

**PLAN URBANISTIC ZONAL,
ÎN CONDIȚIILE LEGII NR 350/2001 MODIFICATA ȘI ACTUALIZATA**

Amplasament:	localitatea Ungheni, jud. Mures identificat cu C.F. nr topo/cad 56437 Ungheni
Beneficiar:	CIS GAZ SA Santana de Mures , str. Voinicenilor , nr. 686, jud. Mures
Faza:	P.U.Z.
Proiect nr.	05/2023
Proiectant general:	S.C. archdesign S.R.L. Str. Dumbrava Rosie nr. 29, Cluj-Napoca
Proiectant arhitectura:	S.C. archdesign S.R.L., Str. Dumbrava Rosie nr. 29, Cluj-Napoca arh. Victor Mihăilescu
Proiectant de urbanism:	urb. Adrian Turcu



FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 05/2023

Denumire lucrare:

**PLAN URBANISTIC ZONAL, ÎN CONDIȚIILE LEGII NR 350/2001
MODIFICATA ȘI ACTUALIZATA**

Amplasament: localitatea Ungheni, jud. Mures
identificat cu C.F. nr topo/cad 56437 Ungheni

Beneficiar: CIS GAZ SA
Santana de Mures , str. Voinicenilor , nr. 686,
jud. Mures

Faza proiect: P.U.Z.

Nr. Proiect: 05 / 2023

Data: 11 / 2025

Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.
Str. Dumbrava Rosie nr. 29, Cluj-Napoca

Proiectant arhitectura: S.C. archdesign S.R.L.,
Str. Dumbrava Rosie nr. 29, Cluj-Napoca

arh. Victor Mihăilescu

Proiectant de urbanism: urb. Adrian Turcu



ARCHDESIGN
birou de arhitectura

Lista de semnături:

Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.

Şef proiect: arh. Victor Mihăilescu

Proiectant arhitectura: arh. Victor Mihăilescu

Proiectant arhitectura: arh. Cerasela Preotescu

Proiectant urbanism: urb. Adrian Turcu

BORDEROU

PLAN URBANISTIC ZONAL, ÎN CONDIȚIILE LEGII NR 350/2001 MODIFICATA ȘI ACTUALIZATA

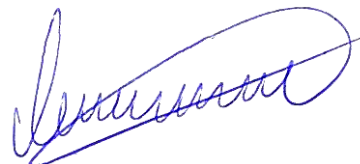
A Piese scrise:

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Lista semnături
- Borderou
- Extras C.F. nr. 56437 Ungheni
- C.U.I. - CIS GAZ S.A.
- C.I. Sebastian Calugar
- C.U. nr 54 din 03.08.2023
- Memoriu de prezentare, conform GM-010-2000
- Regulament local de urbanism aferent PUZ, conform GM-010-2000

B Piese desenate:

P.U.Z.0.1 Plan de încadrare în zona – Google Maps	-
P.U.Z.0.2 Plan de încadrare în zona – Geoportal ANCPI	-
P.U.Z.0.3 Plan topografic cadastral cu zona de studiu	-
P.U.Z.0.4 Plan de încadrare în PUG	-
P.U.Z.0.5 Plan accesibilitate teren	-
P.U.Z.1 PLAN DE SITUATIE SITUATIA EXISTENT	1:1000
P.U.Z.2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	1:1000
P.U.Z.3 REGLEMENTARI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARA	1:1000
P.U.Z.4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:1000
P.U.Z.5 POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	1:1000

Întocmit: arh. Victor Mihăilescu



Cuprinsul memoriului de prezentare:

1 . Introducere:

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării:

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica:

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii, masuri în continuare

5. Anexe



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, articol 32 „*prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.*”

Prin aceasta documentație se instituie următoarele reglementări de natura urbanistică:

- accesul principal pe teren din drumul DC 124, drum comunal existent;
- utilizarea funcțională admisă;
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile față de limitele de proprietate;
- regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine și la amplasarea construcțiilor în interiorul aceleiași parcele;
- înălțimea maximă admisă a construcțiilor, în funcție de avizul AACR;

