

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

Amplasamentul obiectivului: : jud. Vaslui, com. Drânceni,
NC 74401, CF 74401

Beneficiar: HEINRIG IMPEX SRL FILIALA BUCURESTI

Proiectant: S.C. ATELIER INFINIT S.R.L.

Sef proiect: Arh. POPICA OANA

Urbanism: Arh. POPICA OANA

Arh. COVAȘĂ PETRU

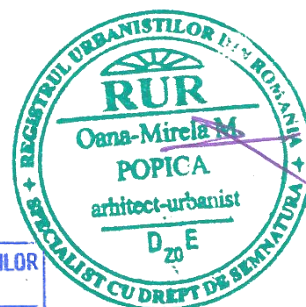
Utilități: ing. EȘANU ANDREI

Geotehnie: S.C. UNIC GEO-STRUCT S.R.L.

Topometrie: ing. HERES DANIELA

Proiect nr.: 03/2026

Data elaborării: 05.2026



BORDEROU GENERAL

- **FOAIE DE CAPĂT**
- **LISTA DE RESPONSABILITĂȚI**

VOLUMUL 1- MEMORIU GENERAL**1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii**5. Anexe:**

- Copie: Certificat Urbanism nr. **107/ 15.04.2026**
- Copie: act de proprietate – pentru **parcelsa cu NC 71708:**
 - actul de vanzare cumparare autentificat sub nr. 1423/ 16.09.2021 de notar public Gorun Larisa-Claudia-Oana din București;
 - actul de dezmembrare autentificat sub nr. 106/ 14.01.2025 de notar public Macovei Ștefan Alexandru din Huși, Vaslui ;
 - contractul de constituire a dreptului de superficie autentificat sub nr. 248/ 31.01.2025 de notar public Cristina Mihaela Niculae.
- Extras carte funciară;
- Ridicare topografică vizat OCPI;
- Aviz geotehnic;
- Aviz SC Delgaz Grid SA;
- Aviz SC Orange Romania SA;
- Aviz D.R.D.P. Iași;
- Aviz A.N.I.F.;

- Aviz D.A.J. Vaslui;
- Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Vaslui;
- Aviz Administrația Bazinală de Apă Prut – Bârlad;
- Aviz securitatea la incendiu;
- Aviz protectia civila;
- Aviz sanatatea populatiei;
- Actul administrativ pentru protectia mediului;
- Raport consultare publică;
- Copia PUZ în format electronic;
- Aviz de Oportunitate;

VOLUMUL 2- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II.Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III.Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

12. Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor
13. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

V. Unități teritoriale de referință

VOLUMUL 3 - PIESELE DESENATE

Planșa U 0.0 – Plan de incadrare în teritoriu;

Planșa U 0.1 – Plan de situație;

Planșa U 0.2 – Relația cu monumentele;

Planșa U 1.0 – Situația existentă;

Planșa U 2.0 – Reglementări urbanistice - zonificare;

Planșa U 2.1 – Propunere de mobilare urbană;

Planșa U 3.0 – Reglementări – echipare edilitară;

Planșa U 4.0 – Proprietatea asupra terenurilor;

VOLUMUL 1 – MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect : **ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII**

Faza Proiect : PUZ

Amplasamentului obiectivului și adresa: jud. Vaslui, com. Drânceni, NC 74401, CF 74401

Beneficiar: S.C. HEINRIG IMPEX S.R.L. FILIALA BUCURESTI

Proiectant general: S.C. ATELIER INFINIT S.R.L.

Șef proiect: Arh. Popica Oana

Urbanism: Arh. Popica Oana

Arh. Covașă Petru

Geotehnie: S.C. UNIC GEO-STRUCT S.R.L. – Studiu geotehnic anexat

Topometrie: ing. Heres Daniela – Ridicare topo anexată

Nr. Proiect: 03/2026

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului : S.C. HEINRIG IMPEX S.R.L. FILIALA BUCURESTI, ca urmare a condițiilor impuse prin certificatul de urbanism nr. **107/15.04.2026** eliberat de către Primăria Consiliul Județean Vaslui, **ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII.**

Amplasamentul este situat pe teritoriul administrativ al comunei Drânceni, și este identificat cu NC 74401, CF 74401, situat în extravilan.

Suprafața de teren este de **6985 mp** și este deținut prin drept de suprafață de către Heinrig Impex S.R.L. Filiala București din partea Nilcom Servtrans SRL în calitate de proprietar.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificată cu legea 453/2001, în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată privind Regulamentul General de Urbanism, cu GM-010-2000, precum și oricare alte prevederi legale aflate în vigoare.

Solicitări ale temei program

Investiția propune introducerea unui teren in intravilan in zona de prestari servicii si reglementarea acestuia. Suprafata de teren ce este propusa de a fi introdusa in intravilan se afla in extravilanul comunei Drânceni din județul Vaslui. In acelasi timp, prin prezenta documentatie se propune reglementarea modului in care se pot construi pe teren cladirile propuse si raportul de vecinatate intre ele. Solutiile propuse spre autorizare vor avea o arhitectura moderna ce se va integra armonios cu mediul natural si tesutul urbanistic predominant in zona.

Prin Planul Urbanistic Zonal se va analiza situația existentă și potențialul de dezvoltare urbanistic al zonei și se vor formula propuneri de organizare funcțională,

volumetrică și tehnică a zonei, care va defini zona studiată și relațiile ei cu zonele învecinate.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- amplasarea obiectivului pe teren, reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- rezolvarea accesului auto și pietonal pe parcela pe care se va amplasa investiția propusă;
- amenajarea locurilor de parcare necesare și rezolvarea traseului auto pe parcelă;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a construcțiilor propuse: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații;
- mobilarea și amenajarea urbanistică a terenului studiat;
- utilizarea rațională și echilibrată a terenului beneficiarului: stabilirea înălțimii maxime admisibile a clădirilor și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT);
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate precum și cu zonele învecinate;
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Pentru zona studiată în care se afla terenul proprietate cu NC 74401, programul de dezvoltare propune rezolvarea unor probleme precum:

- Construcția de drumuri noi și modernizarea celor existente;
- Necesitatea unui sistem de transport public în comun bine dezvoltat și a unui management al traficului bine pus la punct.

