



Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **UNGUREANU CORNELIU**, cu domiciliul²⁾ în sat Satu Nou, comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui, cod poștal 737513, telefon 0744669529, e-mail _____, înregistrată la nr. 2.719 din 05.05.2026,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 2.719 din 20.05.2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru³⁾:

**SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONA DE LOCUIRE ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI
SERVICII ÎN VEDEREA CONSTRUIRII STAȚIE I.T.P., SERVICE AUTO, SPĂLĂTORIE
AUTO, BAZIN VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE**

Generat de imobilul:

- N.C. 70735, intravilan sat Satu Nou, comuna Muntenii de Sus, T10, P185/33.

Pentru obiectivul menționat, Primăria comunei Muntenii de Sus a eliberat:

- Certificatul de Urbanism nr. 103/ 25.11.2025.

Inițiator:

Ungureanu Corneliiu

Beneficiari:

Ungureanu Corneliiu și Ungureanu Ionela

Proiectant:

Birou Individual de Arhitectură – arh. Tîrîlă Daniel.

Amplasare, delimitare, suprafata zonă studiată în P.U.Z.:

Intravilan sat Satu Nou, comuna Muntenii de Sus, tarla nr. 10, parcela nr. 185/33, C.F. nr. 70735.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform planșelor anexate la prezentul aviz, teritoriul care face obiectul zonei de studiu a P.U.Z. și care este cuprins în teritoriul U.A.T. Comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui este delimitat la Nord de– N.C. 70338, la Est de D.N. 24; la Sud de N.C. 70652 și N.C. 70653; și la Vest de V –N.C. 71740 - STRADĂ.

- Se va asigura continuitatea șanțurilor de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumului amplasându-se un podeț tubular din beton armat sau prin alte modalități conform normativelor în vigoare.
- Căile de acces nu vor fi blocate de materiale de construcții.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Categoria funcțională de încadrare, conform extrasului de carte funciară pentru informare – teren intravilan arabil în suprafața de 2.183,00 m.p. după cum urmează:
 - $S = 2.183,00 \text{ m.p.}$, arabil, intravilan, zona L;
- L - zona cu locuire individuală în clădiri cu înălțime mică (maxim P+2E, 3N), Hcornisa max = 10 m, situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu.
- Zonă dezvoltată în etape succesive, organic și/sau planificat.
- Zonă cu diversitate morfo-spațială mare.
- Amplasamentul nu se află în zonă protejată sau cu interdicție definitivă de construire.
- Se va studia corelarea funcțiunii propuse cu vecinătățile.
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă.

Funcțiuni existente:

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1E+M, 3 N (niveluri), în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.
- Funcțiune dominantă zonă intravilan: locuințe individuale cu regim discontinuu;

Funcțiuni propuse:

- Funcțiune propusă: zonă cu activități servicii și comerț cu funcțiuni complementare aferente funcțiunii majore. (I.S.).
- Zona studiată va cuprinde o stație ITP și un service auto rapid, o spălătorie auto self-service (inclusiv sediul firmei aferent activităților prevăzute/ desfășurate), bazin vidanjabil și împrejurime, alei pietonale și parcare și beneficiază de un cadru natural favorabil, fără interdicții.
- În configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de existența căii de acces din partea de est, respectiv DN 24.
- 11 locuri de parcare dintre care 2 locuri – pentru persoanele cu handicap; numărul locurilor de parcare este prevăzut pentru a acoperi necesarul tuturor activităților desfășurate pe imobilul cu N.C. 70735.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. Muntenii de Sus, aprobat prin H.C.L. 40/ 10.08.2022.

- P+2E* : $POT_{\text{maxim}} = 50\%$
- P+2E* : $CUT_{\text{maxim}} = 1,80$
- $H_{\text{max}} = P+1E+M$
- Deschidere minimă la drum: 12m.;
- Retrageri construcții la limita de drum: 5m.;
- Parcaje: în interiorul parcelei construibile;
- Regim de aliniere: față de vecini min. 2 m.; în cazul nerespectării distanței prevăzute se va atașa acordul notarial al vecinului.
- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil și distanțele de protecție de 13,00m. din axul DN 24.
- Spălătoria se va amplasa la distanța de 22,96m. față de axul drumului DN 24, perpendicular pe acesta.
- Aliniamentul va fi variabil de la 8,67m. la 9,54m. față de limita de drum a proprietății, la 13,03m. față de limita de sud a proprietății și la 8,10 m. față de stația I.T.P.

- Stația I.T.P. se va amplasa la 0,80m. față de limita de Nord a proprietății, la 0,80m. față de limita de Sud a proprietății, la 52,61m. față de limita de Vest a proprietății și la 8,10m. față de Spălătoria Self Service.
- Limita de Nord a proprietății va fi din beton și va îndeplini condițiile specifice de zid antifoc.
- Locurile de parcare vor fi prevăzute integral pe terenul proprietate personală conform activităților desfășurate.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Reglementările privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Extinderea / devierile rețelelor edilitare, dacă este cazul, se vor face de către investitorul interesat.
- Accesul se realizează pe latura de VEST din strada Petuniilor și latura est din drumul DE.;
- Parcajele se vor realiza în incinta propusă cu respectarea Regulamentului General de Urbanism;
- Utilitățile se vor rezolva conform reglementărilor impuse de către avizatori.
- Energia electrică: racord rețea existentă în zonă; recomandare – sisteme alternative.
- Canalizare: bazin vidanjabil (contract de golire cu o firma de vidanjare)
- Alimentare cu apă: puțuri forate și racordarea la rețeaua existentă;
- Energie termică: centrală termică pe lemne, pe butelii sau pe viitor racordare la rețeaua de gaz.

5. Capacitățile de transport admise

- acces autovehicule de transport privat, în funcție de activitățile desfășurate;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- 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 schimbare destinație din zona de locuire (L) în zona de instituții și servicii în scopul construirii ulterioare a unei stații ITP, SERVICE AUTO, BAZIN VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE.
- emisiile de noxe se vor conforma avizului de mediu.

6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- obținerea acestora conform Certificat de Urbanism nr. 103 din 25.11.2025 eliberat de Primăria comunei Muntenii de Sus, județul Vaslui.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- În vederea aprobării documentației P.U.Z. aceasta se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 103 din 25.11.2025, emis de Primaria Comunei Muntenii de Sus.
Achitat taxa de-..... lei, conform Chitanței nr.-.. din-.....
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 20.05.2026

**Compartiment Urbanism si
Amenajarea Teritoriului,
Inspector superior,
ISTRATE ANA CORINA**

