

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

**H O T Ă R Ă R E nr. 21 din 26.02.2026**

privind aprobarea P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – în vederea trecerii terenului în suprafața de 4145 mp, identic cu pf 39434 din CF 39434 Gura Humorului, din extravilanul în intravilanul Orașului Gura Humorului, în scopul construirii unei pensiuni turistice cu regim de înălțime D+P+3E, situat în oraș Gura Humorului, str. Wurzburg fn, județul Suceava – beneficiar BRADĂȚAN ALEXANDRU

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 4145mp, identic cu pf 39434 din CF 39434 Gura Humorului, din extravilanul în intravilanul Orașului Gura Humorului, în scopul construirii unei pensiuni turistice cu regim de înălțime D+P+3E, situat în oraș Gura Humorului str. Wurzburg fn, județul Suceava – beneficiar BRADĂȚAN ALEXANDRU;

➤ 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. 7161 din 12.08.2025 a domnului BRADĂȚAN ALEXANDRU;

➤ Certificatul de urbanism nr. 400 din 03.12.2024 emis de Primăria orașului Gura Humorului;

➤ Avizul de oportunitate nr. 684 din 17.04.2025 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 Pensuni turistice 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 4145mp, identic cu pf 39434 din CF 39434 Gura Humorului, din extravilanul în intravilanul Orașului Gura Humorului, în scopul construirii unei pensiuni turistice cu regim de înălțime D+P+3E, situat în oraș Gura Humorului str. Wurzburg fn, județul Suceava – beneficiar BRADĂȚAN ALEXANDRU, 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,  
DUMITREAN IOAN

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

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
ORAȘUL GURA HUMORULUI  
CONSILIUL LOCAL

privind aprobarea P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local aferent – în vederea trecerii terenului în suprafața de 4145 mp, identic cu pf 39434 din CF 39434 Gura Humorului, din extravilanul în intravilanul Orașului Gura Humorului, în scopul construirii unei pensiuni turistice cu regim de înălțime D+P+3E, situat în oraș Gura Humorului, str. Wurzburg fn, județul Suceava – beneficiar BRADĂȚAN ALEXANDRU

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

ing. MIHAELA BILAN

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DUMITREAN IQAN

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

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## 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.

### 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 antisismică 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 aleii Wurzburg: lărgire la 7,00 m, asfaltare și amenajare trotuar;
- racordarea la rețelele edilitare existente în zonă: energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare.

- Asigurarea compatibilității funcțiilor

Conform PUG aprobat terenul este în extravilan într-o zonă de dezvoltare, iar prin PUZ se stabilește zona funcțională Institutiile 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 percepției 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 6,00 m.

- Amplasarea în interiorul parcelei

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

- 3,00 m față de limitele laterale (N și S);
- 10,00 m față de limita posterioară (de la V).

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 4,00m.

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.

## **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 +17,00 m față de cota ±0.00 (+12,50 m la streșină).

- 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 împrejuriri

- 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.

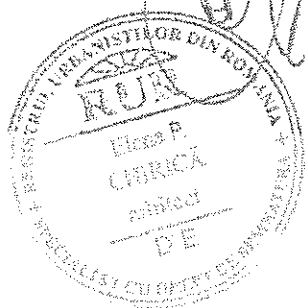
- Spații verzi

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.

