

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ
PRIMĂRIA
Nr. /.07.2026

Referat de aprobare
referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea reactualizării Planului urbanistic general și
Regulamentul local aferent al Comunei Sântana de Mureș prin proiectul „Elaborarea în format GIS a
Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, județul Mureș”

Luând în considerare:

- Avizele și acordurile favorabile ale forurilor abilitate solicitate prin certificatele de urbanism nr. 63 din 25.05.2023, respectiv nr. 44 din 25.05.2026;
- Raport privind informarea și consultarea publicului nr. 12.791/20.08.2025;
- Aprobarea raportului privind informarea și consultarea publicului privind actualizarea planului urbanistic general al Comunei Sântana de Mureș, prin hotărârea Consiliului Local nr. 91/2025;
- Documentația depusă „**Elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, județul Mureș**”, elaborată de SC Total Business Land SRL, Alba Iulia, proiect nr. 1.781/26.01.2024;

În baza prevederilor:

- art. 129 alineatul (2), litera c), alineatul (6), litera c) și art. 139 alineatul (3), litera e) și art.196, alineatul (1), litera a) și art. 627 (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Se propune – adoptarea hotărârii privind aprobarea reactualizării Planului urbanistic general și Regulamentului Local de Urbanism aferent al Comunei Sântana de Mureș prin proiectul „**Elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, județul Mureș**” elaborată de SC Total Business Land SRL, Alba Iulia, proiect nr. 1.781/26.01.2024.

Primar
Moldovan Dumitru

RAPORT DE SPECIALITATE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea reactualizării Planului urbanistic general și Regulamentul local aferent al Comunei Sântana de Mureș prin proiectul „Elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, județul Mureș”

Potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, planificarea și gestionarea dezvoltării teritoriului național se realizează prin intermediul documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Actualizarea planului urbanistic general (PUG) cu regulament local de urbanism aferent (RLU) are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. **Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Actualizarea planului urbanistic general cu regulament local aferent în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale în conformitate cu art. 46 alin. (1) a Legii 350/2001.**

Orizontul de timp pentru care se elaborează planul urbanistic general este de 10 ani iar potrivit art.46, alin. (1³) a legii 350/2001, termenul de valabilitate a Planului Urbanistic General se prelungește, pe bază de hotărâre a consiliului local, până la intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general, cu condiția inițierii demersurilor de actualizare a planului urbanistic general înainte de expirarea termenului de valabilitate.

Planul Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș s-a aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Sântana de Mureș 5/25.01.2011 și s-a prelungit cu H.C.L. nr. 2/20.01.2021. S-a inițiat actualizarea P.U.G. Sântana de Mureș prin H.C.L. Sântana de Mureș nr. 1/20.01.2021.

Actualizarea Planului Urbanistic General presupune revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși, a prevederilor planului inițial prin actualizarea acestuia cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socio economice și de mediu actuale, actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate este imperios necesar.

Categorii generale de probleme abordate în cadrul Planului urbanistic general cuprinse în Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUG-ului:

- optimizarea relațiilor localităților cu teritoriul lor administrativ și județean/metropolitan;
- valorificarea potențialului natural, economic și uman;
- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- reorganizarea și dezvoltarea căilor de comunicație;
- stabilirea și delimitarea zonelor construibile;
- stabilirea și delimitarea zonelor funcționale;
- stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară de construire;
- stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
- modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- stabilirea și delimitarea zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;

- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;
- zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- evidențierea deținătorilor terenurilor și a modului de circulație juridică a terenurilor; formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- delimitarea suprafețelor pe care se preconizează realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor și condițiilor de conformare și realizare a construcțiilor;
- evoluția în perspectivă a localității;
- lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;
- direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu.

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Sântana de Mureș a fost elaborat între 2008-2011 de către SC Zebra Pro SRL, conform proiectului nr. 267/2008, în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare și a H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Documentația a obținut avizele și acordurile prevăzute de lege, fiind aprobată de consiliul local al comunei Sântana de Mureș prin HCL nr. 25 din 25.01.2011, având valabilitatea de 10 ani, și s-a prelungit cu H.C.L. nr. 2/20.01.2021..

Actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socio-economice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.

S-a contractat societatea SC TOTAL BUSINESS LAND SRL, prin contract de achiziție nr. 1781/13/26.01.2024.