1.3. Surse documentare

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentația de urbanism și amenajarea teritoriului elaborată anterior, și anume documentația PUG/RLU nr. 3035/Ad7/2000, aprobată cu hotărârea Consiliului local Drănceni nr. 25/30.06.2001 și nr. 4/19.01.2024.

Dintre principalele acte normative specifice se iau în considerare:

- Codul civil;
- Legea nr. 5/2000 – privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Județean;
- Legea nr.350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- Ghidul aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996;
- Ordinul MLPAT nr. 176/2000 OG. 27/ 2008.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenul propus a fi construit se află situat în extravilanul comunei Drânceni – teritoriu care se învecinează și se unește cu construcțiile și rețeaua stradală a comunei Drânceni - fiind o zonă în care se integrează armonios în țesutul rural funcțiuni de locuire cu funcțiuni de dotări și prestări servicii publice și private. Zona este mobilată cu locuințe individuale mici de tip rural pe lot cu anexe complementare și terenuri agricole, și de servicii și funcțiuni publice ce deservește locuitorii zonei și ai localităților învecinate. Accesul la drumul național DN28 ofera multiple oportunități de dezvoltare a funcțiunilor de prestări servicii, fapt demonstrat și de multiplele cladiri de servicii ce sunt prezente în zona.

În ultimii ani zona studiată prezintă un mare interes de dezvoltare și reglementare urbană, beneficiind de accesibilitate din drumurile publice, de posibilitatea racordării la echiparea tehnico – edilitară existent și de vecinătatea cu punctul vamal Albița.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În ultimele decenii se dezvoltă zone de locuințe individuale și de prestări servicii, cu regim de înălțime divers (P, P+1), și mai pronunțat în perioada recentă de creștere a importanței comunei Drânceni prin care s-a atras mult capital monetar și uman. Acest fapt a dus la o dezvoltare accelerată pe orizontală a comunei Drânceni, și anume UTR 9, care se afla în imediată apropiere a punctului vamal Albița, la o distanță de 7 km față de centrul comunei. Astfel s-au priorizat investiții spre locuințe individuale și cladiri de utilitate publică și prestării servicii pentru populație, precum și dezvoltarea infrastructurii rutiere și de utilități pentru acestea.

Potențial de dezvoltare

Într-o zonă preponderent de locuire cu funcțiuni complementare, inserția unor spații de servicii și dotări, reprezintă o bună oportunitate.

Conform documentației PUG/RLU nr. 3035/Ad7/2000 aprobată cu hotărârea Consiliului Local Drânceni nr. 25/30.06.2001 și 1/19.01.2024 și a certificatului de urbanism nr. 107/ 15.04.2026, amplasamentul este situat în extravilan și în vecinătatea unei zone agricole, la o distanță de 0.3 km fiind o zonă de locuințe individuale și cladiri prestări servicii cu P-P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Accesul principal în incintă se realizează de pe latura de vest a proprietății dinspre drumul național DN28.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul este situat pe teritoriul administrativ al comunei Drânceni și este identificat cu NC 74401, CF 74401.

Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată se află situată:

- În partea de est a comunei Drânceni;
- La o distanță de aproximativ 7.0 km față de primăria comunei Drânceni;
- La o distanță de aproximativ 1 km față de punctul vamal Albița;

Accesibilitatea

Accesul în incintă se realizează de pe latura de vest a proprietății dinspre drumul național DN28.

Suprafața studiată se învecinează:

- la Nord – teren proprietate privată – NC 74400
- la Sud - teren proprietate privată NC 73403;
- la Vest – cale de acces – DN 28;
- la Est - teren proprietate privată – NC 73405.

Cooperarea în domeniul edilitar

Zona studiată este prevăzută cu rețea de alimentare cu energie electrică, de rețea de telecomunicații, restul rețelelor nu au fost încă dezvoltate indeajuns.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În conformitate cu normativul P100 – 1/2013, Iasi, amplasamentul studiat, se afla în zona cu următoarele caracteristici :

- zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare - **ag = 0,35g** (P100 – 1/2013)
- perioada de control (colț) - **Tc=1.0 sec** (P100 - 1/2013)
- adâncimea maximă de îngheț este de **-1.50m** de la cota terenului amenajat(STAS 6054-77).

Terenul este preponderent plat.

Conform studiului geotehnic și de stabilitate pe amplasamentul studiat:

- nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate;
- elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament nu descriu un risc de inundare a zonei.

Caracteristici climatice

Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic căruia îi aparține amplasamentul, impune următoarele încadrări:

- conform codului de proiectare CR1-1-3/2012, încărcărea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de 2,5kN/m², pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani;
- conform codului de proiectare CR1-1-4/2012 presiunea de referință a vântului pentru amplasamentul în discuție este de 0,7 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual.

Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor din precipitații și alunecărilor de teren, și nu prezintă hrube sau alte accidente subterane.

2.4. Circulația

Circulația rutieră

Se constată disfuncționalități privind starea degradată, lățimea necorespunzătoare și finisajul carosabilului.

Drumul național DN28 este tranzitat de mijloace de transport în comun ce circulă între Ghermanești, Râsești, Huși, astfel facilitând deplasarea în județ.

