

R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E nr. 142 din 29.09.2025

privind aprobarea P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – în vederea trecerii terenului în suprafața de 7590mp, identic cu pf 45110 din CF 45110 Gura Humorului și pf 45111 din CF 45111 Gura Humorului, din extravilanul în intravilanul Orașului Gura Humorului, în scopul construirii unui complex turistic, situat în oraș Gura Humorului, localitatea Voronet, județul Suceava – beneficiar SC PETRO GRUP SRL

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 7590mp, identic cu pf 45110 din CF 45110 Gura Humorului și pf 45111 din CF 45111 Gura Humorului, din extravilanul în intravilanul Orașului Gura Humorului, în scopul construirii unui complex turistic, situat în oraș Gura Humorului – localitatea Voronet, județul Suceava – beneficiar SC PETRO GRUP SRL;
 - 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. 6970 din 04.08.2025 a SC PETRO GRUP SRL;
 - Certificatul de urbanism nr. 365 din 04.11.2024 emis de Primăria orașului Gura Humorului;
 - Avizul de oportunitate nr. 685 din 27.02.2025 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;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă documentația P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – în vederea trecerii terenului în suprafața de 7590mp identic cu pf 45110 din CF 45110 Gura Humorului și pf 45111 din CF 45111 Gura Humorului, din extravilanul în intravilanul Orașului Gura Humorului, în scopul construirii unui complex turistic, situat în oraș Gura Humorului, localitatea Voronet, județul Suceava – beneficiar SC PETRO GRUP SRL, 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

privind aprobarea P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – în vederea trecerii terenului în suprafața de 7590mp, identic cu pf 45110 din CF 45110 Gura Humorului și pf 45111 din CF 45111 Gura Humorului, din extravilanul în intravilanul Orașului Gura Humorului, în scopul construirii unui complex turistic, situat în oraș Gura Humorului – localitatea Voronet, județul Suceava – beneficiar SC PETRO GRUP SRL

Vizat,
Serviciul Tehnic -B.U.A.T.,
ing. MIHAELA BILAN

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CAUC PETRONELA - MARIA

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



NEZ STUDIO S.R.L.

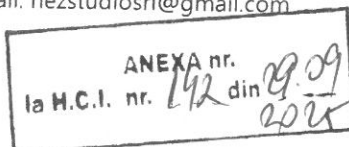
J33/615/21.04.2016; CUI 35993071 din 21.04.2016

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

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 78 BTRL RON CRT 0346548601

Tel. mobil: +40 742 125 695, e-mail: nezstudiosrl@gmail.com

1



PROIECT NR. 502 / 2024



ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ – ÎN VEDEREA TRECERII TERENULUI DIN EXTRAVILANUL ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI GURA HUMORULUI ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX TURISTIC

Strada Voroneț, orașul Gura Humorului, județul Suceava, CF 45110 și CF 45111

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

BENEFICIAR: **Vicol Petru pentru SC PETRO GRUP SRL**
str. Tudor Nicolae, nr. 17, satul Valea Adâncă, comuna Miroslava,
județul Iași

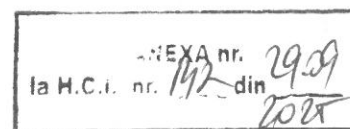
PROIECTANT GENERAL: **NEZ STUDIO S.R.L. Gura Humorului**
Administrator, Arh. Tudor Victor Andries

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

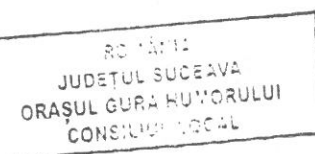


BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

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

**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

**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 Andrieș





NEZ STUDIO S.R.L.