Elaborarea PUG-ului s-a realizat etapizat:

- Faza 0: Etapa pregătitoare

- Faza I: Studii de fundamentare

S-au elaborat următoarele studii de fundamentare, conform Norme METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobat de Ordinul 233/2016:

1. Actualizarea **suportului topografic și cadastral**; - Studiu topografic avizat OCPI, elaborat de ing. Albu Răducu;
2. Studiu privind **condițiile geotehnice și hidrogeologice**, elaborat de ICS Business International SRL, București, proiectanți: dr. ing. Iacob Cezar, Verificator AF atestat: dr. ing. Ștefănică Nica Maria;
3. Studiu privind **relațiile periurbane**, elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghită;
4. Studiu privind **organizarea circulației și transporturilor**; elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghită;
5. Studiu analitic pentru **protecția mediului**, elaborat de Total Business Land SRL, București, experți de mediu: Horea Avram, Radu Pantan, Alina Diana Stoian, Hadrian Boboar;
6. **Studiu istoric** elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghită;
7. **Studiu peisagistic**, elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghită;
8. Studiu de fundamentare: **Tipuri de proprietate**, elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghită;

9. Studiu privind **infrastructura tehnico-edilitară**, elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghită;
10. Studiu consultativ de **sociologie**: Studiu de fundamentare privind ANALIZA FACTORILOR INTERESAȚI - ANCHETE SOCIALE, proiectant de specialitate SC Capitel Proiect SRL, elaboratori: sociolog urbanist Simona Zărnescu;
11. Studiu de fundamentare privind **evoluția activităților economice**, elaborat de SC Total Business Land SRL, proiectant de specialitate SC Aky General Concept SRL, coordonator urb. Dr. sociolog Andreea Pene;
12. Studiu de fundamentare privind **evoluția socio-demografică** a populației municipiului miercurea ciuc, elaborat de Capitel Proiect SRL, coordonator sociolog urbanist Simona Zărnescu;
13. **Studiu de mobilitate și transport**, elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghită;
14. Studiu de fundamentare privind **impactul schimbărilor climatice**, elaborat de Total Business Land SRL, București; experți de mediu: Horea Avram, Radu Pantan, Alina Diana Stoian, Hadrian Boboar;
15. **Studiu arheologic**, elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghită;

S-a întocmit sinteza studiilor de fundamentare și forma sintetizată PUG respectiv diagnosticul general, prospectiv și conceptul de dezvoltare spațială.

Faza II: Elaborarea actualizării Planului Urbanistic General:

Pasul I. Forma preliminară a Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș

Forma preliminară a Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș a fost predată înaintea consultării publicului.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului urbanistic general:

- 27.06.2025-10.08.2025 - primirea propunerilor
- 17.07.2025 - dezbateri publice
- 20.08.2025 - întocmirea raportului de informare și consultare al publicului
- 10.08.2025 - 20.08.2025 - implementarea propunerilor și observațiilor;
- 21.08.2025 - 31.07.2026 - obținerea acordurilor și avizelor necesare și elaborarea formei finale al Planului urbanistic general - includerea recomandărilor din avize, acorduri, comisii de specialitate;
- publicarea anunțului privind elaborarea proiectului de hotărâre, înaintare spre aprobare de către Consiliul Local.

Consultarea publicului a avut loc în data de 17.07.2025, începând cu ora 17:30 în Sala de Ședință a Primăriei Comunei Sântana de Mureș din sediul Primăriei Comunei Sântana de Mureș, localitatea Sântana de Mureș, str. Morii, nr. 26.

Intenția de actualizarea planului urbanistic general s-a făcut simultan, prin următoarele metode:

- Anunț afișat la Primăriei Comunei Sântana de Mureș, localitatea Sântana de Mureș, str. Morii, nr. 26, în data de 25.06.2025;
- Panourile informative, în locuri vizibile, din satele aparținătoare comunei Sântana de Mureș ;
- Anunț pe pagina de internet a comunei Sântana de Mureș privind data și locul desfășurării a dezbaterii publice;
- **Anunț în ziar**
 - în data de 30.06.2025 în ziarul Cuvântul liber.

- Anunt pe **pagina Facebook** a Primăriei Comunei Sântana de Mureș, în data de 26.06.2025.

