

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE nr. 139 din 29.09.2025

privind aprobarea P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – în vederea trecerii terenului în suprafața de 1000mp, identic cu pf 30726 din CF 30726 Gura Humorului, din extravilanul în intravilanul Orașului Gura Humorului, în scopul construirii unei locuințe cu regim de înălțime D+P+1E+M, situat în oraș Gura Humorului, str. Vadului fn, județul Suceava – beneficiar BUSUIOC VIOREL

Consiliul Local al orașului Gura Humorului, județul Suceava;
Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului orașului Gura Humorului la proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – în vederea trecerii terenului în suprafața de 1000 mp, identic cu pf 30726 din CF 30726 Gura Humorului, din extravilanul în intravilanul Orașului Gura Humorului, în scopul construirii unei locuințe cu regim de înălțime D+P+1E+M, situat în oraș Gura Humorului str. Vadului fn, județul Suceava – beneficiar BUSUIOC VIOREL;
- Raportul de specialitate al Serviciului Tehnic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Gura Humorului;
- Avizul Comisiei nr.1-pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii și comerț;
- Avizul Comisiei nr.2-pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, turism, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;
- Avizul Comisiei nr.4 - pentru administrația locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;
- Solicitarea înregistrată sub nr. 6907 din 01.08.2025 a domnului BUSUIOC VIOREL;
- Certificatul de urbanism nr. 23 din 04.02.2025 emis de Primăria orașului Gura Humorului;
- Avizul de oportunitate nr. 3538 din 10.04.2025 emis de Primăria orașului Gura Humorului;
- Prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.5, art.25 alin.(1), art.56 și ale Anexei nr.1, Cap.B, pct.11, coloana 3 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit. b), alin.(4) lit.d) și lit.f), art.139 alin (1) și alin.(3) lit.e), art.140 alin.(1), art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – în vederea trecerii terenului în suprafața de 1000 mp, identic cu pf 30726 din CF 30726 Gura Humorului, din extravilanul în intravilanul Orașului Gura Humorului, în scopul construirii unei locuințe cu regim de înălțime D+P+1E+M, situat în oraș Gura Humorului str. Vadului fn, județul Suceava – beneficiar BUSUIOC VIOREL, conform documentației anexate.

Art.2.

(1) La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederile P.U.Z.-ului și Regulamentului local aferent, aprobate, precum și toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

(2) Lucrările se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Art.3. Termenul de valabilitate al prezentei documentații de urbanism este de 5 ani de la data aprobării acesteia.

Art.4. Primarul Orașului Gura Humorului și Serviciul Tehnic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Gura Humorului vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștința publică și va fi comunicată în termen legal Instituției Prefectului – Județul Suceava, Primarului orașului Gura Humorului, Serviciului Tehnic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Gura Humorului, beneficiarului, precum și persoanelor fizice/juridice interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CAUC PETRONELA - MARIA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI,
Jr. TIPA ELENA-DANIELA

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

A N E X A

la H.C.L. nr.139 din 29.09.2025

privind aprobarea P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – în vederea trecerii terenului în suprafața de 1000 mp, identic cu pf 30726 din CF 30726 Gura Humorului, din extravilanul în intravilanul Orașului Gura Humorului, în scopul construirii unei locuințe cu regim de înălțime D+P+1E+M, situat în oraș Gura Humorului str. Vadului fn, județul Suceava – beneficiar BUSUIOC VIOREL

Vizat,
Serviciul Tehnic -B.U.A.T.,

ing. MIHAELA BILAN

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CAUC PETRONELA - MARIA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI,
Jr. TIPA ELENA-DANIELA



S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021, CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 64 BTRL RON CRT 0CF1051101

Tel. mobil: +40 742 125 695, zenstudiosrl@gmail.com

ANEXA nr. *29.09*
la H.C.L. nr. *139* din *2021*

1

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT NR. 293 / 2025

**ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA TRECERII TERENULUI DIN
EXTRAVILANUL ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI GURA HUMORULUI,
ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE D+P+1E+M
Strada Vadului, orașul Gura Humorului, județul Suceava, CF 30726**

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z.**

BENEFICIAR: **BUSUIOC VIOREL**
str. Cetății, nr. 4, ap. 6, orașul Gura Humorului, jud. Suceava

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. Gura Humorului**
Administrator, Arh. Tudor Victor Andriș

COORDONATOR R.U.R.: **Arh. Elena Chirică**



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE
 FOAIE DE CAPĂT
 BORDEROU GENERAL P.U.Z.

