ANEXA LA H.C.L. Nr. 47/15.10.2026

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: 2026

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:	2026

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 - Suprafeţe destinate locuinţelor 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 planselor

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 latura 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 îmbunătăţirea calităţii vieţii, o dezvoltare echilibrată a teritoriului localităţii , a orasului Ungheni..

Prezenta lucrare, în fază de avizare, propune reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul intravilanului orasului. Scopul lucrării este de a obţine de la autorităţile locale o aprobare în vederea lotizăzirii 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 7 loturi construibile cu suprafeţe de cca. 500 mp si unul de 1100 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 creari 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 utilităţi cuprinde posibilitatea branşării funcţiunilor propuse la reţelele stradale în funcţie de capacităti şi conform avizelor gestionarilor acestora, în etape.

În funcţie de avizele primite şi de etapele de construire prevazute în proiectele de dezvoltare pentru branşamente se va adopta soluţia optimă.

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

Instalații electrice

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

Instalații sanitare

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

Instalații termotehnice și instalația de încalzire

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

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 reteaua de televiziune prin cablu si internet. Aceste facilități sunt opționale putându-se rezolva în variate soluții tehnice.

Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face cu europubele, pe tipuri de deșuri (sticlă, deșeuri 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 refolosibile. 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 vecinatăţilor şi a căilor de acces, de asemenea un procent relativ redus de impermeabilizare a terenurilor.

Managementul deşeurilor

Se produc următoarele categorii de deşeuri: deşeuri menajere e sunt colectate selectiv în containere speciale şi 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 autovehicolelor se va face numai pe drumuri și platforme amenajate cu borduri pentru a se evita scurgerea produselor petroliere direct în sol. De asemenea menționam 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 tevile de eșapament. Măsuri ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incinta pentru creearea de microclimat.

Zgomote și vibrații

Cele produse de circulația auto a riveranilor.

Masuri ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incintă pentru creearea de microclimat precum și amplasarea locurilor de parcare și circuație 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 si preepurarea apelor uzate.

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

3. DEROGARI SOLICITATE

Interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ/PUD aprobat conform legii.

4. INDICATORI PROPUSI

⇒ Regimul de inaltime:

⇒ **L1z:** P, P+1(P+M) cca.8.00 m.

⇒ **L1z:**

⇒ Pentru terenuri cu suprafata pana la 500 mp: POT max. 35,00 %
CUT max. 0,80

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

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

5. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Functiunea propusa se incadreaza in zona, beneficiarii doresc parcelarea terenului in scopul construirii unor case de locuit unifamiliale iar regimul de inaltime și coeficientii urbanistici convin reglementarilor zonei. Constructia propusa se va integra in zona, in imprejurimi fiind deja edificate pe mai multe parcele, locuinte in regim individual.

6. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Investitia propusa nu afecteaza in nici un fel negativ din punct de vedere economic si social.

7. CATEGORII DE COSTURI

Investitia este privata si toate costurile vor fi suportate de beneficiari.

Intocmit,

Arh. Farcasan Sergiu

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent „P.U.Z. – PRIVIND PARCELARE TEREN IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE"

Beneficiar: NURIDSANY ERZSEBET EDIT

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documente :
- P.U.G. Ungheni in vigoare
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Amplasamentul este situat in zona nord-estica a intravilanului orasului Ungheni.
Conform PUG in vigoare terenul studiat este situat:
- Partial in zona L1 - Locuinţele individuale existente, deservite de străzi existente;
- Partial in zona L2 - Suprafeţe destinate locuinţelor individuale sau colective, deservite de străzi existente sau propuse.

Documentatia respecta reglementarea functionala aprobata prin P.U.G. Ungheni, denumita : zona L - zona pentru locuinte si functiuni complementare.

Unitatea de referinta prevazuta pt amplasament este:

L1 z - locuinte individuale existente, deservite de strazi existente

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L1 z - locuinte individuale
- zone verzi si plantate

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

L1 z -anexele gospodăreşti vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiţia evitării poluării vecinilor;

-servicii comerciale cu suprafețe maxime de 200 mp, care să nu genereze transporturi grele.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 z - orice alta utilizare cu exceptia celor permise sau permise cu conditi.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

L1 z - pentru a fi construibil terenul trebuie sa aiba front la strada de minim 16 m pentru cladiri izolate;

- suprafaţa minimă a parcelei de cel puţin 500 mp pentru clădiri izolate.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

L1 z - min. 4.00 m.

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ŞI LATERALE ALE PARCELELOR

L1 z - min. 3.00 m (dar nu mai putin de H/2;

- min. 5.00 m.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

L1 z - distanta minima intre cladirile realizate pe aceeasi parcela va fi de minim H/2.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

L1 z - 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 construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- necesarul de parcări va fi dimensionat conform prevederilor normativului P139-93 (publicat şi în *Regulamentul local de urbanism*, indicativ GM-007-2000) în funcţie de categoria localităţii.

ARTICOLUL 9. - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1 z - stationarea autovehiculelor este permisa doar in interiorul parcelelor, in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1 z - maxim P, P+1 (P+M), cu subsol in conditiile geotehnice favorabile.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1 z - sunt permise construcții al căror aspect exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

ARTICOLUL 12. - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARA

L1 z - min. 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 şi de protecţie a mediului;

b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13. - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

L1 z - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de garda vor fi înierbate;

- se recomanda plantarea de arbori si arbusti pentru infrumusetarea si pastrarea caracterului zonei;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

L1 z - 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.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L 1z

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

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
L 1z

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

Intocmit,
Arh. Farcasan Sergiu

PLAN DE ACTIUNE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ, se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor, în felul următor:

• Întocmirea proiectelor de execuție, conform legislației în vigoare pentru autorizarea lor.

