

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

---

## **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE**

***Strada Ciprian Porumbescu, nr. 150, Orasul Gura Humorului, Judetul  
Suceava  
NC 38722***

Beneficiar:

**Firoiu Radu- Nicolae, Firoiu Andreea-Angela**

---

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

## FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE**  
2. Adresa: strada Ciprian Porumbescu, Nr. 150, Orasul Gura Humorului, Judetul Suceava, NC 38722  
3. Proiectant general : **S.C.” ZEN STUDIO AGD” S.R.L.** – oras Gura Humorului, Judet Suceava  
Arh. T.Victor Andries  
Proiectant de specialitate : **FECIORU TIMOTEI MASTER URBANIST PFI** – Piatra-Neamt  
Mst. Urb. Timotei Fecioru  
4. Beneficiar : **Firoiu Radu-Nicolae, Firoiu Andreea Angela**  
5. Data : 2026

### Sef de proiect

Arh. T.Victor Andries.....

### Sef de proiect specialitate

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

### Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Arh. T.Victor Andries.....

### Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....



ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

## CONTINUT

### PIESE SCRISE

#### MEMORIU GENERAL :

##### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

##### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

##### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

#### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

### ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 103 / 07.05.2026

### PIESE DESENATE:

0.0	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1 : 20000/1:4000
0.01	INCADRARE IN PUG	SC 1: 50000
0.1	INCADRARE IN ZONA	SC 1: 4000
1.0	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC 1: 500/1:200
2.0	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1: 500/1:200
2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC 1: 500
3.0	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 500
4.0.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	SC 1: 500

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE**  
2. Adresa: strada Ciprian Porumbescu, Nr. 150, Orasul Gura Humorului, Judetul Suceava, NC 38722  
3. Proiectant general : **S.C.” ZEN STUDIO AGD” S.R.L.** – oras Gura Humorului, Judet Suceava  
Arh. T.Victor Andries  
Proiectant de specialitate : **FECIORU TIMOTEI MASTER URBANIST PFI** – Piatra-Neamt  
Mst. Urb. Timotei Fecioru  
4. Beneficiar : **Firoiu Radu-Nicolae, Firoiu Andreea Angela**  
5. Data : 2026

#### 1.2 Obiectul P.U.Z.

##### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de introducere in intravilan a unei suprafete de teren de 1.592 mp, parte a unei parcele care totalizeaza suprafata de 2.432 mp, in vederea construirii unor anexe. Terenul este situat in oras Gura Humorului, judet Suceava si este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 103 / 07.05.2026, eliberat de Primaria Orasului Gura Humorului, jud. Suceava s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, realizarea de lucrari de construire care nu se incadreaza in reglementarile existente conform PUG se pot face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 2.432 mp din care 1.592 mp aflati in extravilan si 840 mp aflati in UTR 12(functiune dominanta – locuinte cu regim mic de inaltime P, P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare) LM-zona predominant rezidentiala cu cladiri P, P+1-2E.

SUPRAFATA ZONA DE STUDIU este 10.963 mp.

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de constituire a unei zone cu functiune dominanta – locuinte cu regim mic de inaltime P, P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare) LM-zona predominant rezidentiala cu cladiri P, P+1-2E.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

### **1.3 Surse documentare**

---

- PUG Orasul Gura Humorului, Jud. Suceava
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extras de carte funciara;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie;
- Tema de proiectare;

---

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

---

### **2.1. Evolutia zonei**

---

*Date privind evolutia zonei:*

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla partial in intravilan (840mp) si partial in extravilan (1.592 mp) totalizand o suprafata de 2.432 mp.

*Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:*

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta un interes crescut pentru investitorii privati, determinat de pozitionarea favorabila si de potentialul turistic ridicat al arealului. Amplasamentul beneficiaza de o localizare strategica intre localitatile cu profil turistic accentuat, respectiv Gura Humorului si Voronet, constituind un punct de interes atat pentru dezvoltari turistice, cat si pentru functiuni complementare acestora.

Un avantaj major al amplasamentului il reprezinta existenta infrastructurii edilitare in zona, accesul la reseaua de energie electrica, precum si posibilitatea racordarii la alte utilitati existente in proximitate, aspect ce faciliteaza implementarea investitiilor. Totodata, terenul studiat este integrat intr-un context urbanistic si functional predominant turistic, caracterizat prin prezenta numeroaselor structuri de cazare de tip pensiune turistica si unitati de agrement, fapt ce confirma atractivitatea si dinamica dezvoltarii locale. In imediata vecinatate se regasesc obiective de interes recreativ si turistic importante, precum Complexul de Agrement Arinis, ce include facilitati de relaxare si activitati sportive, Parcul Arinis, precum si Aventura Parc, un punct de atractie important pentru turismul activ si familial.

