

ELABORARE P.U.Z PENTRU RIDICAREA INTERDICȚIEI DE CONSTRUIRE

ÎN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINȚĂ PARTER, GARAJ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT: STR. FRĂGUȚEI, NR. 4, SAT MUNTENII DE JOS,  
COM. MUNTENII DE JOS, JUD. VASLUI

BENEFICIARI: DIMA ANDREI-DANIEL ȘI DIMA OANA

PROIECTANT: S.C. PROART INSTAL S.R.L. - PROIECT NR. 46/2024

**DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA  
AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

**ELABORARE P.U.Z PENTRU RIDICAREA  
INTERDICȚIEI DE CONSTRUIRE  
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII: LOCUINȚĂ PARTER, GARAJ  
PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

**BENEFICIARI,  
DIMA ANDREI-DANIEL ȘI DIMA OANA**

**AMPLASAMENT,  
STR. FRĂGUȚEI, NR. 4, SAT MUNTENII DE JOS,  
COMUNA MUNTENII DE JOS,  
JUDEȚUL VASLUI**

**PROIECT NR. 46/2024**

**Ex. nr. 1**

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV NECESAR OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

### 1. DATE GENERALE

**Denumirea proiectului:**

ELABORARE P.U.Z PENTRU RIDICAREA INTERDICȚIEI DE CONSTRUIRE ÎN VEDEREA  
CONSTRUIRII: LOCUINȚĂ PARTER, GARAJ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

**Amplasament:**

STR. FRĂGUȚEI, NR. 4, SAT MUNTENII DE JOS, COMUNA MUNTENII DE JOS,  
JUDEȚUL VASLUI

**Beneficiari:**

DIMA ANDREI-DANIEL și DIMA OANA

**Elaborator:**

S.C. PROART INSTAL S.R.L. cu sediul în jud. Vaslui, mun. Vaslui, str. Traian, bl. 328, sc. A,  
ap. 19, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J37/628/2022

**Data elaborării:** AUGUST 2024

### 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI INTERVENȚIILE CE SE DORESC A SE REALIZA

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 029/2010, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Muntenii de Jos nr. 32/23.11.2012 și prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Muntenii de Jos nr. 104/23.09.2022 amplasamentul se încadrează în categoria de folosință – livadă și este amplasat în Z.L.M.r.p.9t - "Zonă rezidențială cu locuințe mici de tip rural, propuse, în UTR 9, cu interdicție de construire până la elaborarea documentației PUZ".

Terenurile sunt ocupate preponderent de construcții cu regim mic de înălțime, caracterul fiind cel de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Principala cale de comunicație din zonă este str. Frăguței - de unde se va realiza accesul la obiectivul studiat, pe latura Nord, și care face legătura cu drumul național DN 24.

Beneficiarul dorește construirea pe terenul proprietate a următoarelor obiective:  
LOCUINȚĂ PARTER, GARAJ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului aflat în proprietate pentru ridicarea interdicției de construire cu scopul construirii unei locuințe cu regim de înălțime parter, unui garaj cu regimul de înălțime parter și împrejmuirea terenului.

Data fiind scara terenului studiat, prin prezenta documentație se ating doar probleme legate de reglementarea strictă a parcelei în cauză.

Suprafața totală de teren este 600,00mp.

Terenul pe care se dorește construirea imobilelor este în proprietatea domnului Dima Andrei-Daniel și doamnei Dima Oana. Terenul se află situat în sat Muntenii de Jos, str. Frăguței, nr. 4, comuna MUNTENII DE JOS, județul VASLUI, conform actului de vânzare nr.

2043/23.10.2023 și intabulat în cartea funciară a comunei Muntenii de Jos cu număr cadastral 79678. Accesul la terenul proprietate se face din str. Frăguței.

Față de limitele proprietății, aliniamentele sunt următoarele:

- Către limita de N - minim 3,95m;
- Către limita de S - minim 0,60m;
- Către limita de E - minim 0,60m;
- Către limita de V - minim 0,60m

Dacă pe fațade vor fi prevăzute ferestre de vedere și/sau uși, distanțele față de limitele de proprietate se vor mări la 2,00m (conform Codului Civil).

