

## RAPORT

La proiectul de hotărâre privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent – **Zonă Rezidențială și operațiuni notariale privind circulația imobiliară în Municipiul Orăștie, strada Armatei, f.nr.**

Prezentul raport a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, care propune următoarele subzone:

**subzonă locuire, subzonă mixtă și subzonă verde** pe terenurile înscrise în: CF nr. 68708 Orăștie, nr. cadastral 68708 – proprietar: Neagu Sonya Rikarda, categoria de folosință – arabil, intravilan și CF nr. 68715 Orăștie, nr. cadastral 68715 – proprietar: Neagu Sonya Rikarda, categoria de folosință – arabil, intravilan.

Proiect Planul Urbanistic Zonal cu nr. 94/2024 a fost elaborat de S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L. prin arhitect înscris în R.U.R. Anca Botezan. De asemenea, se vor efectua operațiuni de dezmembrare a terenului ce va fi cedat domeniului public pentru realizarea străzilor propuse, conform prevederilor legale în vigoare.

Prevederi P.U.Z. — R.L.U.:

- regim de construire: **subzonă locuire P+2, subzonă mixtă P+2;**
- funcțiuni predominante: **locuire/rezidențială;**
- H max = **pentru zona rezidențială** – maxim 10m de la cota 0,00 a construcțiilor până la nivelul cornișei, respectiv maxim 13m, măsurat de la cota 0,00 a construcțiilor până la nivelul coamei. **pentru zona mixtă** – 12m de la cota 0,00 a construcțiilor până la nivelul cornișei, respectiv maxim 15m, măsurat de la cota 0,00 a construcțiilor până la nivelul coamei;
- POT max = **pentru zona rezidențială** – 35%; **pentru zona mixtă** – 40%;
- CUT max = **pentru zona rezidențială** – 1,05; **pentru zona mixtă** – 1,20;
- retragerea minimă față de aliniament = 6,00m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 0,00m, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a legislației în vigoare; 6,00m față de limita laterală la stradă – pentru loturile de colț;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 2,00m;
- circulații și accese: accesul pe parcelă se va face din DN7, până la realizarea străzilor propuse prin Planul Urbanistic General al mun. Orăștie;
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu energie electrică, apă și canal se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zonă de către investitor;
- în urma propunerii de lotizare vor rezulta 41 loturi, cu 12 locuri de parcare publice; pentru loturile 38 și 39 se va institui funcțiunea de circulații și zone verzi;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.08.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Conform certificatului de urbanism cu nr. 5 din 22.01.2025 s-au obținut următoarele avize/acorduri/studii:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara

- Ridicare topografică recepționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară Hunedoara
- Rețele Electrice Banat S.A.
- Delgaz Grid S.A.
- Aviz S.C. Activitatea Goscom Orăștie
- Aviz I.S.U. Hunedoara - aviz de acces la drumurile publice conform art. 25 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Aviz I.S.U. Hunedoara - aviz de amplasare în parcelă conform art. 24 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Studiu geotehnic
- Acord tehnic A.D.P.P., din cadrul Primăriei Municipiului Orăștie
- Aviz Poliția Rutieră Hunedoara
- Punct de vedere Direcția Regională de Drumuri și Poduri Timișoara
- Aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare
- Avizul Arhitectului șef al Municipiului Orăștie pentru PUZ

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, considerăm că proiectul de hotărâre inițiat pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - **Zonă Rezidențială și operațiuni notariale privind circulația imobiliară în Municipiul Orăștie, strada Armatei, f.nr..**, se încadrează în prevederile legale și poate fi aprobat în forma prezentată.

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

ARHITECT ȘEF,  
arh. Mădălina Mutu