Adrese primite în faza de consultare al publicului – între 27.06.2025-10.08.2025

S-au trimis 12 de solicitări:

Nr. crt.	Cererea/Adresa nr. din data	Nume prenume	Conținut solicitare/observație	Răspuns oficial
1	11207/18.07.2025	Dosa Gyorgy	Renuntare la doua strazi (A/B) si spatiu verde pentru construirea unei hale industriale	Se accepta cererea de eliminare a străzilor A si B in vederea asigurării investiției, cu condiția relocării suprafeței de spații verzi eliminate suplimentar față de procentul minim de spații verzi necesar a fi asigurat conform PUZ Sântana Sud în vigoare
2	11237/18.07.2025	Boier Mircea	Ridicare restrictie de construire de pe teren	Se acceptă ridicarea restricției de construire până la elaborare PUZ, pentru terenul cu CF Nr. 51828
3	11241/18.07.2025	Hădărău Elena	Modificare propunere de stradă pe limite de parcela	Se acceptă devierea străzii propuse pe limita de intersecție a parcelelor 57236, 57237, 57238, 57239 cu parcela 55610.
4	11283/21.07.2025	Gherman Dorina	Mentineră destinație terenuri în zonă pentru bungalow-uri ca in vechiul PUG dorește același coeficient de pierdere teren pentru toți proprietarii	Se vor menține prevederile conform PUG în vigoare, pentru zona SP2.
5	11305/21.07.2025	Pescari Florin Daniel	menținere a obiectivelor mentinere obiective care pot fi construite conform Certificatului de Urbanism nr 1 din 27.10.2021.	Se vor menține prevederile conform PUG în vigoare, pentru zona SP2.
6	11508/23.07.2025	Vrenghea Marcel	Scoatere drum legatura PUZ Santana Sud (nr.49B) paralel cu LEA	Se vor respecta prevederile PUZ Santana Sud aprobat cu HCL nr.70/2024.
7	11523/24.07.2025	preot Baca Daniel	Introducere teren în servicii publice pentru o casa parohială	Nu se poate identifica terenul pentru care se face referire in cadrul solicitării. Sunt necesare date de indentificare clare.
8	11570/24.07.2025	Cârciumaru Noemi	Ridicare restricție construire, terenul se afla partial in zona de restricte	Prin propunerea actuala a PUG, interdictia de construire până la elaborare PUZ a fost ridicată de pe terenul cu CF 55676.

9	10820/10.07.2025	Meruta Ioan	Dorește ca tot terenul să fie trecut în industrie	Avand in vedere amplasamentul terenului studiat intr -o zona preponderent cu zona de locuire, propunerea va fi in zona mixta, institutii si servicii cu industrie
10	12014/01.08.2025	Simon Emil	Introducere in intravilan	Datorită proximității cu limita intravilanului existent, suntem de acord cu extinderea si introducerea in intravilan a terenurilor cu CF 51349 si 51350
11	12257/06.08.2025	Avram Andreea Georgeta	Proprietarul nu este deacord cu exproprierea terenuli din cauze de utilitate publică pentru circulații	Se admite integral propunerea dumneavoastră, în sensul că drumul nu va mai fi prelungit, iar configurația rețelei stradale va rămâne conform situației existente în prezent, fără afectarea proprietății dumneavoastră.
12	x/07.08.2025	Stefan Adrian Marc	În zona Nord-Est a zonei Horgoșa, în documentația PUG a fost propus un drum amplasat pe digul malului drept al pâraului Voiniceni. Amplasamentul propus este pe o zonă îndiguită, ceea ce presupune restricții tehnice și legale. Sunt numeroase proprietăți private intersectate de traseul drumului și de racordurile la acesta (unele parcele conțin construcții, anexe și împrejurimi).	Se admite propunerea dumneavoastră de eliminare a drumurilor indicate.

Dezbaterea publică s-a organizat în conformitate cu Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

S-a făcut înregistrare audio.

Raportul privind informarea și consultarea publicului privind actualizarea Planului Urbanistic General cu Regulamentul Local de Urbanism aferent al comunei Sântana de Mureș - forma preliminară a planului urbanistic general, nr. 12.791/20.08.2025, s-a aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 91/2025.