**Planul Urbanistic Zonal** are sarcina să reglementeze și să propună soluții pentru:

- stabilirea regimului de construire, funcțiunea zonei, regimul de înălțime, înălțimea maximă admisă, procentului de ocupare a terenului (**POT**) și a coeficientului de utilizare a terenului (**CUT**);

- stabilirea aliniamentelor și distanțelor față de vecinătăți;
- realizarea accesului în incinta obiectivului propus, dinspre căile de circulație rutiere existente în zonă;

- stabilirea limitei împrejuririi investiției de față;

- statutul juridic, formele de proprietate și circulația terenurilor;

- echiparea cu utilități a obiectivului propus ;

- delimitarea zonelor de protecție a monumentelor dacă există în vecinătatea amplasamentului investiției propuse ;

- delimitarea zonelor naturale protejate dacă există în vecinătatea amplasamentului investiției propuse.

Zona studiată are mari posibilități de dezvoltare, are rețele de circulație, iar în zonă există rețea de energie electrică și gaze naturale. Suprafața de teren studiată în această documentație oferă suficiente avantaje de ordin economic (există rețea electrică, rețea de distribuție a gazelor naturale, căi de circulație), de condițiile hidro - geologice , de orientare și nu în ultimul rând de poziționare.

### 3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE

Beneficiarul dorește construirea pe terenul proprietate a următoarelor obiective: LOCUINȚĂ PARTER, GARAJ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

Terenul aflat în proprietate are suprafața de 600,00mp, având destinația de Zonă rezidențială cu locuințe mici de tip rural, propuse, în UTR 9, cu interdicție de construire până la elaborarea documentației PUZ (reglementată anterior prin P.U.G/RLU.).

Beneficiarul dorește reglementarea terenului aflat în proprietate pentru ridicarea interdicției de construire cu scopul construirii unei locuințe cu regim de înălțime parter, unui garaj cu regimul de înălțime parter și împrejurirea terenului.

Terenul este amplasat în intravilan pe teritoriul administrativ al satului Muntenii de Jos, comuna Muntenii de Jos, județul Vaslui, și se identifica prin nr. cadastral 79678, în suprafață totală de 600,00mp.

Parcela este accesibilă auto și pietonal pe latura NORD, din str. Frăguței.

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

În prezent în zonă nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare, beneficiarul investiției de față, urmând să rezolve pe cont propriu echiparea cu utilități a obiectivelor propuse.

Pe amplasament se vor construi o fântână (cu un debit de 0,2 litri/secundă) și un bazin vidanjabil subteran etanș, bicompartimentat pentru asigurarea utilităților necesare.

Terenul cu număr cadastral 79678 are următoarele vecinătăți:

**NORD:** str. Frăguței (NC 79742)

**SUD:** NC 72318

**EST:** NC 70464

**VEST:** NC 79679

**Bilanțul teritorial** se prezintă astfel:

BILANȚ TERITORIAL					
Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
0	1	2	3	4	5
1	LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER	0,00	0,00	96,21	16,03
2	GARAJ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER	0,00	0,00	105,00	17,50
	<b>TOTAL CONSTRUCȚII</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>201,21</b>	<b>33,53</b>
3	CIRCULAȚIE PIETONALĂ ÎN INCINTĂ - TROTUARE, SCĂRI ACCES, ALEI PIETONALE	0,00	0,00	104,85	17,48
4	CIRCULAȚIE AUTO ÎN INCINTĂ - DRUM DE ACCES, PLATFORMĂ BETONATĂ PENTRU SPAȚIU DE MANEVRĂ ȘI ÎNTOARCERE (3 locuri de parcare în garaj)	0,00	0,00	85,90	14,32
	<b>TOTAL CIRCULAȚII</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>190,75</b>	<b>31,80</b>
5	ZONĂ VERDE - SPAȚII VERZI AMENAJATE, PLANTAȚII	0,00	0,00	165,57	27,59
	<b>TOTAL ZONĂ VERDE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>165,57</b>	<b>27,59</b>
6	SPAȚIU RĂMAS ÎN AFARA INCINTEI DUPĂ AMPLASAREA ÎMPREJMUIRII	0,00	0,00	42,47	7,08
7	TEREN LIBER NECONSTRUIT	600,00	100,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL ALTE ZONE</b>	<b>600,00</b>	<b>100,00</b>	<b>42,47</b>	<b>7,08</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>600,00</b>	<b>100,00</b>	<b>600,00</b>	<b>100,00</b>

Suprafața de teren 600,00 mp este proprietatea privată a domnilor Dima Andrei-Daniel și Dima Oana, conform actului de vânzare nr. 2043/23.10.2024.

