



PROIECTANT GENERAL:

S.C. URBAN G.D. S.R.L
com. Moara, jud. Suceava
mail: urban.gd@yahoo.com
tel: 0745 637 252

P.U.Z.
ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA:
CONSTRUIRE CLĂDIRE CU DESTINAȚIA HOTEL

AMPLASAMENT:
STR. SF. GAVRIL, NR.1A, ORAȘ GURA HUMORULUI, JUD. SUCEAVA, NR. CAD. 44433

BENEFICIAR:
S.C. CAR ESTATE S.R.L.

NR. PROIECT:
4/2025

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

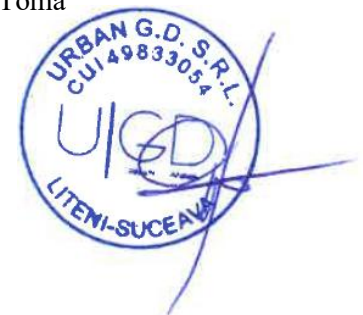
S.C. URBAN G.D. S.R.L.

COORDONATOR URBANISM:

urb. Daiana-Alexandra Toma

PROIECTAT:

urb. Daiana-Alexandra Toma



BORDEROU

PIESE SCRISE

- **PAGINĂ DE TITLU**
- **BORDEROU**
- **VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL**
- **VOLUMUL II – REGULAMENT DE URBANSIM**

PIESE DESENATE

PLANSA 1 – ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PLANSA 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

PLANSA 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

PLANSA 4 – PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ

PLANSA 5 – REGLEMENTĂRI EDILITARE

PLANSA 6 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

VOLUMUL I- MEMORIU GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2 Obiectul documentației.....	4
1.3 Surse de documentare.....	4
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	5
2.1 Încadrare în localitate.....	5
2.2 Elemente ale cadrului natural.....	5
2.3 Circulația	6
2.4 Ocuparea terenurilor	6
2.5 Echipare edilitară.....	7
2.6 Probleme de mediu	7
2.7 Opțiuni ale populației	7
2.8 Disfuncționalități.....	7
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	7
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	7
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	8
3.4 Intervenții la nivelul circulațiilor.....	8
3.5 Reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși	8
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	9
3.7 Protecția mediului.....	10
3.8 Obiective de utilitate publică	11
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	11

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	CONSTRUIRE CLĂDIRE CU DESTINAȚIA HOTEL
Adresa	STR. SF. GAVRIL, NR.1A, ORAȘ GURA HUMORULUI, JUD. SUCEAVA, NR. CAD. 44433
Beneficiar	S.C. CAR ESTATE S.R.L
Proiectant general	S.C. URBAN G.D. S.R.L
Data elaborării	AUGUST 2025

1.2 Obiectul documentației

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea modului de realizare a unei clădiri cu destinația hotel în oraș Gura Humorului, str. Sf. Gavril, nr.1A, jud. Suceava. Amplasamentul studiat se află în zona centrală a orașului Gura Humorului, zonă caracterizată de funcțiuni mixte – instituții publice, prestări servicii, locuințe.

Proiectul urmărește realizare a unui hotel și integrarea propunerii în tendința actuală de dezvoltare urbanistică a zonei, astfel se dorește asigurarea funcțiilor necesare pentru o bună funcționare a întregului ansamblu, fără a afecta vecinătățile și funcțiunile deja prezente în zona de studiu.

Pe zona studiată se propune o distribuție funcțională echilibrată, raportată la zona de locuințe colective din vecinătatea zonei studiate, atât ca densitate cât și al regimului de înălțime. Construcția propusă va fi prevăzută cu alei carosabile, parcaje, alei pietonale, spații verzi conform destinației și capacității acestora având în vedere H.G. 525/1996.

Zona aflată în studiu se află în proprietatea SC CAR ESTATE SRL și are o suprafață totală de 890 mp.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea construcții, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de înălțime;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- evaluarea impactului asupra mediului;
- diminuarea disfuncționalităților.