ANEXA nr. 29.09
 la H.C.I. nr. 169 din 2025

VOL. I MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1 Date de recunoaștere a lucrării
 - 1.2 Obiectul P.U.Z.
 - 1.3 Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1 Evoluția zonei
 - 2.2 Încadrarea în localitate
 - 2.3 Elemente ale cadrului natural
 - 2.4 Circulația
 - 2.5 Ocuparea terenurilor
 - 2.6 Echipare edilitară
 - 2.7 Probleme de mediu
 - 2.8 Opțiuni ale populației
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2 Prevederi ale PUG
 - 3.3 Valorificarea cadrului natural
 - 3.4 Modernizarea circulației
 - 3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7 Protecția mediului
 - 3.8 Obiective de utilitate publică
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE
5. ANEXE

ROMÂNIA
 JUDEȚUL SUCEAVA
 CRAȘUL GURA HUMORULUI
 CONSILIUL LOCAL

VOL. II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE

- A00** - ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU
A01 - SITUAȚIA EXISTENTĂ
A02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE
A03 - REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ
A04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
A05 - POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANĂ

Întocmit,
 Arh. Tudor Victor Andries





S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 64 BTRL RON CRT OCF1051101

Tel. mobil: +40 742 125 695, zenstudiosrl@gmail.com

ANEXA nr.
la H.C.I. nr. 1309 din 29.09.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

1

DATE GENERALE

Denumirea obiectivului de investiții:

**ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA TRECERII TERENULUI DIN
EXTRAVILANUL ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI GURA HUMORULUI,
ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE D+P+1E+M**

Amplasamentul:

Strada Vadului, orașul Gura Humorului, județul Suceava, CF 30726

Titularul investiției:

BUSUIOC VIOREL

str. Cetății, nr. 4, ap. 6, orașul Gura Humorului, jud. Suceava

Beneficiarul investiției:

BUSUIOC VIOREL

str. Cetății, nr. 4, ap. 6, orașul Gura Humorului, jud. Suceava

Elaboratorul studiului:

Proiectant general:

S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

prin Arh. Tudor Victor Andrieș

Coordonator R.U.R.: Arh. Elena Chirică

Numărul și data elaborării documentației:

Proiect nr: 293/2025

Data elaborării: 02.2025

Faza documentației:

P.U.Z.



MEMORIU DE PREZENTARE

ANEXA nr.
la H.C.I. nr. 139 din 29.09
2025

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

1.1.1 Denumirea lucrării:

**ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA TRECERII TERENULUI DIN
EXTRAVILANUL ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI GURA HUMORULUI,
ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE D+P+1E+M**

Strada Vadului, orașul Gura Humorului, județul Suceava, CF 30726

1.1.2 Beneficiar:

BUSUIOC VIOREL

str. Cetății, nr. 4, ap. 6, orașul Gura Humorului, jud. Suceava

1.1.3 Proiectantul general:

S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. Gura Humorului
Administrator, Arh. Tudor Victor Andries
Coordonator R.U.R.: Arh. Elena Chirică



1.1.4 Proiect nr. 293/2025

1.2 Obiectul P.U.Z.

În baza Certificatului de urbanism nr. 23 din 04.02.2025, emis de Primăria orașului Gura Humorului, cu scopul "Întocmire PUZ în vederea trecerii terenului din extravilanul în intravilanul orașului Gura Humorului, în scopul construirii unei locuințe D+P+1E+M", beneficiarul intenționează să introducă în intravilan suprafața de 1000 mp, în vederea construirii unei locuințe.

Parcela identificată cu nc 30726 din CF 30726 Gura Humorului are categoria de folosință arabil și este proprietatea soților Busuioc Viorel și Busuioc Mihaela, conform act notarial 2628 din 16.08.2021 (contract de vânzare).

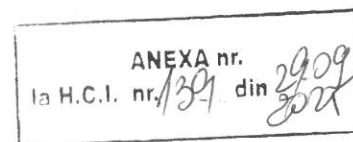
Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea / schimbarea funcțiunii terenului;
- utilizarea funcțională a terenului;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- înălțimi maxime admise;
- procentul de ocupare al terenului POT;
- coeficientul de utilizare al terenului CUT;
- retragerea clădirilor față de aliniament;
- organizarea circulației și a accesurilor;
- asigurarea cu utilități a zonei (extindere de rețele, bransamente);
- spații verzi amenajate.



1.3 Surse documentare

- În elaborarea P.U.Z. s-au avut în vedere și prevederile din următoarele acte normative:
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
 - Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
 - Legea nr. 350/2001 – privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
 - HG 525/1996 – privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Ordin 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
 - documentația de urbanism nr. 9560/1999, faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului județean/ local Gura Humorului nr. 8/2001;
 - studii de teren.