Prezenta acestor facilitati contribuie la cresterea atractivitatii zonei pe tot parcursul anului si sustine oportunitatea dezvoltarii unor investitii compatibile cu specificul local, prin valorificarea fluxurilor turistice existente. Din perspectiva dezvoltarii urbanistice, terenul analizat beneficiaza de premise favorabile pentru integrarea intr-un cadru construit coerent, aflat in continua dezvoltare.

*Potential de dezvoltare:*

Prezenta acestor facilitati contribuie la cresterea atractivitatii zonei pe tot parcursul anului si sustine oportunitatea dezvoltarii unor investitii compatibile cu specificul local, prin valorificarea fluxurilor turistice existente. Din perspectiva dezvoltarii urbanistice, terenul analizat beneficiaza de premise favorabile pentru integrarea intr-un cadru construit coerent, aflat in continua dezvoltare.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul rezidential, cu locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare, LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E.

## **2.2. Incadrarea in localitate**

---

### Plansa nr.U.0.1 “ Incadrare in zona “ -

Orasul se află în partea centrala a județului Suceava, format din localitățile componente Gura Humorului (reședința) și Voroneț. Localitatea este situată în regiunea istorică Bucovina de Sud.

Orașul Gura Humorului este situat în partea centrală a județului Suceava, la limita estică a Obcinilor Bucovinei, în depresiunea Humorului. Vatra orașului se află la confluența râului Humor cu râul Moldova, de la acest fapt provenind numele orașului. Localitatea este poziționată la o altitudine de aproximativ 470 de metri, având un climat cu proprietăți sedative. Locul a fost căutat, încă din a doua jumătate a secolului al XIX-lea, ca stațiune climaterică.

Orașul este străbătut de șoseaua europeană E576 (DN 17), fiind poziționat la jumătatea distanței dintre Suceava și Câmpulung Moldovenesc, la circa 35 de km de aceste două centre urbane. Altă cale rutieră care străbate orașul este drumul județean DJ 177, către comuna Mănăstirea Humorului, pe valea râului Humor. Gura Humorului este conectat la sistemul național feroviar și are două stații CFR pe magistrala Suceava – Vatra Dornei: Gura Humorului Oraș (în apropiere de centrul localității), respectiv Gura Humorului (în satul Păltinoasa din cadrul comunei suburbane cu același nume).

Gura Humorului administrează fostul sat Voroneț, situat în partea sud-vestică a orașului și devenit între timp cartier al acestuia. În Voroneț se află Mănăstirea Voroneț, monument istoric recunoscut internațional.

Terenul reglementat este partial in intravilan (840 mp) si partial in extravilan (1.592 mp), totalizand o suprafata de 2.432 mp - categorie de folosinta faneata.

Amplasamentul este deservit de drum public, Str. Ciprian Porumbescu, categoria III, ce face legatura cu str. DJ-177D.

Accesul cel mai scurt la amplasament se realizează prin drumul public- Str. Ciprian Porumbescu- de pe latura sudica.

Terenul este amplasat in imediata apropiere a unei parcuri amenajate ( la o distanta de 25 m) si la o distanta de 205 m fata de Raul Moldova.

Ca repere urbane in proximitate se regasesc:

- Raul Moldova – 205 m spre sud

Conform PUG si RLU aprobat prin avizat prin HCL 8/2001, parcela este situata partial in extravilan. Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la urmatoarele utilitatile urbane: electricitate.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in vecinatate nu se afla nici un echipament.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

---

Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” – la gradul 8. pe scara MSK.

Normativul P100–1/2013 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții  $a_g$  și TC ( $a_g$ –coeficient seismic; TC–perioadă de colț [s]):

- $a_g = 0.20g$
- TC = 0.70 s

Pentru studiul terenului, a caracteristicilor fizico-mecanice ale stratului de fundare și a condițiilor de fundare pentru fiecare obiect ce se va realiza în acest perimetru este necesar și obligatoriu întocmirea de studii geotehnice de detaliu. Aceasta obligație revine beneficiarilor construcțiilor respective.

La fazele următoare de proiectare studiul geotehnic se va executa pentru fiecare obiect cu soluția de fundare cea mai fiabilă în concordanță cu proiectantul de specialitate.

Pentru proiectarea fundațiilor pe terenuri sensibile la umezire, compresibile, vor fi efectuate în prealabil studii geotehnice mai amănunțite decât la proiectarea pe terenuri obișnuite, care să pună în evidență stratificația detaliată și caracteristicile fizico-mecanice ale fiecărui strat de pământ și posibilitățile de umezire a terenului de fundare.

Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată, și este încadrat în categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

### 2.4 Circulația

---

Accesul cel mai scurt la amplasament se realizează prin drum public - Str. Ciprian Porumbescu

În planșa nr. 1.0” Analiza situației existente” se poate studia relația parcelei din punct de vedere al accesului cu circulațiile din vecinătate.

### 2.5 Ocuparea terenurilor, situația existentă

---

*Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată*

În planșa nr. 1.0. “ Analiza situației existente ” sc 1 : 5000/1:200 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studiată.

Terenul care face obiectul documentației PUZ este situat în **extravilanul** Orasului Gura Humorului, Județ Suceava. Acesta are o suprafață de 2.432 mp, din care 1.592 mp aflați în extravilan și 840 mp aflați în travilan. Parcela care a generat PUZ este următoarea:

1. Parcela cu **S=2.432 mp** -NC 38722. Pe terenul situat în intravilan se afla în curs de edificare o locuință P+1 și o anexă în baza AC nr. 191/ 30.12.2025 eliberată de Primăria orașului Gura Humorului, și următorii vecini:
  - o nord – NC45100-Aioanei Vasilica-Angelica
  - o est – NC 35635
  - o sud – drum public- Strada Ciprian Porumbescu NC 43653
  - o vest – NC 47745

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

In prezent, suprafata de teren aflata in intravilan este imprejmuita. Partea de teren aflata in extravilan nu este imprejmuita.

Categoria de folosinta a terenului reglementat prin PUZ este: **parceta de 840 mp-faneata - UTR12-** (functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare)LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E.

**Parcela de 1.592 mp-** extravilan-faneata.

#### *Relationari intre functiuni*

Functiunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in zonele vecine: UTR12- (functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare)LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E.

#### *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

In zona exista cateva constructii :

- locuinta+anexe aflate in UTR12- (functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare)LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E.
- hale+anexe aflate in zona centrala/ zona institutii publice si servicii

Celalalte parcele sunt libere de constructii si se afla in extravilan/ UTR12- (functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare)LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E.

Pe drumul public ce duce spre complexul de agrement Arinis, gradul de ocupare al zonei se intensifica, astfel amplasamentul aflandu-se intr-un context urbanistic si functional predominant turistic, caracterizat prin prezenta numeroaselor structuri de cazare de tip pensiune turistica si unitati de agrement, fapt ce confirma atractivitatea si dinamica dezvoltarii locale.

#### *Aspecte calitate ale fondului construit*

In zona exista cateva hale, anexe si locuinte, cu regim de inaltime P. Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena. De-a lungul drumului public, ce duce spre est, se remarca insa o anumita coerenta stilistica exprimata prin: invelitori in nuante de maro-gri inchis, iar fatadele in gama alb-galben- maro roscat.

#### *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate*

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la: electricitate. Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona nu se afla echipamente urbane. Evacuarea apelor uzate se va realiza in fosa septica ecologica vidanjabila, iar apa potabila va fi asigurata din put forat cu hidrofor.

#### *Asigurarea cu spatii verzi*

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

In zona exista o parcare amenajata, iar spre est se afla Complexul de agrement Arinis la 1.15km.

*Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate*

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

*Principalele disfunctionalitati*

- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirilor propuse - este necesara asigurarea apei potabile din put forat si canalizarea apelor uzate in fosa septica ecologica vidanjabila. Nu se regasesc toate retelele in sistem centralizat.
- se vor prelua elemente de reglementare din PUG si RGU, pentru a integra investitia propusa in zona.

## **2.6 Echiparea edilitara**

Amplasamentul studiat este deservit de reseaua publica de energie electrica. Evacuarea apelor uzate se va realiza in fosa septica ecologica vidanjabila, iar apa potabila va fi asigurata din put forat cu hidrofor.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- nu exista retea de apa, canalizare

Constructiile viitoare vor beneficia de bransamente la utilitățile tehnico edilitare prin racordarea la solutii alternative privind asigurarea utilitatilor ( foraj apa propriu, bazin vidanjabil).

## **2.7 Probleme de mediu**

*Relatia cadrulul natural - cadrulul construit*

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, chiar daca zona va fi echipata in sistem individual: fosa septica ecologica vidanjabila si put forat cu hidrofor, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforma special amenajata (containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

*Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

*Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.*

Este necesara dimensionarea adecvata a utilitatilor pentru a face fata necesarului gospodariei.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

In zona studiata si in apropierea acesteia nu sunt zone construite protejate.

**Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz**

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

*Conform regulamentului general de urbanism – H.G. 525 din 1996 - articolului 6.8, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.*

**DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 2.432 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:**

Suprafata teren reglementat	2.432 mp	
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela	364.8 mp	15.00% din total suprafata teren reglementat
<b>TOTAL suprafata minima spatii verzi</b>	<b>364.8 mp</b>	<b>15.00% din total suprafata teren reglementat</b>

**2.8 Optiuni ale populatiei**

Orasul Gura Humorului are o populatie inregistrata in anul 2021 de 10.664 locuitori (in scadere fata de recensamantul anterior). Datorita zonei si a accesibilitatii, beneficiarul doreste construirea urmatorului obiectiv: anexe.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea orasului prin completarea imaginii cu o arhitectura de calitate, dezvoltarea unei functiuni compatibile cu vecinatatile si imbunatatirea imaginii zonei.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare: studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- asanarea zonei ( taierea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

- concomitent cu realizarea circulatiei rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compozitie unitara.
- respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in codul civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirilor propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in zonele adiacente a aceluiasi tip de functiune (locuinte) permit si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

### **3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general**

---

Conform PUG si RLU avizat si aprobat prin HCL 8/ 2001, parcela este situata partial in intravilan (840 mp) si partial in extravilan (1.592 mp), in orasul Gura Humorului, Judetul Suceava. Amplasamentul este deservit de drum public de acces, categoria III, ce face legatura cu DJ-177D.

Pentru suprafata de teren studiat nu exista indicatori urbanistici prestabiliti: POT si CUT.

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire care nu se incadreaza in reglementarile PUG este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

### **3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat**

---

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ are o usoara declivitate pe directia Nord-vest – sud-est. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita de gazon.

Parcela care face obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista LMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este constructibil. Conditile de fundare impun o adancime minima de fundare de 1.10m fata de nivelul terenului natural.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

### 3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2. “ Reglementari urbanistice - Zonificare” si plansa nr.2.1. “ Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa” este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din drumul public, care este proprietate publica.

Poarta (portile) de acces de pe amplasamente vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei. Accesul autoturismelor va fi restrictionat strict la zona de parcare adiacenta laturii estice.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcela studiata.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul public.

- **Modernizarea circulatiei** – nu se propun modernizari ale drumului de acces. Accesul pe amplasament se realizeaza din drum public.

### 3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a beneficiarilor FIROIU RADU-NICOLAE, FIROIU ANDREEA ANGELA, in suprafata de **2.432 mp**, se structureaza conform plansei nr. 2. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 2.1. « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune introducerea in intravilan teren** - UTR 12 (FUNCTIUNE DOMINANTA - LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME P , P+1-2E, SPATII VERZI, ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE) LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1-2E
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim **P+2E , H max = 14m**
- Se propune **POT 40% si CUT 1.2**
- Se propune introducerea in intravilan in vederea construirii unor anexe.
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
  - Retragere de minim 2.0 m fata de limita laterala vestica a proprietatii;
  - retragere minima de 2.0 m fata de limita posterioara a proprietatii;
  - retragere minima de 1.50 m fata de limita laterala estica a proprietatii;
  - *retragere de 5.00 m fata de frontul stradal - limita de sud, conform plansei de reglementari urbanistice;*
  - *retragere locala minima de 0.40 m in zona anexei pentru a introduce amprenta acesteia in edificabilul propus, fata de limita estica;*
  - *retragere locala minima de 1.0 m in zona anexei pentru a introduce amprenta acesteia in edificabilul propus fata de frontul stradal - limita de sud, conform plansei de reglementari urbanistice;*
- Cladirile propuse - vor avea fatadele de vest si sud tratate ca fatada principala. Conform C.U. numarul 103/07.05.2026 , ”fatadele se vor incadra in gama alb-galben-maroc roscat. Constructiile propuse vor respecta specificul arhitectural local, urmarind o estetica in concordanta cu caracteristicile zonei.”
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite ( vezi plansa nr. 2.- Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr.2.1. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

## BILANT TERITORIAL PROPUS

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2432	100	2432	100
EXTRAVILAN	1592	65.46	0	0.00
UTR 12 (FUNCTIUNE DOMINANTA - LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME P , P+1-2E, SPATII VERZI, ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE) LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1-2E	840	34.54	2432	100.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT				PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	840	100	1592	100	2432	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	-	-	972.80	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	-	-	2918.4	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	-	-	364.8	15
REGIM DE INALTIME	P+2E		-		P+2E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-		14m	
POT	-		-		40%	
CUT	-		-		1.2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-		-	
FUNCTIUNE	UTR 12 (FUNCTIUNE DOMINANTA - LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME P , P+1-2E, SPATII VERZI, ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE) LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1-2E		EXTRAVILAN		UTR 12 (FUNCTIUNE DOMINANTA - LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME P , P+1-2E, SPATII VERZI, ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE) LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1-2E	

In plansa nr. 2. – “ Reglementari urbanistice – Zonificare” si plansa nr. 2.1 - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiilor si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

În plansa nr. 3.0 " Reglementari echipare edilitara " este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de "pionierat", in sensul ca langa amplasament exista alte functiuni ce isi asigura utilitatile in sistem public.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Terenul pe care se face PUZ este deservit de reseaua publica de energie electrica.