1.3 Surse de documentare

Întocmirea prezentei documentații urbanistice a fost precedată de analiza următoarelor studii și proiecte întocmite anterior și/sau concomitent cu prezentul proiect:

- P.U.G. Oraș Gura Humorului aprobat prin H.C.L nr. 8/2001

Studii conexe asupra naturii terenului:

- Planurile topografice sc. 1:500 elaborat de SC MAXX TOP SRL - Suceava;
- Studiu geotehnic elaborat de SC GEOPROB RPD SRL – Suceava;

Volumul I– Memoriu general

Legislația ce a stat la baza elaborării prezentei documentații de urbanism reprezintă forme actualizate și republicate ale următoarelor acte normative:

- LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Hotărârea nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996 “Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viață al populației;
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Ordonanța 43 din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor;
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998 – privind circulația juridică a terenurilor;
- Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007 privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- Codul Civil.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în str. Sf. Gavril și face parte, conform PUG Oraș Gura Humorului din UTR 6 (funcțiune dominantă – zona centrală – instituții publice și servicii, locuințe cu înălțime medie P+4E, locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1 – 2E), zona LM – zonă predominant rezidențială cu clădiri P, P+1 – 2E, subzona LMu – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Terenul în suprafață de 890 mp se află în intravilanul orașului Gura Humorului, având ca delimitare următoarele repere:

- Nord-Est: str. Sf. Gavril
- Nord-Vest: construcție locuință socială
- Sud-Est: alea Avram Iancu
- Sud-Vest: Spitalul Orășenesc Gura Humorului, Hotel Dukat

În prezent accesul auto și pietonal se face din strada Sf. Gavril.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se află în partea de nord-vest a Podișul Sucevei, subunitate geomorfologică a Podișului Moldovei. Podișul este alcătuit din depozite sarmațiene, alternanță de nisipuri, gresie, calcare și narne, aceste straturi prezintă o slabă înclinație de la N-V spre S-E.

Relieful regiunii este sculptat într-o alternanță de argile, argile nisipoase și nisipuri, în care se găsesc mai multe nivele de gresii și calcare oolitice. Ele au o structură monoclinală, cu o cădere de 4,5-6 m/km pe direcția nord-vest - sud-est și aparțin buglovanului (în extremitatea nordică). În lungul văilor principale, peste toate acestea, apar depozite cuaternare, proprii luncilor.

Volumul I– Memoriu general

Podișul Sucevei este caracterizat de prezenta formelor structurale, a cuestelor și suprafețelor structurale și printr-o fierăstruire accentuată. Caracteristicile reliefului Podișului Sucevei derivă de la alcătuirea geologică și modelarea sa morfologică.

Tipul de relief dominant este cel sculptural–fluviatil deluvial, apărut în Cuaternar și format sub acțiunea eroziunii fluviatile și deluviale. Acest tip este reprezentat prin platouri și coline sculpturale larg vălurite, cu versanți deluviali, a căror pante înclină spre nord–est și sud–vest. Pantele nord–estice sunt afectate de degradări moderate, reprezentate prin eroziuni areolare și liniare, însă nu apar alunecări de teren.

Condiții climatice

Orașul Gura Humorului este situat în zona climatului temperat-continental (sectorul de provincie climatică V: provincia climatică est-europeană), cu nuanțe baltice, și inclus în subetajul dealurilor și podișurilor joase (altitudini cuprinse între 200 și 500 m).

Temperatura medie anuală este de aproximativ +7,6°C.

Vânturile dominante sunt cele de N-V și V, care aduc temperaturi scăzute

Înghețul, în general, este de aproximativ 90 zile pe an.

Precipitațiile înregistrează medii de până la 570mm. Vara se înregistrează în medie peste 70mm/lună iar iarna aproximativ 20mm/lună.

Adâncimea maximă la îngheț este între 1,00 și 1,10 metri conform STAS 6054/77.

Condiții seismice

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag, determinata pentru intervalul mediu de recurența de referință (IMR) de 100 de ani, corespunzător stării limita ultime, valoare numita în cod “accelerația terenului pentru proiectare” este de: $ag=0,20g$.

Conform aceluiași cod, perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată, $T_c=0,7$ secunde.

Regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara MSK.

