

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘULUI UNGHENI
547605 Ungheni, nr.357, Tel./fax:0265328112, 0265328212
ungheni@cjmures.ro

Nr. 8239 din 08.10.2025

Anunț referitor la elaborarea unui proiect de act normative

Numele autorității sau instituției publice: **ORAȘUL UNGHENI**

Astăzi, **08.10.2025, ORAȘUL UNGHENI**, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: ***Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, beneficiar Nuridsany Erzsebet Edit.***

Paragraf descriptiv - problema identificată, soluția propusă de actul normativ, impactul scontat etc.

Documentația de urbanism “PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE” cu regulamentul local de urbanism aferent, conform proiectului nr. 3/2024 elaborat de SC Fabo Studio Concept SRL, pentru terenul cu suprafața totală de 4956 mp, situat în intravilanul oraș Ungheni, f.nr.admin., identificat înscris cartea funciară CF nr. 54456/Ungheni, propune realizarea cadrului legal privind dezvoltarea din punct de vedere imobiliar al zonei studiate.

.Documentația aferentă proiectului de act normativ include (după caz):

- referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus;
- textul complet al proiectului actului respectiv;
- alte documente considerate relevante.

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, la www.primariaungheni.ro
- la sediul instituției Orașul Ungheni str. Principală nr. 357, jud. Mureș
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relații cu publicul al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 18.10.2025.

☐ prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul *Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE*

TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar Nuridsany Erzsebet Edit

- ☐ ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: ungheni@cjmures.ro;
- ☐ prin poștă, pe adresa: Orașul Ungheni str. Principală nr. 357, jud. Mureș ;
- ☐ la sediul instituției, la Registratură, la adresa Orașul Ungheni str. Principală nr. 357, jud. Mureș, între orele 08:00-14:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea "Propuneri privind Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar Nuridsany Erzsebet Edit.

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul <https://www.primariaungheni.ro>

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 18.10.2025.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0265-328.212, e-mail: ungheni@cjmures.ro, persoană de contact: Suciu Ramona

Primar,
Prodan Victor

I/ R: Suciu Ramona-șef serviciu UAIP
Vizat: Olaru Diana-arhitect șef

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA ORAȘULUI UNGHENI
547605 Ungheni, nr.357, Tel:/fax:0265328112, 0265328212
ungheni@cjmures.ro

Nr. 8238/08.10.2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea documentației de urbanism „**PLAN URBANISTIC ZONAL –
PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE**”, beneficiar Nuridsany Erzsebet Edit

Primarul Orașului Ungheni

Văzând:

- Referatul de aprobare nr. 8237/08.10.2025 prin care se propune aprobarea documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
- Avizul de oportunitate al Arhitectului șef nr. 3/15.03.2024,
- Procesul verbal nr. 7450/10.09.2025 încheiat în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism privind analiza și avizarea documentațiilor de urbanism,
- Avizul Arhitectului șef nr. 1 din 12.09.2025,

Având în vedere:

- Certificatul de urbanism nr. 95 / 11.12.2023 emis de Primaria Orașului Ungheni în scopul „**ÎNTOCMIRE P.U.Z. PRIVIND PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**”,
- P.U.G. Ungheni, aprobat prin H.C.L. nr 26/20.05.2016,
- Procesul verbal nr. 8481/24.10.2024 privind dezbaterile publice
- Proiect nr. 3/2024 faza PUZ întocmit de SC Fabo Studio Concept SRL-arhitect Sergiu Fărcășan

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,
- Art. 28 alin (1), art. 30 alin (2), art. 35 alin (3) și (4), art. 43, art. 56, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin 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
- Legii nr. 24/2004 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată,
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,
- Art. 27¹, lit. ”c” , art. 29 alin (2¹), art. 32 (1) lit ”c”, alin. (5) lit. ”a”, art. 47, art. 48¹, 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.
- Ordinului 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. ”a” 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. (1), alin. (2) lit. "c", alin. (6), lit. "c", alin. (7) lit. "k", art. 139 alin. (3) lit. "e", art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ..

PROPUN SPRE APROBARE

Art.1. Documentația de urbanism "**PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**" cu regulamentul local de urbanism aferent, conform proiectului nr. 3/2024 elaborat de SC Fabo Studio Concept SRL-arhitect Sergiu Fărcășan, pentru terenul cu suprafața totală de 4956 mp, situat în intravilanul oraș Ungheni, f.nr.admin., identificat înscris cartea funciară CF nr. 54456/Ungheni, proprietatea doamnei Nuridsany Erzsebet Edit, proiect anexat care împreună cu studiile, avizele, acordurile și declarațiile aferente documentației face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent, modifică și completează prevederile planului urbanistic general pentru zona reglementată prin documentația anexată și are o valabilitate de maxim 5 ani de la data aprobării.