Faza II: Elaborarea actualizării Planului Urbanistic General:

Pasul II. Documentațiile pentru obținerea avizelor și a acordurilor necesare

S-au emis certificatele de urbanism pentru reactualizarea Planului Urbanistic General și Regulamentului Local aferent, nr. 63 din 25.05.2023, respectiv nr. 44 din 25.05.2026.

S-a împuternicit prestatorul pentru obținerea avizelor/acordurilor necesare, persoanele împuternicite fiind Văcaru Andrei-Vlad și Braicău Ana-Maria.

Avize acorduri obținute:

- Raport privind informarea și consultarea publicului nr. 12.791/20.08.2025;
- Aprobarea raportului privind informarea și consultarea publicului privind actualizarea planului urbanistic general al Comunei Sântana de Mureș, prin hotărârea Consiliului Local nr. 91/2025;
- Aviz de gospodărire a apelor, nr. 19 din 25.03.2026, emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Mureș;
- Acordul A.D.P. Târgu Mureș nr. 10364/30.03.2026;
- Avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA, Direcția Regională de Drumuri și Poduri Brașov, nr. 22/281/04.12.2025;
- Aviz nr. DT-16532/22.04.2026 – Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării;
- Avizul nr. 149908/19.12.2025 emis de Ministerul Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică;
- Avizul nr. N795693 din 18.12.2025, emis de Serviciul Român de Informații;
- Avizul nr. 15110 din 05.12.2025, emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale;
- Avizul nr. 3656425/23.01.2026 emis de Ministerului Afacerilor Interne, Departamentul pentru Situații de Urgență, Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, Inspectoratul pentru Situații de Urgență 'Horea' al Județului Mureș;
- Aviz de principiu al Serviciului Rutier, Inspectoratul de Poliție Județean Mureș, nr. 252 din 03.12.2025;
- Aviz de amplasament favorabil condiționat nr. 703025113683/21.05.2026 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Mureș;
- Aviz Transgaz SA, nr. 107088/3248/15.12.2025;
- Avizul de principiu DELGAZGRID SA, aviz nr. 215244845/02.12.2025;
- Avizul operatorului licențiat pentru serviciul public de alimentare cu apă, COMPANIA AQUASERV SA, aviz nr. 48/21.01.2026;
- Avizul operatorului pentru serviciul public de canalizare, Comuna Sântana de Mureș, aviz nr. 9869/15.05.2026;
- Aviz emis de Orange România SA, referința AFO189/37581/35477;
- Avizul emis de DIGI România SA, nr. 3042964741/24.11.2025;
- Avizul nr. 2514/23.02.2026 emis de Direcția Silvică Mureș;
- Avizul nr. 18400/2/24.02.2026 emis de Garda Forestieră Brașov;
- Aviz nr. 101/10.12.2025 emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala de Îmbunătățiri Funciare Mureș;
- Aviz privind încadrarea în clase de calitate a terenului propus spre introducere în intravilan, nr. 73/06.02.2026, emis de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Mureș;

- Avizul nr. 15917/04.12.2025 privind sănătatea populației emis din partea Direcției de Sănătate Publică Mureș;
- Avizul arhitectului șef al Consiliului Județean Mureș, nr. ____ / ____ .07.2026;
- Aviz nr. 16/30.06.2026 emis de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, Direcția Județeană de Mediu Mureș;
- Aviz nr. 19/25.03.2026 emis de Administrația Națională Apele Române, Administrația Bazinală de Apă Mureș, Sistemul de Gospodărire a Apelor Mureș;
- Aviz nr. 186/U/2026 emis de Ministerul Culturii, Direcția Patrimoniu Cultural;
- Aviz nr. 70/23.06.2026 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;
- Aviz nr. 2417/26.11.2025 emis de Direcția Județeană de Statistică Mureș;
- Aviz nr. 59/2026 emis de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.
- Studiul topografic vizat de OCPI, PV de recepție nr. 1260/2026, elaborat de ing. Albu Răducu

Situația privind suprafețele propuse a fi trecute în intravilan se prezintă astfel:

- Suprafața totală a terenurilor propuse a fi incluse în intravilan este de 50.58 ha din localitatea Sântana de Mureș, din care 38.48 ha terenuri agricole și 12.10 ha terenuri neagricole.