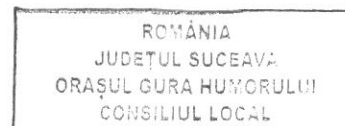


2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Analiza situației existente se bazează în principal pe date existente din Planul Urbanistic General al orașului Gura Humorului, surse statistice, studii de specialitate, anchete, documentare pe teren, etc.

2.1 Evoluția zonei

În prezent, terenul este folosit în scop agricol.



2.2 Încadrarea în localitate

Conform PUG, terenul se află în extravilanul orașului Gura Humorului, într-o zonă de dezvoltare.

Coordonatele în sistemul Stereo 70 sunt: X = 566213 ÷ 566248; Y = 672352 ÷ 672394.
Vecinătăți:

- la **N** – proprietate Dumbravă Andrei (nc 43333);
- la **E** – proprietate Niga Gheorhe-Florin și Niga Paraschiva-Cristina (nc 38255);
- la **S** – drum (nc 43719) și cale de acces (nc 43668);
- la **V** – proprietate Pițel Sebastian și Pițel Mihaela (nc 39636).



2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona în care este amplasat orașul Gura Humorului se află în aria de influență a climatului temperat continental moderat și a celui cu nuanțe baltice și atlantice, mai puțin mediteraneene (sectorul provinciei climatice III) în subetajul regiunilor montane joase și mijlocii.

În zonă factorii climatogeni (radiație solară, dinamica regională atmosferică, natura suprafeței subdiacente, activitatea antropică etc.) capătă și un caracter local de adăpost, care duc la evidențierea unor condiții climatice specifice variate.

Ca element climatic de bază - temperatura aerului (cel mai important parametru) se caracterizează printr-o valoare medie multianuală de 7,3 °C, minimul termic mediu înregistrându-se în luna ianuarie (-3,3 °C), iar maximul termic mediu în luna iulie (+17,4 °C), primăverile sunt răcoroase (6,8 °C) și toamnele calde (8,1 °C).

Temperaturile medii negative se înregistrează începând cu luna IX și până în luna III, dar având mari diferențe de la un an la altul, medie -14,4 °C la -0,6 °C, iar cele medii pozitive din luna III și până în luna IX, având aceleași diferențe (23,5 °C în luna VIII), însă se înregistrează și valori medii pozitive în lunile considerate reci.

Factorii meteorologici sunt:

- înghețul, caracteristic perioadelor reci ale anului, și care are o influență nefavorabilă, fiind un fenomen meteorologic dăunător, în care primul se produce în ultima decadă a lunii IX, iar ultimul în prima decadă a lunii V. Numărul zilelor cu îngheț oscilează între 168-178, fenomenul însă se produce cu intermitență, deoarece sunt zile de iarna cu temperaturi < 0 °C;
- umezeala relativă a aerului, prezintă o variabilitate asemănătoare cu a temperaturii și care determină evaporarea și conținutul vaporilor de apă (maximă vara și minimă iarna);
- nebulozitatea, este în concordanță cu umiditatea, dar și cu ceilalți factori climatici, din care cauză prezintă o distribuție specifică în timp și spațiu;
- precipitațiile atmosferice reprezintă unul dintre cele mai importante elemente climatice care ajung în zonă la o valoare de 650,8 mm. Cantitatea de precipitații căzute este variabilă cu o valoare maximă în luna VII (278,8 mm) și una minimă în lunile I, II și IX, când frecvent nu cad precipitații.

Conform studiului topografic întocmit de ing. Obreja Alexandru Cătălin, terenul prezintă o pantă de cca. 2% pe direcția NV – SE; altitudinea medie a amplasamentului este de 477 (Sistem de altitudini Marea Neagră 1975).

Conform studiului geotehnic realizat de PROIECT RPD S.R.L. Suceava amplasamentul este favorabil pentru realizarea construcțiilor și este stabil din punct de vedere geomecanic.

Pe amplasament s-a executat un foraj geotehnic, cu următoarea stratificație:

- 0,00 – 0,30 m = 0,30 m: sol vegetal;
- 0,30 – 1,30 m = 1,00 m: pietriș cu nisip, slab prăfos, maroniu;
- 1,30 – 2,60 m = 1,30 m: nisip cu pietriș;
- 2,60 → pietriș cu bolovăniș și nisip.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraj sub formă de infiltrații la adâncimea 1,90 m.