Art. 3. Punerea în aplicare a prevederilor prezentului proiect de hotărâre, se va realiza în condițiile reglementărilor urbanistice atribuite zonei delimitate prin P.U.Z., respectiv UTR L – Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

CAP. 1 -Generalitati

1.1. Delimitare

- Zona L pentru locuințe și funcțiuni complementare.
- L1z Locuințe individuale existente, deservite de străzi existente.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zona are funcțiune dominantă de locuire și servicii cu regim de înălțime P, S+P, P+1 (M), în general cu suprafețele parcelelor între 500-1000 mp.

CAP. 2-Utilizare funcțională, permisiuni și restricții

2.1 Utilizări funcționale permise

- funcțiuni publice: administrație, cultură, învățământ;
- locuințe individuale;
- servicii comerciale de calitate;
- activități productive manufacturiere nepoluante;
- zone verzi și plantate;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

2.2 Utilizări funcționale 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 parcelei.
- servicii comerciale cu suprafețe maxime de 500 mp; care să nu genereze transporturi grele.

2.3 Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului;
- creșterea animalelor pentru producție;
- colectarea sau precolectarea deșeurilor urbane;

- orice lucrări de terasamente care pot provoca curgerea apelor pe parcelele vecine;
- instalațiile RET – zonele de protecție și de siguranță.

2.4. Restricții la eliberarea Autorizațiilor de Construire

-în zona de protecție a drumului național și a drumurilor județene este necesar avizul administratorului conform legii;

-în zona de protecție a cimitirelor, în interiorul fâșiei de protecție sanitară de 50 m, este necesar avizul sanitar;

-în zona de protecție a liniilor aeriene de înaltă tensiune, este necesar avizul furnizorului de utilitate;

-în zona de protecție a căii ferate este necesar avizul administratorului conform legii;

-în zona de protecție a conductei magistrale de gaz metan este necesar avizul furnizorului de utilitate;

În zonele protective și de siguranță ale liniilor aeriene de înaltă tensiune (220kV), lucrările de construcție/drumuri/străzi/obiective speciale (parcuri, zone de agrement)/locuințe și ansambluri de locuințe se vor putea realiza după întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din studiile de coexistență;

-localitatea fiind situată în zona de protecție a aeroportului Transilvania din Tg. Mureș, cu raza de 8500 m de la marginea benzii pistei, în zone cu servituți aeronautice civile se va obține avizul AACR în conformitate cu prevederile RACR-CADT și RACR-SACZ, edițiile în vigoare.

-de-a lungul drumului național E60 se propune o zonă cu interdicție temporară de construire, pentru lărgire drum (12 m de la axa drumului existent, de o parte și de alta, cu lățimea totală de 24 m).

CAP. 3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

Față de aliniament:

-în cazul parcelelor situate la DN 15 (E60) distanța dintre garduri sau construcții și axa drumului național va fi de minimum 26 m;

-în cazul parcelelor situate la drumul județean distanța dintre garduri sau construcții și axa drumului național va fi de minimum 24 m;

-în cazul celorlalte străzi locale se propune o retragere de la aliniament de 4 m;

-în cazul parcelelor situate de-a lungul căii ferate se va respecta limita de protecție de minim 100 m, situate de o parte și alta a căii ferate;

-în cazul parcelelor traversate de LEA 20kV zona de protecție va fi de 5 m de o parte și alta a liniei de înaltă tensiune;

-în cazul parcelelor traversate de conducta magistrală de gaz metan zona de protecție va fi de 20-35 m de o parte și de alta a conductei;

-distanța minimă între garduri sau aliniamentul clădirilor, 1 străzi principale (colectoare), se propune a fi de 14-16 m, iar la străzi secundare (de deservire) de minim 9 m. Este permisă retragerea față de aliniament;

-zona de protecție și de siguranță aferente LEA 220 kV este de 55m, iar pentru LEA 400 kV este de 75m;

-zona de protecție a stației electrice cu tensiune mai înaltă de 220 kV, respective 400 kV este de 35 m pe fiecare latură a acesteia;

Amplasare în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă:

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale minim 3 m (dar nu mai puțin de H/2)

-distanțele minime obligatorii față de limitele posterioare minim 5 m (dar nu mai puțin de H/2);

-distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

3.2 Forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Frontul la stradă și suprafețele minime:

- pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de cel puțin 150 mp pentru clădiri înșiruite, minim 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

- Regimul de înălțime:

L1

- maxim P, P+1 (P+M), cu subsol în cazul în care condițiile geotehnice sunt favorabile.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- sunt permise construcții al căror aspect exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Împrejmuiuri:

- împrejmuirile spre aliniament vor fi, de preferință, transparente;
- împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare a terenului vor fi, de preferință, opace;
- înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,00 m.