- Menționăm, că suprafața intravilan existent a localității Sântana de Mureș este 1405.70 ha, iar suprafața propusă este de 1385.57 ha.

- Limita intravilanului comunei s-a modificat, noua limită incluzând toate suprafețele de teren ocupate de construcții sau amenajări (conform autorizatii de construire mai sus menționate) precum și suprafețe de teren necesare dezvoltării în următorii 10 ani.

- Zonificarea existentă s-a menținut în mare parte, fiind realizate doar rectificări ale zonelor funcționale pentru corelarea cu situația actuală din teren. Au fost propuse, de asemenea, unele modificări ale zonelor funcționale și măsuri de reîntregire a suprafețelor destinate spațiilor verzi și zonelor de agrement, modificări justificate atât de necesitatea suplimentării spațiilor verzi, cât și de înlăturarea disfuncționalităților identificate în cadrul analizei teritoriale.

- Prin modificările propuse se urmărește asigurarea unei dezvoltări echilibrate a localității, corelată cu nevoile actuale ale comunității și cu perspectivele de dezvoltare ale comunei.

- Administrația publică locală consideră oportună introducerea acestor terenuri în intravilan.

- Faza III. Forma finală a Planului Urbanistic General

În urma includerii recomandărilor din avize acorduri și, eventual, observațiile de la comisii de specialitate s-a pregătit forma finală a documentației. Predarea documentației se realizează prin procesul verbal predare-primire respectiv procesul verbal de recepție.

- Faza IV. Predarea și integrarea Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș în Sistemul Informațional Geografic (SIG/GIS).

Predarea documentației finală se realizează în conformitate cu solicitările autorității contractante prezentate în această documentație.

Prezentul proiect de Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Sântana de Mureș este valabil numai împreună cu planșele anexate și vizate spre neschimbare:

- Piese scrise: Memoriu general și Regulament local de urbanism aferent
- Piese desenate:

- 2.1 – Încadrare în teritoriu
- 2.2 – Zonificare funcțională teritoriu administrativ
- 2.2.1 – Situația existentă – Disfuncționalități
- 2.2.2 – Situația existentă - Disfuncționalități
- 2.3 – Strategia de dezvoltare spațială
- 2.4.1 – Reglementari urbanistice propuse
- 2.4.2 – Reglementari urbanistice propuse
- 2.4.3 – Modificări intravilan
- 2.4.4 – Situri arheologice
- 2.5.1 – Reglementări tehnico-edilitare propuse
- 2.5.2 – Reglementări tehnico-edilitare propuse
- 2.5.3 – Reglementări tehnico-edilitare propuse
- 2.5.4 – Reglementări tehnico-edilitare propuse
- 2.6.1 – Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică
- 2.6.2 – Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică
- 2.8.1 – Rețeaua Majoră de circulații, sistem integrat de transport public
- 2.8.2 – Rețeaua Majoră de circulații, sistem integrat de transport public
- 2.8.3 – Rețeaua Majoră de circulații, sistem integrat de transport public
- 2.9.1 – Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință
- 2.9.2 – Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință

Ținând cont de prevederile:

-art. 2, alinat (2) al Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 32 și 46 al Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 18 al Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin ordinul nr. 233/2016;

- Ordin nr. 13/N/1999 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General Indicativ G.P.-038 – 1999;

- Ordin nr. 80/N/1996 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale;

- Ordin nr. 21/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.-007 – 2000;

- art.1 alin (3), art. 13 alin. (1) și (2), respectiv art 25, alin. (1)-(4) din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/27.06.1996, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 6 și 22-33 al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul nr. 2701/30.12.2010, cu modificările și completările ulterioare;

- art 2, alin (1), lit. p) și s) al Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiecte de interes național, județean și local;

- art II, alin (2) al Ordinului nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare

și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016;

Confirmăm că, s-au realizat etapele procedurii de transparență decizională, conform anuntului publicat pe site-ul institutiei

În temeiul art. nr. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c) și art. nr. 139 alin. (3), lit. e) și art.196, alin. (1), lit. a) și art.627(2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În urma verificării documentelor justificative depuse, a avizelor și al acordurilor, cât și având în vedere că sunt întrunite condițiile din prevederile legale aplicabile în materie, precum și ținând cont de oportunitatea aprobării documentației de urbanism „Elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, județul Mureș”, inițiat de Comuna Sântana de Mureș, fapt confirmat de elaboratorul prezentului raport,

Astfel propunem adoptarea hotărârii privind aprobarea reactualizării Planului urbanistic general și Regulamentul local aferent al Comunei Sântana de Mureș prin proiectul „Elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, județul Mureș”

Prezentul raport se întocmește de persoana care are delegată atribuții pe acest domeniu în cadrul aparatului de specialitate deoarece nu există nici o persoană angajată în cadrul compartimentului urbanism.

