

RAPORT

La proiectul de hotărâre privind aprobarea unui
P.U.Z. ȘI R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE
PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ, 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 pentru construire locuințe familiale și operațiuni notariale privind circulația imobiliară, strada Mureșului, f.nr. municipiul Orăștie, județul Hunedoara, pe terenurile înscrise în:

- CF nr. 68021 Orăștie, nr. cadastral 68021, în suprafață de 452 mp
- CF nr. 68048 Orăștie, nr. cadastral 68048, în suprafață de 452 mp
- CF nr. 68088 Orăștie, nr. cadastral 68088, în suprafață de 452 mp
- CF nr. 68089 Orăștie, nr. cadastral 68089, în suprafață de 452 mp
- CF nr. 68025 Orăștie, nr. cadastral 68025, în suprafață de 452 mp
- CF nr. 68051 Orăștie, nr. cadastral 68051, în suprafață de 452 mp
- CF nr. 68090 Orăștie, nr. cadastral 68090, în suprafață de 451 mp
- CF nr. 68091 Orăștie, nr. cadastral 68091, în suprafață de 450 mp
- CF nr. 67943 Orăștie, nr. cadastral 67943, în suprafață de 787 mp

terenurile având categoriile de folosință arabil, fiind proprietatea doamnei Bințanțan Valeria, cu domiciliul în municipiul Orăștie, strada Nicolae Titulescu, nr.67.

Planul urbanistic zonal cu nr.217/2025 a fost elaborat de SC UNBLOC PROIECT SRL prin arh.Valentin Dănilă Nedelcu și prin arhitect înscris în R.U.R. Marius Radu Dorel Barbieri.

PUZ-ul prevede și realizarea unor căi de comunicații formate din partea carosabilă, trotuare și zone verzi, cu modernizarea drumurilor de acces, drumuri ce vor deveni străzi în localitate.

De asemenea, se vor efectua operațiuni de dezmembrare a terenului ce va fi cedat domeniului public pentru modernizarea drumurilor de circulație propuse, 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.

Această documentație de urbanism propune parcelarea terenului în 9 loturi destinate locuințelor unifamiliale, cu suprafețe cuprinse între 319 mp și 302 mp. Procentul maxim de ocupare a terenului este limitat la 40%, iar coeficientul de utilizare a terenului la 1,2 pentru a menține un echilibru între spațiile construite și cele libere. Pentru fiecare parcelă au fost prevăzute minimum două locuri de parcare, amplasate în interiorul lotului, și o suprafață minimă de spațiu verde reprezentând 35% din totalul terenului. Rețeaua de circulație auto este organizată prin drumuri interioare cu lățimea minimă de 6 m, incluzând refugii de trecere care extind lățimea totală a drumului la 7 m, cu conexiuni directe la strada Mureșului. Distanța între refugii nu depășește 14,05 m în soluția propusă.

Prezentul P.U.Z. prevede extinderea străzii Mureșului, adoptând profilul stradal din P.U.Z.-urile anterioare pentru această stradă. De asemenea, se reglementează suprafețele de teren ce vor fi

cedate în momentul edificării străzii de categoria a III-a, prevăzută în P.U.G.-ul Municipiului Orăștie, și o soluție temporară cu spațiu de întoarcere, funcțională până la realizarea străzii respective.

Circulația pietonală este asigurată prin trotuare integrate de-a lungul drumurilor și conectate la rețeaua pietonală existentă. Proiectarea a urmărit separarea clară a traficului auto de cel pietonal, pentru a asigura siguranța și accesibilitatea.

Zona de protecție a liniei electrice de 20 kV a fost delimitată clar, interzicând orice fel de construcții sau plantări de arbori înalți. Pentru a minimiza impactul vizual, această zonă va fi semnalizată corespunzător și integrată în amenajarea peisagistică generală a ansamblului.

Prin implementarea acestui P.U.Z. se va crea un ansamblu rezidențial unitar, cu un mediu construit coerent și estetic, care respectă principiile dezvoltării sustenabile prin integrarea de spații verzi, infrastructură modernă și măsuri de protecție a mediului. Reglementările propuse vor elimina dezvoltările necontrolate și vor îmbunătăți conectivitatea zonei cu municipiul Orăștie, prin integrarea completă în rețeaua de străzi existentă. Documentația prezentă respectă în totalitate prevederile

P.U.G. și normativele în vigoare, contribuind la valorificarea potențialului zonei și la creșterea calității vieții pentru viitorii locuitori.

Avizele obtinute si prezentate pentru documentatia faza PUZ conform certificatului de urbanism cu nr. 16 din 19.02.2025, sunt urmatoarele:

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara nr.6323/AAA/22.09.2025 - decizia etapei de încadrare nr.78 din 22.09.2025
- Ridicare topografică recepționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară Hunedoara–Proces verbal de recepție 4759/29.07.2025
- S.C. Rețele Electrice România S.A.nr.27621852 din 02.09.2025
- S.C. Del Gaz Grid S.A.nr.215128126 din 13.08.2025
- S.C. Activitatea Goscom S.A. Orăștie nr.140 din 14.08.2025
- I.S.U. Hunedoara - aviz de amplasare în parcelă, conform art. 24 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism nr.323/25/SU-HD din 01.10.2025
- I.S.U. Hunedoara - aviz de acces la drumurile publice, conform art. 25 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism nr.283/25/SU-HD din 03.09.2025
- Studiu geotehnic întocmit de SC Geosilv Maiz SRL
- Acord tehnic A.D.P.P. din cadrul Primăriei Municipiului Orăștie nr.13243 din 14.08.2025
- Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Hunedoara – Serviciul Rutier nr.447.247 din 14.08.2025
- Avizul de oportunitate al Arhitectului șef al Municipiului Orăștie nr.03 din 10.06.2025
- Avizul Arhitectului șef al Municipiului Orăștie nr.13 din 20.11.2025

Având în vedere descrierile mai sus prezentate, considerăm că proiectul de hotărâre inițiat pentru documentația Plan urbanistic zonal și Regulament Local de urbanism “CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ, 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 cinci ani și aceasta valabilitate se va consemna în hotărârea Consiliului Local.

ARHITECT ȘEF,
arh. Mădălina Mutu