Prin această documentație nu se propune modificarea (se păstrează reglementările pentru UTR ID-CIS conform UTR ID prevăzut în PUG Ungheni, jud. Mureș):

- indicatorilor urbanistici (POT, CUT);
- regimului maxim admis de înălțime;
- suprafeței minime de spații verzi;
- reglementărilor privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu funcțiunea adaptată;

Pentru varianta finală a planului urbanistic zonal se vor considera informațiile obținute în urma emiterii tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În conformitate cu Plan Urbanistic General al orașului Ungheni, județul Mureș, aprobat prin HCL nr 26 din 10.05.2016., amplasamentul studiat se află încadrat în UTR ID – zona unități cu caracter industrial și depozitare.

Se elaborează P.U.Z. în vederea stabilirii condițiilor de construire.

1.3 Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z. Plan Urbanistic General al orașului Ungheni, județul Mureș, aprobat prin HCL nr 26 din 10.05.2016.

Certificat de Urbanism nr. 54 din 03.08.2023 emis de orașului Ungheni pentru elaborarea Plan Urbanistic Zonal, în condițiile legii nr 350/2001, modificată și actualizată.

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul; alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.

H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.



Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiu de fundamentare – studiu geotehnic

Studiu de fundamentare – documentație topografică

- Date statistice

Ungheni, mai demult Nirășteu, (în maghiară Nyárádtő; în germană Nyaradfluß), este un oraș în județul Mureș, Transilvania, România, format din localitățile componente Cerghid, Cerghizel, Morești, Recea, Șăușa, Ungheni (reședința) și Vidrasău.

Orașul se află în partea central-vestică a județului Mureș, la distanța de 11 km de municipiul Târgu Mureș pe DN15 și 2 km de nodul rutier al Autostrăzii A3 (Aeroport), la confluența râurilor Niraj și Mureș.

Aeroportul Internațional „Transilvania” Târgu Mureș se găsește în intravilanul localității Vidrasău, aflată în componența orașului Ungheni.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Ungheni se ridică la 6.945 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 6.554 de locuitori.

- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

-

2. Stadiul actual al dezvoltării:

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

În prezent zona studiată, în care se află amplasamentul, este alcătuită atât din terenuri libere de construcții, cât și terenuri pe care sunt construite unități cu caracter industrial și depozitare.

În conformitate cu Plan Urbanistic General al orașului Ungheni, județul Mureș, aprobat prin HCL nr 26 din 10.05.2016, amplasamentul studiat se află încadrat în zona UTR ID – zona unități cu caracter industrial și depozitare.

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune reglementarea zonei cu caracter industrial în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în conformitate cu prevederile PUG. Conceptul urbanistic propune dezvoltarea zonei prin construirea unui ansamblu ce include funcțiuni de producție, depozitare, administrative, locuire de serviciu și alte funcțiuni conexe, compatibile cu caracterul zonei.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Localitatea Ungheni este un oraș de mărime mică, ce reprezintă un centru de importanță locală, situându-se în zona de influență a municipiului Târgu Mureș. Orașul Ungheni este așezat în centrul Câmpiei Transilvaniei, pe lunca râului Mureș, la confinența cu râul Niraj.

Orașul Ungheni se află la o distanță de 10,63 km de municipiul Târgu Mureș, la 42,21 km de Reghin, un alt municipiu din județul Mureș și la 99,58 km de municipiul Cluj Napoca – un important centru economic și cultural din România.

Poziția geografică favorabilă în partea central-nordică a României și infrastructura dezvoltată, resursele naturale, sunt factori care au determinat dezvoltarea economiei județului.

Județul Mureș aduce o contribuție importantă în producția industrială a țării, fiind unul dintre județele dezvoltate din țară, în această zonă desfășurându-și activitatea agenți economici din principalele ramuri ale economiei naționale.

