



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE



ISO 9001

LL-C (Certification)

ISO 37001

LL-C (Certification)

1224 - 2024

Adresa: Piața Aurel Vlaicu, Nr. 3, Telefon 004 - 0254 – 241513, Fax 004 - 0254 – 242560, E-mail: primaria@orastie.info.ro, www.orastie.info.ro

Direcția Arhitect șef și Administrarea domeniului public și privat
Compartiment urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru imobiliar
Nr. 6550/27.04.2026

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI COMERȚ SERVICII, INCLUSIV POMPE FUNEBRE”, STRADA MUREȘULUI, F.NR., MUNICIPIUL ORĂȘTIE, JUDEȚUL HUNEDOARA

Prezentul raport a fost întocmit în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru construire locuințe unifamiliale și servicii complementare nepoluante – pompe funebre, bransamente/racorduri la utilități, operațiuni notariale privind circulația imobiliară în Municipiul Orăștie, strada Mureșului, f.nr., județul Hunedoara, pe terenurile înscrise în:

- CF nr. 68528 Orăștie, nr.cadastral 68528, în suprafață de 3.238 mp – proprietatea lui Ion Bogdan, Drept de uzufruct viager – Ion Bogdan - Radu, categoria de folosință arabil;
- CF nr. 68529 Orăștie, nr.cadastral 68529, în suprafață de 511 mp – proprietatea lui Ion Bogdan, Drept de suprafață – Prometeu S.R.L., Drept de uz și servitute – Rețele Electrice România S.A., categoria de folosință arabil.

Planul Urbanistic Zonal cu nr. 236/2025 a fost elaborat de S.C. UNBLOC PROIECT S.R.L. prin Arh. Valentin Dănilă – Nedelcu, respectiv specialist cu drept de semnătură RUR Arh. urb. Iulian – Ilie Mirea.

Planul Urbanistic Zonal prevede și extinderea și modernizarea drumului existent identificat prin CF nr. 65963 Orăștie, situat la Nord de terenul studiat. Această modernizare cuprinde extinderea profilului stradal, pentru a putea acomoda două benzi de circulație carosabilă, trotuare pietonale, locuri de parcare pentru vizitatori și zone verzi amenajate.

De asemenea, se vor efectua operațiuni de dezmembrare a terenului ce va fi cedat domeniului public pentru modernizarea drumului de circulație propus, conform prevederilor legale în vigoare.

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.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

Rezultarea unui număr de **9 loturi**, cu următoarele funcțiuni:

- **Lot 01** – parcelă destinată funcțiunilor complementare locuirii, respectiv servicii nepoluante (pompe funebre), în suprafață de 450 mp;
- **Lot 02 - 07** – parcele destinate construirii de locuințe unifamiliale, cu suprafețe cuprinse între 348 mp și 412 mp;
- **Lot 08** – spații verzi și platforme, în suprafață de 354 mp;

- **Lot 09** – drum ce urmează a fi cedat domeniului public al Mun. Orăștie, pentru modernizarea profilului stradal și locuri de parcare pentru vizitatori, în suprafață de 655 mp.
- Fronturi stradale de minim cca. 16,46 m, cu adâncimea lotului mai mare ca a frontului;
- Retrageri față de aliniament stradal de 3,00 m;
- Se vor respecta retragerile minime conform Codului Civil față de limitele laterale;
- Respectarea Regulamentului aferent Documentației de urbanism nr. 11/2009, faza P.U.G., aprobat prin HCL nr. 18/2014, prelungit prin HCL nr. 3/2019, HCL nr. 39/2019 și HCL nr. 288/2023;
- Lățimea profilului stradal modernizat pe direcția Nord-Sud va fi de 10,00 m. Pentru extinderea și modernizarea profilului stradal existent, se va ceda o suprafață de teren în suprafață de 655 mp domeniului public al municipiului;
- Lățimea profilului stradal aferent str. Mureșului pe direcția Est-Vest va fi de 12,80 m;
- În zonă nu sunt obiective civile sau edilitare care ar putea să fie afectate sau influențate de executarea lucrărilor.

Avizele obținute și prezentate pentru documentația faza P.U.Z. conform certificatului de urbanism cu nr. 66 din 24.07.2025 sunt următoarele:

- Direcția Județeană de Mediu Hunedoara nr. 9782/05.02.2026 Decizia etapei de încadrare nr. 5 din 05.02.2026;
- Notificare Direcția de Sănătate Publică Hunedoara nr. 5740/24.12.2025;
- Ridicare topografică recepționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară Hunedoara– Proces verbal de recepție nr. 7344/15.12.2025, nr. doc. 32254/2025;
- S.C. Rețele Electrice România S.A. nr. 29010555 din 23.12.2025;
- S.C. Delgaz Grid S.A. nr. 215284037 din 20.01.2026;
- S.C. Activitatea Goscom S.A. Orăștie nr. 205 din 08.12.2025;
- I.S.U. Hunedoara - aviz de acces la drumurile publice, conform art. 25 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism nr. 22/26/SU-HD din 04.02.2026;
- I.S.U. Hunedoara - aviz de amplasare în parcelă, conform art. 24 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism nr. 42/26/SU-HD din 27.02.2026;
- Studiu geotehnic întocmit de S.C. Geosilv Maiz S.R.L., proiect cu nr. 236/2025;
- Aviz tehnic A.D.P.P. din cadrul Primăriei Municipiului Orăștie înregistrat cu nr. 19828 din 11.12.2025;
- Avizul de oportunitate al Arhitectului șef al Municipiului Orăștie pentru P.U.Z. nr. 06 din 25.11.2025;
- Avizul Arhitectului șef al Municipiului Orăștie pentru P.U.Z. nr. 01 din 24.04.2026.

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, considerăm că proiectul de hotărâre inițiat pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism pentru „REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI COMERȚ SERVICII, INCLUSIV POMPE FUNEBRE”, STRADA MUREȘULUI, F.NR., MUNICIPIUL ORĂȘTIE, JUDEȚUL HUNEDOARA, 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 5 ani și care se va consemna în hotărârea Consiliului Local al Municipiului Orăștie.

ARHITECT ȘEF,
arh. Anamaria – Mădălina MUTU