• Sistematizarea terenului, constituirea corpului de drum conform profilelor si pantelor propuse prin PUZ in scopul asigurarii accesului pentru fiecare lot in parte.

• Executarea infrastructurii, cu utilități.

• Construirea edificatului conform autorizației de construire aprobată

• Reamenajarea incintei cu locuri de parcare, zone verzi, accese, împrejmuiri și mobilier urban, aprobate în proiectul final Toate aceste proceduri intră în sarcina beneficiarului, ca investiție privată.

Intocmit,
arh. urb. Farcasan Sergiu

DEFINIREA TERMENILOR

- **Aprobare** - opţiunea forului deliberativ al autorităţilor competente de încuviinţare a propunerilor cuprinse în documentaţiile prezentate şi susţinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor judeţene sau locale, după caz) se conferă documentaţiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială şi dezvoltare urbanistică, precum şi a autorizării lucrărilor de execuţie a obiectivelor de investiţii.

- **Avizare** - procedura de analiză şi exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administraţiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluţiilor funcţionale, a indicatorilor tehnico-economici şi sociali ori a altor elemente prezentate prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic şi obligatoriu.

- **Caracter de reglementare** - însuşirea unei documentaţii aprobate de a impune anumiţi parametri soluţiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentaţiilor de urbanism.

- **Circulaţia terenurilor** - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donaţie, concesiune, arendare etc.

- **Competenţa de avizare/aprobare** - abilitarea legală a unei instituţii publice şi capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

- **Dezvoltare durabilă** - satisfacerea necesităţilor prezentului, fără a se compromite dreptul generaţiilor viitoare la existenţă şi dezvoltare.

- **Dezvoltare regională** - ansamblul politicilor autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în "regiuni de dezvoltare", şi care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene şi al altor instituţii şi autorităţi naţionale şi internaţionale interesate.

- **Documentaţie de amenajare a teritoriului şi de urbanism** - ansamblu de piese scrise şi desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situaţia existentă şi se stabilesc obiectivele, acţiunile şi măsurile de amenajare a teritoriului şi de dezvoltare urbanistică a localităţilor pe o perioadă determinată.

-**Peisaj** - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populaţie, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate şi coerenţă, rezultat al acţiunii şi interacţiunii factorilor naturali şi/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/şi construite având valoare particulară în materie de arhitectură şi patrimoniu ori fiind mărturii ale modurilor de viaţă, de locuire, de activitate sau ale tradiţiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

-**Plan de mobilitate urbană** - instrumentul de planificare strategică teritorială prin care sunt corelate dezvoltarea teritorială a localităţilor din zona periurbană/metropolitană cu nevoile de mobilitate şi transport al persoanelor, bunurilor şi mărfurilor.

- **Politici de dezvoltare** - mijloacele politico-administrative, organizatorice şi financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

- **Programe de dezvoltare** - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

- **Protecţia mediului** - ansamblu de acţiuni şi măsuri privind protejarea fondului natural şi construit în localităţi şi în teritoriul înconjurător.

- **Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile şi obligaţiile legate de deţinerea sau exploatarea terenurilor.

- **Structură urbană** - totalitatea relaţiilor în plan funcţional şi fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localităţi sau a unei zone din aceasta şi din care rezultă configuraţia lor spaţială.

- **Strategie de dezvoltare** - direcţionarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu şi lung, a acţiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

- **Structură urbană** - modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localităţi ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcţional şi fizic.

- **Zonă funcţională** - parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc.). Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale.

- **Indicatori urbanistici** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru garearea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:

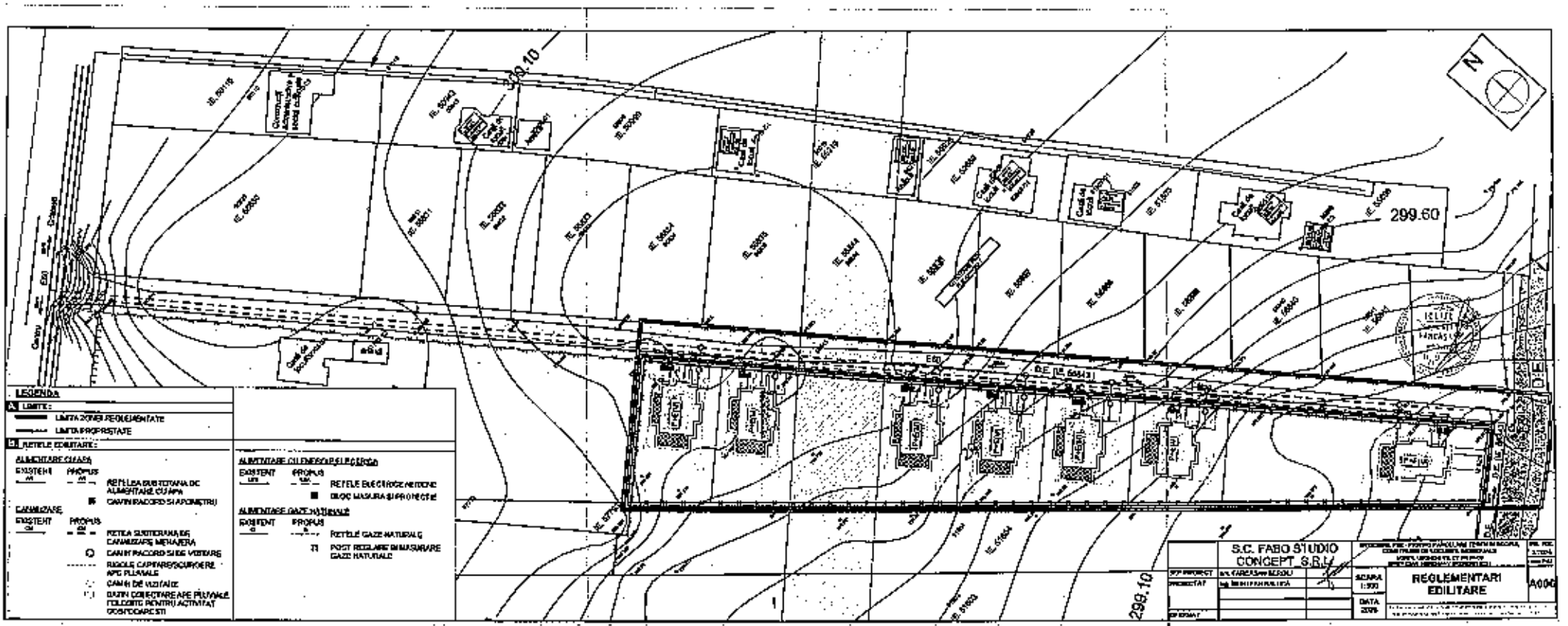
- dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;

