

## RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui  
Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism – Parcelare teren și construire  
locuințe, Strada DEALUL MIC, Nr.129 B, Municipiul Orăștie, Județul Hunedoara

Prezentul raport a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism pentru parcelare teren și construire locuințe, în municipiul Orăștie, strada Dealul Mic, nr.129 B județul Hunedoara, pe terenul intravilan înscris în CF nr. 64159 Orăștie, nr. cadastral 64159, suprafața totală a terenului fiind de 3000 mp.

Planul urbanistic zonal cu nr.214/2026 a fost elaborat de SC TOTAL IDEA CONCEPT SRL prin arhitect înscris în R.U.R. Mihai Radu.

Întocmirea, avizarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal este cerută prin planul urbanistic general pentru această zonă pentru a se stabili reglementări cu privire la accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului,etc.

Prin propunerea de dezvoltare a zonei studiate, se creează premisele dezvoltării coordonate și durabile. Această dezvoltare durabilă a zonei, va fi promovată prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

Dezvoltarea zonei rezidențiale presupune:

- adoptarea perspectivelor durabile pe termen lung
- integrarea potențialului local în strategiile pentru dezvoltare urbană și regională
- coordonarea strategiilor de dezvoltare urbană și regională
- zona propusa se inscrie in planul de dezvoltare durabila a localitatii asa cum este prevazuta in noul Plan Urbanistic General, solutia propusa vine sa întăreasca caracterul zonei si sa dezvolte premisele unui ansamblu rezidential.

La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- se va respecta o distanță de min 3 m între corpurile de clădire de pe aceeași parcela fiind excluse clădirile parter tip anexa de la acesta prevedere.
- retragerea față de limita laterala de Sud-Est va fi de minim 0,6 m la ambele parcele;
- retragerea față de limita laterala de Nord-Vest va fi de minim 1 m la Parcela 1 și minim 4,17 m la Parcela 2.

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Suprafata teren arabil intravilan</b>	<b>3.000</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>Zona pt. locuinte si functiuni complementare</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>750</b>	<b>25.00</b>
<b>Parcari si platforme cu imbracaminti definitive (in parcele)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>690</b>	<b>23</b>
<b>Zona spatii verzi si plantate</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1560</b>	<b>52</b>
<b>TOTAL TEREN IN STUDIU</b>	<b>3.000</b>	<b>100</b>	<b>3.000</b>	<b>100.00</b>

Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare: sunt propuse a se realiza parcele conform HGR 525/2001 în incintă.

Avizele obtinute si prezentate pentru documentatia faza PUZ conform certificatului de urbanism cu nr. 98 din 07.10.2025, sunt urmatoarele:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara nr.1819/14.04.2026 – Decizia etapei de încadrare nr.19/14.04.2026
- Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară Hunedoara – proces verbal de recepție nr.1438/20.04.2026
- Rețele Electrice România S.A. nr.28679042/08.12.2025
- Delgaz Grid S.A. nr.215234881/19.11.2025
- S.C. Activitatea Goscom Orăștie nr.193/20.11.2025
- I.S.U. Hunedoara - aviz de acces la drumurile publice nr.69/26/SU-HD din 26.03.2026, conform art. 25 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- I.S.U. Hunedoara - aviz de amplasare în parcelă nr.70/26/SU-HD din 26.03.2026, conform art. 24 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Studiu geotehnic intocmit de SC GEOSILV MAIZ SRL – ing.Ghițoaica Maria și Referat privind verificarea de calitate la cerința Af – verificator Ioan Petru Boldurean
- Acord tehnic A.D.P.P., din cadrul Primăriei Municipiului Orăștie nr.19694/08.12.2025
- Avizul de oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Orăștie nr.07/10.12.2025
- Avizul Arhitectului șef al Municipiului Orastie nr.2/13.05.2026

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, prezentăm Consiliului Local spre aprobare în forma prezentată a Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism pentru parcelare teren și construire locuințe în municipiul Orăștie, strada Dealul Mic, nr.129 B, județul Hunedoara.

Valabilitatea acestui plan urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism se propune să fie de cinci ani și aceasta valabilitate se va consemna în hotărârea Consiliului Local.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Mădălina Mutu