- Împrejuriri

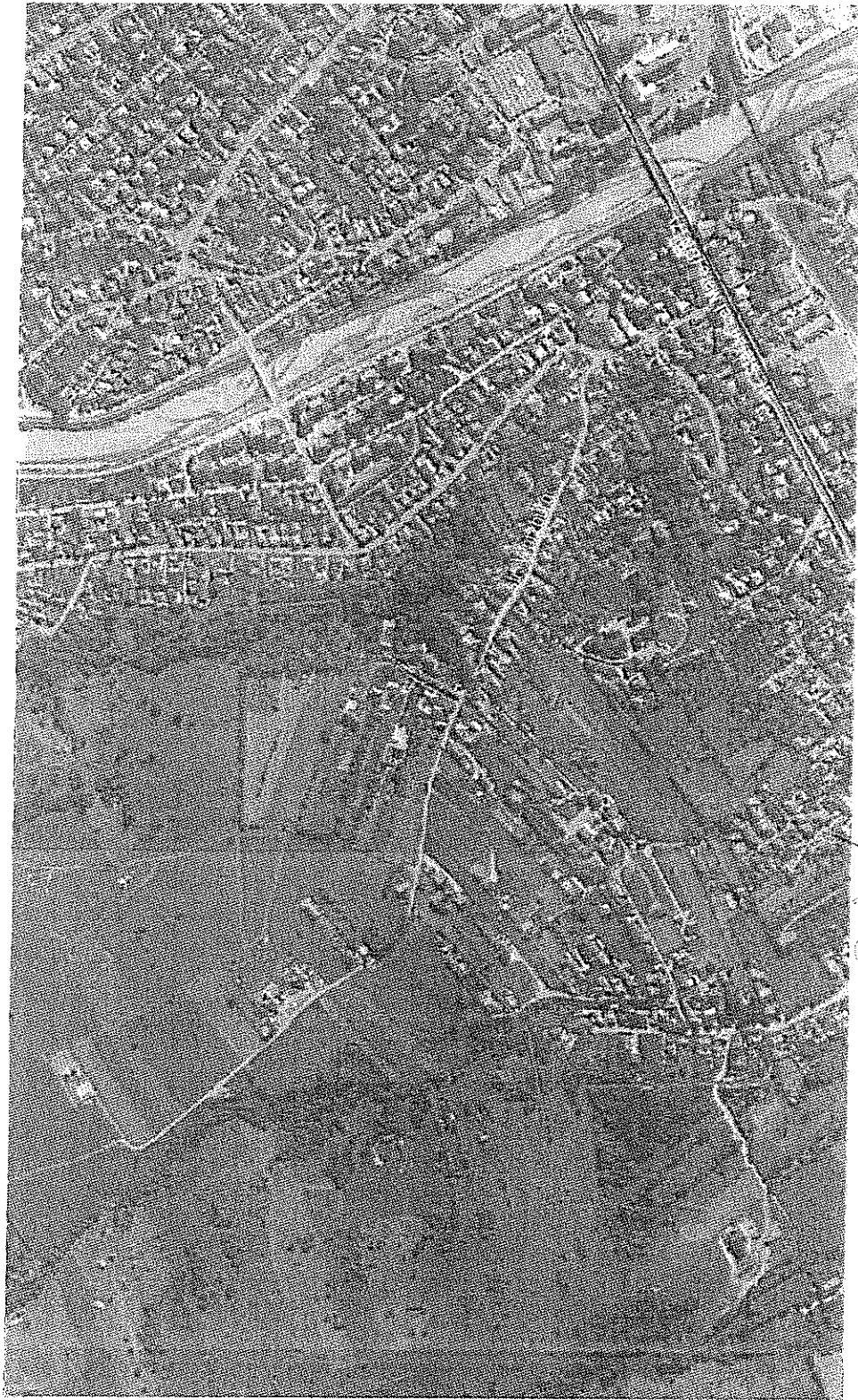
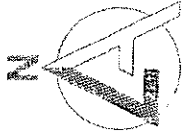
Pentru protecția și delimitarea proprietăților, împrejuririle vor avea înălțimea care să pună în valoare fațada clădirii. Sunt recomandate materiale care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor.

Coordonat R.U.R.  
Arh. Elena Chirică

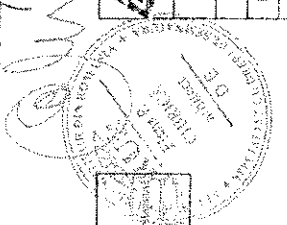


Întocmit,  
Arh. Andries T. Victor





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

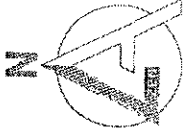


	<b>Proiectant general:</b> S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. Calea Giurgiuului, nr. 11, Jucăria, Giurgiu C.U.I. 403.0095.202796201		<b>Beneficiar:</b> BRĂDĂŢAN ALEXANDRU nr. Calea nr. 3, satul Căminuţ, Jucăria		<b>Pr. Nr.</b> 2871/024
	<b>Specificație</b>	<b>Numre</b>	<b>Semnificație</b>	<b>Scara</b>	<b>Faza</b>
<b>Şef proiect</b>	Arh. T. Vişor Andrei			1:5000	Faza
<b>Proiectat urb (P.U.R)</b>	Arh. Elena Chiriac				P.U.Z
<b>Desenat</b>	Arh. T. Vişor Andrei				PI Nr. A00
					<b>Titlu planşa</b> INCADRAREA ÎN TERITORIU