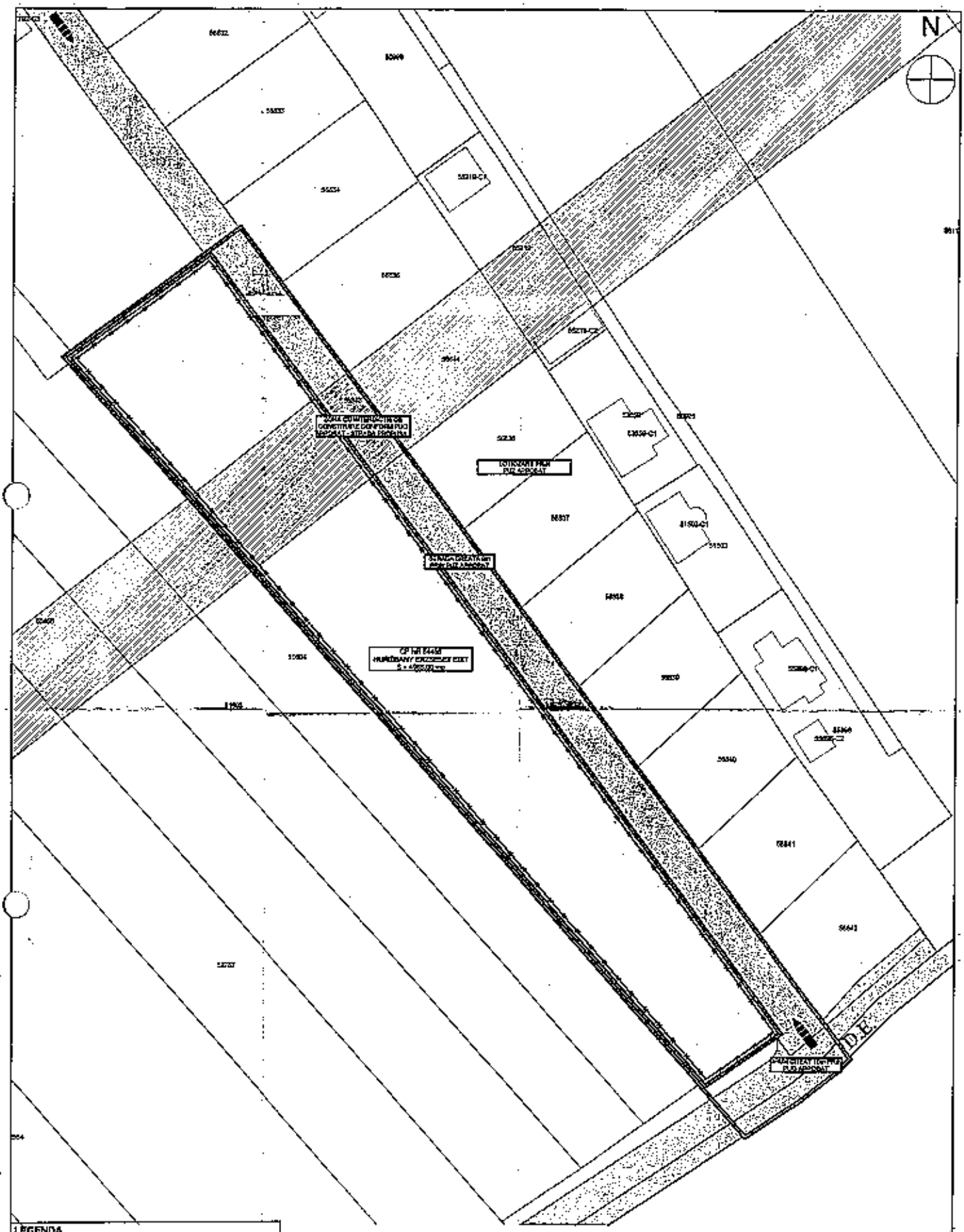
- dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii.

- **Unitate teritorială de referinţă (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin

omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Intocmit,
arh. urb. Farcasan Sergiu

