă Petru		2026

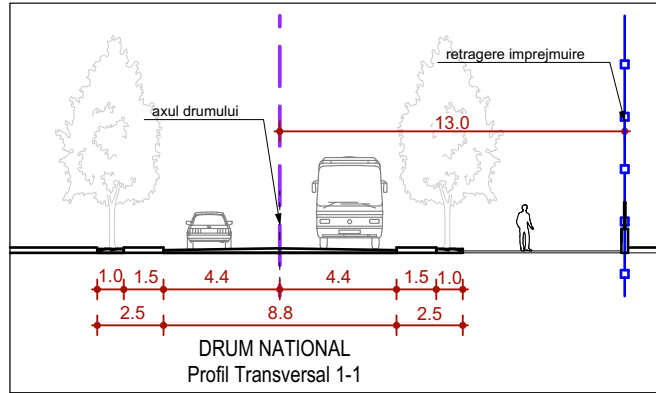
Investitor / Beneficiar de investitie:
SC HEINRIG IMPEX SRL FILIALA BUCUREȘTI
mun. București, Sectorul 3, strada Negoiu, nr. 12

Proiect:
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII
Judetul Vaslui, com.Dranceni, sat Rasesti, NC 74401, CF 74401

Titlu plansa:

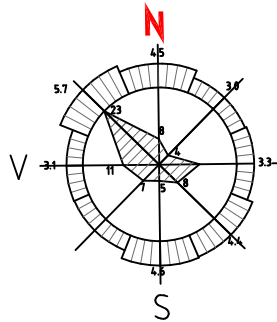
SITUATIA EXISTENTA

Pr.nr.
03/
2026
Faza
P.U.Z.
Plansa
U 1.0



EXTRAVILAN
U.A.T.
DRANCENI

74400



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII

REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELA PROPRIETATE A BENEFICIARILOR PREZENTEI DOCUMENTATII
- RETRAGERE IMPREJMUIRE
- LIMITE CADASTRALE

ZONIFICARE

- Extravilan UAT Dranceni
- Z.L.M.r. 9 - Zona rezidentiala cu locuinte mici de tip rural, P
- SPATIU VERDE aferent drumurilor nationale
- Subzona Z.I.S.co.p. 9 - Zona de prestari servicii comerciale - propusa
- ZC.r.- Zona pentru cai de comunicatie rutiera, pietonala si constructiile aferente acestora

CIRCULATII

- CALE DE ACCES - drum asfaltat
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

DOTARI EDILITARE

- PLATFORMA GOSPODAREASCA - colectare selectiva deseuri

ALINIAMENTE SI DISTANTE FATA DE VECINATATI

- Retrageri ALINIAMENT PRINCIPAL
- Retrageri fata de limitele posterioare si laterale
- SUPRAFATA CONSTRUIBILA

ZONE DE PROTECTIE /INTERDICTIE/SERVITUTI

- ZONA DE PROTECTIE A DRUMURILOR PUBLICE

Propuneri pentru protectia mediului:

- canalizarea se va realiza la un bazin betonat etans vidanjabil dimensionat conform cu functiunile propuse.
- deseurile menajere obtinute se vor depozita selectiv in pubele cu acces din circulatia auto si vor fi ridicate periodic de catre autoritatea responsabila cu salubritatea pe baza de contract.

Locuri de parcare:

- Se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, conform RGU.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților, conform RGU.
- parcare se va asigura pe proprietate, in afara circulatiei publice.

Sanatatea populatiei:

- se va asigura o distanta de 10 m de la punctul gospodaresc la ferestrele spațiilor cu destinație de birouri
- se vor respecta prevederile din OMS 119/2014 si OMS 994/2018

UTR 9 - Subzona Z.I.S.co.p. 9 - zona cladiri prestari servicii comerciale - propusa

Retrageri:

- Retrageri aliniament principal spre Vest: minim 22 m fata de axul caii principale de acces - DN28
- Retrageri fata de limitele de proprietate laterale spre Nord: jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m fata de limita de proprietate.
- Retrageri fata de limitele de proprietate laterale spre Sud : jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m fata de limita de proprietate.
- Retrageri fata de limitele de proprietate posterioare spre Est: jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m fata de limita de proprietate.