**Titlu proiect**  
 ÎNTOCHIRA PLANULUI ZONAL DE URBANISM  
 ÎN VEDEREA TRECERII TERENULUI DIN CĂMINUŢ  
 ÎN INTRAVILANUL ORAŞULUI GIURGIU ÎN SCOPUL  
 ÎNTRĂSTĂTURII UNEI PENSIUNI TURISTICE P-PS-E  
 nr. 100/2023, în conformitate cu hotărârea Consiliului Local nr. 100/2023

**Data**  
12/2024





**LEGENDA:**

- linia zonei studiate

- limita teren proprietate Brađăţan Alexandru-Lucian, pf 39434 din CF 39434, S = 4145 mp

**ZONIFICARE:**

- zonă de instituţii publice şi servicii, subzona funcţională - construcţii de turism

- zonă edificabilă

- drum

- acces carosabil şi pietonal

POT maxim = 30%

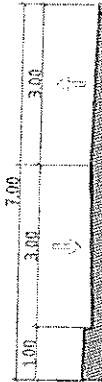
CUT maxim = 1,50

Regim de înălţime maxim = D+P+3E

Înălţim la coamă = +17,00 faţă de cota ±0,00

Înălţim la cornişă = +12,50 faţă de cota ±0,00

Profil: strada cu 2 sensuri



**PROFIL TRANSVERSAL A-A**

**BILANT TERITORIAL REGLEMENTĂRI**

Destinaţia terenurilor	Existenţi (neamenajaţi)		Propus (amenajaţi)	
	mp	%	mp	%
Zonă de instituţii publice şi servicii subzona funcţională - construcţii de turism, din care:	-	-	4088,00	98,14
- suprafaţă edificabilă	-	-	3881,00	69,90
- spaţii verzi	-	-	892,00	21,52
- suprafaţă carosabilă/pietonală	-	-	295,00	7,12
Drum	-	-	77,00	1,86
Teren apropt în extravilan (dăreaţă)	4145,00	100	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4145,00</b>	<b>100</b>	<b>4145,00</b>	<b>100</b>

**Proiectant general:**  
**S.C. ZEN STUDIO AGD-SR LAZEN**  
 strada Gura Hârzoaiei, nr. Ionaş Pop, nr. 17, 06000 Braşov, România  
 CUI: 45216006, J390/2020/2017

**Beneficiar:**  
**BRAĐĂŢAN ALEXANDRU**  
 nr. Clujca nr. 3, cartier Gura Hârzoaiei, Jf. Sibiu

**Pr. nr.:** 387/2024

**Specificaţie:** Nume: Schimbarea  
 Scara: 1:800  
**Set proiect:** An: 1.V.2024 (Anonim)  
**ProiectaŃiŃi urb. (P.U.R.):** An: Elna Clujca

**ProiectaŃiŃi:** Data: / /

**Proiectant:** Ing. T. Mihai Anghel

**Faza:** P.U.Z.

**Pr. nr.:** AB2

**NOTĂ:** Este interzisă orice reproducere sau utilizare în altă formă decât cea prezentată în acest document.

Butuman V.  
teren fără construcţii

Schillings Jean-Philippe Alex E (NC 33285)  
teren fără construcţii

Grav Hanspeter (NC 38521)  
teren fără construcţii

38521

45249

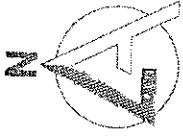
45248

45086

39485

Alexei Muzdury (NC 44381)