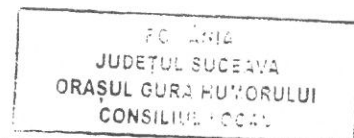
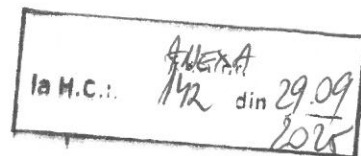
J33/615/21.04.2016; CUI 35993071 din 21.04.2016

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

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 78 BTRL RON CRT 0346548601

Tel. mobil:+40 742 125 695, e-mail: nezstudiosrl@gmail.com

1



DATE GENERALE

Denumirea obiectivului de investiții:

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ – ÎN VEDEREA
TRECERII TERENULUI DIN EXTRAVILANUL ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI
GURA HUMORULUI ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX TURISTIC**

Amplasamentul:

Strada Voroneț, orașul Gura Humorului, județul Suceava, CF 45110 și CF 45111

Titularul investiției:

Vicol Petru pentru SC PETRO GRUP SRL

str. Tudor Nicolae, nr. 17, satul Valea Adâncă, comuna Miroslava, județul Iași

Beneficiarul investiției:

Vicol Petru pentru SC PETRO GRUP SRL

str. Tudor Nicolae, nr. 17, satul Valea Adâncă, comuna Miroslava, județul Iași

Elaboratorul studiului:

Proiectant general:

NEZ STUDIO S.R.L.

J33/615/21.04.2016, CUI 35993071

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: 502/2024

Data elaborării: 12.2024



Faza documentației:

P.U.Z.



MEMORIU DE PREZENTARE

EXA nr. 2909
la H.C.L. nr. 142 din 2024

CONSILIUL
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.1.1 Denumirea lucrării:

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ – ÎN VEDEREA
TRECERII TERENULUI DIN EXTRAVILANUL ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI
GURA HUMORULUI ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX TURISTIC**
Strada Voroneț, orașul Gura Humorului, județul Suceava, CF 45110 și CF 45111

1.1.2 Beneficiar:

Vicol Petru pentru SC PETRO GRUP SRL

str. Tudor Nicolae, nr. 17, satul Valea Adâncă, comuna Miroslava, județul Iași

1.1.3 Proiectantul general:

S.C. NEZ STUDIO S.R.L. Gura Humorului

Administrator, Arh. Tudor Victor Andrieș

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

1.1.4 Proiect nr. 502/2024

1.2 Obiectul P.U.Z.

În baza Certificatului de urbanism nr. 365 din 04.11.2024, emis de Primăria orașului Gura Humorului, în scopul "Întocmire Plan Urbanistic Zonal – PUZ – în vederea trecerii terenului din extravilanul în intravilanul orașului Gura Humorului în scopul construirii unui complex turistic", beneficiarul intenționează să introducă terenul în intravilan, în vederea construirii unui complex turistic compus din hotel și centru de agrement.

Terenul studiat are suprafața totală de 7590 mp și este compus din pf 45110 (821 mp) și pf 45111 (6769 mp), ambele având categoria de folosință pășune.

Imobilul identificat cu nc 45110 din CF 45110 este proprietatea PETRO GRUP S.R.L. (cota 1/2) și Boca Gheorghe și Boca Ioana (cota 1/2), iar imobilul identificat cu nc 45111 din CF 45111 este proprietatea PETRO GRUP S.R.L. conform Act Notarial nr. 1547 din 25/05/2023 (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 (extinderi de rețele, branșamente);
- 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

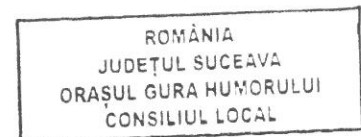
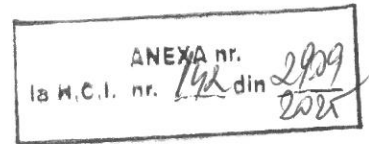
În prezent, terenul este folosit în scop agricol (pășune).

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 = 565441 ÷ 565537; Y = 667757 ÷ 667940.
Vecinătăți:

- la **NE** – cale de acces și domeniul privat al orașului Gura Humorului;
- la **SE** – proprietate privată Boca Constantin, nc 38823;
- la **V** – proprietate privată Boca Gheorghe și Boca Ioana, nc 43173 și proprietate privată Jucan Panfir, nc 43172;
- la **NV** – proprietate privată Jucan Panfir, nc 43177.



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 iarnă 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 dr. ing. Bogdan Boca, terenul prezintă o pantă de cca. 17% pe direcția NE-SV; altitudinea amplasamentului variază de la 556 (NE) la 576 (SV).

