

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
ORAȘUL UNGHENI

Nr. 2952..... din 06.04.2026

Anunț referitor la elaborare a unui proiect de act normativ

Astăzi, 26.03.2026, ORAȘUL UNGHENI anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: aprobarea proiectului de hotărâre privind pelungirea valabilității documentației de urbanism **"Plan Urbanistic Zonal – PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**, beneficiar Nuridsany Erzsebet Edit.

Documentația de urbanism propune reglementări specifice pentru o zonă din intravilanul orașului Ungheni. Beneficiarul dorește reglementarea amplasamentului în scopul construirii unor case de locuit P+E(M) și funcțiuni compatibile conexe. Se va asigura accesul auto către construcțiile propuse prin drumurile de acces existent, cu o ampriză de 9,0m. Locuințele propuse se doresc a fi organizate pe unu sau două niveluri, cu spațiu de parcare în interiorul parcelei.

Consider orice investiție realizată în orașul Ungheni prioritate pentru comunitatea locală contribuind implicit la dezvoltarea infrastructurii amenajării teritoriului orașului Ungheni, aducând după sine noi taxe și impozite pe care le generează.

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

- referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus;
- studiile de fundamentare (studiul de impact/fezabilitate etc.) și datele brute care au stat la baza lor;
- textul complet al proiectului actului respectiv;
- alte documente considerate relevante.

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, la <https://www.primariaungheni.ro/proiecte-de-hotarari/> (adresa de internet unde este publicată documentația);
- P.U.G.-ul aprobat poate fi consultat pe pagina de internet a instituției la adresa <https://www.primariaungheni.ro/general/plan-urbanistic-general-ungheni-si-satele-apartinatoare/>
- la sediul instituției orașul Ungheni, nr.357, jud. Mureș (adresa)
- 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 16.04.2026.....: (Termenul se calculează luând în considerare cel puțin 10 zile calendaristice de la data publicării anunțului.)

- prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul <https://www.primariaungheni.ro/>;
- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: ungheni@cjmures.ro;
- prin poștă, pe adresa orașul Ungheni, nr.357, jud. Mureș;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa orașul Ungheni, nr.357, jud. Mureș, între orele 8,00 – 16,00.

Materialele transmise vor purta mențiunea Proiect de hotărâre privind pelungirea valabilității documentației de urbanism **"Plan Urbanistic Zonal – PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**.

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

Ne preluarea 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 16.04.2026

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: Tel./fax:0265328112, 0265328212, e-mail: ungheni@cjmures.ro.

Primar,

PRODAN VICTOR

Arhitect șef : Olaru Diana

Verificat: Șef serviciu urbanism,
achiziții și investiții publice
Suciu Rodica Ramona
Întocmit: Andrei Adrian Iuga

**ÎNTOCMIRE PUZ – PRIVIND PARCELARE
TEREN IN SCOPUL CONSTRUIRII DE
LOCUINTE INDIVIDUALE**

Oras Ungheni, jud. Mures

CF Nr. 54456

BENEFICIAR: Nuridsany Erszebet Edit

AMPLASAMENT: Oras Ungheni, jud. Mures

DATA ELABORARII: 2024

MEMORIU TEHNIC

ÎNTOCMIRE PUZ – PRIVIND PARCELARE TEREN IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE Oras Ungheni, Jud. Mures

beneficiar: Nuridsany Erszebet Edit

proiectant: FABO STUDIO CONCEPT SRL

PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE PUZ – PRIVIND PARCELARE TEREN IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Adresa: Oras Ungheni, jud.Mures, CF Nr. 54456

Beneficiar: Nuridsany Erszebet Edit

Proiectant : FABO STUDIO CONCEPT SRL

Faza de proiectare: PUZ

Data: 2025

1.2. REGIM JURIDIC

-CF NR. 54456 – 4 965,00 mp

Suprafata studiata este de 7 500,00 mp.

Suprafata totala reglementata este de 4 965,00 mp.

1.3.SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este situat in zona nord-estica a intravilanului orasului Ungheni.

Conform PUG in vigoare terenul studiat este situat:

- Partial in zona L1 - Locuințele individuale existente, deservite de străzi existente;
- Partial in zona L2 - Suprafete destinate locuințelor individuale sau colective, deservite de străzi existente sau propuse.

Amplasamentul studiat are o forma relativ trapezoidala si se desfasoara pe o suprafata relativ plana. Acesta este liber, neconstruit, avand categoria de folosinta arabil.