#### 4. INDICATORII PROPUȘI

##### Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă:

*Înălțimea maximă admisă va fi  $H_{max} = 9,00m$ .*

*Regimul de înălțime maxim admis va fi  $P+1E$ .*

Valoarea procentului de ocupare a terenului :

**P.O.T.conf. P.U.G.+R.L.U. = - ;**

**P.O.T.propus = 33,53%;**

**P.O.T.maxim admis = 35,00%;**

Valoarea coeficientului de utilizare a terenului :

**C.U.T.conf. P.U.G.+R.L.U. = - ;**

**C.U.T.propus = 0,33;**

**C.U.T.maxim admis = 0,70;**

***Este interzis a se depăși :***

***- P.O.T.maxim admis = 35,00%,***

***- C.U.T. maxim admis = 0,70***

***- regimul de înălțime maxim admis = P+1E.***

***- înălțimea maximă admisă= 9,00m***

Parcajele se vor asigura exclusiv în cadrul parcelei. S-au prevăzut 3 locuri de parcare (în garaj).

INDICI URBANISTICI			
	CONF. P.U.G.+R.L.U.	PROPUS	MAXIM PROPUS
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)	-	33,53%	35,00%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)	-	0,33	0,70

## 5. MODUL DE INTEGRARE A ACESTEIA ÎN ZONĂ

Terenul studiat este încadrat la categoria de folosință "livadă". Zonele cu care se învecinează au o arhitectură neomogenă, ocupând parcele de dimensiuni variabile.

Zona în care se află amplasamentul studiat prezintă o densitate construită mică, ocuparea parcelelor în relație cu mărimea lor având imaginea de zonă „neomogenă”.

Din punct de vedere estetic, zona este caracterizată prin dezvoltarea în ultimii ani a unor construcții cu regim mic de înălțime, care aduc în general o expresie arhitecturală neomogenă.

Zona din imediata vecinătate a terenului studiat prezintă funcțiuni de locuire, servicii, mică industrie.

Funcțiunea preponderentă a zonei este cea de locuire. Această caracteristică impune limitarea inserării de funcțiuni preturbatoare sau poluante și permiterea acelor obiective care sunt compatibile cu funcțiunea de locuire.

Distanța față de o zonă construită semnificativă, este de cca. 30,00m spre Est (Locuință). Față de arterele de circulație existente în vecinătate, amplasamentul obiectivului propus, este localizat în partea de Sud (față de str. Frăguței).

Strada Frăguței face legătura cu drumul național DN 24, astfel asigurându-se accesul facil către centrul comunei Muntenii de Jos și către municipiul Vaslui.

## 6. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente atractive naturale care pot fi valorificate: vederile spre dealurile înconjurătoare, situarea construcțiilor contribuie la perceperea valorii ambientale a zonei.

Traficul generat de locuitorii zonei pe strada de acces nu este suficient de important pentru a genera disconfort.

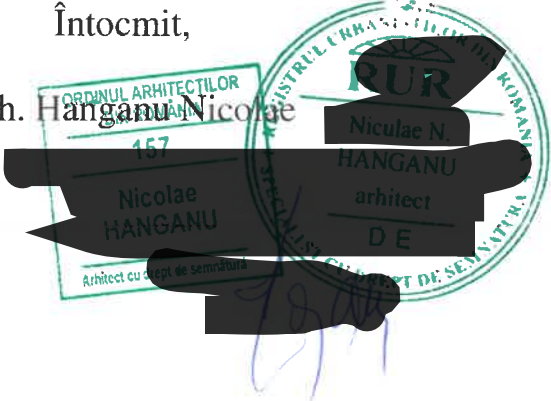
Zona studiată are rețele de circulație. Există rețea de alimentare cu energie electrică și gaze naturale. Zona studiată nu are echipare edilitară existentă. Suprafața de teren studiată în această documentație oferă suficiente avantaje de ordin economic (există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, căi de circulație).

Organele administrative locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone, oferind multiple avantaje atât investitorilor, cât și Primăriei.

## 7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Costurile vor fi suportate de beneficiar.

Întocmit,  
Arh. Hanganu Nicolae



The stamp is a green circular seal for the 'ORDINUL ARHITECTILOR ROMANIA' (Romanian Order of Architects). It contains the name 'NICOLAE N. HANGANU' and the title 'arhitect'. Below the name, it says 'DE' followed by a redacted area. The seal also includes the text 'Arhitect cu drept de semnatura' (Architect with signature rights) and 'CASA DE SEMNATURA' (Signature House). There is a handwritten signature in blue ink over the stamp.