Circulația feroviară

Stația feroviara cea mai apropiată se afla la o distanță de 18,0 km în

municipiul Huși.

Circulația aeriană

Față de amplasamentul studiat, cel mai apropiat aeroport este situat la aproximativ 68 km – în afara municipiului Iași.

Capacități de transport

Principalele căi de comunicație din zonă sunt:

- Drumul național DN28 – este calea de acces la teren, are două benzi de circulație auto, câte una pe fiecare sens, acesta fiind un drum asfaltat;

2.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața totală a terenului este de **6985 mp**.

Terenul este situat într-o zonă cu vecinătăți formate preponderent din teren arabil, spațiile verzi sunt dispuse la marginea drumului, oferind zonei unitate. Locurile de parcare de care se deservește clădirile de servicii și dotări sunt amenajate în incinta proprietăților private.

Sub aspect juridic, terenurile din zona studiată sunt în majoritate terenuri proprietate privată.

Terenul este neconstruit și are categoria de folosință arabil.

În situația existentă parcela nu are amenajate parcări.

Suprafața studiată se învecinează:

- la Nord – teren proprietate privată – NC 74400
- la Sud - teren proprietate privată NC 73403;
- la Vest – cale de acces – DN 28;
- la Est - teren proprietate privată – NC 73405.

Relaționări între funcțiuni:

Amplasamentul este situat pe teritoriul administrativ al comunei Drânceni, și este identificat cu NC 74401, CF 74401, situat în extravilan și în vecinătatea unei zone arabile, la o distanță de aproximativ 0.3 km fiind o zonă de locuințe individuale mici de tip rural și clădiri prestări servicii cu P-P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunile zonei.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Pe suprafața studiată în prezentul PUZ nu există construcții. Procentul de ocupare este de 0.00%

În vecinătăți gradul de ocupare a terenurilor este de aproximativ 30%.

Aspecte calitative ale fondului construit

Amplasamentul se află într-o zonă arabilă, cea mai apropiată zonă construită este una cu caracter sporadic. În ultimii 10 ani s-a observat o dezvoltare mult mai puternică a zonei cu clădiri noi. Marea majoritate a construcțiilor se află în stare bună.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Parcela și drumul național DN28 împreună cu căile de acces din zonă dispun de servicii publice reprezentate de căile rutiere și pietonale și de echiparea tehnico-edilitară.

Asigurarea cu spații verzi

Pentru terenul studiat se observă că un procent de aprox. 100% din suprafața terenurilor este ocupat cu spații verzi și grădini de fațadă. Pentru zona învecinată se

observă un procent de aproximativ de 5-30% ocupat cu spații verzi și grădini de fațadă.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din studiul geotehnic și de stabilitate. Având în vedere cotele ridicate ale amplasamentului nu se poate vorbi de inundabilitate. Din analiza studiului geotehnic și de stabilitate rezultă că zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Dintre disfuncționalități se pot enumera existența în zona studiată a drumurilor cu îmbrăcăminte asfaltică degradată, și a unor porțiuni în care drumurile și trotuarele sunt degradate sau lipsesc complet.

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată este echipată corespunzător cu rețele de energie electrică, rețea de telecomunicații.

A. Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de distribuție a energiei electrice existente este pe drumul național DN28;

B. Telecomunicații

Rețelele existente de telecomunicații se află pe drumul național DN28.

Principala disfuncționalitate:

- Cablurile de telefonie și internet sunt pozate aerian pe stâlpi, creând disconfort vizual.

2.7. Probleme de mediu

Pe terenul studiat nu s-au înregistrat valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite măsuri speciale de protecție. În același timp potențialul social al zonei nu necesită măsuri speciale de protecție.

Aceste concluzii au fost elaborate în urma studierii "Ordinului comun al MAPPM (nr. 214 / RT / 1999) - MLPAT (nr. 16 / NN / 1999) și analizelor de evaluare a problemelor existente de mediu pe zona studiată.

Relația cadru natural – cadru construit

Pentru toate funcțiunile existente în zona studiată se observă că acestea nu au un caracter poluant raportat la poluarea de tip apă – aer – sol.

De asemenea drumurile au îmbrăcăminte și profile transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se completează permanent spațiile plantate, adecvate și ecologice, inclusiv prin combaterea biologică a dăunătorilor.

Având în vedere cotele ridicate ale amplasamentului nu se poate vorbi de inundabilitate. Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată după cum reiese din studiul geotehnic și de stabilitate.

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

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona nu prezintă potențial balnear sau turistic.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea funcțiunii propuse.

2.8. Opțiuni ale populației**Informarea și consultarea publicului:**

Prezenta documentație a fost supusă procedurii de consultare a populației, în urma căreia nu au fost primite sesizări sau păreri contra realizării acestei investiții.

Punctele de vedere ale administrației publice locale:

Organele administrației publice locale ale comunei Drânceni promovează acest tip de dezvoltare, considerată a fi o continuare firească a zonei ce cuprinde funcțiuni similare.

Punctul de vedere al elaboratorului:

Prin amplasarea unei funcțiuni de servicii și dotări într-o zonă predominant de locuințe individuale și servicii se dezvoltă zona studiată.

Printre oportunități se numără și accesul facil dinspre punctul vamal Albița și vecinătatea unor artere de circulație importante la nivel local, județean și național.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare****Ridicarea topo**

Pentru realizarea prezentei documentații a fost întocmită o ridicare topografică cu scopul de a descrie cât mai exact zona studiată. Suprafața de teren are o formă neregulată în plan, cu o deschidere la drumul public de acces de aproximativ 80,00m pe latura de Vest. Terenul are o pantă de la vest la est, diferența de nivel fiind de 3.00 metri, unde cota mai înaltă se află pe latura de Vest a terenului studiat. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu are la bază o ridicare topografică vizată cu semnatura digitală de către OCPI.