Studiul geotehnic întocmit de PROIECT RPD S.R.L. stabilește condițiile geotehnice pentru obiectivul propus, în urma efectuării unui foraj geotehnic cu următoarea stratificație:

- 0,00 ÷ 0,30 m = 0,30 m: sol vegetal;
- 0,30 ÷ 3,20 m = 2,90 m: argilă nisipoasă cafeniu – cenușie, cu plasticitate medie, plastic vârtoasă, practic saturată, de la cca. 1,20 m cu rar pietriș;
- 3,20 ÷ 4,00 m = 0,80 m: pietriș cu bolovanis și nisip;
- 4,00 → bolovăniș cu nisip și blocuri de șisturi.

La data efectuării lucrărilor geotehnice, nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în foraj.

Pe baza rezultatelor obținute în teren, dar și a literaturii de specialitate referitoare la zonă, ținând cont inclusiv de particularitățile constructive și tehnologice ale construcției proiectate, se recomandă următoarele:

- viitoarea construcție va avea cota de fundare pe stratul de argilă nisipoasă, cu rar pietriș (la o adâncime minimă de fundare de 1,20 m, față de 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), încadrându-se după tipul de umiditate în tipul climatic III;

ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL



• presiunea convențională pentru argilă nisipoasă, cu rar pietriș, calculată conform NP 112/2014: **Pconv = 200 kPa** (presiune convențională calculată pentru o adâncime de fundare de 1,50 m, față de CTN).

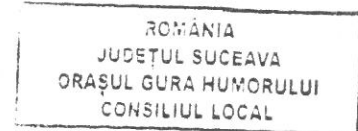
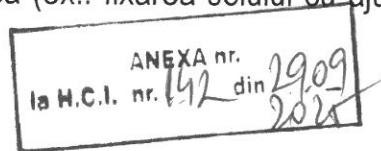
• conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:

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

Având în vedere prevederile normativului NP 074/2022, 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 DJ 177D, prin intermediul unui drum de acces pe teren domeniul privat al orașului Gura Humorului (contracte de închiriere 7237/15.01.2021).

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 este subdimensionarea drumului de acces.

Bilanț teritorial existent al zonei

Nr. crt.	Specificație	mp	%
1.	Zona analizată	9215,00	121,00
2.	Teren identificat prin nc 45110 din CF 45110, din care:	821,00	10,82
	- construcții existente	-	-
	- suprafețe pietonale/ carosabile	-	-
	- spații verzi	-	-
	- teren agricol (pășune)	821,00	10,82
3.	Teren identificat prin nc 45111 din CF 45111, din care:	6769,00	89,18
	- construcții existente	-	-
	- suprafețe pietonale/ carosabile	-	-
	- spații verzi	-	-
	- teren agricol (pășune)	6769,00	89,18
4.	Total	7590,00	100,00

2.6 Echipare edilitară

Zona dispune de rețele de energie electrică, apă și canalizare.



ANEXA nr. 29.09
la H.C.L. nr. 142 din 20.05

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

ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

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.



3.4 Modernizarea circulației

Se propune modernizarea DJ 177D: lărgire la 7,00 m și amenajare trotuar.

Accesul în incintă se va realiza prin intermediul unui drum privat cu lățimea de 7 m prevăzut cu platformă de întoarcere la capăt (tip hammerhead).

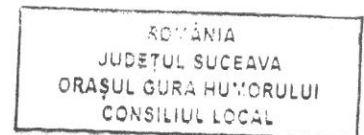
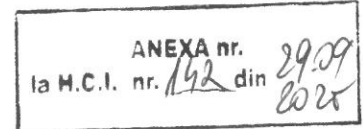
Se va asigura scurgerea apelor meteorice sau din topirea zăpezilor prin pante spre zonele înierbate.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivul documentației P.U.Z. este introducerea terenului în intravilan, în vederea construirii unui complex turistic.