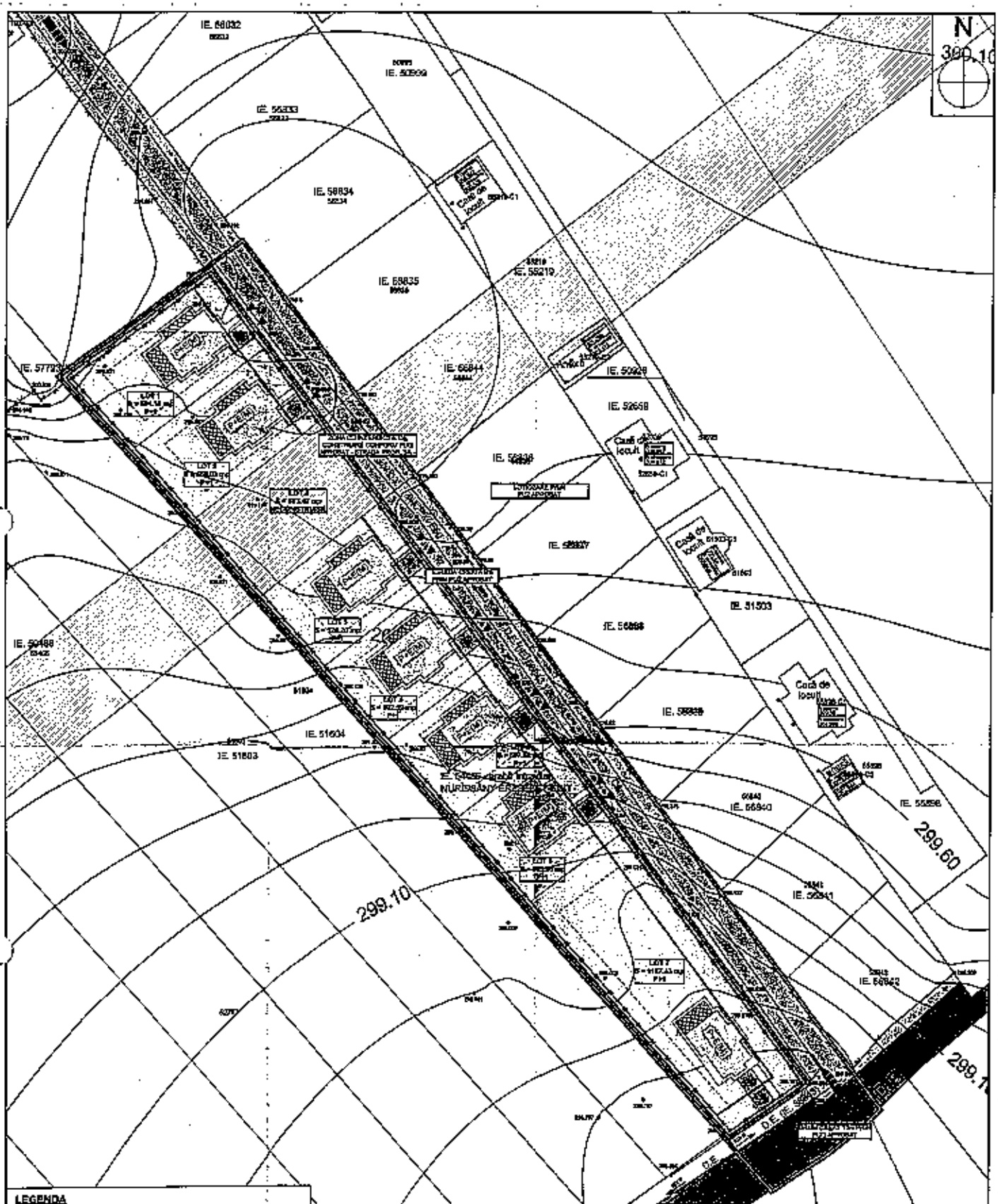

N
299.60
299.10
299.10
LEGENDA
A. LIMITE :
LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
LIMITA PROPRIETATE
B. RETELE EDILITARE :
ALIMENTARE CU APA
EXISTENT
PROPUS
RETEA SUBTERANA DE ALIMENTARE CU APA
CAMIN RACORD SI APOMETRU
CANALIZARE
EXISTENT
PROPUS
RETEA SUBTERANA DE CANALIZARE MENAJERA
CAMIN RACORD SI DE VIZITARE
RIGOLE CAPTARE/SCURGERE APE PLUVIALE
CAMIN DE VIZITARE
BAZIN COLECTARE APE PLUVIALE COLECTATE PENTRU ACTIVITAT GOSPODARESTI
ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
EXISTENT
PROPUS
RETELE ELECTRICE AERIENE
BLOC MASURA SI PROTECTIE
ALIMENTARE GAZE NATURALE
EXISTENT
PROPUS
RETELE GAZE NATURALE
POST REGLARE SI MASURARE GAZE NATURALE
S.C. FABO STUDIO CONCEPT S.R.L.
REGLEMENTARI EDILITARE
SCARA 1:500
DATA 2015
A00