Plecând de la studiile existente în zona stratificată a terenului pe amplasamentul studiat se poate rezuma la:

- teren vegetal
- argila prafoasă nisipoasă plastic tare
- argila prafoasă nisipoasă galbuie

2.3 Circulația

Terenul studiat are acces din strada Sf. Gavril, stradă de categoria a III-a, stradă cu sens unic (un singur fir de circulație), ce are o îmbrăcăminte definitivă (asfalt), strada prevede circulații pietonale amenajate (trotuare) pe ambele părți.

Strada este caracterizată de un trafic ușor, fiind o stradă de legătură la nivelul orașului (sens unic).

2.4 Ocuparea terenurilor

Terenul care face obiectul acestui PUZ este ocupat în prezent de construcția C1 – locuință parter, cu suprafața de 187 mp, edificată în anul 1960.

Zona studiată are suprafața totală de 890 mp, identic cu parcela cadastrală cu nr.44433.

Categoria de folosință actuală a terenului este curți construcții, conform extrasului de carte funciară.

2.5 Echipare edilitară

Din punct de vedere al utilităților urbane, terenul studiat este racordat la toate rețelele edilitare care sunt existente în zonă.

a) Alimentarea cu apă și canalizare

Se va obține un aviz de amplasament de la ACET S.A.;

b) Alimentarea cu gaze naturale

Pentru poziționarea exactă a acestora se va solicita un aviz de la distribuitorul zonal Delgaz Grid.

c) Alimentarea cu energie electrică

Se va obține un aviz de principiu de la Delgaz Grid;

d) Telefonizare

Se va obține un aviz de principiu de la Orange S.A.

2.6 Probleme de mediu

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al localității este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

În zona analizată nu există nici condițiile necesare și nici zone predispuse riscurilor naturale.

În prezent pe terenul reglementat nu se desfășoară activități poluante, poluarea solului fiind infimă și la nivel superficial.

Conform P.U.G-ului Orașului Gura Humorului, terenul analizat se află sub incidența unei zone de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu și anume Primăria orașului Gura Humorului – clădire monument istoric înscris în LMI cu codul SV-II-m-B-05552.

Potrivit actelor normative în vigoare, beneficiarii au obligația să anunțe Direcția pentru Cultură Suceava dacă, în timpul viitoarelor lucrări de construcții, se descoperă vestigii arheologice sau bunuri arheologice mobile.

2.7 Opțiuni ale populației

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare populația este consultată prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

2.8 Disfuncționalități

Având în vedere dezvoltarea firească a zonei unde este situat terenul studiat și a întregii zone care se află într-o dezvoltare continuă, considerăm cuparea terenului cu o construcție neutilizată și în stare avansată de degradare ca o disfuncționalitate majoră. Datorită amplasării într-o zonă centrală cu tendințe de dezvoltare a funcțiilor mixte, considerăm funcțiunea propusă ca fiind încadrată în specificul zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic (cu delimitarea zonei, lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, indicarea drumurilor existente care întretaie zona studiată și identificarea imobilelor pentru toată zona studiată) și studiul geotehnic.

a) **Studiul topografic**

Prin studiul topografic au fost identificate topografiile lotului studiat, a loturilor învecinate și a căilor de circulație pietonale și auto care deservește sau tranzitează zona.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică.

Concluziile studiului arată existența unei diferențe mici de nivel în zona studiată.

b) **Studiul geotehnic**

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei și condițiile de fundare.

Zona studiată este actualmente stabilă din punct de vedere geomecanic. Descrierea geografică și geotehnică a amplasamentului este detaliată în studiul geotehnic efectuat.

3.2 Prevederi ale P.U.G

Conform Planului Urbanistic General Oraș Gura Humorului, terenul studiat se află în intravilanul orașului, în UTR 6 (funcțiune dominantă – zona centrală – instituții publice și servicii, locuințe cu înălțime medie P+4E, locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1 – 2E), zona LM – zonă predominant rezidențială cu clădiri P, P+1 – 2E, subzona LMu – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Cerințele urbanistice caracteristice subzonei Lmu sunt: POT max=35%, CUT max=1,40, Rhmax=P+2, Hmax la cornișă=10m.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Condițiile de climă (temperată – continentală) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus. Având în vedere forma de relief a zonei studiate, precum și recomandările cuprinse în studiul geotehnic, fondul construit propus se va realiza în zonele în care terenul prezintă pante accesibile atât din punct de vedere pietonal cât și carosabil.

