

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL MUREȘ**  
**CONSILIUL LOCAL UNGHENI**  
547605, Ungheni, nr. 357 tel/fax:0265-328.112; 328.212,  
e-mail: ungheni@cjmures.ro

**HOTĂRÂREA NR. 3**  
**Din 28 ianuarie 2025**

**Privind aprobare „P.U.Z. REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU SPAȚII**  
**COMERCIALE – UNGHENI, JUDEȚUL MUREȘ”**

Consiliul Local al orașului Ungheni, întrunit în ședința ordinară, din data de 28 ianuarie 2025,

Luând în considerare:

- Referatul de aprobare nr. 9029/11.11.2024 întocmit de Primarul Orașului Ungheni
- Raportul de specialitate nr. 9907/04.12.2024
- Proiectul de hotărâre nr. 9030/11.11.2024, avizat favorabil de cele 3 comisii de specialitate din cadrul Consiliului Local Ungheni,
- Anunțul nr. 9031/11.11.2024
- Avizul de oportunitate nr. 4 din 15.07.2024
- Procesul verbal CTATU nr. 7514/17.09.2024
- Avizul arhitectului sef nr. 8994/08.11.2024

Având în vedere:

- Certificatul de urbanism nr. 27/26.04.2024 emis de Primaria Orașului Ungheni în scopul „**PUZ REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU SPAȚII COMERCIALE – UNGHENI, JUDEȚUL MUREȘ**”
  - P.U.G. Ungheni, aprobat prin H.C.L. nr 26/20.05.2016
  - CF nr. 51638/Ungheni nr cad 51638; CF nr. 56725/Ungheni nr cad 56725; CF nr. 51024/Ungheni nr cad 51024; CF nr. 51025/Ungheni nr cad 51025; CF nr. 50299/Ungheni nr cad 50299; CF nr. 56727/Ungheni nr cad 56727; CF nr. 56964/Ungheni nr cad 56964
  - Proiect nr. 270/2024 faza PUZ întocmit de **DOMUS S.R.L.** arh. urbanist **GLĂJA EUGEN**
- În conformitate cu prevederile:
- art. 2, alin. (2) și art. 8, alin. (2) din Legea nr. 50/1991\*\*\* republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, prevederile art. 25, alin. (1), art. 26 și art. 56, alin. (1) din

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

- Legii nr. 24/2004 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,
- Art. 27<sup>1</sup>, lit. c , art 29, alin 2<sup>1</sup>, art. 32 (1)lit c, alin 5 lit. a, art. 47, art. 48<sup>1</sup> alin 4, art 54, alin 3, art 56, alin 1,4,6,7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificări și completări ulterioare.
- Art. 28 alin 1, art. 30 alin 2, art. 35 alin 3 și 4, art. 43 din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Art. 5, art. 6 din anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificări și completări ulterioare.
- Art. 32, alin 3 lit. c din Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificări și completări ulterioare, aprobată prin Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

În temeiul prevederilor art. 129, alin. 2 lit. c , alin 6, lit. c, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

## **HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1** Se aprobă documentația de urbanism "**PUZ REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU SPAȚII COMERCIALE – UNGHENI, JUDEȚUL MUREȘ** " cu regulamentul local de urbanism aferent, pentru cele 7 terenuri cu suprafața totală de 8514 mp, situate în intravilanul oraș Ungheni, f.nr.admin., identificat ca fiind cel evidențiate în cartea funciară CF nr. 51638/Ungheni nr cad 51638; CF nr. 56725/Ungheni nr cad 56725; CF nr. 51024/Ungheni nr cad 51024; CF nr. 51025/Ungheni nr cad 51025; CF nr. 50299/Ungheni nr cad 50299; CF nr. 56727/Ungheni nr cad 56727; CF nr. 56964/Ungheni nr cad 56964, proprietatea **TURN KEY SOLUTIONS SRL**, în condițiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr. 270/2024 faza PUZ întocmit de **DOMUS S.R.L.** arh. urbanist **GLĂJA EUGEN**, proiect anexat care împreună cu studiile, avizele, acordurile și declarațiile aferente documentației face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri, se va realiza în condițiile reglementărilor urbanistice atribuite zonei delimitate prin P.U.Z. respectiv -

**UTR: IS- zonă pentru instituții și servicii**

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe zona reglementată si este parte integrantă aplanului urbanistic zonal:

PUZ REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU SPAȚII COMERCIALE– UNGHENI, JUDEȚUL MUREȘ

situat in orașul Ungheni, înscris in Cartea Funciara la numerele :

- Carte Funciară 51638 Ungheni S=1.154 mp
- Carte Funciară 51025 Ungheni S= 728 mp
- Carte Funciară 51024 Ungheni S= 988 mp
- Carte Funciară 56964 Ungheni S= 391 mp
- Carte Funciară 56727 Ungheni S=2.650 mp
- Carte Funciară 56725 Ungheni S=1.765 mp
- Carte Funciară 50299 Ungheni S= 838 mp

urmând a fi unificate, totalizând un teren in suprafață de 8.514 mp și ulterior dezmembrate pe 2 loturi (conform PUZ), astfel:

-lotul 1 – 8.173 mp

-lotul 2 – 341 mp

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al ORAȘULUI UNGHENI pe baza avizelor si acordurilor prevăzute de lege si devine act de autoritate publică a administrației publice locale.