Pentru asigurarea consumului de energie electrica necesar functionarii constructiilor propuse se pot utiliza urmatoarele sisteme alternative de productie a energiei, astfel:

- pentru energia electrica se pot utiliza panourile fotovoltaice care convertesc lumina zilei in energie electrica. Pentru asigurarea unui consum minim de 1 kw/ora sunt necesare cel puțin 3 panouri solare care produc 465 Wp. Pentru sistemele care vor alimenta consumatori de 220V este necesar si un invertor de tensiune care se va conecta catre tabloul electric de distributie.

Panourile solare fotovoltaice produc curent continuu care este transformat de invertor în curent alternativ de 220V/50Hz (folosit in uz casnic).

In cazul de fata acest curent este stocat în acumulatori speciali, iar încărcarea acestor acumulatori este controlat de regulatorul de încărcare solar.

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura in sistem individual, prin put forat.

#### **Canalizarea menajera**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in sistem individual in fosa septica ecologica vidanjabila.

#### **Alimentarea cu caldura**

Incalzirea anexelor propuse se va realiza prin pompa de caldura si prin termosemineu. Pompa de căldură extrage căldură prezenta in mediul înconjurător natural (aer) si o cedeaza in interiorul cladirii pentru încălzirea acesteia. Principiul consta in captarea căldurii din aerul exterior cu ajutorul unei pompe de căldură. Este o soluție simpla, ce nu necesita o suprafața complexa de captare a căldurii din exterior. încălzirea cladirilor este asigurata prin intermediul unui circuit hidraulic ce alimentează un sistem de încălzire in pardoseala (de preferat pt o eficienta mai ridicata), dar poate alimenta si un sistem cu radiatoare.

#### **Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere**

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna din domeniul public existenti.

#### **Gospodaria comunala**

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere pe fiecare lot.

Proprietarul vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

### 3.7 Protectia mediului

---

#### **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)**

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in fose septice ecologice vidanjabile; deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe fiecare lot; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in atmosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcela proprietate private care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor materiale absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic. Lucrarile de realizare ale proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

#### **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi deversate in fose septice ecologice vidanjabile amplasate pe lot. Nu este necesara preepurarea apelor uzate.

#### **Depozitarea controlata a deseurilor**

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.

Deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe lot; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc**

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelei.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidari de maluri.

#### **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul suburban al zonei.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelei.

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

#### **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

In urma curatarii terenului se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacantul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Cladirile propuse nu vor afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

#### **Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz**

Amplasamentul este situat intr-o zona cu potential turistic ridicat, determinat de proximitatea complexului de agrement Arinis si de prezenta structurilor de cazare si agrement din vecinatate. Investitia propusa nu valorifica in mod direct potentialul turistic si balnear al zonei, inasa se integreaza in dinamica de dezvoltare locala si contribuie indirect la consolidarea functiunilor existente prin ocuparea coerenta a teritoriului si imbunatatirea imaginii construite.

#### **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

Nu este cazul.

**Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.**

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

### 3.8 Obiective de utilitate publica

---

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

**Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor.**

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
  - Circulatiile publice carosabile
  - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
  - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)  
*Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local, drumul public.*
  - Terenuri proprietate privata ( de interes national, judetean si local)  
*Nu este cazul.*
  - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice  
*Terenul care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice.*
- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):
  - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale  
*Nu este cazul.*
  - Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiunii  
*Nu este cazul.*
  - Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului  
*Nu este cazul.*

---

## 4. CONCLUZII

---

### Descriere a investitiei propuse

**Obiectivul de investitie** constă în construirea unor anexe, cu regimul de înălțime Parter care să respecte materialele și specificul zonei.

În ceea ce privește **sistemul constructiv**, anexele vor fi realizate din caramida și lemn. Acoperișul va fi de tip șarpantă din lemn.

În ceea ce privește **finisajele**, anexele vor fi finisate cu fatada ventilate lemn/ tencuiala decorativa. Învelitoarea va fi din tablă fălțuită de culoare gri antracit. Învelitoarea se va încadra în gama cromatica rosu-marogri închis, conform C.U. nr. 103/07.05.2026

Investiția va avea o formă regulată în plan. Forma acoperisului va prelua specificul zonei. Construcțiile propuse vor respecta specificul architectural local, urmărind o estetica în concordanță cu caracteristicile zonei.

Din punct de vedere funcțional, anexele vor conține: camera tehnica+gospodarie apa+put, zona gratar, vestiare, g.s., camera tehnica piscina, pavilion piscina, g.s. pentru exterior.