Pentru îmbunătățirea mediului de afaceri a orașului sunt necesare investiții majore în ceea ce privește inițierea și dezvoltarea în afaceri. Un prim pas în acest sens a fost realizarea parcului industrial de la Vidrasău, proiect ce a fost realizat prin Fonduri Phare și cofinanțat prin Fondul Național de PreAderare.

Administrația Publică Locală, dar și agenții economici locali, doresc creșterea volumului de activitate, precum și atragerea de capital străin în această zonă.

În acest sens, agenții economici reprezintă o sursă financiară importantă pentru finanțarea și suportarea proiectelor de investiții. Agenții pot derula proiecte în parteneriat cu instituțiile publice, proiecte care pot aduce beneficii, atât agenților economici, cât și instituțiilor publice și, indirect, locuitorilor orașului Ungheni.

Soldul dintre stabilirile de reședință și plecările cu reședință este negativ, ceea ce denotă că la nivelul orașului Ungheni s-au înregistrat mai multe plecări cu reședința decât stabiliri cu reședință.

Pentru ameliorarea plecărilor cu reședință este necesară implementarea unor proiecte care au ca scop valorificarea potențialului economic al orașului, crearea unui mediu favorabil desfășurării unor activități economice pentru atragerea investitorilor, fapt ce va duce la crearea de noi locuri de muncă în cadrul orașului și la creșterea nivelului și calității vieții locuitorilor, crescând astfel numărul persoanelor stabile în orașul Ungheni.

- Potențial de dezvoltare

În ultimii ani, Orașul Ungheni cunoaște o dezvoltare economică semnificativă, ca urmare a poziționării favorabile dezvoltării în proximitatea Parcului Industrial Mures, a Aeroportului Internațional Transilvania și a autostrazii A3 .

Amplasamentul studiat prin PUZ se situează într-o zonă cu caracter industrial instituită prin PUG. Terenurile se afla în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în puncte importante pentru dezvoltarea orașului.

2.2. Încadrare în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se afla în intravilanul localității Ungheni, județul Mures.



Suprafața terenului studiat este de 50 000 mp, conform extras CF nr topo/ cad 56437 Ungheni și se afla în proprietatea privată a CIS GAZ S.A., cu drept de proprietate cota 1/1.

Pe latura nordică se învecinează cu terenuri libere de construcții.

Pe latura sudică se învecinează cu teren liber de construcții, proprietate privată, nr topo/cad 56439.

Pe latura estică parcela se învecinează cu teren liber de construcții, proprietate privată, nr topo/cad 56438.

Pe latura vestică parcela se învecinează cu drum comunal DC 124, nr topo/cad 53554.

Proprietatea beneficiază de acces direct din drum comunal DC 124, nr topo/cad 53554, de pe partea vestică a parcelei.

Caracteristicile accesului la drumul public și lățimea căilor de circulație auto din incintă vor permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Amplasamentul studiat prin PUZ se situează într-o zonă cu caracter industrial instituită prin PUG. Terenurile se afla în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în puncte importante pentru dezvoltarea orașului. Terenul studiat se afla într-o poziție favorabilă dezvoltării în proximitatea Parcului Industrial Mureș, a Aeroportului Internațional Transilvania și a autostrazii A3.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Această vale mănoasă a Mureșului a fost locuită din cele mai vechi timpuri, fiind un puternic punct de atracție datorită condițiilor prielnice de viață pe care le oferea. Aceasta o dovedesc numeroasele urme ale culturii materiale descoperite, în special, în localitățile imediat apropiate orașului Ungheni.

În documente, orașul Ungheni este atestat pentru prima dată în anul 1264, sub numele de Ingheni. Denumirea de Ingheni derivă de la unghiul format prin vărsarea Nirajului în Mureș, în cadrul căruia este așezat orașul.

Sursa principală de alimentare cu apă a orașului Ungheni este râul Mureș, resursele de apă din subteran fiind nesemnificative. Râul Mureș servește ca sursă pentru apa potabilă și industrială, atât pentru oraș, cât și pentru o mare parte a zonei rurale din Câmpia Transilvaniei.

