

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
PRIMĂRIA COMUNEI MUNTENII DE SUS
Primar

Nr. 7.260 din 25.11.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 103 din 25.11.2025

În scopul:
obținerii Autorizației de Construire pentru:

**„ Construire imobile parter – stație I.T.P., service auto, spălătorie auto,
 bazin vidanjabil și împrejmuire,
 sat Satu Nou, comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui”**

Ca urmare a cererii adresate de către domnul **Ungureanu Corneliu** cu domiciliul în sat Satu Nou, comuna Muntenii de Sus, str. Trandafirilor, județul Vaslui, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 7.260 din 18.11.2025,

pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul Vaslui, comuna Muntenii de Sus, satul Satu Nou, comuna Muntenii de Sus, cod poștal 737513, s-a identificat prin:

- Plan de încadrare în zonă sc. 1: 5.000; - Plan de situație ; - Extras C.F. 70735

Terenul este amplasat în intravilanul satului Satu Nou și are următorii vecini:

N – N.C. 70338, N.C. 70339 și N.C. 70077;

E – D.N. 24;

S – N.C. 70652 și N.C. 70653;

V – N.C. 71740 - STRADĂ.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 2/ 2016, faza PUG și RLU, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Muntenii de Sus, nr. 40/ 10.08.2022,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă :

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul pentru care se solicită Certificatul de Urbanism este situat în intravilanul satului Satu Nou, cu suprafața de 2.183,00m.p. – real măsurat, T 10, P -185/ 33, intabulat în Cartea Funciară nr. 70735.

Drept de proprietate pentru: **Ungureanu Corneliu și Ungureanu Ionela**, conform **Contract de Vânzare - cumpărare nr. 759 din 12.04.2022.**

Pe raza comunei Muntenii de Sus nu se găsesc monumente arheologice sau de arhitectură.

- Zona studiată nu este amplasată în zona siturilor arheologice, conform P.U.G. Muntenii de Sus și nu este monument istoric.
- Zona nu este declarată de interes public.
- Nu este grevat de servitute;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuală a terenului este teren arabil.
- Conform PUG aprobat cu H.C.L. 40/10.08.2022 imobilul este situat în ZONA L.
- Funcțiuni premise: ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN CLĂDIRI CU ÎNĂLȚIME MICĂ – cu regim de construire P – P+2.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Sunt interzise următoarele utilizări (privind investiția menționată): instalarea în curți a panourilor pentru reclame, service auto cu capacitatea peste 3 mașini, spălătorii chimice.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Lucrările propuse a se executa constau în elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru utilizarea terenului în scopul menționat;
- Construcțiile vor respecta la amplasare procentul de ocupare al terenului (POT) de circa 35% conform Planului Urbanistic General al comunei Muntenii de Sus, specific zonei și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) de 1,23, menținându-se pe cât posibil spațiile verzi existente min. 30%; Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2,00m. Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate / cu care se află în relații de co-vizibilitate - situații reglementate pentru zona de intravilan conform P.U.G. Muntenii de Sus;
- Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de rigole stradale pentru colectarea apelor pluviale.
- Accesul se va realiza din DN 24 și N.C. 71740;
- Alimentarea cu energie electrică se va face conform soluției stabilită de către S.C. DELGAZ GRID S.R.L..
- Se vor detalia modalitățile de alimentare cu apă și epurare ape uzate;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente.
- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri; dacă această distanță nu este respectată se va obține *acordul vecinilor – notarial*, ce va fi atașat la documentația pentru obținerea autorizației de construcție.
- Pentru stabilirea regimului de înălțime, procentului de ocupare a terenului, a coeficientului de utilizare a terenului, echiparea cu utilități, accese pietonale și auto și amplasamentului construcției în interiorul parcelei – potrivit prevederilor art. 32, alin. (1), lit. c din Legea 350/ 2001 reactualizată, se va elibera și aproba un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) care va respecta prevederile Ordinului MRDP n. 2701/ 2010 pentru informarea și consultarea publicului de la faza de inițiere până la faza de aprobare.
- Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.
- Premergător întocmirii P.U.Z. -ului beneficiarul are obligația de a solicita Avizul de oportunitate al Consiliului Local Muntenii de Sus, județul Vaslui.
- Se va asigura consultarea populației conform Normelor de aplicare a Legii 350 din 2001, actualizată.

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului cadru din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; de asemenea, organizarea de șantier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătățile.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat⁴⁾ pentru/~~întrucât~~:
„Construire imobile parter – stație I.T.P., service auto, spălătorie auto, bazin vidanjabil și împrejmuire, sat Satu Nou, comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui”

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Vaslui, str. Călugăreni.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată).

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

☒ Aviz amplasament și acces la zona DN 24 - C.N.A.D.R. Iași

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☒ Hotărârea Consiliului Local Muntenii de Sus

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

☒ Proces - Verbal de trasare

☐ studiu geotehnic

☐ studiu topografic

☒ raport privind cerințele minime de conformitate ale unei clădiri cu consum de energie aproape egale cu zero (N.Z.E.P.)

e) ☒ punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- Dovada taxa de timbru O.A.R. de 0,05% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții;
- Dovada taxa eliberare Autorizație de Construire de 0,5% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Primar comună,
Ion Vartolomei

Secretar general comună,
Sergiu Vartolomei



Arhitect șef – inspector superior
(urbanism și amenajarea teritoriului)
Ana – Corina Istrate

Achitat taxa de: 13,00 lei, conform Chitanței nr. 4.373 din 18.11.2025

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

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar comună,

Secretar general comună,

L.S.

Arhitect șef,
(urbanism și amenajarea teritoriului)

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.