Litologia terenului din zona amplasamentului viitorului obiectiv (zona de fundare) se poate urmări și prin studierea fișei de stratificație, putându-se afirma că depozitul geologic format din nisip cu pietriș este nivelul pe care se va executa fundația viitoare, construcția complexul litologic fiind corespunzător realizării obiectivului propus.



Pe baza observațiilor efectuate în teren, a literaturii de specialitate referitoare la zonă, ținând cont inclusiv de particularitățile constructive și tehnologice ale obiectivului care urmează a se realiza, se recomandă următoarele:

- viitoarea construcție va avea cota de fundare pe stratul de nisip cu pietriș, la o adâncime de fundare de minim 1,50 m de la CTN, asigurându-se și adâncimea maximă de îngheț considerată pentru această regiune la 1,00-1,10 m, față de CTN (conform STAS 6054-77), amplasamentul încadrându-se după tipul de umiditate în tipul climatic III;

- conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:

- accelerația terenuluiag = 0,15;
- perioada de colțTc = 0,7 sec;
- regiunea este încadrată în gradul 6 după harta de zonare seismică MSK.

- presiunea convențională calculată conform NP 112-2014: $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ (presiune convențională calculată pentru o adâncime de fundare de 1,50 m, față de CTN).

Având în vedere prevederile normativului NP 074/2014, sistemul construcție - teren se încadrează în categoria geotehnică 1 – Risc geotehnic redus.

Nu există elemente de floră care să joace un rol în rezolvarea pe cale naturală a problemelor de natură climatică (ex.: bariere vegetale cu regim înalt care să blocheze vânt din direcția dominantă) sau geotehnică (ex.: fixarea solului cu ajutorul rădăcinilor ample ale unor specii de arbori locali).

2.4 Circulația

Accesul pe parcelă se realizează din drumul adiacent parcelei la S, ce are lățimea medie de 5,50 m.

Zona studiată nu prezintă alte tipuri de circulații (feroviare, aeriene, etc.).

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, imobilul este un teren liber de construcții, folosit în scop agricol.

Riscuri naturale: zona nu prezintă riscuri naturale.

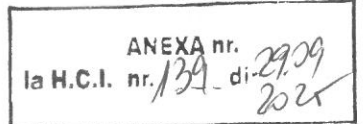
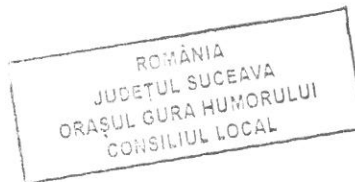
Principala disfuncționalitate: subdimensionarea drumului de acces.

Bilanț teritorial existent al zonei

Nr. crt.	Specificație	mp	%
1.	Zona analizată	1465,00	147
2.	Teren identificat prin nc 30726 din CF 30726, din care:	1000,00	100
	- construcții existente	-	-
	- suprafețe pietonale/ carosabile	-	-
	- spații verzi	-	-
	- teren agricol (arabil)	1000,00	100
3.	Total	1000,00	100



2.6 Echipare edilitară



Utilități existente în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, televiziune prin cablu, telefonie, salubritate.

2.7 Probleme de mediu

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.8 Opțiuni ale populației

Având în vedere faptul că în zona studiată terenurile sunt proprietate publică și privată, autoritățile locale vor avea rol de decizie și mediere a intereselor individuale și comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în zonă.

Transparența deciziilor în administrația publică prevăzută prin Legea 52/2003, facilitează accesul populației la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și eventual integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se va realiza conform procedurilor specifice de informare și consultare a publicului incluse în certificatul de urbanism și în avizul de oportunitate prealabil întocmirii documentației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform documentației de urbanism 9560/1999, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean/ Local Gura Humorului nr. 8/2001, imobilul este situat în extravilanul orașului Gura Humorului, într-o zonă de dezvoltare.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin reglementarea zonei se preconizează o dezvoltare coerentă și în creștere a zonei, asigurându-se un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural provin din relaționarea cu formele de relief, potențialul de amenajare a spațiilor verzi, construibilitatea și condițiile de fundare a terenului, adaptarea la condițiile de climă, etc.



În cazul terenului vizat prin prezentul P.U.Z., studiul topografic efectuat relevă panta și direcția preponderentă a acesteia, elemente care influențează atât dispunerea obiectelor de arhitectură, cât și modul și posibilitățile de amenajare a acceselor și a căilor de circulație auto și pietonale.

ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

3.4 Modernizarea circulației

Se propune modernizarea drumului de acces: lărgire la 7,00 m și amenajare trotuar.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivul documentației P.U.Z. este introducerea în intravilan a suprafeței de 1000mp, aflată în extravilan, în vederea construirii unei locuințe.