Se propun următoarele reglementări urbanistice:

- **suprafața zonei studiate în cadrul PUZ - 9215 mp;**
- **zonare funcțională – Zonă de de instituții publice și servicii, subzona funcțională – construcții de turism;**
- **amplasarea față de drumurile publice - față de marginea drumului public zona edificabilă se va afla la distanța minimă de 41,30 m;**
- **regimul de aliniere - la amplasarea în parcelă, pentru zona edificabilă se vor respecta următoarele distanțe minime:**
 - 3,00 m față de limita de la NV;
 - 4,00 m față de limita de la NE;
 - 11,00 m față de limita de la E;
 - 20,00 m față de limita de la SV.
- **regimul de înălțime**
Regimul maxim de înălțime: **D+P+3E;**
Înălțimea maximă la coamă = **+19,00 m** față de cota ±0.00;
Înălțimea maximă la streășină = **+14,00 m** față de cota ±0.00.



BILANȚ TERITORIAL REGLEMENTĂRI:

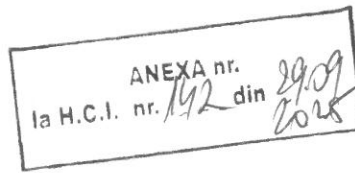
Destinația terenurilor	EXISTENT (neamenajat)		PROPUS (amenajat)	
	mp	%	mp	%
Zonă de instituții publice și servicii, subzona funcțională – construcții de turism, din care:	-	-	6547,00	86,26
- suprafață edificabilă	-	-	3999,00	52,69
- spații verzi	-	-	1270,00	16,73
- suprafață carosabilă/ pietonală	-	-	1278,00	16,84
Drum	-	-	1043,00	13,74
Teren agricol (pășune), CF 45110	821,00	10,82	-	-
Teren agricol (pășune), CF 45111	6769,00	19,66	-	-
Total	7590,00	100	7590,00	100



- **indicii urbanistici:**

POT maxim = 30%

CUT maxim = 1.50



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 (la aprox. 180 – 200 m).

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 pompe de căldură, centrală termică electrică sau pe combustibil solid.

Telecomunicații

Dotarea cu servicii de telefonie fixă, internet, televiziune se va realiza prin utilizarea rețelelor radio, comunicații mobile sau prin satelit.

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.

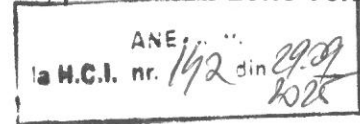
Prevenirea riscurilor naturale

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.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată în faza PUZ va fi inclusă în Planul Urbanistic General, stabilindu-se zona funcțională **Instituții publice și servicii, subzona funcțională – Construcții de turism.**

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





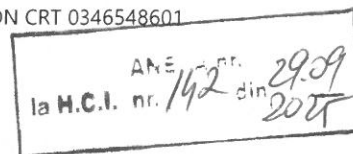
NEZ STUDIO S.R.L.

J33/615/21.04.2016; CUI 35993071 din 21.04.2016

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

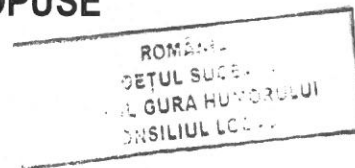
BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 78 BTRL RON CRT 0346548601

Tel. mobil: +40 742 125 695, e-mail: nezstudiosrl@gmail.com



1

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



Denumirea lucrării:

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ – ÎN VEDEREA
TRECERII TERENULUI DIN EXTRAVILANUL ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI
GURA HUMORULUI ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX TURISTIC**

Amplasamentul:

Str. Voroneț, orașul Gura Humorului, județul Suceava, CF 45110 și CF 45111

Proiectant general:

NEZ STUDIO S.R.L.

J33/615/21.04.2016, CUI 35993071

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

Nr. proiect: **502/2024**

Beneficiarul investiției:

Vicol Petru pentru SC PETRO GRUP SRL

str. Tudor Nicolae, nr. 17, satul Valea Adâncă, comuna Miroslava, județul Iași

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.

Amenajarea accesului pe proprietate (zona între drumul județean și parcela proprietate, aflată în domeniul privat a orașului Gura Humorului) se va realiza după îndeplinirea formalităților necesare (acorduri, avize, etc.), pe cheltuiala beneficiarului.

Valoarea cheltuielilor este estimată la 15.000.000 lei fără TVA.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

At. nr. 1/2015
la H.C.I. nr. 1/2015 din 29.09.2015

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.