UTR 9 Subzona Z.I.S.co.p. 9
Inaltimea cladirilor si gradul
de ocupare al terenurilor:

POT_{maxim admis}=40%
CUT_{maxim admis}=0.8
H_{maxim admis (la cornisa)}=7.0m
H_{maxim admis (la coama)}=11.0m
H_{maxim admis (signalistica)}=22.0m



BILANT TERITORIAL

	PROPOS		EXISTENT	
	Supr. (mp)	%	Supr. (mp)	%
Suprafata teren totala: 6985.00mp				
Total parcela	6985.0	100%	6985.0	100%
Suprafata in intravilan	6985.0	100%	6985.0	100%
Suprafata construabila	2794.0	40%	0.0	0%
Suprafata circulatii - alei, trotuare, parcare	3841.0	55%	0.0	0%
Suprafata teren liber, gradina, spatii verzi	350.0	5%	6985.0	100%

U.T.R. 9
Subzona
Z.I.S.co.p. 9

- 1 - Inaltime minima a cladirii propuse
- 2 - Inaltime maxima la cornisa a cladirii propuse
- 3 - P.O.T. - procent ocupare teren maxim
- 4 - C.U.T. - coeficient utilizare teren maxim

Subzona Z.I.S.co.p.9 - Zona de
prestari servicii comerciale -
propusa

Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta
Verificator			
Verificator			
Proiectant			
S.C. ATELIER INFINIT S.R.L.			
IASI; J22/2826/2017; C.U.I. 38163536			
Tel.: 0751.252.687			
E-mail: atelier.infinit@gmail.com			
Specificatie	Specialitatea	Semnatura	Scara:
Sef proiect	Arh. Popica Oana		1:1000
Proiectat	Arh. Covașă Petru		Data
Desenat	Arh. Covașă Petru		2026

REFERAT / NR. / DATA	
Investitor / Beneficiar de investitie:	
SC HEINRIG IMPEX SRL	
mun. București, Sectorul 3, strada Negoii, nr. 12	
Proiect:	
ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN	
INTRAVILAN IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI	
SERVICII	
Judetul Vaslui, com.Dranceni, sat Rasesti, NC 74401, CF 74401	
Titlu plansa:	
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	

Pr.nr.
03/
2026
Faza
P.U.Z.
Plansa
U 2.0

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII

REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELA PROPRIETATE A BENEFICIARILOR PREZENTEI DOCUMENTATII
- RETRAGERE IMPREJMUIRE
- LIMITE CADASTRALE

ZONIFICARE

- Extravilan UAT Dranceni
- Subzona Z.L.M.r.p. 9 - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI DE TIP RURAL P,P+1
- Subzona Z.I.S.co.p. 9 - Zona de prestari servicii comerciale - propusa
- ZC.r.- Zona pentru cai de comunicatie rutiera, pietonala si constructiile aferente acestora

CIRCULATII

- CALE DE ACCES - drum asfaltat
- CALE DE ACCES - drum pietruit/ de pamant
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

RETELE EDILITARE

- PLATFORMA GOSPODAREASCA - colectare selectiva deseuri
- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA EXISTENTA LEA 0.4 KV

ZONE DE PROTECTIE /INTERDICTIE/SERVITUTI

- ZONA DE PROTECTIE A DRUMURILOR PUBLICE

Alimentare cu apa menajera:

Alimentarea cu apă necesară instalațiilor de igienă se va face prin intermediul unui bazin de apă îngropat dotat cu hidrofor. Prin grijă beneficiarului bazinul de apă va fi alimentat de la distribuitorul local de apă cu ajutorul unor cisterne. Se va institui o zona de protectie de 10 m in jurul puțului forat.

Alimentare cu apa potabila:

Alimentarea cu apa in scop potabil, pentru deservirea personalului si a vizitatorilor, se va realiza cu apa la PET din comert.

Canalizare:

Apele uzate menajere vor fi preluate centralizat intr-un bazin betonat hidroizolat etans vidanjabil ce va fi dimensionat corespunzator in raport cu functiunile propuse. Apele meteorice vor fi directionate catre spatiul verde al terenului studiat.