3.4 Intervenții la nivelul circulațiilor

Accesibilitatea la nivelul zonei va fi rezolvată prin amenajarea accesului din str. Sf. Gavril. Aleile carosabile de acces vor avea o lățime de 7 m.

Parcățile destinate autovehiculelor se vor realiza strict în interiorul parcelei.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/staționarea autovehiculelor în așteptare pe partea carosabilă a drumului de acces.

Capacități de transport admise:

- gabaritul drumului de acces privat: 7,00 metri;
- gabaritul alee carosabilă incintă: minimum 7,00 metri;
- greutate maximă admisă: 3,5 tone;

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/staționarea autovehiculelor în așteptare pe partea carosabilă a drumului de acces.

3.5 Reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de parcare cu funcțiuni complementare, asigurarea accesului în zona studiată;

Volumul I – Memoriu general

- contribuirea la fluidizarea traficului și generarea de locuri de parcare;
- asigurarea cooperării proprietarilor de imobile din zonă în vederea realizării unei zone funcționale coerente;
- asigurarea funcțiunilor necesare zonei (locuri de parcare, spații verzi);
- valorificarea potențialului zonei și diminuarea inconfortului actual din zonă;
- integrarea viitoarelor construcții în imaginea urbană a zonei;
- rezervarea unui min. de 25% din suprafața terenului pentru spații verzi.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, alimentarea cu apă, etc.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONĂ NECONSTRUITĂ	695,5	78,14	-	-
ZONĂ CONSTRUITĂ	189	21,24	360	40,45
PUNCT TRANSFORMARE, P.D.	5,5	0,62	11,5	1,29
ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE, PIETONALE ȘI PARCAJE	-	-	251,64	28,27
ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	266,86	29,98
TOTAL	890	100	890	100

IS - zona instituției publice și servicii

Ist - subzona construcției de turism

POTmax: 50%

CUTmax: 2,5

Rhmax: D+P+5E

Hmax: 20m

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Zonificarea funcțională se va studia la fazele următoare de proiect astfel încât să se realizeze o soluție optimă, modernă și bine integrată în imaginea urbană specifică zonei.

Retragerile minime obligatorii vor respecta Codul Civile, astfel se propun următoarele retrageri:

- Față de limita nord-estică - retragere de minimum 5,00 m
- Față de limita sud-estică – retragere de minimum 2,00 m
- Față de latura sud-vestică – retragere de minimum 2,00 m
- Față de latura nord-vestică – retragere de minimum 0,00 m (pe latura învecinată cu hotel Dukat) – 2,00 m

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Viitoarele clădiri se vor racorda/brânșa la rețelele tehnico-edilitare publice.

Volumul I– Memoriu general

Racordările se vor realiza pe baza avizelor de racordare emise de operatorii rețelelor, cu respectarea prevederilor de mediu și siguranță publică. Toate racordurile pentru electricitate și comunicații prin cablu (TV, internet, telefon) vor fi subterane.

Se va asigura în mod special captarea apelor meteorice și evacuarea rapidă în rețeaua de canalizare.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

3.6.2 Canalizare

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al orașului Gura Humorului, având o rețea existentă în imediata apropiere a zonei studiate și aflată în administrarea ACET S.A.

Apele pluviale de pe construcții vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în teren. Prelucrarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a zonei se va asigura prin bransarea la rețeaua electrică de medie tensiune existentă în zonă.

3.6.4 Gospodărirea comunală

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor depozita individual în pubele amplasate în interiorul parcelei pe o platformă special amenajată.

Deșeurile rezultate în urma construirii se vor depozita în containere speciale și se vor colecta de către o firmă specializată.

3.7 Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

În cadrul activității care se va desfășura nu vor rezulta poluanți evacuați în mediu sau deșeururi periculoase. Deșeurile menajere rezultate vor fi depuse în locuri special amenajate, colectate selectiv, după care vor fi preluate de către unitatea de salubritate a localității cu care beneficiarul va încheia un contract.