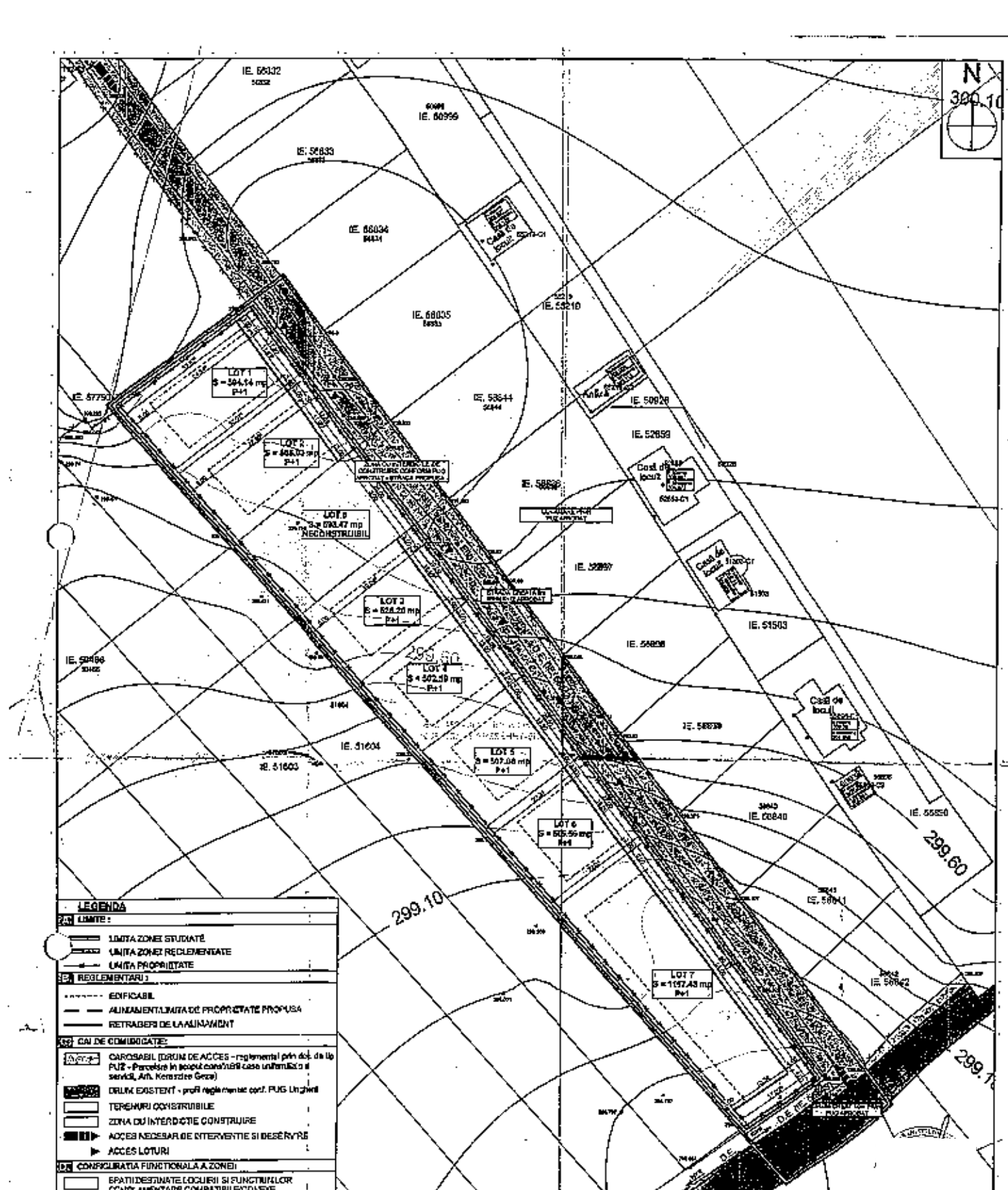
Suprafata terenuri in proprietatea Huridsany Erzsebet Edit: - 4925,00 mp

Terenuri cu interdictia de construire la proprietatea Huridsany Erzsebet Edit: 990,47 mp

	S.C. FABO STUDIO CONCEPT S.R.L.		PR. NR. 3/2024
SEF PROIECT	arh. FĂRCĂȘAN SERGIU	SCARA 1:500	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
PROIECTAT	arh. FĂRCĂȘAN SERGIU		A007
DESENAT	arh. FĂRCĂȘAN SERGIU	DATA 2024	



	S.C. FABO STUDIO CONCEPT S.R.L.			PR. NR. 3/2024
SEF PROIECT	arh. FĂRCĂȘAN SERGIU			
PROIECTAT	arh. FĂRCĂȘAN SERGIU		SCARA 1:500	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA A006
DESENAT	arh. FĂRCĂȘAN SERGIU		DATA 2024	



LEGENDA

LIMITE:
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA PROPRIETATE

REGLEMENTARI:
- EDIFICABIL
- ALINIAMENT/LIMITA DE PROPRIETATE PROPUSA
- RETRAGERI DE LA ALINIAMENT

CAI DE COMUNICATIE:
- CAROSABIL (DRUMURI DE ACCES - reglementat prin doc. de tip PUZ - Parcelare in scopul construirii case unifamiliale si servicii, Art. Kerestedze Geza)
- DRUM EXISTENT - profil regularizat conf. PUG Ungheni
- TERENURI CONSTRUIBILE
- ZONA CU INTERDICTIE CONSTRUIRE
- ACCES NECESAR DE INTERVENTIE SI DESERVIRE
- ACCES LOTURI

CONFIGURATIA FUNCTIONALA A ZONEI:
- SPATII DESTINATE LOCUIRII SI FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE COMPATIBILE/CONEXE

Suprafata reglementata: 4965.00 mp
CF Nr. 54458 4 965.00 mp

Suprafata studiata: 7 500.00 mp

UTILIZARI:
- Locuinte individuale existente, deservite de strazi existente.

- Utilizari permise:
- functiuni publice administrative, culturale, invatamant;
- locuinte individuale;
- servicii comerciale de catre;
- activitati productive manufacturiere nepoluante.
- zone verzi si plantate;
- alte activitati functionale compatibile cu caracterul zonei.

- Modificari functionale permise cu conditii:
- amenajari pentru adapostirea mijloacelor de transport cu conditia evitarii poluarii sectiilor;
- unitati productive cu degajari de noxe, pulberi sau zgomote, peste limitele admise;
- servicii comerciale cu suprafete maxime de 500 mp, care nu pot genera transporturi grele.

- Utilizari interzise:
- poluante de orice fel a mediului;
- crearea de noi zone pentru productie;
- depozitarea sau prelucrarea deseurilor urbane;
- imobilele RIET - zonele de protectie si de siguranta.