Retea electricitate:

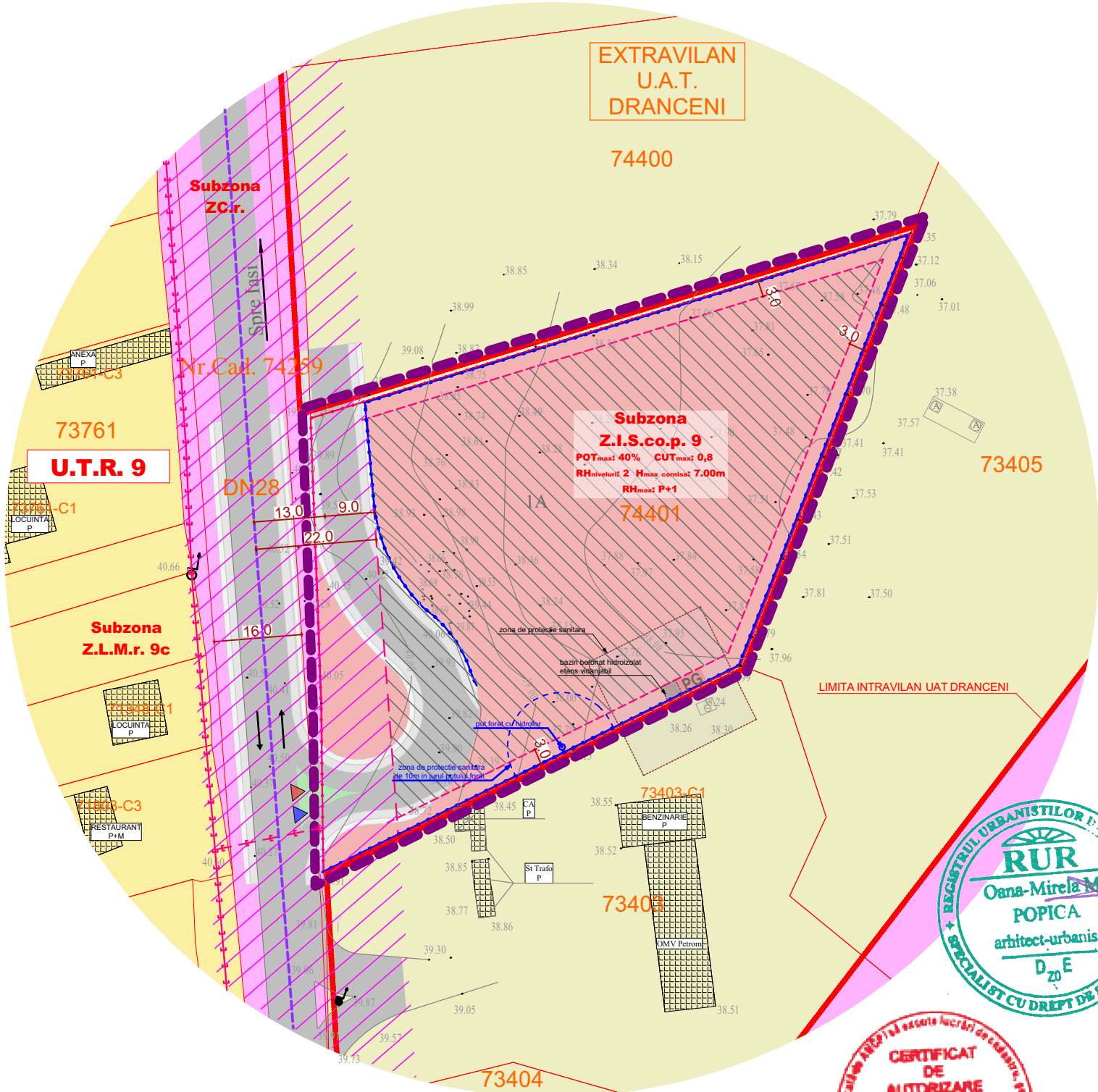
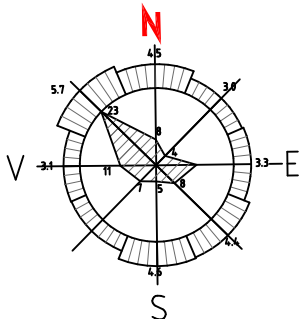
Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la rețeaua electrica de joasa tensiune (LEA 0.4KV) existenta in apropiere pe DN 28, care deserveste cladirile din imediata apropiere a amplasamentului studiat prin extinderea acesteia pana la cladirile propuse.

Alimentare cu energie termica:

Alimentarea cu energie termică a clădirilor cu funcțiuni de servicii se va realiza din surse proprii, prin sisteme individuale de producere a agentului termic, prin soluții tehnice stabilite la fazele ulterioare de proiectare.