Avizul geotehnic nr. 04/2026 realizat de către **SC UNIC GEOSTRUCT SRL** efectuat în zonă relevă posibilitatea realizării de construcții în condițiile respectării prevederilor Studiului geotehnic.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform documentației PUG nr. 3035/Ad7/2000 aprobată prin HCL Drânceni nr. 25/30.06.2001 și 4/19.01.2024, amplasamentul situat este în extravilanul comunei Drânceni.

Documentația PUG Drânceni prevede și reglementează pentru zonele cu funcțiuni de prestări servicii se reglementează :

- tipurile de utilizări permise ;
- orientarea față de punctele cardinale va respecta prevederile art. 17 din RGU ;
- accesele carosabile vor respecta prevederile art. 25 din RGU;
- amplasarea în interiorul parcelei va ține cont de respectarea prevederilor art.

24 din RGU și va ține seama de distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și distanțele minime necesare intersecțiilor în caz de incendiu ;

- înălțimea construcțiilor va respecta, nivelul clădirilor imediat învecinate;
- POT (procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei 2 din RGU, în funcție de destinația clădirii).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat are o formă neregulată, cu o diferență de nivel de 3.00 metri și cu suprafața totală de 6985.00 mp, este neconstruit și nu prezintă elemente atractive naturale care pot fi valorificate. Pentru asigurarea unui climat sănătos se propune menținerea unui procent cât mai mare de spații verzi.

Pentru proiectarea geotehnică se vor respecta prevederile din SR EN 1997-1:2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate, SR EN 1998-5:2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate, NP 074/2014, NP 122/2010 și NP125/2010.

Se vor elimina toate posibilitățile de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia cu efect negativ imediat asupra construcției, în special trebuie să se țină seama de prevederile privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire, indicativ NP 125:2010.

Comportamentul specific al PSU poate genera degradări ale construcțiilor fundate pe acestea și fenomene de pierdere a stabilității. Prin măsuri specifice se urmărește menținerea siguranței construcțiilor și a stabilității masivelor de pământ.

3.4. Modernizarea circulației

Principalul front la calea de acces, cu o lungime de aproximativ 80,00 metri are asigurat accesul carosabil de pe drumul național DN28.

Conform HG 525/1996 strazile pentru accesul carosabil pe teren vor avea o lățime de minim **7,00m** și de **3,5m** latime dacă strazile de tip fundatură când acestea sunt până în 30m lungime și dotate cu refugii, și în legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. În cazul terenului studiat, lățimea drumului național va fi de **minim 7,00m**, conform documentației PUG nr. 3035/Ad7/2000 aprobată prin HCL Drânceni nr. 25/30.06.2001 și 4/19.01.2024.

Calea de circulație existentă are caracteristicile:

- Drum public de acces DN28, are o lățime de **8,80 m** – cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens – acesta fiind drum asfaltat. Drumul public de acces la terenul studiat nu are trotuare.

Se propune modernizarea drumului de acces la terenul studiat. Drumul nou creat va avea un profil carosabil de 8.80m și două sensuri de circulație. Adiacent va fi prevăzut un trotuar de 2.00m ce va deservi circulația pietonală până la terenul studiat conform detaliilor date în planimetria propusă din planșa U 2.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Stationarea vehiculelor se va face în interiorul proprietății astfel:

- Se va asigura câte un loc de parcare pentru clienți 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.

- Parcarea se va asigura pe proprietate, in afara circulatiei publice.

Numărul locurilor de parcare este dimensionat conform funcțiunii și HG 525/1996.

3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafața totală de **6985.00 mp** in extravilan, și va avea următoarele reglementări:

- **Funcțiuni:**

- Construcții comerciale;
- Construcții de alimentație publică;
- Clădiri administrative;
- Anexe complementare;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Utilități și amenajări aferente funcțiunilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, depozite, platforme betonate, garaje, spații plantate, cladiri anexe complementare, etc.
- Reclame sub formă de: totemuri, panouri publicitare, steaguri, piloni publicitari cu înălțime maximă de 22.00 m – amplasate pe teren sau pe clădire.

- **Alinieri stradale:**

- Retrageră aliniament principal: minim 22 m fata de axul caii principale de acces – DN28

- **Alinieri laterale:**

- Retrageră fata de limitele de proprietate laterale spre Nord: jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m fata de limita de proprietate;
- Retrageră fata de limitele de proprietate laterale spre Sud: jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m fata de limita de proprietate;
- Retrageră fata de limitele de proprietate posterioare spre Est: jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m fata de limita de proprietate.
- Depășirea aliniamentelor este permisă doar pentru:
 - Spații de expunere si prezentare ;
 - Stații de transport în comun ;
 - Post trafo ;
 - Elemente de reclamă sub formă de : totemuri, panouri publicitare, steaguri, piloni publicitari, amplasate pe teren sau pe clădire.

- **Regim de înălțime:**

- Înălțimea la streșină sau atic pentru clădiri va fi de: P, P+1E - maxim +7.00 m măsurată de la cota C.T.A (cota terenului amenajat măsurat la nivelul cel mai înalt pe care este amplasată clădirea – 2 niveluri supraterrane. Se admite un nivel subteran;

- Reclame sub formă de: totemuri, panouri publicitare, steaguri, piloni publicitari vor avea înălțime maximă de 22.00 m – amplasate pe teren sau pe clădire.
- **Procentul de Ocupare a Terenului** va fi de maxim 40 %;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului** va fi de maxim 0.8 mp/ADC pentru a se încadra în reglementările vecine ale terenurilor aflate în intravilan - conform cu planul de încadrare.
- **Parcarea** va fi amenajată pe suprafața terenului. Locurile de parcare vor fi calculate cf. HG 525/1996.