Soluția propusă pentru evacuarea apelor menajere, adică racordarea la rețeaua centralizată de canalizare, este soluția cu cel mai mare grad de protecție a mediului, fără emisii de poluanți în sol și subsol.

Pentru a implementa în cadrul proiectului de execuție măsuri de îmbunătățire a calității mediului înconjurător și de creștere a eficienței energetice se vor adopta modalități de realizare a lucrărilor ce vor avea numeroase beneficii economice și sociale pe termen mediu și lung, în special datorită complementarității cu politicile de dezvoltare durabilă. În acest sens, proiectul propune următoarele soluții: sistem de izolație termică (în zonele unde este posibil acest lucru), sisteme de iluminat interior și exterior economice, sistem de management energetic al clădirilor. Integrarea acestor sisteme în soluția propusă va duce la reducerea costurilor energetice și se va realiza în condiții ecologice.

3.8 Obiective de utilitate publică

Deoarece întreaga investiție este prevăzută pe domeniul privat, toate lucrările, inclusiv cele tehnico-edilitare (racordarea la rețeaua de apă, canalizare menajeră, bransarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică), vor fi făcute pe cheltuiala beneficiarului.

3.9 Considerente privind apărarea împotriva incendiilor și apărarea civilă

Imobilele propuse sunt accesibile din punct de vedere al unor posibile intervenții în caz de incendiu.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de realizare a unui hotel într-o zonă centrală a unei stațiuni turistice de interes național, ce se află în deplină dezvoltare.

Realizarea investiției propuse este favorabilă pentru zonă, integrându-se în funcțiunea dominantă a zonei și tendința de dezvoltare a acesteia.

În acest sens se propune modificarea și completarea P.U.G. oraș Gura Humorului și a RLU aferent prin modificarea funcțiunii zonei LMu – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în subzona Ist – construcții de turism, cu indicatorii urbanistici specifici acestei zone.

Prin aplicarea prescripțiilor din prezenta documentație și a reglementărilor propuse, zona studiată va avea un caracter unitar din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, astfel ajutând la crearea unei imagini urbane unitare pentru zonă și pentru viitoarele proiecte de dezvoltare.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investitiei, atat în ceea ce privește lucrările de amenajare (Lucrări tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, rețelele apă-canal, rețele electrice si rețele alimentare cu gaz, fibra optică, amenajarea), cat si elaborarea tuturor documentelor necesare aprobarii P.U.Z.-ului si obtinerii Autorizatiei de Construire ce vor sta la baza realizarii investitiei si aplicarii si monitorizarii tuturor prevederilor.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatile publice locale:

Autoritatile locale vor suporta cheltuielile cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investitiei.

Data:
August 2025



Întocmit
Urb. Daiana-Alexandra Toma

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	CONSTRUIRE CLĂDIRE CU DESTINAȚIA HOTEL
Adresa	STR. SF. GAVRIL, NR.1A, ORAȘ GURA HUMORULUI, JUD. SUCEAVA, NR. CAD. 44433
Beneficiar	S.C. CAR ESTATE S.R.L
Proiectant general	S.C. URBAN G.D. S.R.L
Data elaborării	AUGUST 2025

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul I - Rolul regulamentului local de urbanism

Art 1. *Regulamentul general de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a *regulamentelor locale de urbanism*.

Art 2. (1) Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

(2) Prevederile prezentului regulament local de urbanism (R.L.U) permit autorizarea directă a investițiilor. Fac excepție situațiile speciale prin care se impune în mod obligatoriu elaborarea unor Planuri urbanistice de detaliu, atata timp cât nu se doresc derogări care impun elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ și în condițiile respectării întocmai a conținutului și a prevederilor prezentului regulament de urbanism, așa cum va fi menționat pe parcursul acestuia.