Petru
COVAȘĂ

Arhitect cu drept de semnatura



Petrica-Catalin
Leparda

Digitally signed by Petrica-Catalin
Leparda
Date: 2026.05.05 14:59:22 +03'00'



Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	REFERATA NR. V. DATA
Verificator				
Verificator				
Proiectant S.C. ATELIER INFINIT S.R.L. IASI; J22/2826/2017; C.U.I. 38163536 Tel.: 0751.252.687 E-mail: atelier.infinat@gmail.com		Investitor / Beneficiar de investitie SC HEINRIG IMPEX SRL FILIALA BUCURESTI mun. Bucuresti, Sectorul 3, strada Negoiu, nr. 12		
Proiect: ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII Judetul Vaslui, com.Dranceni, sat Rasesti, NC 74401, CF 74401		Titlu plansa: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA		
Specificatie	Specialitatea	Semnatura	Scara:	
Sef proiect	Arh. Popica Oana		1:1000	
Proiectat	ing. Esanu Andrei		Data	
Desenat	Arh. Covașa Petru		2026	

Pr.nr.
03/
2026
Faza
P.U.Z.
Plansa
U 3.0

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U.T.R. 9	1	2	Subzona Z.I.S.co.p. 9 Zona de prestari servicii comerciale - propusa	1 - Inaltime minima a cladirii propuse 2 - Inaltime maxima la cornisa a cladirii propuse 3 - P.O.T. - procent ocupare teren maxim 4 - C.U.T. - coeficient utilizare teren maxim
Subzona	3	4		
Z.I.S.co.p. 9	40%	0.4		

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELA PROPRIETATE A BENEFICIARILOR PREZENTEI DOCUMENTATII
- RETRAGERE IMPREJMUIRE
- LIMITE CADASTRALE

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TEREN PROPRIETATE PUBLICA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

CIRCULATIA TERENURILOR INTRE DETINATORI

- TEREN NECESAR A FI REZERVAT PENTRU LARGIREA CIRCULATIILOR

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

- nu sunt in zona studiata

GOSPODARIRE COMUNALA

- nu sunt in zona studiata

CAI DE COMUNICATIE

- DN28 - necesita imbunatatirea acostamentului si a trotuarului

RETELE EDILITARE

- retele de energie electrica: necesita extindere.
- retele de telecomunicatii: necesita extindere.
- retele de apa potabila: nu sunt in zona studiata.
- retele de canalizare: nu sunt in zona studiata.
- retele de gaz: nu exista in zona studiata.
- retele de termoficare: nu sunt in zona studiata.

SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURIILOR SI REZERVATIILOR NATURALE, A MONUMENTELOR NATURII

- nu sunt in zona studiata

SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI

- nu este cazul;

APARAREA TARII, ORDINEA PUBLICA SI SIGURANTA NATIONALA

- nu este cazul;

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
7731

Petru
COVAŞA

Arhitect cu drept de semnătură

BILANT TERITORIAL - CIRCULATIA TERENURILOR

Suprafatata teren totala: 6985.00mp	EXISTENT		PROPOS	
	Supr. (mp)	%	Supr. (mp)	%
Total parcela	6985.0	100%	6985.0	100%
Suprafata teren proprietate privata ce ramane in proprietate privata	-	%	6985.0	100%
Suprafata teren proprietate privata ce urmeaza a fi trecut in proprietate publica	-	%	0.0	0.0%

Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta
Verificator			
Verificator			
Proiectant S.C. ATELIER INFINIT S.R.L. IASI; J22/2826/2017; C.U.I. 38163536 Tel.: 0751.252.687 E-mail: atelier.infinit@gmail.com			
Specificatie	Specialitatea	Semnatura	Scara:
Sef proiect	Arh. Popica Oana		1:1000
Proiectat	Arh. Covaşa Petru		Data
Desenat	Arh. Covaşa Petru		2026



Investitor / Beneficiar de investitie:
SC HEINRIC IMPEX SRL FILIALA BUCURESTI
mun. Bucureşti, Sectorul 3, strada Negoiu, nr. 12

Proiect:
**ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI
SERVICII**
Judetul Vaslui, com.Dranceni, sat Rasesti, NC 74401, CF 74401

Titlu plansa:
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Pr.nr.
03/
2026
Faza
P.U.Z.
Plansa
U 4.0