### **2. Baza legala a elaborarii**

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 08.06.2000;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996,

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului.
- Documentația de urbanism nr.09/2010 faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Ungheni nr. 26/10.05.2016 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Avizul de oportunitate nr.04/15.07.2024.

### **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii care stau la baza emiterii Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire sau Desființare pentru construcțiile și instalațiile de orice fel ce se vor edifica sau desființa în Unitatea Teritorială de Referință: UTR : IS1 – zonă pentru instituții și servicii, reglementat în:  
**PUZ REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU SPAȚII COMERCIALE – UNGHENI, JUDEȚUL MUREȘ**

### **4. Caracterul zonei**

UTR : IS1 – zonă pentru instituții și servicii - include loturile identificate prin :

- Carte Funciară 51638 Ungheni S=1.154 mp
- Carte Funciară 51025 Ungheni S= 728 mp
- Carte Funciară 51024 Ungheni S= 988 mp
- Carte Funciară 56964 Ungheni S= 391 mp
- Carte Funciară 56727 Ungheni S=2.650 mp
- Carte Funciară 56725 Ungheni S=1.765 mp
- Carte Funciară 50299 Ungheni S= 838 mp

totalizând un teren în suprafață de 8.514 mp, conform planșelor din PUZ.

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea în zona centrului administrativ al orașului Ungheni al unei construcții (lotul 1), cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic, respectiv realizarea celui de al doilea acces pe amplasament din strada Prieteniei, cu reamenajarea stației de autobuze din intersecția străzii Principale cu strada Prieteniei, pe lotul 2 se vor putea amplasa containere cu funcțiune comercială, servicii pentru persoanele ce așteaptă mijlocul de transport în comun (ziare, sucuri, produse de patiserie, etc, punct de informare și spațiu de adăpost pentru stația bus.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

## **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991

(republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

## **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Autorizarea lucrărilor de construcții de orice fel se va face cu respectarea normelor de protecția mediului și de protecție a sănătății și siguranței publice.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile privind Regimul drumurilor și realizarea străzilor în localitățile urbane.

## **III. UTILIZAREA TERENURILOR**

### **Utilizări functionale permise**

- Comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 200 mp;
- Reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc) ;
- Servicii comerciale de calitate;
- Activități productive manufacturiere nepoluante;
- Zone verzi și plantate;
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

### **Utilizări functionale permise cu condiții**

- anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor;
- unități productive sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele lotului;

-elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului

public;

#### **Utilizări interzise**

-poluare de orice fel a mediului;

-locuire de orice tip;

-depozitare, în afara celei aferente activității comerciale; [L] [L] [L] [L] [SEP] [SEP]

-construcții provizorii;

-elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public; [L] [L] [SEP]

-orice utilizări, altele decât cele permise sau permise cu condiții; [L] [L] [SEP]

-orice lucrări de terasamente care pot provoca curgerea apelor pe loturile vecine;

#### **Interdicții permanente**

-poluare de orice fel a mediului

### **IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **Caracteristici ale loturilor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Se stabilește pe baza unui studiu P.U.Z. pentru respectarea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

Divizarea loturilor se poate face cu condiția ca loturile rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

-să aibă front la stradă;

-suprafața minimă a lotului să fie cel puțin 300 mp;

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

-Pe lotul 1 clădirile se vor retrage de la axa străzii Principale (DN15) cu o distanță de minim 26,0 metri.

-Pe lotul 2 clădirile se vor putea amplasa pe limita de proprietate.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale loturilor**

Amplasarea clădirilor față de limita de proprietate (conform planșa A.05 din PUZ):

-Pe lotul 1 clădirile se vor retrage față de limita laterală pe latura nord-estică cu minim 3,0 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la atic/streașină.

-Pe lotul 1 clădirile se vor retrage față de limita laterală pe latura sud-vestică cu minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la atic/streașină.

-Pe lotul 2 clădirile se vor retrage față de limita laterală pe latura nord-estică cu minim 0,0 m.

-Pe lotul 2 clădirile se vor retrage față de limita laterală pe latura sud-vestică cu minim 5,0 m.

-Pe lotul 1 clădirile se vor retrage față de limitele posterioare la minim 10,0 m.