3. Prevederile regulamentului local de urbanism este diferențiat pentru fiecare unitate teritorială de referință.

Art 4. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Art 5. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Art 6. Odată aprobat, împreună cu documentația P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Capitolul II - Baza legală a elaborării

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Volumul II– Regulament local de urbanism

- Legea nr 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de construcție cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin nr. 176/N//16 privind “Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Legea 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Lege nr. 313/2009;
- OUG nr. 59/2007 -privind instituirea Programului national de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități;
- Legea nr. 13/2007- legea energiei electrice, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul președintelui Autorității naționale de reglementare în domeniul energiei nr.4/2007, art. 31 “norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- Ordin pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, M/Of/ anul 178 (XXII) nr. 670 bis 1. 10.2010;
- Legea 5 /2000 privind Planul de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a –III- A Zone protejate;
- Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, a OUG nr. 107/2002 privind infiintarea Administratiei Nationale Apele Romane cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul ministrului mediului si gospodaririi apelor nr. 662/2006 privind procedura si competentele de emitere a autorizatiilor si avizelor de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011.

Capitolul III - Domeniul de aplicare

Art 1. Prezentul regulament de urbanism se aplică teritoriului în suprafață de 890 mp se află în intravilanul orașului Gura Humorului, având ca delimitare următoarele repere:

- Nord-Est: str. Sf. Gavril

Volumul II– Regulament local de urbanism

- Nord-Vest: construcție locuință socială
- Sud-Est: aleea Avram Iancu
- Sud-Vest: Spitalul Orășenesc Gura Humorului, Hotel Dukat

Art 2. Impartirea teritoriului mai sus mentionat, in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.) s-a realizat conform plansei - *Reglementari urbanistice – scara 1:500*, aceasta fiind parte integrata din documentatia de urbanism **CONSTRUIRE CLĂDIRE CU DESTINAȚIA HOTEL**

Unitatea teritoriala de referinta (U.T.R) este o subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ - teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. U.T.R-ul se delimiteaza dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcellar si mod de construire omogen, folosinte de aceeași natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

În afara limitei zonei reglementate se mențin unitățile teritoriale de referință prevăzute în PUG oraș Gura Humorului la nivel de zonificare funcțională pana la elaborarea unor noi documentatii de urbanism.

Capitolul IV - Documentații de urbanism elaborate anterior si corelarea cu acestea

Prezentul regulament de urbanism este întocmit in corelare cu prevederile urmatoarelor documentatii:

- **P.U.G. ORAȘ GURA HUMORULUI** – aprobat prin HCL nr. 8 / 2001.

Capitolul V - Diviziunea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință

Art 1. Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din regulamentul local de urbanism aferent prezentului P.U.Z.

Art 2. În cadrul documentației **CONSTRUIRE CLĂDIRE CU DESTINAȚIA HOTEL** a fost modificată următoarea zonă funcțională: din zona LM – zonă predominant rezidențială cu clădiri P, P+1 – 2E, subzona LMu – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban în zona IS - zona instituții publice și servicii, subzona Ist - construcții de turism.

TITLUL II - PRESCRIȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

ISt - SUBZONA CONSTRUCȚII DE TURISM

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- instituții, servicii și dotări publice (școli, grădinițe, after-school-uri, dispensare, cămine culturale, poștă, etc);
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul, supermarketuri, piețe agro-alimentare și de suveniruri;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise următoarele utilizări:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 metri;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- construcții pentru activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Zona de studiu este formată dintr-o singură parcelă cadastrală cu nr. Cad. 44433, cu suprafața de 890 mp. Forma, dimensiunile și suprafața vor fi păstrate.

Cădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizată numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 2.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere fata de aliniamentul propus va fi de minim 5.0 m față de drumul de acces. Regimul de aliniere va fi menținute conform reglementarilor urbanistice existente în PUG.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirea se va amplasa în regim izolat, iar retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 2.00 metri.

Clădirea poate fi alipită de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 0.0 metri pentru latura ce se învecinează cu hotel Dukat (proprietatea beneficiarului) și 2.0 metri pentru porțiunea învecinată cu domeniul public.

Clădirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

ARTICOLUL 8 -AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE PARCELĂ

Volumul II– Regulament local de urbanism

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri.