Existența unor resurse naturale de suprafață și a unor bogății naturale ale solului, contribuie la ridicarea potențialului economic al județului. Varietatea formelor de relief și a condițiilor geologico-tectonice, stratigrafice și petrografice, au determinat o diversitate a bogățiilor subsolului.

Altă resursă importantă o constituie pădurile întinse de foioase și conifere.

Cea mai importantă resursă a subsolului o constituie zăcămintele de gaz metan.

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene — după caz.

Proprietatea beneficiază de acces direct din drum comunal DC 124, nr topo/cad 53554, de pe partea vestică a parcelei. Terenul studiat se afla într-o poziție favorabilă în proximitatea



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

drumului european E60 și a autostrazii A3. Calea ferată traversează zona în apropiere și are punct de oprire în fața Parcului Industrial Mureș de lângă Vidrasau.

- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Conectarea investiției propuse cu localitățile învecinate prin intermediul căii ferate reprezintă o posibilitate datorită existenței în vecinătate a haltei din fața Parcului Industrial Mureș de lângă Vidrasau.

Orașul Ungheni este asigurat cu rețea de căi ferate ce asigură legături rapide cu rețeaua majoră a țării și deține linii normale de cale ferată cu o singură cale.

În orașul Ungheni, transportul este foarte dezvoltat datorită vecinătății cu municipiul Târgu Mureș, dar și datorită drumului rutier DN 15 ce traversează întreg orașul. DN 15 este drumul național care are o lungime de 369 km și cuprinde traseul: Turda-Luduș-Ungheni-Târgu Mureș-Toplița-Bicaz-Piatra Neamț-Bacău. DN 15 se suprapune peste drumul european E 60 pe ruta Turda-Târgu Mureș.

Către municipiul Târgu Mureș, transportul este asigurat la fiecare 15 minute în timpul săptămânii, și la fiecare jumătate de oră – în week-end de către autobuze și microbuze.

Rețeaua de străzi din orașul Ungheni are o lungime de 26 km de străzi orășenești și 11,2 km de drumuri comunale. Administrația Publică Locală a realizat lucrări de întreținere și reparații curente periodice, dar drumurile necesită reabilitare și modernizare, inclusiv reparații capitale pe anumite tronsoane.

Prin orașul Ungheni trece drumul național DN 15, care, de asemenea, necesită reabilitare și modernizare. Acesta asigură o bună comunicare, în special, între centrele urbane din Regiune, facilitând totodată accesul din și spre diverse centre importante, cum ar fi municipiul Târgu Mureș și alte orașe din județul Mureș.

Aeroportul Târgu Mureș, situat pe raza orașului Ungheni, pe drumul european E60, are o poziție geografică deosebit de favorabilă, întrucât cu excepția județului Cluj, județele învecinate nu dispun de aeroporturi. Ca urmare, aeroportul din Ungheni deservește un areal geografic de 24.000 km², cu o populație aproximativă de 1,5 milioane de locuitori, cuprinzând 4 județe: Mureș, Bistrița, Harghita și Covasna. Finalizarea proiectului de construcție a Parcului Industrial în zona aeroportului va avea efecte benefice asupra dezvoltării economice a orașului Ungheni și a județului, prin intensificarea traficului aerian și absorbția forței de muncă disponibilă în zonă. Aeroportul Târgu Mureș este primul din România care în anul 1994 a devenit membru al Consiliului Internațional al Aeroporturilor (ACI).

În municipiul Târgu Mureș funcționează, de asemenea, și un aeroport utilitar – sportiv.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Amplasamentul studiat prin PUZ se situează într-o zonă cu caracter industrial instituită prin PUG. Terenurile se află în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în puncte importante pentru dezvoltarea orașului.

Conform Plan Urbanistic General al orașului Ungheni destinația și caracterul zonei se încadrează în **UTR ID – zona unități cu caracter industrial și depozitare**.



Zona cuprinde clădiri de producție (ateliere), depozitare, locuințe și hoteluri cu restaurante.