Extravilan comuna Drânceni

BILANȚ EXISTENT	MP	%
CONSTRUCȚII	0,00	0,00
SUPRAFAȚA CIRCULAȚII – ALEI, TROTUARE, PARCARE	0,00	0,00
SPAȚII VERZI/ TEREN ARABIL	6985,00	100,00
TEREN IN EXTRAVILAN	6985,00	100,00
TOTAL TEREN	6985,00	100,00

UTR 9 Subzona Z.I.S.co.p. 9

BILANȚ PROPUȘ	MP	%
SUPRAFAȚA CONSTRUIBILĂ	2794,00	40,00
SUPRAFAȚA CIRCULAȚII – ALEI, TROTUARE, PARCARE	3841,00	55,00
SPAȚII VERZI	350,00	5,00
TEREN IN INTRAVILAN	6985,00	100,00
TOTAL TEREN	6985,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirea va avea asigurate următoarele utilități:

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă necesară instalațiilor de igienă se va asigura prin realizarea unui puț forat dotat cu hidrofor pentru a deservi clădirile de servicii și dotările propuse prin prezenta documentație. Se va institui o zonă de protecție de 10 m în jurul puțului forat.

Debitul de apă necesar clădirilor va fi asigurat prin soluția tehnică propusă în documentația de autorizare a clădirilor.

Se vor respecta normativele în vigoare cu privire la proiectarea captărilor cu puțuri forate și al debitului maxim al puțurilor forate în funcție de situația de la fața locului și de necesitățile clădirilor ce vor fi supuse la autorizare în etapa ulterioară aprobării prezentului PUZ.

Pentru asigurarea necesarului de apă în scop potabil, pentru deservirea personalului și a vizitatorilor se va utiliza apă potabilă îmbuteliată la PET din comerț.

Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi preluate într-un bazin betonat hidroizolat etanș vidanjabil ce va fi dimensionat corespunzător în raport cu funcțiunile propuse în etapa de autorizare clădiri.

Apele meteorice vor fi directionate către spațiul verde al terenului studiat.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua electrică de joasă tensiune (LEA 0.4KV) existentă în apropiere (la o distanță de 50 m față de teren), care deservește clădirile din imediată apropiere a amplasamentului studiat prin extinderea acesteia până la clădirile propuse.

Alimentarea cu energie termică

Zona nu este echipată cu rețea de alimentare cu energie termică.

Încălzirea clădirilor de servicii și a dotărilor propuse prin prezenta documentație se va realiza prin intermediul unei soluții pe bază de energie electrică. Racordul de energie electrică va fi bazat pe necesarul de energie electrică calculat la faza de autorizare a clădirilor ce urmează a fi propuse pe terenul studiat. Soluția tehnică de racordare la rețeaua existentă va fi stabilită de către administratorul rețelei de electricitate din zonă.

Gaze naturale

Zona nu este echipată cu rețea de alimentare cu gaze naturale.

Telecomunicații

Zona este echipată cu rețea de telecomunicații.

Se va face racord la rețeaua existentă pe drumul național DN28.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor se va face selectiv în europubele amplasate pe o platformă betonată și vor fi ridicate periodic de către firma specializată care deservește comuna Drânceni.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului sau surse generatoare de reziduuri chimice.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea construcțiilor propuse vor fi alese astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea hidrotermică și acustică corespunzătoare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005, modificată și completată de Legea nr. 265/2006.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în avizul geotehnic la faza PUZ și în studiul geotehnic și de stabilitate la momentul realizării construcțiilor.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate într-un bazin betonat hidroizolat etanș vidanjabil ce va fi dimensionat corespunzător în raport cu funcțiunile propuse.

Apele meteorice provenite de pe platformele betonate auto vor fi preluate printr-un sistem de rigole sau guri de scurgere și vor fi dirijate către un separator de nisip și hidrocarburi. Înainte de a fi deversate, apele pluviale vor fi stocate într-un

bazin de retentie. Apele colectate in bazinul de retentie vor fi dirijate prin pompare pentru intretinerea spatiilor verzi.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Platforma destinată depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, este propusă a fi amenajată la o distanță de minim **10,00 m** de ferestrele construcțiilor propuse. Va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere. Aceasta va fi întreținută în permanentă stare de curățenie. Deșeurile vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate de serviciul de salubritate centralizat al comunei Drânceni.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi – nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi – suprafețele de teren rămase libere se vor planta: ca spații verzi de protecție (perimetral pe limita de proprietate a terenului, pe aliniament), ca spații verzi cu rol decorativ.

Protejarea bunurilor de patrimoniu – nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitate urbană – nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore - se vor lua toate măsurile ce privesc diminuarea până la eliminare a disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Se vor respecta deasemenea prevederile Ordinului M.S. nr. 119/2014 și 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, privind distanțele dintre clădiri pentru asigurarea însoririi fațadelor, amplasarea locurilor de parcare și a platformelor gospodărești precum și cele privind colectarea și canalizarea apelor uzate menajere.

Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor din zona studiată, sunt situate la distanțe de minimum **5,00 m** față de ferestrele ferestrelor incaperilor de locuit.

3.8. Obiective de utilitate publică

Amplasamentul este deținut prin drept de suprafață de către Heinrig Impex S.R.L. Filiala București din partea Nilcom Servtrans SRL în calitate de proprietar și este situat pe teritoriul administrativ al comunei Drânceni și este identificat cu **NC 74401, CF 74401**.