Limite:
Lz - cladiri P, P+1, P+M, cu acoperi in corti in care constructiile existente sunt dezvoltate

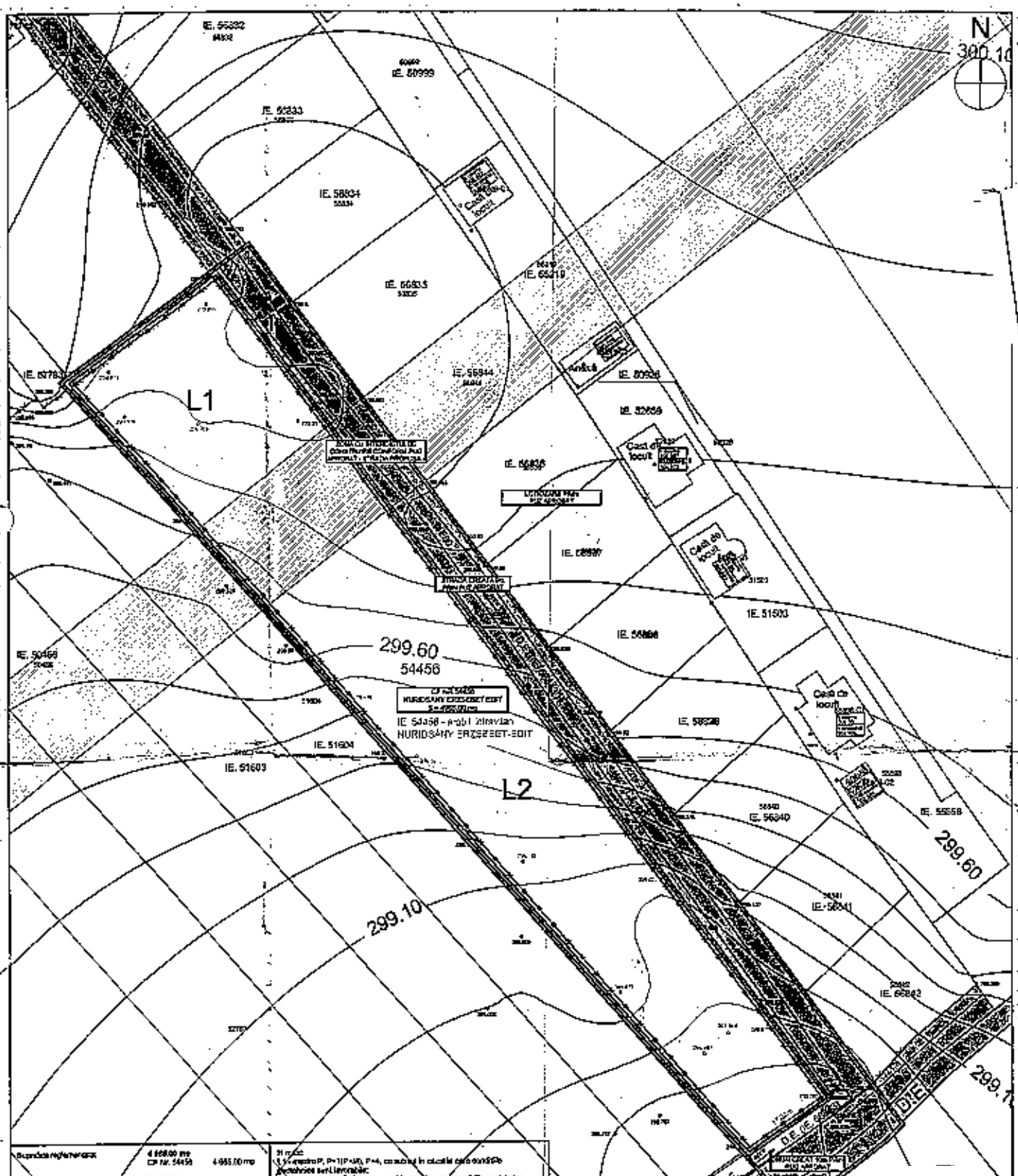
Indici de control:

POT:
- Lz: pentru terenuri cu suprafete pana la 500 mp; POT max. 35%
- pentru terenuri cu suprafata pana la 1000 mp; POT max. 30%
- pentru terenuri cu suprafata de peste 1000 mp; POT max. 25%

CUT:
- Lz: pentru terenuri cu suprafata pana la 500 mp; CUT max. 0.80
- pentru terenuri cu suprafata pana la 1000 mp; CUT max. 0.70
- pentru terenuri cu suprafata peste 1000 mp; CUT max. 0.60

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1.1 - locuinte individuale existente, deservite de strazi existente	3182.17	63.41	4371.53	89.05
1.2 - Suprafata destinata locuintelor individuale si anexelor, deservite de strazi existente sau propuse	3822.83	76.53	0.00	0.00
Suprafata cu interdictie de construire in vederea creari/propusi de drum	0.00	0.00	530.47	11.85
ELAINT TERITORIAL				
Constructii inchise	0.00	0.00	1630.04	30.82
Cladiri ingloa	0.00	0.00	253.00	5.06
Spatii plantate	672.67	61.77	2553.49	51.43
Suprafata cu interdictie de construire in vederea creari/propusi de drum	0.00	0.00	530.47	11.85
TOTAL	4965.00	100.00	4965.00	100.00

	S.C. FABO STUDIO CONCEPT S.R.L.		PR. NR. 3/2024
SEF PROJECT	arh. FĂRCĂȘAN SERGIU		
PROIECTAT	arh. FĂRCĂȘAN SERGIU	SCARA 1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE A005
DESENAT	arh. FĂRCĂȘAN SERGIU	DATA 2026	



Suprafața reglementată: 4 665.00 mp
CF nr. 54456 4 665.00 mp

Suprafața construită: 2 500.00 mp

Terenurile în UTR L1 - Locuințe individuale existente, dezvoltări și extinderi existente. L2 - Dezvoltări noi locuințe individuale sau colective, dezvoltări de clădiri existente sau propuse.

- Utilizări permise:
- spațiuri publice administrative, culturale, religioase;
- locuințe individuale sau colective;
- servicii comerciale de calitate;
- activități productive nepoluante;
- spații verzi și plantate;
- alte funcțiuni complementare compatibile cu destinația zonei.