-Pe lotul 2 clădirile se vor retrage față de limitele posterioare la minim 0,0 m.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe același lot**

-distanța minimă dintre clădirile de pe același lot va fi egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă/atic a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,0 metri.

-clădirile pot fi amplasate și una în continuarea celeilalte dacă se respectă condițiile de amplasare față

de limitele laterale și posterioare ale lotului precum și condițiile de însorire stabilite prin lege.

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- Regimul maxim de înălțime va fi P.

- Înălțimea maximă nu va depăși 7,4 m la cornișă/streașină sau atic de la cota terenului amenajat.

- Anexele cu caracter utilitar vor avea o înălțime cât mai redusă rezultată strict din rațiuni tehnologice și funcționale.

- Anexele cu caracter de reclamă : unipol, totem, etc. nu vor depăși înălțimea de 7,4 m de la cota terenului amenajat.

- La autorizarea de construire înălțimile se vor putea modifica cu avizul Autorității aeronautice civile române.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor** <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

-arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

-este permisă amplasarea de logo-uri și reclame luminoase pe fațadele clădirilor orientate către spațiul public, însă intensitatea luminoasă nu trebuie să provoace disconfort vecinătăților sau utilizatorilor căilor de circulații.

### **V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Accesul carosabil în interiorul fiecărei lot trebuie să se facă în mod obligatoriu direct din spațiul public și să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe lotul în funcție de capacitatea clădirilor. Accesele carosabile trebuie organizate astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiunilor și a clădirilor de pe lot.

Accesul pietonal în interiorul fiecărui lot trebuie să se facă în mod obligatoriu din spațiul public de circulație pietonală (trotuar, circulație pietonală) și trebuie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe lot în funcție de capacitatea clădirilor. Accesul sau accesele pietonale trebuie organizate astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiunilor și clădirilor de pe lot.

## **VI. PREVEDERI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică conform normelor și normativelor tehnice și de protecția mediului, în vigoare);
- racordarea se va face prin branșamente și racorduri ce vor fi proiectate în conformitate cu prevederile și specificațiile din avizele de racordare obținute de la operatorii acestor rețele;
- toate racordurile se vor realiza subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se interzice conducerea necontrolată a apelor meteorice spre domeniul public sau spre vecini;
- fiecare lot va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor;
- toate deșeurile vor fi evacuate prin intermediul serviciului public de salubritate și a firmelor specializate în recuperarea, transportul, valorificarea și / sau depozitarea deșeurilor speciale.

## **VII. PREVEDERI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI**

### **Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în domeniul privat (lot, stradă sau alee carosabilă interioară).

Pentru construcțiile noi se vor asigura obligatoriu parcaje sau garaje suficiente în interiorul lotului.

Se va asigura numărul minim de locuri de parcare corelat cu funcțiunile propuse.

### **Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul lotului, deci în afara circulațiilor publice.

### **Spații verzi**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca spații verzi, asigurându-se  
minim 20% suprafețe verzi plantate din suprafața totală a lotului.

### **Împrejmuiri și porți de acces**

Realizarea împrejmuirilor pe toate limitele lotului trebuie să respecte prevederile Codului Civil și ale normativelor de rezistență a construcțiilor. <sup>[1]</sup>În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejmuirilor dinspre spațiile publice și semipublice și forma acestor împrejmuiri este prezentată în faza Documentație Tehnică Autorizație de Construire (DTAC). <sup>[2]</sup>Se subliniază rolul deosebit pe care îl are construcția împrejmuirii în realizarea aspectului reprezentativ al spațiilor și al clădirilor.

Împrejmuirile spre loturile vecine vor avea maximum 2,50 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor către domeniul public.

## **VIII. COEFICIENTI URBANISTICI**

Lotul 1 - **POT maxim = 30%, CUT maxim = 0,8**

Lotul 2 - **POT maxim = 30%, CUT maxim = 0,8**

**Art. 3** Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent, modifică și completează prevederile planului urbanistic general pentru zona reglementată prin prezenta documentație și are o valabilitate de **max 5 ani** de la data aprobării.

**Art. 4** Prezenta hotărâre împreună cu documentația aferentă se va transmite la OCPI în vederea notării în cartea funciară.

**Art. 5** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri și respectarea documentației de urbanism se încredințează Executivul Orașului Ungheni, prin Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

**Art. 6** În conformitate cu prevederile art. 252, alin. 1, lit. c și ale art. 255 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ precum și ale art. 3, alin. 1 din Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, prezenta Hotărâre se înaintează Prefectului Județului Mureș pentru exercitarea controlului de legalitate.

**Art. 7** Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului - județul Mures,
- Primarului orasului Ungheni, județul Mures,
- Direcției urbanism și amenajarea teritoriului,

Adoptata in Ungheni, la data de 28 ianuarie 2025

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**BOER ALEXANDRU**