ROMÂNIA
Județul SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUI
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.



la M.C.I. nr. 142 din 29.09 2015

- Asigurarea echipării edilitare

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

În cazul de față sunt necesare:

- modernizarea DJ 177D: lărgirea la 7,00 m și amenajare trotuar;
- realizarea unui drum privat cu lățimea de 7 m prevăzut cu platformă de întoarcere la capăt (tip hammerhead);
- racordare la rețelele edilitare existente în zonă (energie electrică, apă, canalizare).

JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Conform PUG aprobat terenul este în extravilan într-o zonă de dezvoltare, iar prin PUZ se stabilește zona funcțională Instituții publice și servicii, subzona funcțională – Construcții de turism.

- 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 = 30%

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 = 1,50.

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 perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise – confort psihologic.

Pentru clădirile de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

- 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 41,30 m.

Consiliul Local
Orasul GURA HUMORULUI

- Amplasarea în interiorul parcelei

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

- 3,00 m față de limita de la NV;
- 4,00 m față de limita de la NE;
- 11,00 m față de limita de la E;
- 20,00 m față de limita de la SV.

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.

Disponerea construcțiilor trebuie să permită accesul echipajelor de intervenție la cel puțin 2 fațade.

JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL GURA HUMORULUI
CONSILIUL LOCAL

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+3E, având înălțimea la coamă de maxim +19,00 m față de cota ±0.00 (+14,00 m la streșină) față de cota ±0.00.



- 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

- 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, cu respectarea art. 5.10 din HG 525/1996.

- Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația de amenajare a spațiilor neconstruite prin plantare cu arbori, arbuști, gazon, flori etc. cel puțin 25% din suprafața totală a terenului.