- Relaționări între funcțiuni

Construcțiile din zona sunt unitate cu caracter industrial și depozitare așadar din acest punct de vedere nu există probleme de relaționare funcțională între funcțiunile existente între ele, cât și între funcțiunile existente și cele prevăzute în PUZ.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, în zona studiată există construcții cu caracter industrial și depozitare care au fost edificate în ultimii 20 de ani. Într-o mare proporție terenul din zona este liber de construcții.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile existente în zona studiată sunt construite în ultimii 20 de ani cu materiale și tehnologii noi.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată are caracter industrial și nu este asigurată cu servicii conexe.

- Asigurarea cu spații verzi

În zona nu există spații verzi publice sau cu acces public nelimitat.

Parcele existente au suprafețe de spații verzi private care păstrează caracterul natural al zonei.

Prin RLU aferent PUG Ungheni se stabilește că pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Actualele tendințe ale silviculturii la nivelul Regiunii Centru sunt acelea de a constitui păduri de interes social destinate colectivităților umane. Această tendință este impusă de ritmul accelerat al dezvoltării industriale ca urmare directă asupra degradării mediului înconjurător. Aceste păduri vor fi delimitate după criterii funcționale și amenajate ca păduri-parc, păduri de agrement, rezervații forestiere pentru diferite obiective sociale etc. Măsurile de constituire vizează atât pregătirea, transformarea și specializarea pădurilor existente, cât și crearea unor noi păduri în jurul localităților.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată este ferită de surse de poluare și nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

- Principalele disfuncționalități

Necesitatea modernizării mijloacelor de transport în comun. Trebuie dezvoltat transportul public relaționat cu localitățile învecinate ca alternativă la transport cu automobilul personal. Populația acestor localități reprezintă forța de muncă pentru Parcul Industrial Mureș, platforma Vidrasău.



2.6. Echipare edilitara

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite rețele de distribuție apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrica, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale — după caz)

In apropierea terenului exista rețele de utilitati de apa, energie electrica, gaze naturale, conform CU nr 54 din 03.08.2023.

2.6.1. Alimentarea cu apa

In localitate exista retea de alimentare cu apa. Racordarea la retea se va face in baza avizului si contractului cu detinatorul retelei.

2.6.2. Canalizare - menajera

In localitate exista retea de canalizare, inasa nu in zona studiata. Se propune o solutie locala de gestionare a necesarului de canalizare, urmand ca atunci cand reteaua orasului se va extinde se va trece la racordarea la reteaua extinsa, care se va face in baza avizului si contractului cu detinatorul retelei.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrica

In localitate exista retea de energie electrica. Racordarea la retea se va face in baza avizului si contractului cu detinatorul retelei.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

In localitate exista retea de alimentare cu gaze naturale. Racordarea la retea se va face in baza avizului si contractului cu detinatorul retelei.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Relația cadrul natural — cadrul construit

Construcțiile funcțiilor propuse se vor integra armonios în cadrul natural și se va asigura o ocupare echilibrată a terenului de construcții.

Nu se vor desfășura activități productive poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Apele menajere vor fi colectate în rețeaua de calalizare existentă.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Arealul geografic al oasului Ungheni nu este afectat de mișcări tectonice majore de genul cutremurelor, fenomenelor meteorologice extreme sau emisii de radioactivitate periculoase.



În județul Mureș, aerul atmosferic este influențat într-o măsură moderată de emisiile din activitățile economico-sociale. Sursele antropice de emisie în atmosferă, cu potențial semnificativ, sunt amplasate în Târgu Mureș, Ungheni și Târnăveni.

Zona studiată nu este supusă altor riscurilor naturale sau antropice.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Conform plan reglementari urbanistice al PUG oraș Ungheni în zona de studiu este prezentă o rețea de gaz – racord Dn 200 SRM Parc Industrial Vidrasau.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Situl arheologic de la Morești, punct „Podei sau Cetățuia”.

Așezarea fortificată, necropola și așezarea rurală din sat Morești, orașul Ungheni, „Podei sau Cetățuia”, platou dominant pe malul drept al Mureșului, la N de sat.