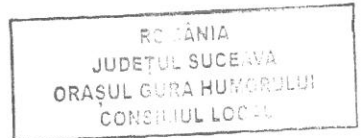
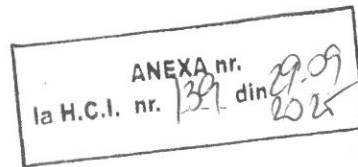
Se propun următoarele reglementări urbanistice:

- **suprafața zonei studiate în cadrul PUZ - 1465 mp;**
- **zonare funcțională – Zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare;**
- **amplasarea față de drumurile publice - față de marginea drumului public zona edificabilă se va afla la distanța minimă de 6,00 m;**
- **regimul de aliniere - la amplasarea în parcelă, pentru zona edificabilă se vor respecta următoarele distanțe minime:**
 - 2,00 m față de limitele laterale, de la E și V;
 - 2,00 m față de limita posterioară, de la N;
- **regimul de înălțime**
Regimul maxim de înălțime: **D+P+1E+M;**
Înălțimea maximă la coamă = **+12,00 m** față de cota ±0.00;
Înălțimea maximă la streășină = **+10,00 m** față de cota ±0.00.

BILANȚ TERITORIAL REGLEMENTĂRI:

Destinația terenurilor	EXISTENT (neamenajat)		PROPUS (amenajat)	
	mp	%	mp	%
Zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, din care:	-	-	826,00	82,60
- suprafață edificabilă	-	-	495,00	49,50
- suprafețe carosabile și pietonale	-	-	70,00	7,00
- spații verzi	-	-	261,00	26,10
Drum	-	-	174,00	17,40
Teren agricol în extravilan (arabil)	1000,00	100	-	-
Total	1000,00	100	1000,00	100





● **indicii urbanistici:**

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1.40

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se vor asigura prin racordare la rețelele existente în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va asigura de la rețeaua existentă în zonă, în baza soluției tehnice și a avizului emis de Delgaz Grid S.A.

Asigurarea agentului termic

Producerea agentului termic și a apei calde se va realiza cu centrale termice murale electrice/ pe gaze naturale sau cu pompe de căldură.

Telecomunicații

Dotarea viitoarelor obiective cu servicii de telefonie fixă, internet, televiziune se va realiza prin conectarea la rețelele existente în zonă.

Gospodărie comunală

Pe parcelă se va amenaja o platformă betonată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Ridicarea periodică și procesarea acestora se va efectua de către societatea de salubritate în baza unui contract de prestări servicii.

3.7 Protecția mediului

Prin funcțiunea propusă în zona studiată, impactul asupra mediului va avea valori minime.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Obiectivele prevăzute nu influențează fondul construit existent în zonă, ca atare nu se impun măsuri speciale pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate. Managementul deșeurilor se va face în mod controlat.

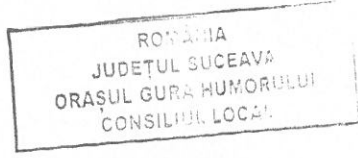
Prevenirea riscurilor naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare, etc.



etc. **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi,**

În prezent, terenul nu este degradat.
Vor fi prevăzute spații verzi și plantate.



Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul. În zona studiată și în vecinătate nu există bunuri de patrimoniu.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările propuse, împreună cu întreaga infrastructură și lucrările de amenajare a spațiilor verzi vor contribui substanțial la refacerea peisagistică și reabilitare urbană.

3.8 Obiective de utilitate publică

În urma analizei regimului juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al acestora, s-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri domeniul public al statului sau a unităților administrativ teritoriale;
 - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.
- Se prevăd terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată în faza PUZ va fi inclusă în Planul Urbanistic General, stabilindu-se zona funcțională **Locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare.**

Se consideră că, în concordanță cu solicitările beneficiarului, soluția propusă oferă un maximum de eficiență privind ocuparea și exploatarea terenului, organizarea optimă a terenului și orientarea favorabilă a construcțiilor ce vor fi realizate.