Întocmit
Mureșan Răzvan – consilier responsabil urbanism

HOTĂRÂREA nr. _____
Din _____ 2026

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea reactualizării Planului urbanistic general și Regulamentul local aferent al Comunei Sântana de Mureș prin proiectul „Elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, județul Mureș”

Consiliul local al comunei Sântana de Mureș întrunit în ședința ordinară ;

Având în vedere referatul de aprobare întocmit de primarul comunei Sântana de Mureș înregistrat sub nr. /07.2026, raportul de specialitate înregistrat sub nr. /07.2026, avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local nr. _____/2026, anunțul privind transparența decizională nr. /07.07.2026, publicat pe site-ul Primăriei Sântana de Mureș,

Luând în considerare avizele și acordurile favorabile ale forurilor abilitate solicitate prin certificatele de urbanism nr. 63 din 25.05.2023, respectiv nr. 44 din 25.05.2026, respective:

- Aviz de gospodărire a apelor, nr. 19 din 25.03.2026, emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Mureș;
- Acordul A.D.P. Târgu Mureș nr. 10364/30.03.2026;
- Avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA, Direcția Regională de Drumuri și Poduri Brașov, nr. 22/281/04.12.2025;
- Aviz nr. DT-16532/22.04.2026 – Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării;
- Avizul nr. 149908/19.12.2025 emis de Ministerul Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică;
- Avizul nr. N795693 din 18.12.2025, emis de Serviciul Român de Informații;
- Avizul nr. 15110 din 05.12.2025, emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale;
- Avizul nr. 3656425/23.01.2026 emis de Ministerului Afacerilor Interne, Departamentul pentru Situații de Urgență, Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, Inspectoratul pentru Situații de Urgență ‘Horea’ al Județului Mureș;
- Aviz de principiu al Serviciului Rutier, Inspectoratul de Poliție Județean Mureș, nr. 252 din 03.12.2025;
- Aviz de amplasament favorabil condiționat nr. 703025113683/21.05.2026 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Mureș;
- Aviz Transgaz SA, nr. 107088/3248/15.12.2025;
- Avizul de principiu DELGAZGRID SA, aviz nr. 215244845/02.12.2025;
- Avizul operatorului licențiat pentru serviciul public de alimentare cu apă, COMPANIA AQUASERV SA, aviz nr. 48/21.01.2026;
- Avizul operatorului licențiat pentru serviciul public de canalizare, Comuna Sântana de Mureș, aviz nr. 9869/15.05.2026;
- Aviz emis de Orange România SA, referința AFO189/37581/35477;
- Avizul emis de DIGI România SA, nr. 3042964741/24.11.2025;
- Avizul nr. 2514/23.02.2026 emis de Direcția Silvică Mureș;
- Avizul nr. 18400/2/24.02.2026 emis de Garda Forestieră Brașov;
- Aviz nr. 101/10.12.2025 emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala de Îmbunătățiri Funciare Mureș;
- Aviz privind încadrarea în clase de calitate a terenului propus spre introducere în intravilan, nr. 73/06.02.2026, emis de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Mureș;
- Avizul nr. 15917/04.12.2025 privind sănătatea populației emis din partea Direcției de Sănătate Publică Mureș;