Situl arheologic de la Morești, punct „Citfalău”

Așezarea și necropola din sat Morești, orașul Ungheni, „Citfalău”, în jurul bisericii cătunului dispărut Citfalău.

- Evidențierea potențialului balnear turistic — după caz.

-

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Pentru prezentul PUZ se va efectua procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica:

Inaltimea maxima admisa a constructiilor in functie de avizul AACR:

- Corp 1. Cladire birouri - sediu administrativ este 10.81m. Cota la sol 293.00m. Cota la varf 303.81m.
- Corp 2. Cladire locuinte de serviciu si functiuni complementare este 12.00m. Cota la sol 293.00m. Cota la varf 305.00m.
- Corp 3 (doua constructii). Hala de productie este 10.00m. Cota la sol 293.00m. Cota la varf 303.00m.
- Corp 7. Parcare utilaje acoperita este 10.00m. Cota la sol 293.00m. Cota la varf 303.00m.
- Corp 12. Cabina portar - casa poarta este 3.00m. Cota la sol 293.00m. Cota la varf 296.00m.
- Corp 17. Atelier intretinere masini si utilaje proprii este 10.00m. Cota la sol 293.00m. Cota la varf 303.00m.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifica enunțarea unor reglementari urbanistice.

Amplasamentul studiat prin PUZ se situeaza intr-o zona cu caracter industrial instituita prin PUG. Terenurile se afla in general in proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in puncte importante pentru dezvoltarea orasului. Terenul studiat se afla intr-o pozitie favorabila dezvoltarii in proximitatea Parcului Industrial Mures, a Aeroportului International Transilvania si a autostrazii A3 .

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune reglementarea zonei cu caracter industrial in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare economica si urbana, in conformitate cu prevederile PUG. Conceptul urbanistic propune dezvoltarea zonei prin construirea unui ansamblu care include functiuni de productie, depozitare, administrative, locuire de serviciu si alte functiuni conexe, compatibile cu caracterul zonei.

Din aceste motive, se remarca oportunitatea completarii cadrului urban existent cu spatii complementare din punct de vedere functional, spatii verzi, imobile cu valoare estetica ridicata si asigurarea locurilor de parcare pentru sustinerea functiunilor propuse prin PUZ.

Prin aceasta documentație se instituie următoarele reglementari de natura urbanistica:

- accesul principal pe teren din drumul DC 124, drum comunal existent;
- utilizarea funcțională admisa;
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile fata de limitele de proprietate;
- regimul de aliniere a construcțiilor fata de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distantele obligatorii la amplasarea construcțiilor fata de proprietățile vecine si la amplasarea constructiilor in interiorul aceleiasi parcele;
- inaltimea maxima admisa a constructiilor in functie de avizul AACR;

3.2. Prevederi ale PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu

zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor: lucrări majore prevazute în zona: dezvoltarea echipării edilitare: protecția mediului etc.

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Ungheni, județul Mures.

Suprafața terenului studiat este de 50 000 mp, conform extras CF nr topo/ cad 56437 Ungheni si se afla in proprietatea privata a **CIS GAZ S.A.**, cu drept de proprietate cota 1/1.

Pe latura nordica se învecinează cu terenuri libere de construcții.

Pe latura sudica se învecinează cu teren liber de construcții, proprietate privata, nr topo/cad 56439.

Pe latura estica parcela se învecinează cu teren liber de construcții, proprietate privata, nr topo/cad 56438.

Pe latura vestica parcela se învecinează cu drum comunal DC 124, nr topo/cad 53554.

Proprietatea beneficiază de acces direct din drum comunal DC 124, nr topo/cad 53554, de pe partea vestica a parcelei.

Conform Plan Urbanistic General al orasului Ungheni destinația si caracterul zonei se incadreaza in **UTR ID – zona unitati cu caracter industrial si depozitare.**

Folosința actuala este de curți construcții, conform CF nr topo/ cad 56437 Ungheni, aflat in proprietate privata.

Reglementari fiscale: localitate de rang III, zona de impozitare „C”.