Utilitățile se vor realiza după cum urmează: alimentarea cu apă – put forat cu hidrofor, canalizarea se va face în sistem individual prin realizarea unei fose septice ecologice vidanjabile. Electricitatea este deservita de rețeaua publică de energie electrică.

### Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat parțial în UTR12- (funcțiune dominantă-locuințe cu regim mic de înălțime P,P+1-2E, spații verzi, zona construcții tehnico-edilitare)LM- zona predominant rezidențială cu clădiri P,P+1-2E, și parțial în extravilan. Terenul situat în extravilan va prelua indicatorii urbanistici din modul de ocupare a terenurilor învecinate, pentru a avea aceeași unitate morfologică și de ocupare a terenului.

### Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- intervenții asupra rețelelor edilitare - utilitățile se vor rezolva în regim individual.
- intervenții asupra regimului juridic al terenurilor – nu este cazul.
- intervenții de lucrări de construcții: construire anexe
- intervenții de lucrări de amenajare peisagistică: plantarea și amenajarea spațiilor verzi.

### Sunt necesare următoarele tipuri de intervenții:

- put forat, fosa septica ecologica vidanjabila
- construire anexe
- plantarea și amenajarea spațiilor verzi

### Priorități de intervenție

1. Asigurare utilități
2. Construire anexe
3. Plantarea și amenajarea spațiilor verzi

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

**PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE PRIN PUZ:**

**Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.**

- a. După aprobarea în Consiliul Local al Orasului Gura Humorului a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat noiembrie 2026 – decembrie 2026.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- construcții anexe, în regim de înălțime maxim P

II. racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/angajați/aprovizionare, împreună cu platforme carosabile și parcaje

III. alei pietonale

IV. amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;

V. racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă.

- b. Obținere Autorizație de Construcție pentru construire anexe în regim de înălțime P – estimat iunie 2026– iulie 2026.
- c. Începere lucrări pentru construire anexe, conform Autorizație de Construcție – estimat iulie 2026 – martie 2027.
- d. Încheiere lucrări pentru construire anexe, conform Autorizație de Construcție – estimat martie 2027 – aprilie 2027.
- e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat dec. 2027.

**Lucrările enumerate vor fi finanțate din fonduri private.**

**Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

- Proiectantul apreciază ca oportuna investiția propusă, fiind vorba de o investiție compatibilă cu funcțiunile existente în zonele adiacente.
- Prezentul PUZ propune introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 1.529 mp din cadrul CF 38722 și a întregii zone reglementate de 2.432 mp. **UTR12- (funcțiune dominantă-locuințe cu regim mic de înălțime P,P+1-2E, spații verzi, zona construcției tehnico-edilitare)LM- zona predominant rezidențială cu clădiri P,P+1-2E**, în vederea construirii unor anexe.
- **Suprafața zonei de studiu este de 2.432 mp.**

Sunt evidențiate următoarele restricții:

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite în PUZ : POT = 40 % ; CUT = 1.2; regim maxim de înălțime maxim P+2E - 14m**
- Parcela se va agrementa cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de cel puțin 15%.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2432	100	2432	100
EXTRAVILAN	1592	65.46	0	0.00
UTR 12 (FUNCTIUNE DOMINANTA - LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME P , P+1-2E, SPATII VERZI, ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE) LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1-2E	840	34.54	2432	100.00

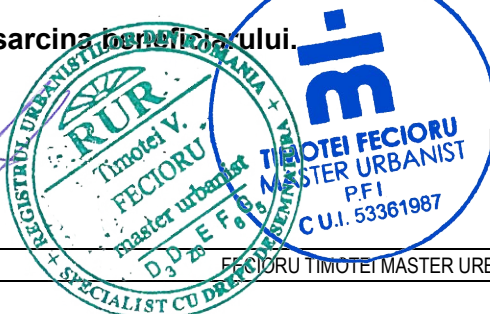
**Categoriile de costuri:**

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT				PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	840	100	1592	100	2432	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	-	-	972.80	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	-	-	2918.4	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	-	-	364.8	15
REGIM DE INALTIME	P+2E		-		P+2E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-		14m	
POT	-		-		40%	
CUT	-		-		1.2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-		-	
FUNCTIUNE	UTR 12 (FUNCTIUNE DOMINANTA - LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME P , P+1-2E, SPATII VERZI, ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE) LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1-2E			EXTRAVILAN		UTR 12 (FUNCTIUNE DOMINANTA - LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME P , P+1-2E, SPATII VERZI, ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE) LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1-2E

**Toate costurile privind asigurarea utilitatilor in regim privat revin in totalitate investitorului – FIROIU RADU-NICOLAE, FIROIU ANDREEA ANGELA.**

**Toate costurile privind construirea anexelor si amenajarea parcelei cu alei pietonale, carosabile, parcuri si spatii verzi revin in totalitate investitorului – FIROIU RADU-NICOLAE, FIROIU ANDREEA ANGELA.**

**Toate categoriile de costuri revin in sarcina beneficiarului.**



Intocmit,  
Mst. Urb. Timotei Fecioru

# REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ “ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE " strada Ciprian Porumbescu, Nr. 150, Orasul Gura Humorului, Judetul Suceava, NC 38722 , si zona reglementata de 2.432 mp, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al orasului Gura Humorului).