- Avizul arhitectului șef al Consiliului Județean Mureș, nr ./07.2026;
- Aviz nr. 16/30.06.2026 emis de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, Direcția Județeană de Mediu Mureș;
- Aviz nr. 19/25.03.2026 emis de Administrația Națională Apele Române, Administrația Bazinală de Apă Mureș, Sistemul de Gospodărire a Apelor Mureș;
- Aviz nr. 186/U/2026 emis de Ministerul Culturii, Direcția Patrimoniu Cultural;
- Aviz nr. 70/23.06.2026 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;
- Aviz nr. 2417/26.11.2025 emis de Direcția Județeană de Statistică Mureș;
- Aviz nr. 59/2026 emis de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.
- Raport privind informarea și consultarea publicului nr. 12.791/20.08.2025;
- Aprobarea raportului privind informarea și consultarea publicului privind actualizarea planului urbanistic general al Comunei Sântana de Mureș, prin hotărârea Consiliului Local nr. 91/2025;
- Dovada înregistrării proiectului la Registrul Urbiștilor din România;
- Studiul topografic vizat de OCPI, PV de recepție nr. 1260/2026, elaborat de Albu Răducu;
- Documentația depusă **„Elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, județul Mureș”**, elaborată de SC Total Business Land SRL, Alba Iulia, proiect nr. 1.781/26.01.2024, compusă din:
 - Piese scrise: Memoriu general și Regulament local de urbanism aferent
 - Piese desenate:
 - 2.1 – Încadrare în teritoriu
 - 2.2 – Zonificare funcțională teritoriu administrativ
 - 2.2.1 – Situația existentă – Disfuncționalități
 - 2.2.2 – Situația existentă - Disfuncționalități
 - 2.3 – Strategia de dezvoltare spațială
 - 2.4.1 – Reglementari urbanistice propuse
 - 2.4.2 – Reglementari urbanistice propuse
 - 2.4.3 – Modificări intravilan
 - 2.4.4 – Situri arheologice
 - 2.5.1 – Reglementări tehnico-edilitare propuse
 - 2.5.2 – Reglementări tehnico-edilitare propuse
 - 2.5.3 – Reglementări tehnico-edilitare propuse
 - 2.5.4 – Reglementări tehnico-edilitare propuse
 - 2.6.1 – Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică
 - 2.6.2 – Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică
 - 2.8.1 – Rețeaua Majoră de circulații, sistem integrat de transport public
 - 2.8.2 – Rețeaua Majoră de circulații, sistem integrat de transport public
 - 2.8.3 – Rețeaua Majoră de circulații, sistem integrat de transport public
 - 2.9.1 – Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință
 - 2.9.2 – Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință
 - Ținând cont de prevederile:
 - art. 23 din Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - art. 32, 45, 46 și 56-62 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 17, 30 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016;
 - Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordin nr. 13/N/1999 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General Indicativ G.P.-038 – 1999;

- Ordin nr. 80/N/1996 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale;

- Ordin nr. 21/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.-007 – 2000;

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- art.1 alin (3), art. 13 alin. (1) și (2), respectiv art 25, alin. (1)-(4) din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/27.06.1996, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 6 și 22-33 al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul nr. 2701/30.12.2010, cu modificările și completările ulterioare;

- art 2, alin (1), litera p) și s) al Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiecte de interes național, județean și local;

- art II, alin (2) al Ordinului nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016;

În temeiul art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c) și art. 139 alin. (3), lit. e) și art.196, alin. (1), lit. a) și art. 627 (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă documentația de urbanism privind **reactualizarea Planului urbanistic general și Regulamentul local aferent al Comunei Sântana de Mureș prin proiectul „Elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, județul Mureș”** inițiată de Comuna Sântana de Mureș, proiect nr. 1.781/26.01.2024, elaborat de SC Total Business Land SRL, Alba Iulia, pentru întregul teritoriu administrativ al comunei Sântana de Mureș, **conform anexei**, vizat spre neschimbare, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Termenul de valabilitate a documentației de urbanism este de 10 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri cu posibilitate de prelungire încă 10 ani, conform art. 30 aliniat (1) din Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobat de Ordinul 233/2016, cu completările și modificările ulterioare.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de către primarul comunei Sântana de Mureș prin aparatul de specialitate.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului Județul Mureș;
- b) Compartimentului Urbanism;
- c) SC Total Business Land SRL, prin grija consilierului responsabil urbanism Mureșan Răzvan-Ioan;
- d) Consiliului Județean Mureș, prin grija consilierului responsabil urbanism Mureșan Răzvan-Ioan;
- e) OCPI Mureș, prin grija consilierului responsabil urbanism Mureșan Răzvan-Ioan.

INIȚIATOR
primar – Moldovan Dumitru

Avizat
Secretar general
Cosmina Blănaru