Accesul spre amplasamentul studiat se face de pe drumul de acces ce delimiteaza terenul studiat pe latura lui Nord-Estica si Sud-Estica, conform planșelor anexate, drum de acces reglementat prin documentatie de urbanism de tip PUZ, „**PUZ-**

Parcelare in scopul construirii case unifamiliale si servicii, Ungheni, str. Principala, - DN 15, F. nr.”, intocmit de SC PROIECT SRL, Arh. Keresztes Geza.

Functiunea dominanta in zona este locuirea si terenuri libere, neconstruite.

Terenurile din imediata proximitate a amplasamentelor studiate sunt in mare parte libere neconstruite.

In vecinatati sunt proprietati apartinand persoanelor fizice/juridice, accesul pe terenuri se realizeaza prin drumul de acces ce delimiteaza amplasamentul studiat pe latara nord-estica si sud-estica a acestuia.

2.OPERATIUNI PROPUSE

Se doreste incadrarea terenului in ZONA DE LOCUIT cu regim mic de inaltime. Se propune o amenajare, care are ca scop îmbunătățirea calității vieții, o dezvoltare echilibrată a teritoriului localității , a orasului Ungheni..

Prezenta lucrare, în fază de avizare, propune reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul intravilanului orasului. Scopul lucrării este de a obține de la autoritățile locale o aprobare în vederea lotizării terenului existent, si determinarea zonei construibile.

Beneficiarul doreste reglementarea amplasamentului in scopul realizarii unor case de locuit P+E (M) si functiuni compatibile conexe.

Se va asigura accesul auto catre constructiile propuse prin drumurile de acces existent, cu o ampriza de 9.00 m, reglementat prin documentatia de urbanism mai sus mentionata.

Se propun amplasarea a 8 loturi construibile cu suprafete de cca. 500 mp si propunerea unui lot cu interdictie de construire, acesta fiind rezervat strazii propuse in PUG in vigoare.

Locuintele propuse se doresc a fi organizate pe unul sau doua niveluri, avand functiunile caracteristice unei astfel de constructii. Deasemenea spatiul de parcare se va solutiona in interiorul parcelelor.

Prevederile dorite in acest Plan Urbanistic Zonal, vor completa actualul Plan Urbanistic General.

Domeniul de aplicare

Se doreste **ÎNTOCMIRE PUZ – PRIVIND PARCELARE TEREN IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**, Orasul Ungheni, Jud. Mures.

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL				
Constructii incinta	0.00	0.00	1530.04	30.82
Circulatii incinta	0.00	0.00	288.00	5.80
Spatii plantate	672.67	61.77	2553.49	51.43
Suprafata cu interdictie de construire in vederea crearii corpului de drum	0.00	0.00	593.47	11.95
TOTAL	4965.00	100.00	4965.00	100.00

Echipare edilitara

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară buna, beneficiind de rezerve de capacitate suficiente. Studiul de echipare a zonei cu utilități cuprinde posibilitatea branșării funcțiunilor propuse la rețelele stradale în funcție de capacități și conform avizelor gestionarilor acestora, în etape.

În funcție de avizele primite și de etapele de construire prevazute în proiectele de dezvoltare pentru branșamente se va adopta soluția optimă.

Curentul electric și gazul, apă și canalizarea se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (drum de acces), prin prelungirea rețelelor existente.

Instalații electrice

Se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (drum de acces, Str. Principala), și prelungirea rețelelor existente, conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Instalații sanitare

Se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (drum de acces, Str. Principala), și prelungirea rețelelor existente, conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele. In zona Strazii Principale existe aretele de alimentare cu apa si canalizare menajera.

Instalații termotehnice și instalația de încălzire

Se vor obține prin racorduri la rețelele existente în apropierea amplasamentului (drum de acces, Str. Principala), și prelungirea rețelelor existente, conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Telecomunicatii

În zonă se vor dezvolta retele de telecomunicatii de către Telecom sau alți operatori de telecomunicatii la comanda lansată de investitor. În proiectare și executie se respecta prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare. Rețea TVC internet - în funcție de solicitarile investitorului se va extinde și rețeaua de televiziune prin cablu si internet. Aceste facilități sunt opționale putându-se rezolva în variate soluții tehnice.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face cu europubele, pe tipuri de deșuri (sticlă, deșuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer). Deșeurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate și transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale refofosibile. În partea de est, respectiv sud a parcelelor propuse, în zona special amenajată vor fi amplasate pubele pentru colectarea deșeurilor.

Protectia mediului

S-au prevăzut prin PUZ zone plantate în conformitate cu legislația în vigoare pe terenul amenajate la limita vecinătăților și a căilor de acces, de asemenea un procent relativ redus de impermeabilizare a terenurilor.

