

ROMÂNIA
Județul Vaslui
Comuna Muntenii de Sus
Județul Vaslui

Aprobat,
Primarul Comunei Muntenii de Sus,
Vartolomei Ion



Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **Voduță Geanina -Elena**, cu domiciliul²⁾ în sat Satu Nou, str. Brăduțului, nr. 21 comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui, sectorul -, cod poștal 737513., telefon 0034615974920 , e-mail ---, înregistrată la nr. 6.179 din 29.09.2025,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 6.179 din 10.10.2025

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

**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN –
LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**

Generat de imobilul:

- N.C. 74101, intravilan sat Satu Nou și extravilan comuna Muntenii de Sus, T7, P6/8.

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

- Certificatul de Urbanism nr. 75/ 12.09.2025.

Inițiator:

Voduță Geanina-Elena

Proiectant:

S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L. – str. Peneș Curcanu, nr. 237, sc. E, ap. 2, mun. Vaslui.

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

sat Satu Nou–în intravilan și extravilan comuna Muntenii de Sus, tarla nr. 7, parcela nr. 6/8, C.F. nr. 74101/07.10.2022.

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 UAT Comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui este delimitat la Nord de N.C. 72449, la Est de D.E., la Sud de N.C. 74100 și la Vest de Str. Petuniilor .
- 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.
- Terenurile obținute în urma dezmembrării imobilului cu N.C. 74101 nu vor fi trecute în proprietatea publică a U.A.T. Muntenii de Sus.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

- Categoria funcțională de încadrare, conform extrasului de carte funciară pentru informare – teren intravilan și extravilan arabil și vie în suprafața de 8.500,00 m.p. după cum urmează:
 - S= 1.950m.p., arabil, intravilan, zona L;
 - S= 540m.p., vie, intravilan, zona L;
 - S= 4.564m.p., arabil, extravilan;
 - S= 1.446m.p., vie, extravilan.
- 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 și propuse:

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;
- împrejmuiri, 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.

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- 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;
- Funcțiune dominantă zonă intravilan: locuințe individuale cu regim discontinuu;
- Funcțiune propusă: locuințe și funcțiuni complementare, regim de înălțime P+1E+M.

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_{maxim} = 35%**
- P+2E* : **CUT_{maxim} = 1,23**
- H max = P+1E+M
- Deschidere minimă la drum: 12m.;
- Retrageri construcții la limita de drum: 5m.;
- Parcaje : în interiorul parcelelor construibile;
- Regim de aliniere: față de vecini min. 2 m.; în cazul nerespectării distanței prevăzute se va atașa acordul notarial al vecinului.
- În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

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;

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 introducerea terenului în intravilan (6.010m.p.) în scopul lotizării pentru construirea ulterioară a unor locuințe familiale pe suprafața totală de 8500m.p.;
- 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. 75 din 12.09.2025 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. 75 din 12.09.2022, 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

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



¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²⁾ Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

⁵⁾ Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.