Coordonat R.U.R.,
Arh. Elena Chirică

Întocmit,
Arh. T. Victor Andries





S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021; CUI 45219095

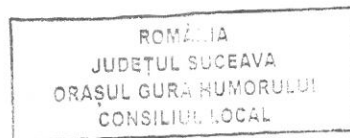
str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 64 BTRL RON CRT OCF1051101

Tel. mobil: +40 742 125 695, zenstudiosrl@gmail.com

ANEXA nr. 29.09
la H.C.I. nr. 139 din 2025

1



PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL

Denumirea lucrării:

**ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA TRECERII TERENULUI DIN
EXTRAVILANUL ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI GURA HUMORULUI,
ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE D+P+1E+M**

Amplasamentul:

Strada Vadului, orașul Gura Humorului, județul Suceava, CF 30726

Proiectant general:

S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava
prin Arh. Tudor Victor Andrieș

Nr. proiect: **293/2025**

Beneficiarul investiției:

BUSUIOC VIOREL

str. Cetății, nr. 4, ap. 6, orașul Gura Humorului, jud. Suceava

CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile legate de proiectare (la toate fazele - PUZ, D.T.A.C. și P.Th.) și avize vor fi suportate de către beneficiar.

Toate cheltuielile aferente obiectivului propus, asigurarea utilităților și racordarea la rețelele edilitare vor fi suportate de către beneficiar.

Valoarea cheltuielilor este estimată la 1.250.000 lei fără TVA.



ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

ANEXA nr. 29-09
la H.C.I. nr. 139 din 2025

În perioada martie 2026 – septembrie 2027 se propun următorii pași:

- obținerea autorizației de construire;
- realizarea lucrărilor de construire, finalizată prin recepție;
- amenajare incintă: platformă carosabilă, platformă gospodărească și spații verzi.

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUNGARULUI
CONSILIUL LOCALÎntocmit,
Arh. T. Victor Andries

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ANEXA nr. 29-09
la H.C.L. nr. 139 din 2025

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z., reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., aceasta întărind și detaliind reglementările din PUZ (permisiuni și restricții), cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVĂ
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în RLU – permisiuni și restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului

În urma avizării P.U.Z. autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru tipurile de construcții și amenajări propuse prin PUZ cu respectarea condițiilor impuse de prezentul RLU.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

• Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

• Expunerea la riscuri naturale

Pentru evitarea riscurilor naturale autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor se va face cu condiția respectării indicațiilor studiilor geotehnic și hidrotehnic, a prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, a normativelor pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a reglementărilor tehnice privind securitatea la incendiu.



- Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea acceselor și a echipării edilitare.

În cazul de față sunt necesare:

- modernizarea drumului de acces (lărgire la 7,00 m și amenajare trotuar);
- racordarea la rețelele edilitare existente în zonă: energie electrică, apă și canalizare.

- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Conform PUG aprobat terenul este în extravilan într-o zonă de dezvoltare, iar prin PUZ se stabilește zona funcțională Locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare.

- Procentul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin RLU aferent PUZ și anume:

- P.O.T max = 35%

unde procentul de ocupare a terenului P.O.T. exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor x 100 și suprafața terenului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), acesta fiind determinat de regimul de înălțime al clădirilor și reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului considerat:

- C.U.T max = 1,40.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, în conformitate cu normele sanitare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi – inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise – confort psihologic.

Pentru clădirile de locuit trebuie să se asigure însorirea tuturor încăperilor de locuit pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

- Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere – este limita convențională stabilită prin prezentul RLU, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor față de aliniament, acesta reprezentând limita dintre domeniul public / zona căilor de circulație și domeniul privat, adică limita spre drum.

Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de minim 6,00 m.



- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele distanțe minime:

- 2,00 m față de limitele laterale, de la E și V;
- 2,00 m față de limita posterioară, de la N;

Construcțiile vor fi amplasate astfel ca între ele să fie o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4,00 m.

Distanța se poate reduce la 1/4 în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesită lumină naturală.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese la drumul public.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației acestora.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de racordare/ de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

9. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform articolului nr. 29. din Regulamentul General de Urbanism.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor

Se impune un regim de înălțime al construcțiilor autorizate de maxim D+P+1E+M, având înălțimea la coamă de maxim +12,00 m față de cota ±0.00 (+10,00 m la streășină).

- Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie, aspect exterior, materiale de construcție utilizate, paletă coloristică depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se va urmări tratarea din punct de vedere arhitectural a fațadelor posterioare și laterale la același nivel cu fațada principală.

11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

- Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este admisă cu condiția realizării de locuri de parcare pe parcela proprietate privată, în afara domeniului public și a căii de acces.

- Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația de amenajare a spațiilor neconstruite prin plantare cu arbori, arbuști, gazon, flori etc. cel puțin de 2 mp/ locuitor.

- Împrejmuiri

Pentru protecția și delimitarea proprietăților, împrejuririle vor avea înălțimea care să pună în valoare fațada clădirii. Sunt recomandate materiale care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor.