Terenul este liber de construcții si este neîmprejmuit.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa și a spațiilor plantate: construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă: valorificarea unor potențiale balneare etc. — după caz.

Documentația Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent, relaționarea zonei propuse studiului cu prezența zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate.

Cadrul natural va fi protejat prin spații înierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie și înaltă. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însorire cât mai bună a întregului ansamblu.

3.4. Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).

Proprietatea beneficiază de acces direct din drum comunal DC 124, nr topo/cad 53554, de pe partea vestica a parcelei. Se va reglementa prin PUZ accesul principal pe teren din



drumul DC 124, drum comunal existent. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta. Necesarul de parcări va fi dimensionat conform prevederilor legilor și normativelor în vigoare. Staționarea vehiculelor se rezolvă în interiorul incintelor.

- Organizarea circulației feroviare — după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice: devieri de linii; linii noi; depozitari; locuri de parcare — garare etc.).

Terenul studiat se afla în proximitatea circulației feroviare, fapt care poate contribui la dezvoltarea zonei.

- Organizarea circulației navale — după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.).

Nu este cazul

- Organizarea circulației aeriene — după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).

Imobilul se afla în zona de protecție a aeroportului Transilvania din Targu Mures, cu raza de 8500 m de la marginea benzii pistei, conform CU nr 54 din 03.08.2023.

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști condiții speciale pentru persoane cu dizabilități):

Zona fiind cu caracter industrial și de depozitare circulația pietonală se va desfășura în mare parte în incinta.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

Tuturor terenurilor din zona le va fi stabilită destinația.

Fiecărei funcțiuni i se va stabili categoria de intervenție urbanistică, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților.

Bilanțul teritorial de zona se întocmește comparativ, existent-propus, din care să rezulte proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor.

Bilanțul teritorial se trece pe planșa de reglementari urbanistice.

Principali indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni categorii de intervenție: sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT — raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT — raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

Prezenta documentație propune studierea amplasamentului și reglementarea terenului identificat de C.F. 56437, nr. cad 56437.

Pentru acest teren se propun următoarele modificări, după cum urmează:

- existent – UTR ID – zona unitati cu caracter industrial si depozitare;

- propunere – UTR ID-CIS – zona unitati cu caracter industrial si depozitare;



UTR ID-CIS propus preia din caracteristicile prevazute în PUG Ungheni, jud. Mures aferent regulamentului UTR ID – zona unitati cu caracter industrial si depozitare.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, articol 32 „*prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.*”

Prin aceasta documentație se instituie următoarele reglementari de natura urbanistica:

- accesul principal pe teren din drumul DC 124, drum comunal existent;
- utilizarea funcțională admisă;
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile fata de limitele de proprietate;
- regimul de aliniere a construcțiilor fata de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor fata de proprietățile vecine si la amplasarea constructiilor in interiorul aceleiasi parcele;
- inaltimea maxima admisa a constructiilor in functie de avizul AACR;

Prin aceasta documentație nu se propune modificarea (se păstrează reglementarile pentru UTR ID-CIS conform UTR ID prevăzut în PUG Ungheni, jud. Mures):

- indicatorilor urbanistici (POT, CUT);
- regimului maxim admis de înălțime;
- suprafeței minime de spatii verzi;
- reglementarilor privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu funcțiunea adaptată;

Circulația terenurilor: În vederea realizării investiției propuse nu sunt necesare schimburi de terenuri.

Aspectul construcțiilor propuse se vor încadra în caracterul și peisajul construit al zonei. Propunerile vor fi echilibrate, specifice destinației. Din punct de vedere estetic se urmărește realizarea unui ansamblu arhitectural încheiat, care se va subordona cerințelor și caracterului zonei și se vor urmări și respecta toate normativele și legile aflate în vigoare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

- Alimentare cu apa: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare și aducțiuni; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zona; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

În prezent exista rețea de alimentare cu apa. Se propune extinderea rețelei existente, în urma unui proiect aprobat de deținătorul rețelei.

