

REFERAT DE APROBARE

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

- **subzonă locuire** (locuințe individuale, izolate, cuplate sau înșiruite)
- **subzonă mixtă** (instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, alimentație publică, sport și recreere)
- **subzonă verde** (spații pentru picnic, sport, terenuri de joacă pentru copii, parcuri tematice)

pe terenurile înscrise în:

- CF nr. 68708 Orăștie, nr. cadastral 68708 – proprietar: Neagu Sonya Rikarda, categoria de folosință – arabil, intravilan;
- 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 Directia Regionala de Drumuri si Poduri Timișoara
- Aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare
- Avizul Arhitectului șef al Municipiului Orăștie pentru PUZ

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, propun Consiliului Local aprobarea în forma prezentată a Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism - **Zonă Rezidențială și operațiuni notariale privind circulația imobiliară în Municipiul Orăștie, strada Armatei, f.nr.**

PRIMAR,
ing. Ovidiu Laurențiu Bălan