- Utilizări funcționale permise cu condiții:
- parcarile gospodărești vor fi dezvoltate numai pe locuri individuale, ținând de la trafic, cu condiția evitării poluării vizibile;
- orice construcție sau desființare, precum și orice schimbare de aspect al acestora depinzând limitele parcelei;
- lucrări comerciale cu suprafețe mai mici de 600 mp, care nu vor genera transporturi grele.

- Utilizări interzise:
- depozitări de orice fel a materiilor;
- depozitarea substanțelor pentru producție;
- construcții sau amplasarea oricăror anexe;
- instalații PRAT, grupuri de producere și de garanție.

Pt. nr.6:
L1 - regim P, P+1(P+M), P+2, conform în situația care condițiile restrictive sunt îndeplinite;
L2 - regim P, P+1(P+M), conform în situația care condițiile geotehnice sunt îndeplinite.

Indici de ocupare:

POT:
L1 pentru terenuri cu suprafețe până la 500 mp: POT max. 45%
pentru terenuri cu suprafețe până la 1000 mp: POT max. 35%
pentru terenuri cu suprafețe peste 1000 mp: POT max. 30%

L2 pentru terenuri cu suprafețe până la 500 mp: POT max. 40%
pentru terenuri cu suprafețe până la 1000 mp: POT max. 30%
pentru terenuri cu suprafețe peste 1000 mp: POT max. 25%

CUT:
L1 pentru terenuri cu suprafețe până la 500 mp: CUT max. 0.80
pentru terenuri cu suprafețe până la 1000 mp: CUT max. 0.60
pentru terenuri cu suprafețe peste 1000 mp: CUT max. 0.50

L2 pentru terenuri cu suprafețe până la 500 mp: CUT max. 0.90
pentru terenuri cu suprafețe până la 1000 mp: CUT max. 0.70
pentru terenuri cu suprafețe peste 1000 mp: CUT max. 0.60

LEGENDA

A. LIMITE:
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURI IN PROPRIETATEA OPREA CRISTIAN
- LIMITA PROPRIETATE

B. ELEM. ARHITECTURALE, URBANISTICE SI PEISAGERE:
- ACCESE NECESARE PENTRU TERENURILE CONSTRUIBILE
- RELATII VIZUALE DE REFERINTA

C. FUNCTIONALITATEA ZONEI:
- TERENURI CONSTRUIBILE
- STRADA EXISTENTA / DRUMURI PROPUSE IN PUZ EXISTENT

D. DISFUNCTIONALITATI:
- REGLEMENTARE AMPLASAMENT CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	-strada neasfaltată, lăpe noroase	-asfaltarea străzii și completarea trotuare
FOND CONSTRUIT	-zonă slab edificată în vecinătatea aeroportului	-reglementarea construirii
SPATII PLANTATE, ABRENTE	-zonă de gărdini	-menținerea caracterului verde al zonei, POT mic
PROBLEME DE MEDIU	-echipament edilitar în curs de dezvoltare	-prelungirea și realizarea rețelelor edilitare

S.C. FABO STUDIO CONCEPT S.R.L.

SEF PROIECT	arh. FARCĂȘAN SERGIU	
PROIECTAT	arh. FARCĂȘAN SERGIU	
DESENAT	ing. FARCĂȘAN SERGIU	

INTOCMIRE PUZ - Permisiu PARCELARE TEREN IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
MUREȘ, ORAȘUL ÎNVINGERI, FN, CF NR. 54456
NURIDSÁNY ERZSÉBET-EDIT