**LEGENDA:**

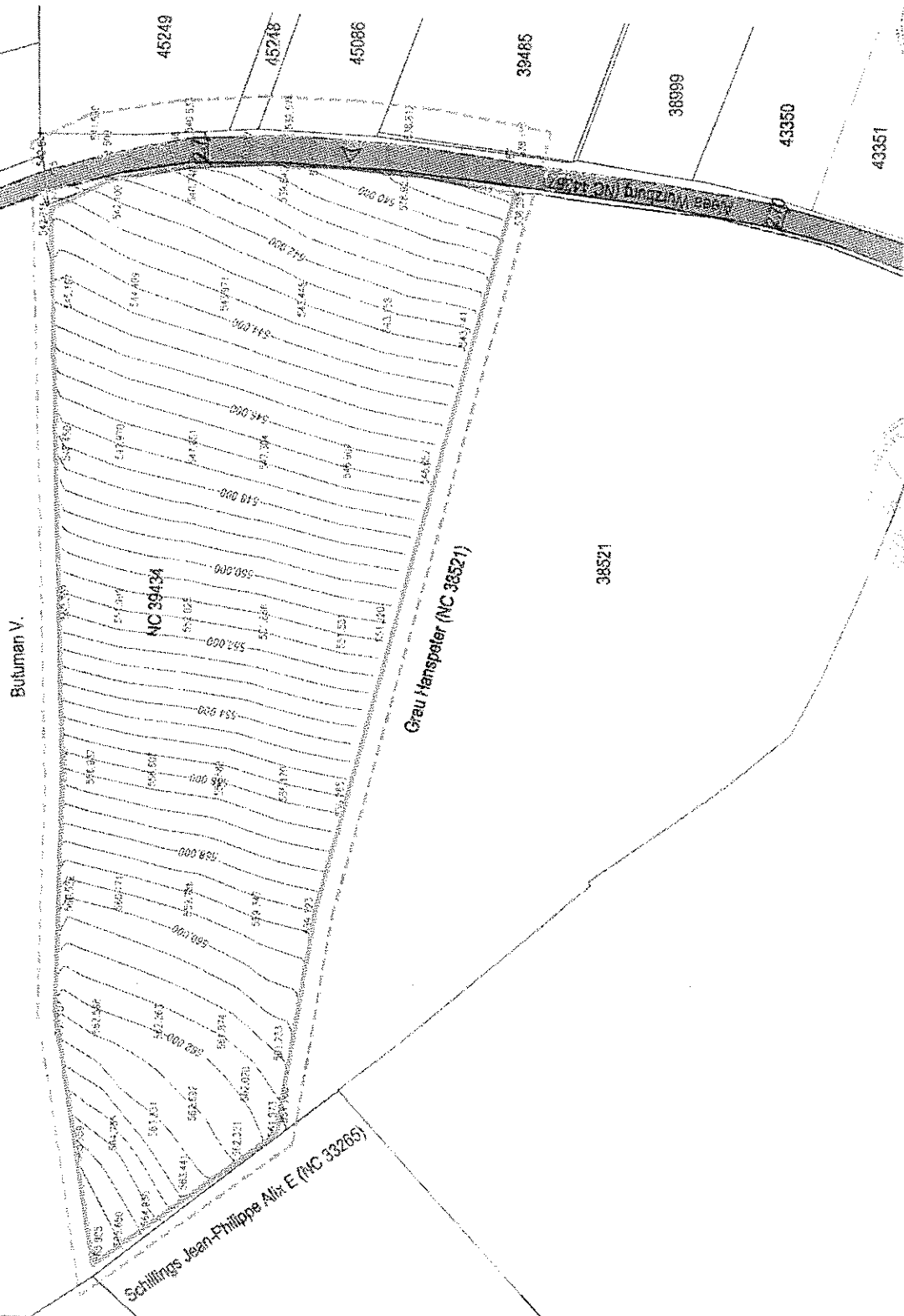
- limite zonei săvuite
- limita teren proprietate Brădețan Alexandru-Lucian, pf 39434 din CF 39434, S = 4145 mp
- drum
- acces pe proprietate

**DISFUNCIONALITĂȚI**

Domeniul	Destinașionalități	Procentaj
Căminare	Submembranare drum de acces	7,88
	Submembranare drum de acces	(înălțime și aliniament înălțime)

**BILANT TERITORIAL EXISTENT AL ZONEI**

Specificație	ms	%
Zona analizată	5935,00	723
Teren identifiat prin nr. CF 39434, din care:	4145,00	100
- construcții existente		
- sursele poluante existente		
- spații verzi		
- teren agrest (direct)	4145,00	100
<b>TOTAL</b>	<b>4145,00</b>	<b>100</b>



**Proiectant general:**  
**S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.**  
 c/sof. Garii Hunedoara, nr. 100, local. P.O. nr. 17, județul Hunedoara, 410107 A  
 C.U.: 43210826; 0302202020

**Proiectant:**  
**BRĂDEȚAN ALEXANDRU**  
 str. Căpșor, nr. 3, satul Gura Humeșului, jud. Hunedoara

**Titlu planșă:**  
 ÎNTOARCERE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ÎN CATEGORIA TERENURI DIN ETAPA I ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI PENSIIUNI TURISTICE ÎN SCOPUL NR. HUNEDOARA, PS, cartier Gura Humeșului, județul Hunedoara, CT 34634

Specificație	Nume	Sumară	Scara	Data
Șef proiect	MR. T. Victor Anghel		1:500	
Proiectat urb. (RUR)	MR. Elena Chiriac			