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri: deșeuri menajere – sunt colectate selectiv în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;

Surse de poluare enumerate și măsuri ce se vor lua pentru eliminarea acestora:

Solul

Circulația și staționarea autovehiculelor se va face numai pe drumuri și platforme amenajate cu borduri pentru a se evita scurgerea produselor petroliere direct în sol. De asemenea menționăm pozarea conductelor de canalizare în canale de beton care vor preveni scurgerile accidentale de apă menajeră din acestea în sol.

Apa

Rețelele de canalizare vor fi pozate în canale de scurgere; se vor utiliza materiale durabile.

Aerul

Noxe provenite din tevil de eșapament. Măsuri ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incinta pentru crearea de microclimat.

Zgomote și vibrații

Cele produse de circulația auto a riveranilor.

Măsuri ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incintă pentru crearea de microclimat precum și amplasarea locurilor de parcare și circulație auto cât mai departe de vecinătăți.

Prevenirea producerii riscurilor naturale.

Nu este cazul, în zonă nu s-au semnalat a se fi produs fenomene naturale periculoase.

Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Nu este cazul. Apele menajere vor fi colectate de rețeaua de canalizare menajera existenta in proximitatea zonei studiate (Str. Pincipala).

3. DEROGARI SOLICITATE

Interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ/PUD aprobat conform legii.

Tipologia parcelelor - în cazul loturilor 6,7,8 nu se respecta prevederea RLU referitor la dispunerea și geometria parcelei în raport cu drumul de acces. Prin prezentul PUZ, ce urmează a fi aprobat se dorește derogarea de la regulamentul general de urbanism pentru pentru parcelele 6,7,8 cu privire la dimensiunea laturilor parcelelor (adancimea mai mare decât deschiderea la drumul de acces) - se dorește construirea pe niste loturi care au latimea mai mare decat adancimea.

4. INDICATORI PROPUȘI

⇒ Regimul de înălțime:

⇒ **L1z:** P, P+1(P+M) cca.8.00 m.

⇒ **L1z:**

⇒ Pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp: POT max. 35.00 %
CUT max. 0,80

⇒ Pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp: POT max. 30.00 %
CUT max. 0,80

⇒ Pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp: POT max. 25.00 %
CUT max. 0,80

5. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Funcțiunea propusă se încadrează în zona, beneficiarii doresc parcelarea terenului în scopul construirii unor case de locuit unifamiliale iar regimul de înălțime și coeficienții urbanistici convin reglementărilor zonei. Construcția propusă se va integra în zona, în împrejurimi fiind deja edificate pe mai multe parcele, locuințe în regim individual.

6. CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Investiția propusă nu afectează în nici un fel negativ din punct de vedere economic și social.

7. CATEGORII DE COSTURI

Investiția este privată și toate costurile vor fi suportate de beneficiari.

Intocmit,

Arh. Farcasan Sergiu

Regulament Local de Urbanism

UTR: L

L = Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

Cap. 1. Generalități

Articolul 1. Delimitare

Zona L pentru locuințe și funcțiuni complementare.

L 1z

Locuințele individuale existente, deservite de străzi existente.

Articolul 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 parcelor între 500 – 1000 mp.

Cap. 2. Utilizare funcțională, permisiuni și restricții

Articolul 3. 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.

Articolul 4. 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.

Articolul 5. 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.

Articolul 6. 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 de protective și de siguranță ale liniilor aeriene de înaltă tensiune (220kV), lucrările de construcție/drumuri/străzi/obiective sociale (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

Articolul 7. 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, la străzi principale (colectoare), se propune a fi între 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 220kV, respectiv 400kV este de 35m pe fiecare latură a acesteia.

■Amplasarea 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).

Articolul 8. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

☐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:

- 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.

☐Împrejmuiri:

- 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.

Articolul 9. Accese carosabile și parcări

- accesul pe parcele se va realiza de pe drumul reglementat prin documentatia de tip PUZ, „**PUZ-Parcelare in scopul construirii case unifamiliale si servicii, Ungheni, str. Principala, - DN 15, F. nr.**”, intocmit de SC PROIECT SRL, Arh. Keresztes Geza - drumul de acces mentionat fiind si in proprietatea beneficiarului;
- 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 parcări va fi dimensionat conform prevederilor normativului P139-93 (publicat și în *Regulamentul local de urbanism*, indicativ GM-007-2000) în funcție de categoria localității.

Articolul 10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară 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. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 11. Procentul de ocupare a terenurilor (POT)

L 1z

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp: **P.O.T. max. 35%**
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp: **P.O.T. max. 30%**
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp: **P.O.T. max. 25%**

Articolul 12. Coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

L 1z

- 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**

Intocmit,

Arh. Farcasan Sergiu