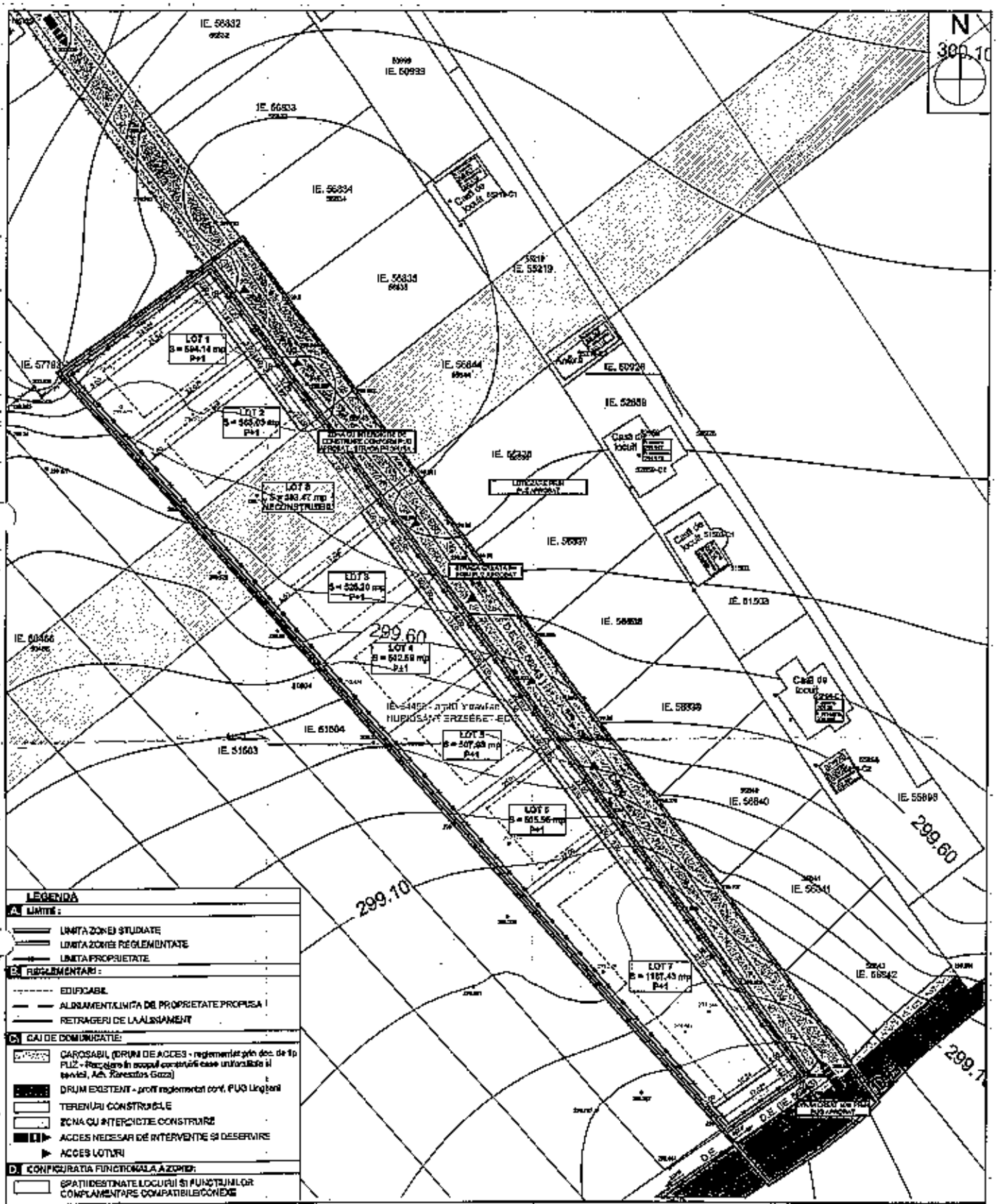
PR. NR. 3/2024

SCARA 1:500

DATA 2024

SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI

A004



LEGENDA

A. LIMITE :

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA PROPRIETATE

B. REGLEMENTĂRI :

- EDIFICABIL
- ALINIAMENT/LIMITA DE PROPRIETATE PROPUSĂ
- RETRAGERI DE LA ALINIAMENT

C. CAI DE COMUNICAȚIE:

- CAROSABIL (DRUM DE ACCES - reglementat prin doc. de tip PUZ - Racordare în scopul construirii case unifamiliale si bannisi, Aut. Xerestru Goza)
- DRUM EXISTENT - profil reglementat conf. PUG Ungheni
- TERENURI CONSTRUIBILE
- ZONA CU INTERDICȚIE CONSTRUIRE
- ACCES NECESAR DE INTERVENȚIE SI DESERVIRE
- ACCES LOTURI

D. CONFIGURAȚIA FUNCȚIONALĂ A ZONEI:

- SPAȚII DESTINATE LOCUIRII SI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE COMPATIBILE/CONEXE

Suprafața reglementată: 4 965,00 mp (CF nr. 54458) 4 965,00 mp

Suprafața studiată: 7 500,00 mp

UTR L/s – Locuințe individuale dublate, deservite de străzi existente.

- Utilizări permise:
- funcțiuni publice: administrative, cultura, învățământ;
- locuințe individuale;
- servicii comerciale de folosinț;
- activități productive non-poluante la nivel local;
- zone verzi si plantate;
- se admit echipamente tehnice aferente construcțiilor cu caracter local.

- Modul (tipul) și materialele permise cu condiții:
- anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinătăților;
- unități productive sau depozitare, privind servirea a cel mult de poluare deservirea locală curentă;
- spații comerciale cu suprafețe maxime de 500 mp, care să nu perturbe transporturi grele.

- Utilizări interzise:
- poluarea de orice fel a mediului;
- construirea anexelor pentru producție;
- construirea sau amplasarea oricăror construcții provizorii;
- interdicție POT - zonele cu protecție și de siguranță.

N cum:
L1z - Realizare P, P+1(P+M), cu eventuală circulație care constituie caracteristica zonei funcționale;

Indici de control:

POT:
L1z
- pentru terenuri cu suprafețe până la 500 mp; POT max. 35%
- pentru terenuri cu suprafețe până la 1000 mp; POT max. 30%
- pentru terenuri cu suprafețe peste 1000 mp; POT max. 25%

CUT:
L1z
- pentru terenuri cu suprafețe până la 500 mp; CUT max. 0,40
- pentru terenuri cu suprafețe până la 1000 mp; CUT max. 0,30
- pentru terenuri cu suprafețe peste 1000 mp; CUT max. 0,40

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
L1 - locuințe individuale izolate, deservite de străzi existente	1162.17	23.41	4971.53	88.05
L2 - Suprafețe destinate locuințelor individuale sau colective, deservite de străzi existente sau propuse	3802.83	76.59	0.00	0.00
Suprafața cu interdicție de construire în vederea creării coridorului de drum	0.00	0.00	623.47	11.05
BILANȚ TERITORIAL				
Construcții incinte	0.00	0.00	1630.04	30.82
Circulații incinte	0.00	0.00	255.00	9.50
Spații plantate	872.67	68.77	2550.49	68.43
Suprafața cu interdicție de construire în vederea creării coridorului de drum	0.00	0.00	630.47	11.05
TOTAL	4965.00	100.00	4965.00	100.00

S.C. FABO STUDIO CONCEPT S.R.L.		
SEF PROIECT	arh. FĂRĂȘAN SERGIU	
PROIECTAT	arh. FĂRĂȘAN SERGIU	
DESENAT	arh. FĂRĂȘAN SERGIU	

INTOCMIRE PUZ - Privind PARCELARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE
MUNICIPIUL UNGHENI, JUDEȚUL IAȘI, în scopul [illegible]
BENEFICIAR: [illegible] PROIECTANT:

PR. NR. 37/2024
data mai 2

SCARA 1:500

DATA 2026

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A005