Suprafața de teren proprietatea solicitanților este de **6985,00 mp** și este deținut în baza următoarelor documente:

-pentru **parcele cu NC 74401**:

- actul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1423/ 16.09.2021 de notar public Gorun Larisa-Claudia-Oana din București;

- actul de dezmembrare autentificat sub nr. 106/ 14.01.2025 de notar public Macovei Ștefan Alexandru din Huși, Vaslui ;

- contractul de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 248/ 31.01.2025 de notar public Cristina Mihaela Niculae.

Terenul este neconstruit și are categoria de folosință « arabil ».

În zonă există următoarele obiective de utilitate publică:

Rețele de utilități **de interes local**:

- Rețea de alimentare cu energie electrică;
- Rețea de telecomunicații.

Străzi **de interes național:**

- Drumul național DN28;

Străzi **de interes local:**

- Drumul național DN28;

Trotuare **(drum național DN28):**

• În momentul de față, drumul național DN28 nu este amenajată cu trotuare în zona studiată. În funcție de necesități, se va ceda terenul din proprietate privată pentru a se putea respecta HG 525/1996 cu privire la dimensiunea strazilor și a trotuarelor adiacente acestora.

4. Concluzii – măsuri în continuare

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că amplasamentul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse și se va înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al UAT Drânceni.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Prevederile PUZ-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție:

- Reglementarea terenului;
- Indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- Reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- Statutul juridic al terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;
- Măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

Priorități de intervenție

Pentru realizarea obiectivului principalele priorități sunt:

- Realizarea racordurilor la rețelele edilitare existente
- Realizarea sistematizării terenului.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Parcela destinată construirii îndeplinește următoarele condiții:

- Acces direct carosabil și pietonal;
- Posibilitatea de racordare la rețelele edilitare existente;
- Asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.

Pentru obținerea unei zone unitare și bine structurate se vor urmări:

- Tratarea unitară a construcțiilor propuse din punct de vedere funcțional și plastic;
- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;

- Abordarea atentă a spațiilor verzi, a zonelor plantate;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

Prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a terenului și zonei studiate, și care asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

O dată cu aprobarea, PUZ și RLU capătă o valoare juridică, constituindu-se în instrumentul de lucru al administrației publice locale în:

- Fundamentarea solicitării unor fonduri europene sau de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publică:
 - Modernizarea căilor de comunicație sau realizarea de trasee noi;
 - Dezvoltarea echipării edilitare;
- Emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, în conformitate cu prevederile PUZ și RLU.

Prevederile PUZ-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Vaslui și aprobarea sa conform anexei la Legea nr. 350/2001 actualizată.

Întocmit,

Arh. Covașă Petru



Urbanism,

Arh. Popica Dana



VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament constituie instrumentul operațional al documentației **ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII**, detaliind sub formă de prescripții – permisiuni și restricții – reglementările ce privesc organizarea urbanistică a zonei. După aprobarea PUZ, aceste prescripții devin obligatorii.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului aferent PUZ se află:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 /1996 și revizuit în 2002;
- Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al PUZ, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata 2008;
- Legea nr. 163/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – modificări (Legea nr. 197/2016)
- Documentații PUZ elaborate anterior în cadrul zonei.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă la terenul situat în comuna Drânceni, identificat cu NC 74401, CF 74401, teren în suprafață de 6985,00 mp, aflata în intravilan ce se constituie ca **ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN ZONA DE COMERT SI PRESTARI SERVICII**, fiind deținut prin drept de suprafață de către Heinrig Impex S.R.L. Filiala București din partea Nilcom Servtrans SRL în calitate de proprietar și se aplică terenului delimitat în planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecinătăți:

Suprafața studiată se învecinează:

- la Nord – teren proprietate privată – NC 74400
- la Sud - teren proprietate privată NC 73403;
- la Vest – cale de acces – DN 28;
- la Est - teren proprietate privată – NC 73405.

Bază legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construire în cadrul zonei.

După aprobarea PUZ, prezentul Regulament devine baza legală și actul de autoritate al administrației publice locale.

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

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

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului sau surse generatoare de reziduri chimice.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor vor fi alese astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005, modificată și completată de Legea nr. 265/2006.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în avizul geotehnic la faza PUZ și în studiul geotehnic și de stabilitate la momentul realizării construcțiilor.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate într-un bazin betonat hidroizolat etans vidanabil ce va fi dimensionat corespunzător în raport cu funcțiunile propuse.

Apele meteorice provenite de pe platformele betonate auto vor fi preluate printr-un sistem de rigole sau guri de scurgere și vor fi dirijate către un separator de nisip și hidrocarburi. Înainte de a fi deversate, apele pluviale vor fi stocate într-un bazin de retenție. Apele colectate în bazinul de retenție vor fi dirijate prin pompare pentru întreținerea spațiilor verzi.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, este propusă a fi amenajată la o distanță de minim **10,00 m** de ferestrele construcțiilor propuse. Va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere. Aceasta va fi întreținută în permanentă stare de curățenie. Deșeurile vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate de serviciul de salubritate al comunei Drânceni.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi – nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi – suprafețele de teren ramase libere se vor planta: ca spații verzi de protecție (perimetral pe limita de proprietate a terenului, pe aliniament), ca spații verzi cu rol decorativ.

Protejarea bunurilor de patrimoniu – nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitate urbană – nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore - se vor lua toate măsurile ce privesc diminuarea până la eliminare a disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Clădirea va avea asigurate următoarele utilități:

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă necesară instalațiilor de igieră se va asigura prin realizarea

unui puț forat dotat cu hidrofor pentru a deservi clădirile de servicii și dotările propuse prin prezenta documentație. Se va institui o zonă de protecție de 10 m în jurul puțului forat.