Accesele pietonale și rutiere se vor asigura din str. Sf. Gavril, cu respectarea soluțiilor generale de fundamentare a circulației rutiere și pietonale avizată de către administratorul drumului la faza PUZ;

- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 10 – PARCAJE

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, deci în interiorul incintei.
- suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

ARTICOLUL 11 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime nu va depăși P+5 niveluri.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri/demisoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, însă nu poate fi periclitată siguranța construcțiilor învecinate.

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumul II– Regulament local de urbanism

Construcțiile și amenajările admise cu sau fără condiționări vor fi realizate din materiale specifice zonei, similare cu cele prezente pe fațadele fondului construit existent în vecinătate, cu condiția încadrării armonioase în raport cu clădirile învecinate.

Volumetria construcțiilor:

- Se recomandă volume tradiționale, cu șarpantă.

Fațadele:

- Se va respecta regimul de aliniere al construcțiilor. Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bovindouri.
- Se vor folosi finisaje tradiționale – tencuieli vopsite, lemn, piatră – culori tradiționale/pastelate.
- Sunt interzise culorile stridente.

Acoperișurile:

- Nu se recomandă utilizarea de lucarne.
- Dacă prin nevoi funcționale este necesar utilizarea unei lucarne sau „ridicarea parțială a acoperișului” pentru a câștiga înălțime liberă sub aceasta, se aplică următoarea măsură: suprafețele însumate ale lucarnelor/acoperișurilor cu o pantă mai redusă, decât panta acoperișului nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- Sunt permise teșirile tradiționale la părțile laterale ale coamei.
- Sunt obligatorii acoperișuri cu șarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă;

Acoperișurile vor fi integrate în situl existent prin:

- Învelitoare - vezi subcapitolul „Învelitori”.
- respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este obligatorie panta minimă de 25°. Pe o zonă de max. 10% din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă metalică vopsită, culoare gri, de recomandat tablă metalică fâltuită (de recomandat din cupru, aluminiu sau tablă de titan-zinc).
- Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Materiale și finisaje:

- Se vor utiliza, de preferință, materiale de construcție clasice, naturale, finisaje din lemn natur aparent, îngrijit prelucrat, tencuială, piatră naturală, acoperiș șarpantă lemn, învelitori tip țiglă ceramică.
- Sunt permise pergole, platforme acoperite pentru autovehicule, filegorii doar în partea interioară a loturilor, cu respectarea condițiilor de amplasament, finisare, culori, învelitori.

Învelitori:

- Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale, se recomandă țiglă ceramică, preferabil modele tradiționale, culori pastelate, naturale.
- Pe porțiuni mici ale acoperișurilor se acceptă învelitori din tablă (de recomandat din cupru sau tablă de titan-zinc).
- Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.
- Învelitorile din policarbonat sunt acceptate doar la terase.

Volumul II– Regulament local de urbanism

- Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, galben, roșu lucios etc.);

ARTICOLUL 13 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, acolo unde acestea sunt prezente sau se vor racorda la acestea în momentul în care zona va dispune;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice;
- evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de pilonetți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

Soluțiile de deviere și/sau de suplimentare a capacităților rețelelor existente se vor realiza în funcție de soluțiile proiectate la fazele ulterioare, în baza avizelor/ acordurilor deținătorilor de rețea.

Toate cheltuielile generate de racordarea și bransarea la utilități vor fi suportate de către beneficiar.

ARTICOLUL 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 15 – ÎMPREJMUIRI

- Înălțimea maximă va fi de 2,00 m;
- Împrejmuirile vor urma linia limitelor de proprietate; ca finisaje se vor folosi materiale naturale: lemn (scânduri, șipci), piatră (doar la soclu, stâlpi), elemente metalice simple;
- Sunt interzise elementele decorative pe garduri care ies din tiparul tradițional (de ex. policarbonat, panouri din plastic etc.);
- Gardurile și porțile vor fi, de preferință, din lemn sau elemente metalice simple și vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană și garduri transparente/semitransparente.
- Pentru asigurarea protecției vizuale și a confortului psihologic, împrejmuirea poate fi dublata cu gard viu și/sau plante agatatoare.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim= 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim=2,50

DATA:
August 2025

Întocmit:
Urb. Daiana-Alexandra Toma