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de pre-epurare etc.

In localitate exista retea de canalizare, inasa nu in zona studiata. Se propune o solutie locala de gestionare a necesarului de canalizare, urmand ca atunci cand reseaua orasului se va extinde se va trece la racordarea la reseaua extinsa, care se va face in baza avizului si contractului cu detinatorul rețelei.

- Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

În prezent există rețea de alimentare cu energie electrică. Se propune extinderea rețelei existente, în urma unui proiect aprobat de deținătorul rețelei.

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.

În prezent există rețea de telecomunicații. Se propune extinderea rețelei existente, în urma unui proiect aprobat de deținătorul rețelei.

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.

-

- Alimentare cu gaze naturale — după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.

În prezent există rețea de gaze naturale. Se propune extinderea rețelei existente, în urma unui proiect aprobat de deținătorul rețelei.

- Gospodărire comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.

Colectarea, transportul și depozitarea rezidurilor menajere, vor reprezenta servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract de către o firmă specializată. Se va organiza punct gospodăresc cu europubele pentru cele 4 fracții de deșeuri.

3.7 Protecția mediului

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).

Funcțiunile propuse nu vor reprezenta surse de poluare.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Lucrările de sistematizare verticală și de amenajare exterioară se vor realiza astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului și amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Pentru construcțiile și amenajările care se vor realiza pe parcelele propuse se vor respecta soluțiile de fundare recomandate prin studiul geotehnic.

- Epurarea pre-epurarea apelor uzate

Nu este cazul.

- Depozitarea controlata a deșeurilor

Colectarea, transportul și depozitarea rezidurilor menajere, vor reprezenta servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract de către o firma specializata. Se va organiza punct gospodăresc cu europubele pentru cele 4 fracții de deșeuri.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi etc.

Terenurile din zona analizata nu reprezinta terenuri degradate pentru care sa fie necesare consolidări de maluri. Se vor planta arbori și arbuști.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

În zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

- Refacere peisagistica reabilitare urbana

Prin proiectul propus se urmărește urbanizarea zonei păstrând echilibrul între spațiile construite și cele verzi.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear — după caz

Nu este cazul.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate public

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publica sunt necesare următoarele operațiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publică.

Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ (ce se trece pe planul privind proprietatea asupra terenurilor) va cuprinde, pe domenii: denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării.

Nu este cazul.



- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
 - terenuri proprietate publică (de interes național, județean local);
 - terenuri proprietate privata (de interes național, județean și local) ;
 - terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice ;
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):
 - terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale;
 - terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privata a unităților administrativ-teritoriale;
 - terenuri aflate în proprietate privata, destinate concesiunii;
 - terenuri aflate în proprietate privata, destinate schimbului.

4. Concluzii, masuri în continuare

Se vor prezenta concluzii privind:

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.
- Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.
- Priorități de intervenție.
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Se vor indica lucrările necesare de elaborat în perioada următoare:

- Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)
- Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general.
- Montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții etc.).

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație este în totală concordanță cu propunerile de dezvoltare actuală a zonei în care se situează amplasamentul studiat.

Ansamblul propus prin prezentul P.U.Z este înscris pe direcția de dezvoltare a zonei, impactul acestuia fiind pozitiv din punctul de vedere al dezvoltării locale.

Sursele de finanțare a investiției sunt constituite din fonduri private ale titularului terenului.

Realizarea lucrărilor propuse se va face cu respectarea tuturor normativelor în vigoare și cu respectarea codului civil privind vecinătățile.

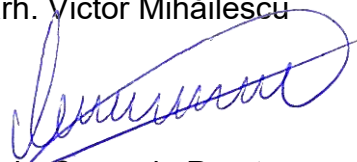
Informarea și consultarea publicului se va asigura în toate etapele, cu respectarea Ordinului MDRT nr. 2701/2010 cu modificările ulterioare.

4. Anexe

05.2025

Întocmit :

arh. Victor Mihăilescu



arh. Cerasela Preotescu

urb. Adrian Turcu