Debitul de apă necesar clădirilor va fi asigurat prin soluția tehnică propusă în documentația de autorizare a clădirilor.

Se vor respecta normativele în vigoare cu privire la proiectarea captărilor cu puțuri forate și al debitului maxim al puțurilor forate în funcție de situația de la fața locului și de necesitățile clădirilor ce vor fi supuse la autorizare în etapa ulterioară aprobării prezentului PUZ.

Pentru asigurarea necesarului de apă în scop potabil, pentru deservirea personalului și a vizitatorilor se va utiliza apă potabilă îmbuteliată la PET din comerț.

Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi preluate într-un bazin betonat hidroizolat etans vidanjabil ce va fi dimensionat corespunzător în raport cu funcțiunile propuse.

Apele meteorice vor fi directionate către spațiul verde al terenului studiat.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua electrică de joasă tensiune (LEA 0.4KV) existentă în apropiere (la o distanță de 50 m față de teren de pe drumul național DN28), care deservește clădirile din imediată apropiere a amplasamentului studiat prin extinderea acesteia până la clădirile propuse.

Alimentarea cu energie termică

Zona nu este echipată cu rețea de alimentare cu energie termică.

Încălzirea clădirilor de servicii și a dotărilor propuse prin prezenta documentație se va realiza prin intermediul unei soluții pe bază de energie electrică. Racordul de energie electrică va fi bazat pe necesarul de energie electrică calculat la faza de autorizare a clădirilor ce urmează a fi propuse pe terenul studiat. Soluția tehnică de racordare la rețeaua existentă va fi stabilită de către administratorul rețelei de electricitate din zonă.

Gaze naturale

Zona nu este echipată cu rețea de alimentare cu gaze naturale.

Telecomunicații

Zona este echipată cu rețea de telecomunicații.

Se va face racord la rețeaua existentă în drumul național DN28.

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

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

Se interzic funcțiunile care implică activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

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

Este obligatoriu ca în raport cu caracteristicile amplasamentului să se respecte condiționările impuse prin avizul geotehnic.

Prin proiectare se va asigura o greutate cât mai redusă a construcției.

Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri de maxim 40%.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafața lotului se va face, prin sistematizare verticală și rigole spre spațiul verde al terenului studiat, în vederea preluării apei în circuitul natural.

Lucrările de terasamente legate de sistematizarea verticală și de ridicarea cotei clădirii vor respecta prevederile Codului Civil de a nu permite evacuarea apelor pluviale pe terenurile altor proprietăți.

Poluanții eliminați în atmosferă nu vor depăși concentrațiile maxime admise de standardele românești în vigoare.

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele perfect închise. Pentru evacuarea gunoierului este obligatorie încheierea unui contract individual cu serviciile specializate autorizate.

Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice:

Nu este cazul.

Asigurarea echiparii edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în totalitate, a lucrărilor de echipare edilitara a zonei studiate.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin P.U.G. Condițiile de amplasare a construcțiilor funcție de destinația acestora în cadrul localității trebuie să respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996.

Construcțiile de zonă urbanizată vor respecta condițiile de amplasare numai în locațiile strict determinate, prevăzute în prezentul PUZ.

Procentul de ocupare al terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului PUZ.

Lucrari de utilitate publica:

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism, aprobate conf. legii.

6. 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.

Autorizare executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit 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;

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

- 2,00 m – dacă sunt ferestre sau uși;
- 0,60 m – dacă nu sunt ferestre sau uși.

Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.).

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

Se vor respecta distanțele față de rețelele edilitare, drumurile publice și alte elemente care ar putea exista în apropiere și necesita o distanță de siguranță, după caz.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

- Se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din RGU);
- 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 RGU).

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Este obligatorie racordarea construcției propuse la toate utilitățile disponibile în zonă.

- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe trotuare, platforme auto și acoperișul clădirilor la rigole.
- Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

- Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.)
- Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, în întregime. Proprietatea asupra rețelelor tehnico – edilitare aflate în serviciul public este proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

Se vor respecta condițiile furnizorilor de utilități.

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

Parcela este divizibilă.

Dacă parcela se divide, se vor folosi limitele descrise în prezentul regulament pentru fiecare parcela ce se încadrează în prezenta documentație de urbanism. Coeficienții urbani și limitele construcțiilor amplasate pe parcelele divizate se vor încadra în prezentul regulament local de urbanism.

Parcelele vor respecta dimensiunile minime admise din HG 525 - regulamentul general de urbanism:

La clădirile pentru instituții publice sau servicii, inclusiv din zona centrală, parcalarea sau reparcalarea vor ține seara de specificul țesutului rural în zona respectivă.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate.

Se recomandă ca în interiorul parcelei, pe suprafața neocupată de construcții, să se asigure o suprafață de minim 5% spații verzi și plantate, grădini de fațadă.

Împrejmuirile:

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U.:

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

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

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**11. Unități și subunități funcționale:**

Conform cu certificatul de urbanism nr. 107/ 15.04.2026 și a avizului de oportunitate nr. 16 din 20.05.2026 eliberat de Consiliul Județean Vaslui, a fost făcută propunerea pentru:

UTR 9 - Subzona Z.I.S.co.p. p - zonă prestari servicii comerciale - propusă.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**UTR 9 - Subzona Z.I.Sco.p. 9**
- zonă prestari servicii comerciale.**SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

1.1. În zona PUZ-ului se permit următoarele funcțiuni:

- Construcții comerciale;
- Construcții de alimentație publică;
- Clădiri administrative;
- Anexe complementare;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Utilități și amenajări aferente funcțiunilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, depozite, platforme betonate, garaje, spații plantate, cladiri anexe complementare, etc.
- Reclame sub formă de: totemuri, panouri publicitare, steaguri, piloni publicitari cu înălțime maximă de 22.00 m – amplasate pe teren sau pe clădire.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

2.1. În zona PUZ-ului se permit conditionat următoarele funcțiuni:

- Depozitare și comerț en-gros cu excepția celor care comercializează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Activități de cercetare – dezvoltare și formare profesională cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

ARTICOLUL 3 – INTERDICȚII DE UTILIZARE

3.1. Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate.
- Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări :
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Alte funcțiuni care nu sunt prevăzute la punctele 1.1. și 2.1.