Coordonator P.U.R.
Arh. Elena Chirică



Întocmit,
Arh. Andries T. Victor



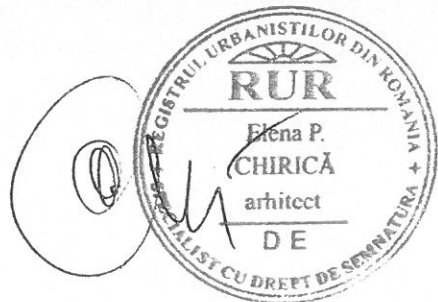
ANEXA nr. 19.09
la H.C.I. nr. 159 din 2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

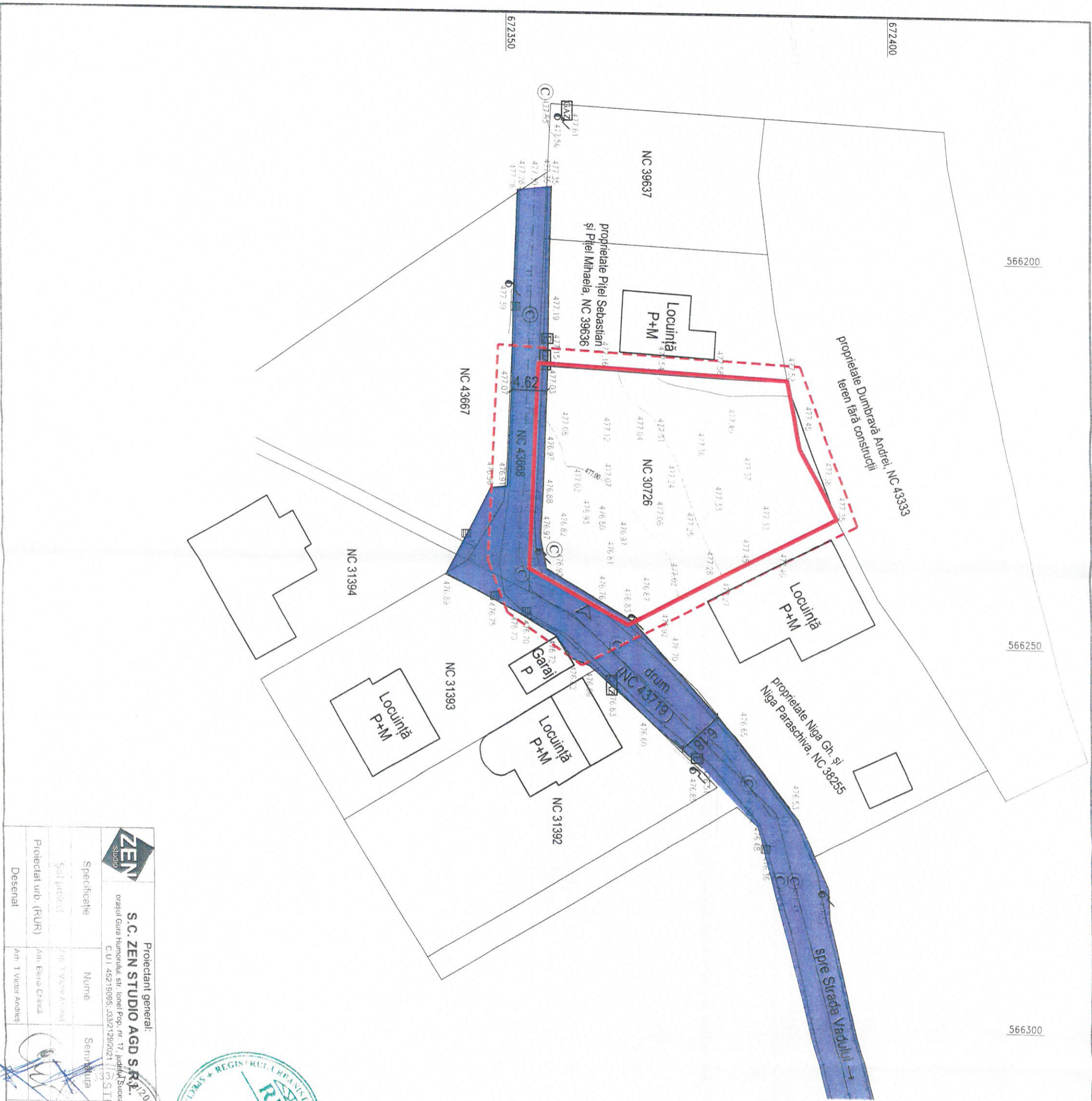


LEGENDA:

LIMITA INTRAVILAN
DELIMITARE ZONA CARE FACE OBIECT P.U.Z.
CAI MAJORE DE COMUNICATII



ZEN studio	Proiectant general: S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. ZEN orașul Gura Humorului, str. Ionel Pop, nr. 17, județul Suceava; C.U.I. 45219095; J33/2129/2021			Beneficiar BUSUIOC VIOREL str. Celății, nr. 4, ap. 6, orașul Gura Humorului, jud. Suceava	Pr. nr. 293/2025
	Specificație	Nume	Semnătura	Titlu proiect ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA TRECERII TERENULUI DIN EXTRAVILANUL ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI GURA HUMORULUI, ÎN SCOPUL CONSTRUCȚIEI UNOR LOCUINȚE DE TIP E+M str. Vădulei, Orașul Gura Humorului, jud. Suceava, nr. 29726	Faza P.U.Z.
			Scara 1:5000	Titlu planșă ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	Pl. nr. A00
			Data 02/2025		



ANEXA nr. 29/09
la H.C.I. nr. 139 din 2008

ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

LEGENDA:

- - - limita zonei studiate
- - - limita teren proprietate Busuioc Vorei și Busuioc Mihaela, nc 30726 din CF 30726, S = 1000 mp
- drum
- acces pe proprietate

DISFUNCȚIONALITĂȚI		
Domenii	Disfuncționalități	Priorități
Circulație	Subdimensionare drum de acces	Modernizare drum (lățime la 7.00 m și amenajare trotuar)

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT AL ZONEI		
Specificație	mp	%
Zona analizată	1465,00	147
Teren identifiicat prin nc 30726 din CF 30726, din care:	1000,00	100
- construcții existente	-	-
- suprafețele pietonale/ carosabile	-	-
- spații verzi	1000,00	100
- teren agricol (arabil)	1000,00	100
TOTAL	1000,00	100



Elena P. Chirică

ZEN Studio
Proiectant general:
S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.
orașul Gura Humorului, str. Ionel Pop, nr. 17, județul Suceava
C.U.I. 45215095, J392129/2021

Beneficiar:
BUSUIOC VOREL
str. Cetății, nr. 4, ap. 6, orașul Gura Humorului, jud. Suceava

Titlu proiect:
SITUAȚIA EXISTENTĂ

Scara: 1:500
Data: 02/2025

Proiectat urb. (RUR)
Desenat

Arh. Elena Chirică
Arh. T. Victor Andrieș

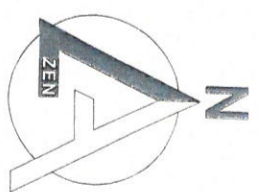
Pr. nr. 29/2025
Pr. nr. A01



566200

566250

566300



ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA nr. 809
la H.C.L. nr. 139 din 18.02

- LEGENDA:**
- - - - - limita zonei studiate
 - - - - - limita teren proprietate Busuioac Vioarei și Busuioac Mihaela, nc 30726 din CF 30726, S = 1000 mp

ZONIFICARE:

- zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare
- zonă edificabilă
- drum
- acces auto și pietonal propus

POT maxim = 35%
CUT maxim = 1,40
Regim de înălțime maxim = D+P+E+M
Hmaxim la coamă = +12,00 m față de cota ±0,00
Hmaxim la streșină = +10,00 față de cota ±0,00

BILANȚ TERITORIAL REGLEMENTĂRI

Destinația terenurilor	Existent (neamenajat)		Propus (amenajat)	
	mp	%	mp	%
Zona de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, din care:	-	-	826,00	82,60
- suprafață edificabilă	-	-	495,00	49,50
- suprafețe carosabile și pietonale	-	-	70,00	7,00
- spații verzi	-	-	261,00	26,10
- drum	-	-	174,00	17,40
- teren agricol în extracraian (arabil)	1000,00	100	-	-
TOTAL	1000,00	100	1000,00	100

Proiectant general:
S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.
orasul Gura Humorului, str. Ionel Pop, nr. 17, judetul Suceava
C.U.I. 45219095, J332129202

Beneficiar:
BUSUIOC VIOAREL
str. Cealtili, nr. 4, ap. 6, orasul Gura Humorului, jud. Suceava

Titlu proiect:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Specificație: Nume: S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.
Scara: 1:1000

Proiectat urb. (RUR): An: 2025

Desenat: An: 02/2025

Pr. nr.: 293/2025

Consiliul Local: Orașul Gura Humorului