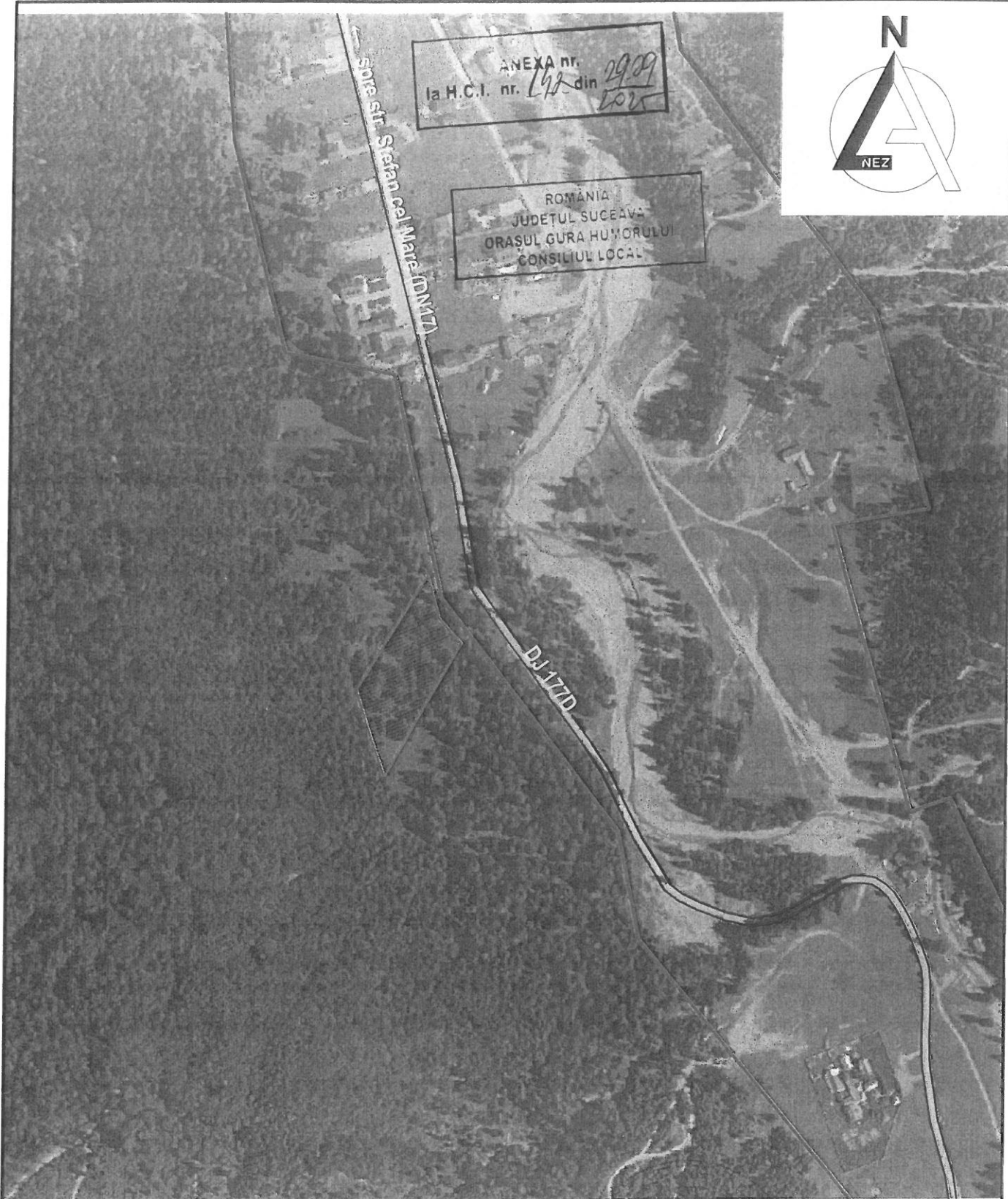
- Împrejurimi

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

Coordonat R.U.R.
Arh. Elena Chirică

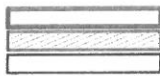
Întocmit,
Arh. Andries T. Victor





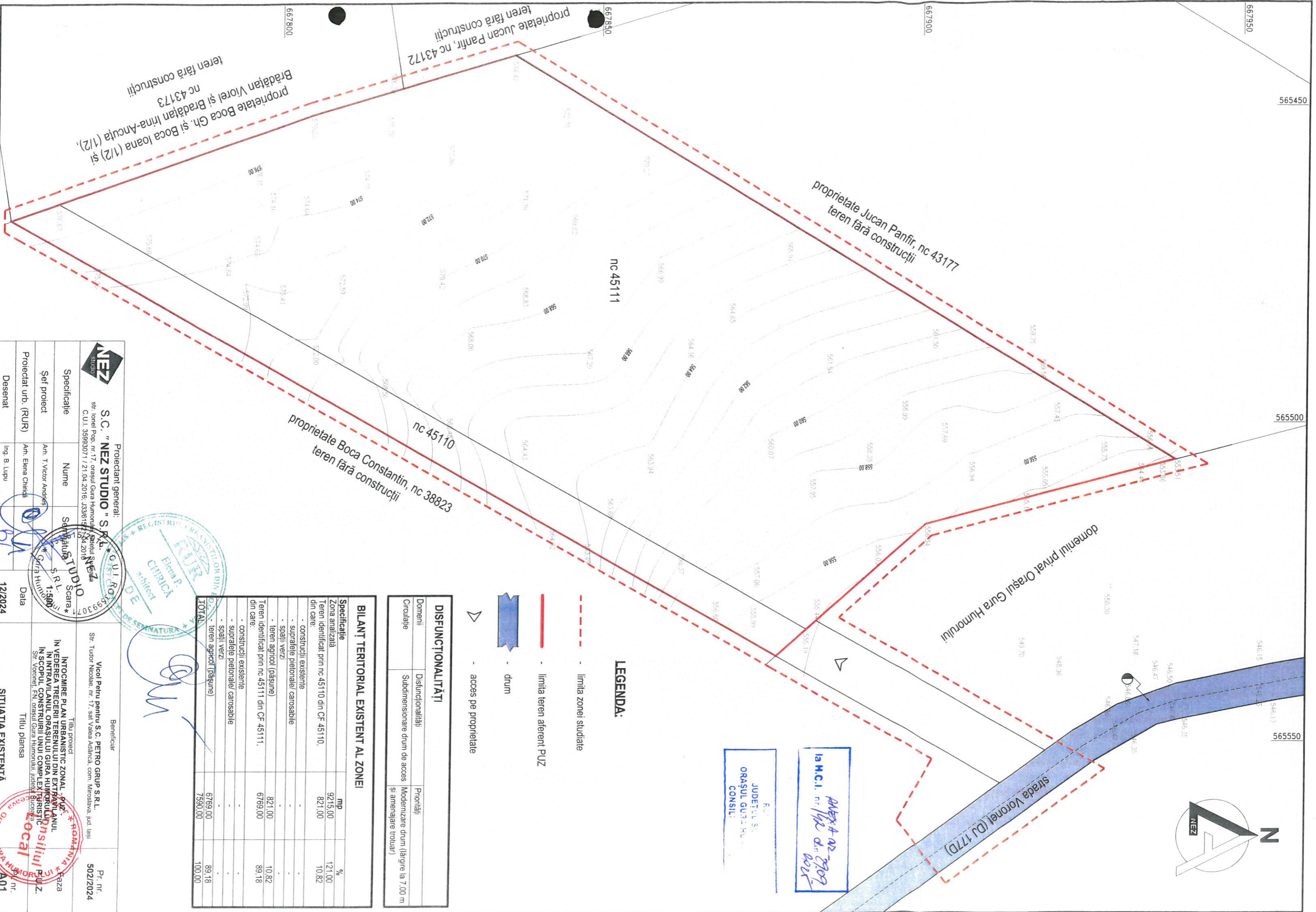
LEGENDA:

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



 Proiectant general: S.C. "NEZ STUDIO" S.R.L. str. Ionel Pop, nr.17, orașul Gura Humorului, Județul Suceava C.U.I. 35993071 / 21.04.2016; J33/613/21.04.2016		Beneficiar Vicol Petru pentru S.C. PETRO GRUP S.R.L. Str. Tudor Nicolae, nr. 17, sat Valea Adâncă, com. Miroslava, jud. Iași		Pr. nr. 502/2024	
Specificație	Nume	Semnatura	Data	Titlu proiect ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ ÎN VEDEREA TRECERII TERENULUI DIN EXTRAVILANUL ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI GURA HUMORULUI ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX TURISTIC Str. Voronet, FN, orașul Gura Humorului, județul Suceava	Faza P.U.Z.
Proiectat urb. (RUR)	Arh. Elena Chirică	 S.R. Scara 1:5000		Titlu plansa ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	Pr. nr. A00
Desenat	Ing. B. Lupu		12/2024		





ALEXANDRU
IA H.C.I. nr. 142 din 29.07

ED. JUDEȚUL S.L. ORASUL GURA HUMORULUI CONSILIUL

LEGENDA:

- - - limita zonei studiate
- - - limita teren aferent PUZ
- - - drum
- - - acces pe proprietate

DISFUNCIONALITĂȚI		
Domenii	Disfuncționalități	Priorități
Circulație	Subdimensionarea drum de acces	Modernizare drum (largire la 7.00 m și amenajare trotuar)

BILANT TERITORIAL EXISTENT AL ZONEI		
Specificatie	mp	%
Zona analizată	9215,00	121,00
Teren identificat prin nc 45110 din CF 45110, din care:	821,00	10,82
- teren agricol (pășune)	821,00	10,82
Teren identificat prin nc 45111 din CF 45111, din care:	6769,00	89,18
- construcții existente	-	-
- suprafețe pietonale/ carosabile	-	-
- spații verzi	-	-
- teren agricol (pășune)	6769,00	89,18
TOTAL	7590,00	100,00

NEZ Studio

Proiectant general: S.C. "NEZ STUDIO" S.R.L. C.U.I. 35993071 / 21.04.2016, J33615/20.04.2016

str. Ionel Pop, nr.17, orasul Gura Humorului, judetul Suceava

Beneficiar: Veol Petru pentru S.C. PETRO GRUP S.R.L. Str. Tudor Nicolae, nr. 17, sat Valea Adâncă, com. Miroslava, jud. Iasi

Pr. nr. 502/2024

Titlu proiect: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. IN VEDEREA TRECERII TERENULUI DIN EXTRAURBANUL IN INTRAVILANUL ORASULUI GURA HUMORULUI IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX TURISTIC**

Str. Voronei, FN, orasul Gura Humorului, judetul Suceava

Local

Proiectat urb. (RUR)

Desenat

12/2024