3.3 Accesele carosabile si parcare

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- necesarul de parcuri va fi dimensionat conform prevederilor normativului P139-93 (publicat și în Regulamentul local de urbanism, indicativ GM-007-2000) în funcție de categoria localității.

3.4 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente,

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- de la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

CAP. 4 – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

4.1 Procentul de ocupare a terenurilor (POT)

L1

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp: **P.O.T. max. 45%**
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp: **P.O.T. max. 35%**
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp: **P.O.T. max. 30%**

4.2 Coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

L1

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp: **C.U.T. max. 0,80**
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp: **C.U.T. max. 0,80**
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp: **C.U.T. max. 0,80**

4.3 Categoriile de costuri

a) În sarcina investitorilor private:

- costuri pentru realizarea și aprobarea PUZ;

- costuri necesare pentru obținerea Autorizației de construire;
 - costuri necesare pentru realizarea drumului de teren;
 - costuri necesare pentru realizarea lucrărilor infrastructurii edilitare;
- b) **În sarcina autorităților publice locale:**
- Nu este cazul.

Eliberarea autorizațiilor de construire pentru clădiri, individual, pe fiecare lot în parte se va putea face numai după constituirea corpurilor de străzi și a extinderilor de rețele de utilități la nivelul întregului ansamblu astfel încât, pentru fiecare lot din acest ansamblu, să fie asigurate accesul (auto și pietonal) și condițiile necesare funcționării în condițiile stabilite în documentația PUZ

În acest sens, se instituie interdicție pentru oricare dintre loturile individuale, care nu au asigurate accesul la stradă și la rețelele de utilități prevăzute prin PUZ-ul aprobat, până la eliberarea niciunei autorizații de construire până la realizarea corpurilor de străzi și a rețelelor aferente, necesare pentru funcționarea clădirilor de pe loturi!

Face excepție cazul în care, în cadrul, investitorul sau titularul ansamblului de locuințe aprobat prin prezentul PUZ, obține o autorizație de construire pentru întregul ansamblu, în care sunt incluse corpurile de străzi și extinderile de rețele (Construire locuințe, străzi de access, extindere de utilități, bransamente, împrejurimi) sau etapizat (pe zone organizate pe porțiuni coerente de ansamblu).

Costurile legate de realizarea corpurilor de stradă și a extinderilor de rețele edilitare necesare funcționării întregului ansamblu, cad în sarcina dezvoltatorului, investitorului sau titularului ansamblului de locuințe aprobat prin prezentul PUZ.

După realizarea drumului și extinderea rețelelor, drumul va fi cedat domeniului public, iar rețelele vor intra în administrarea deținătorilor de utilități.

Art.4. Hotărâre de Consiliu Local împreună cu documentația aferentă se va transmite la OCPI în vederea notării în cartea funciară.

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii de consiliu local și respectarea documentației de urbanism se încredințează Primarul orașului Ungheni, Direcția Urbanism și amenajarea teritoriului prin Compartimentul urbanism.

**PRIMAR,
PRODAN VICTOR**

ROMANIA
JUDETUL MURES
PRIMARIA ORASULUI UNGHENI
547605 Ungheni,nr.357tel/fax:0265-328 112 ; 328 212
e-mail: ungheni@ejmures.ro

Nr. 8237/ 08.10.2025

REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL –
PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE”, beneficiar Nuridsany Erzsebet Edit**

Având în vedere:

- documentația de urbanism elaborate de către SC Fabo Studio Concept SRL- arhitect Sergiu Fărcășan pentru beneficiar Nuridsany Erzsebet Edit, în vederea aprobării **PLANULUI URBANISTIC ZONAL – ”PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”,**

- Planul Urbanistic General al orașului Ungheni, aprobat prin H.C.L. nr 26/20.05.2016,

- prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

Ținând cont că documentația de urbanism mai sus menționată a fost analizată și avizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism constituită la nivelul orașului Ungheni, propunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, beneficiar Nuridsany Erzsebet Edit.

**PRIMAR,
PRODAN VICTOR**

Întocmit: Șef serviciu UAIP-Suciu Ramona
Vizat: Arhitect șef-Olaru Diana