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1. Construcțiile vor fi amplasate pe parcela respectând limita edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – în funcție de soluția aleasă la faza DTAC –PT.

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

- pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 15 m în cazul construcțiilor cuplate și izolate.
- pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 30 m.
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim 3000 mp și un front la stradă de minim 50 m.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1. Amplasarea față de aliniament (limita de separare dintre domeniul public și cel privat) se va face la distanțele:

- **Alinieri stradale:**

- Retrageră aliniament principal: nu mai puțin de 5.00 m, minim 22 m fata de axul caii principale de acces – DN28;

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

6.1. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale a proprietății jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m.

6.2. În spațiul dintre limita de proprietate și limita de aliniere a construcțiilor se pot amplasa spații verzi, circulații pietonale.

6.3. Se vor amenaja spațiile verzi nou create pentru a respecta procentul de 5% alocat spațiilor verzi prin prezentul regulament.

6.4 Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

6.5 Zona edificabilă propusă va respecta următoarele limite pentru fiecare parcela în parte:

- **Alinieri laterale și posterioare:**

- Retrageră fata de limitele de proprietate laterale spre Nord: jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 m fata de limita de proprietate;

- Retrageră fata de limitele de proprietate laterale spre Sud: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m fata de limita de proprietate;
- Retrageră fata de limitele de proprietate posterioare spre Est: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m fata de limita de proprietate.

Depășirea aliniamentelor este permisă doar pentru:

- Spații de expunere și prezentare;
- Stații de transport în comun;
- Post trafo;
- Elemente de reclamă sub formă de: totemuri, panouri publicitare, steaguri, piloni publicitari, amplasate pe teren sau pe clădire.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

8.1. Accesul auto este realizat dinspre drumul național DN28 – drum existent în partea de vest a amplasamentului din care se asigură un drum de acces cu lățimea de minim 7,00m.

8.2. Pentru toate categoriile de construcții se va asigura accesul pentru intervenții în caz de incendiu.

8.3. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

8.4. Accesul pietonal dinspre trotuarul de la drumul național DN28 și calea de acces secundară va fi conformat astfel încât să permită și circulația persoanelor cu handicap.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

9.1. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.

- Spațiile de parcare și manevră se vor organiza astfel încât să nu obtureze căile de acces, circulațiile de incintă și platformele necesare intervenției autospecialelor de pompieri, cu respectarea prevederilor Normativului P118/1-2025.

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24/2023

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru parări sau pentru depozitare.

- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate

având prevăzute în interiorul parcelei spații de așteptare, circulație, organizare de șantier, încărcare și întoarcere;

- Se pot amplasa parcaje pe domeniul public, în afara celor marcate în piesele desenate ale prezentului PUZ, doar în locații stabilite prin proiectele tehnice pentru căi de comunicație având ca beneficiar administrația publică locală, proiecte care vor fi avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

10.1. Înălțimea la streșină sau atic pentru clădiri va fi de: P, P+1E - maxim 7.00 m măsurată de la cota C.T.A (cota terenului amenajat măsurat la nivelul cel mai înalt pe care este amplasată clădirea);

10.2. Regimul de înălțime va fi de maxim P, P+1E (2 niveluri supraterane). Se admite un nivel subteran.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

11.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii și se va armoniza cu restul clădirilor existente pe loturile învecinate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;

12.2. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

13.2. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1. Împrejmuirile spre stradă pot avea înălțimea de maxim 1,80 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă de 1,20 m dublata sau nu de un gard viu.

14.2. Gardurile spre limitele de separare între proprietăți vor putea fi opace, cu înălțimi de maxim 2,00 m.

14.3. Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu, plantații în aliniament.

14.4. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENTUL MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

15.1. Procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 40%.

15.2. Se va admite de către administrația publică locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT-ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de alte Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

16.1. Coeficientul de utilizare a terenului va fi de maxim 0.8 ADC/mp teren.

16.2. Se va admite de către administrația publică locală construcția de imobile noi, cu depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de alte Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 17 – MODIFICĂRI ALE PUZ

17.1. Orice modificare a PUZ-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa conform legislației în vigoare și cu acordul 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 la obiect, pentru toate lucrările de construcții.

CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (UTR) – este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Conform documentației PUG nr. 3035/Ad7/2000 aprobată prin HCL Drânceni nr. 25/30.06.2001 și 4/19.01.2024. Amplasamentul este situat în extravilan și în vecinătatea unei zone arabile, la o distanță de aproximativ 0.30 km fiind o zonă de locuințe individuale de tip rural și clădiri prestări servicii cu P-P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Conform cu certificatul de urbanism nr. 107/ 15.04.2026 eliberat de Primăria Comunei Drânceni și a avizului de oportunitate nr. 16 din 20.05.2026 eliberat de Consiliul Județean Vaslui, a fost făcută propunerea pentru **UTR 9 – Subzona Z.I.S.co.p. 9** - zonă prestări servicii comerciale - propusă.

Intocmit,

Arh. Covașă Petru



P. Covașă

Urbanism,

Arh. Popica Oana