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.**

### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- 2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
  - **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
  - **Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**
  - **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
  - **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**
  - Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
  - **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru orasul Gura Humorului, judet Suceava aprobat prin HCL.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:

3.1.1. o suprafata de **2.432 mp (din masuratori 2.432 mp)** conform extrasului de carte funciara, din care 1.592 destinata introducerii in intravilan - UTR12- (functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare)LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E - in vederea construirii de anexe, cu

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

indicatori urbanistici POT si CUT: POT propus = 40%, CUT propus=1.2 si regimul de inaltime maxim P+2E – 14m.

**3.1.2.** Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privata este "faneata " si este situata in oras Gura Humorului, Judet Suceava.

**3.2.** Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « **UTR12-(functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare)LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E** ».

**3.3.** Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

---

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

---

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

**4.1.** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

**4.1.1.** Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

**4.2.** Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4** din RGU si prevederilor plansei nr. 2. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 2.1. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei.

**4.3.** Amplasamentul studiat in PUZ este situat in proximitatea altor spatii cu destinatie cu (functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare)LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

**4.4.** In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa, platforma precolectare deseuri menajere si retele edilitare.

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

**5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.**

#### **Utilizari permise cu conditii**

**a.** Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

**5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.**

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **Orientarea fata de punctele cardinale**

**6.1** Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

### **Amplasarea fata de drumuri publice**

**6.2** In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

**a)** conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

**6.3** In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

**6.4** Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

**6.5** In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte si case de vacanta.

### **Amplasarea fata de aliniament**

**6.6** Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

**a)** in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

**b)** retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

**6.7** In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

**6.8** Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

**6.9** In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

### **Amplasarea in interiorul parcelei**

**6.10** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

**a)** distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

**b)** distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Accese carosabile**

**7.1** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

**7.2** In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

*Constructii de locuinte.*

*Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:*

- *accese carosabile pentru locatari;*
- *acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*

### **Accese pietonale**

**7.3** Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

**7.4** In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

**7.5** Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **Parcaje**

**7.6** Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

**7.7** Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

**7.8** Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

*Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:*

- *câte un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;*

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

### **Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

**8.1** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

**8.2** De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

**a)** realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

**b)** beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

### **Realizarea de retele edilitare**

**8.3** Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

**8.4** Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

### **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

**8.5** Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

**8.6** Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

**8.7** Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

**9.1** Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

**a)** front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

**b)** suprafata minima a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

**c)** adâncime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

**9.2** Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile art.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **Spatii verzi si plantate**

**10.1** Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

### **Imprejmuiri**

**10.2** In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

**a)** imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

**10.3** Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

*Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.*

---

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

---

**11.** Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: partial in EXTRAVILAN, si partial in UTR12- (functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare) LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E.

**11.1** Teritoriului aflat in extravilan, in suprafata de 1.592 mp, studiat in **PUZ** i se propune introducerea in intravilan in UTR12- (functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare) LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E in vederea construirii unor anexe. Pentru parcela CF

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

38722 se propun indicatorii POT=40%, CUT=1.2 si regim inaltime P+2E – 14m. Functiunea propusa este **UTR12- (functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare) LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E.**

**11.2** In plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si plansa nr.4. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcelele rezultate care fac obiectul PUZ.

## REGLEMENTARI URBANISTICE

**CLADIRI PROPUSE:** regim de inaltime maxim P+2E – 14m.

**CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA:** publica (in afara loturilor) si pe loturi: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

**SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE**

**ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA:** put forat, fosa septica ecologica vidanjabila, electricitate, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele).

## ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

### CAP.1 GENERALITATI

**12. Subzonele functionale** pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

**12.1.** Subzona aferenta constructiei – locuinta individuala

**12.2.** Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

**12.3.** Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme

**13. Functiunea dominanta** a zonei care face obiectul PUZ :

**UTR12- (functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare)LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E**

**14.Functiuni propuse:**

Sunt admise:

- locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de construire discontinuu (izolat)
- anexe gospodaresti, imprejmui
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale (birouri de avocatura, cabinete medicale, birouri de consultanta, etc.)

### CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

**15. UTILIZARI ADMISE** ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune “**UTR12- (functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime P,P+1-2E, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare)LM- zona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1-2E**”

- toate utilizarile stabilite in PUZ, conform art. 14

**16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

**16.1.** In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

#### **17. UTILIZARI INTERZISE** ale terenurilor si cladirilor

**17.1.** Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**17.2.** Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

**17.3.** Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

**17.4.** Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

### **CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)**

**18.1.** Se impune o retragere fata de aliniament de 5.0m (latura de sud). Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare. Se admite local o retragere de la aliniament de 1m in zona anexei in curs de executie, conform autorizatiei de construire obtinute.

#### **19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

**19.1.** Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterala ale proprietatii la o distanta minima 2 m (latura de vest), si la o distanta minima de 1.5m (latura de est) respectand si reglementarile codului civil. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita posterioara a proprietatii la o distanta minima 2.0m (latura de nord), respectand si reglementarile codului civil. Local se va avea in vedere o retragere de 0.4 m in zona anexei pentru a introduce amprenta acesteia in edificabilul propus. Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 2. "Reglementari urbanistice zonificare".

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

## **20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**20.1** Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

**20.2** In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

**20.3** Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

**20.4.** Inaltimea maxima admisa va fi **P+2E (parter + 2 etaje), H max = 14m.**

**20.5.** Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construabila.

## **21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**21.1** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

**21.2** Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

**21.3.** Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

**21.4.** Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

**21.5.** Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

**21.6.** Se permite deopotriva realizarea unui acoperis de tip terasa sau tip sarpanta.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **22. CIRCULATII SI ACCESE**

**22.1.** Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

**22.2.** Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza( ansamblu).

**22.3.** Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

**22.4.** Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumul public existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor. Accesul de pe strada se face direct.

**22.5.** Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

**22.6.** Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

### **23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**23.1.** Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

**23.2.** Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

### **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

#### **25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**25.1.** Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem individual conform studiului de fundamentare retele tehnico-edilitare.

**25.2.** Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: energie electrica din panouri fotovoltaice si centrala eoliana, apa din put forat cu hidrofor, incalzire prin pompe de caldura, canalizare cu fosa septica ecologica vidanjabila.

**25.3.** Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

### **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

#### **26. CARACTERISTICI ALE PARCELEI ( SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI )**

**26.1.** Activitatea propusa -**UTR12-** (functiune dominanta-locuinte cu regim mic de inaltime **P,P+1-2E**, spatii verzi, zona constructii tehnico-edilitare)**LM-** zona predominant rezidentiala cu cladiri **P,P+1-2E** - va ocupa integral parcela si nu propune divizarea acesteia.

**26.2.** Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca concomitant exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

**26.3.** Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei: asigurarea unui necesar de lumina adecvat:

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ora si 30 de minute la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate.

- alimentare cu apa si canalizare

- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

### **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **27. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

**27.1.** Spatiile verzi si pantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

**27.2.** Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

**27.3.** Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

**27.4.** Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati ( solitari ) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

**27.5.** Din punct de vedere al rezistentei la nocivitate al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

**27.6.** Suprafata minima de spatii verzi este de **15% din suprafata terenului.**

## 28. IMPREJMUIRI

**28.1.** Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

**28.2.** Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

**28.3.** Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

**28.4.** Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale**: inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

**28.5.** Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate.

**28.6.** Imprejmuirea pe laturile posterioara, laterale si frontala, va fi transparenta sau optional opaca si va avea  $H_{max} = 1,8$  m.

## 29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2432	100	2432	100
EXTRAVILAN	1592	65.46	0	0.00
UTR 12 (FUNCTIUNE DOMINANTA - LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME P, P+1-2E, SPATII VERZI, ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE) LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1-2E	840	34.54	2432	100.00

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANEXE – PROIECT NR. 15PF DIN 2026

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT				PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	840	100	1592	100	2432	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	-	-	972.80	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	-	-	2918.4	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	-	-	364.8	15
REGIM DE INALTIME	P+2E		-		P+2E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-		14m	
POT	-		-		40%	
CUT	-		-		1.2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-		-	
FUNCTIUNE	UTR 12 (FUNCTIUNE DOMINANTA - LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME P , P+1-2E, SPATII VERZI, ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE) LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1-2E		EXTRAVILAN		UTR 12 (FUNCTIUNE DOMINANTA - LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME P , P+1-2E, SPATII VERZI, ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE) LM - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1-2E	

**29.1.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( CUT )**

Conform plansei nr. 3. “ Reglementari urbanistice – Zonificare “, si plansei nr. 4. “ Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa“, rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

**POT ( maxim ) = 40 % ; CUT ( maxim )= 1.2, regim maxim de inaltime P+2E, H max=14m, suprafata minima spatii verzi 15% ;**



Intocmit,

Master urbanist **Timotei Fecioru**