

**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**PRIMĂRIA COMUNEI CIOCĂNEȘTI**  
**NR. 2124 / 25.07.2024**

**ANUNȚ**

Privind informarea și consultarea publicului cu privire la propunerea de

**Plan Urbanistic Zonal– CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ANEXE,  
ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, strada Humor, satul Botoș, comuna  
Ciocănești, județul Suceava, CF32303- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERII  
FINALE ȘI APROBĂRII**

În conformitate cu art. 37 din Ordinul 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, a H.C.L. nr. 57/2016, privind Regulamentul Local pentru informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism a comunei Ciocănești și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, vă informăm că a fost demarată procedura de informare și consultare a populației cu privire la documentația : **“PLAN URBANISTIC ZONAL,,CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ANEXE ,ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, STRADA HUMORU, SATUL BOTOȘ, COMUNA CIOCĂNEȘTI, JUDEȚUL SUCEAVA, CF32303”**, “ în Ciocănești, județul Suceava, etapa elaborării propunerii finale și a aprobării, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

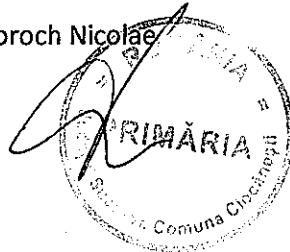
Începând cu data de 26.07.2024 aveți posibilitatea să consultați documentele care stau la baza întocmirii **“PLAN URBANISTIC ZONAL,,CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ANEXE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, STRADA HUMORU, SATUL BOTOȘ, COMUNA CIOCĂNEȘTI, JUDEȚUL SUCEAVA, CF32303”**, (planșele de reglementări, memoriu general ) atât pe pagina web a Primăriei Comunei Ciocănești :[www.ciocăneștibucovina.eu](http://www.ciocăneștibucovina.eu), cât și la sediul Primăriei Comunei Ciocănești,

Compartimentul Urbanism, str.Principală,nr.39,localitatea Ciocănești,  
județul Suceava.

Pentru orice observații vă puteți adresa în scris Primăriei Comunei  
Ciocănești(Compartimentul Urbanism) sau pe e-mail  
:p\_ciocănești@yahoo.com

Referent urbanism,

Poroch Nicolae





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

J33/2129/2021; CUI 45219095

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

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

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

PRIMĂRIA COMUNEI CIOCĂNEȘTI  
INTRARE NR. 2/22  
Ziua 25 Luna 07 Anul 2022

1

PROIECT NR. 184 / 2023

## PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ANEXE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI

Strada Humor, satul Botoș, comuna Ciocănești, județul Suceava, CF 32303

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

BENEFICIAR :

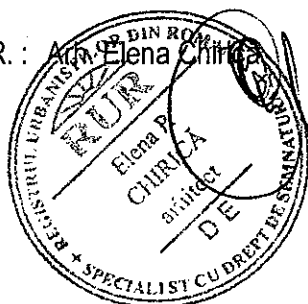
**BUSUIOC ALEXANDRU**

str. Curtea Domnească, nr. 5, bl. 14, sc. D, ap. 2, mun. Suceava,  
județul Suceava

PROIECTANT GENERAL : S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. Gura Humorului

Administrator, Arh. Tudor Victor Andreș

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



**BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE****A. PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPĂT  
BORDEROU GENERAL P.U.Z.

**VOL. I MEMORIU DE PREZENTARE**

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

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

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

**PIESE DESENATE**

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

Întocmit,  
Arh. Tudor Victor Andrieș





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

J33/2129/2021; CUI 45219095

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

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

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

1

## DATE GENERALE

Denumirea obiectivului de investiții:

### **PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ANEXE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI**

Amplasamentul:

**Strada Humor, satul Botoș, comuna Ciocănești, județul Suceava, CF 32303**

Titularul investiției:

**BUSUIOC ALEXANDRU**

str. Curtea Domnească, nr. 5, bl. 14, sc. D, ap. 2, mun. Suceava, județul Suceava

Beneficiarul investiției:

**BUSUIOC ALEXANDRU**

str. Curtea Domnească, nr. 5, bl. 14, sc. D, ap. 2, mun. Suceava, județul Suceava

Elaboratorul studiului:

Proiectant general:

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

J33/2129/2021; CUI 45219095

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

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

Numărul și data elaborării documentației:

**Proiect nr: 184/2023**

**Data elaborării: 09.2023**

Faza documentației:

**P.U.Z.**



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

#### 1.1.1 Denumirea lucrării:

### **PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ANEXE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI**

Strada Humor, satul Botoș, comuna Ciocănești, județul Suceava, CF 32303

#### 1.1.2 Beneficiar:

### **BUSUIOC ALEXANDRU**

str. Curtea Domnească, nr. 5, bl. 14, sc. D, ap. 2, mun. Suceava, județul Suceava

#### 1.1.3 Proiectantul general:

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

Administrator, Arh. Tudor Victor Andrieș

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

#### 1.1.4 Proiect nr. 184/2023

## 1.2 Obiectul P.U.Z.

În baza Certificatului de urbanism nr. 20 din 14.10.2022, emis de Primăria comunei Ciocănești, cu scopul "Construire casă de vacanță, anexe, împrejmuire și utilități", beneficiarul intenționează să introducă în intravilan suprafața de 1379 mp (din suprafața de 3000 mp a CF 32303), aflată în extravilan, în vederea construirii unei case de vacanță pentru circuitul familial (fără a intra în circuitul turistic).

Conform extras CF 32303 Ciocănești, terenul are suprafața de 3000 mp, categoria de folosință fâneată și este proprietatea lui Busuioc Alexandru, conform act notarial nr. 42 din 14/01/2022.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

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

### 1.3 Surse documentare

- În elaborarea P.U.Z. s-au avut în vedere și prevederile din următoarele acte normative:
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z;
  - Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
  - Legea nr. 350/2001 – privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
  - HG 525/1996 – privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
  - Ordin 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
  - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
  - Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
  - documentația de urbanism, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Ciocănești nr. 5/2019;
  - studii de teren.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

### 2.1 Evoluția zonei

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

### 2.2 Încadrarea în localitate

Conform PUG, terenul se află în extravilanul localității Ciocănești, într-o zonă pentru care nu sunt stabilite reglementări urbanistice.

Coordonatele în sistemul Stereo 70 sunt: X = 516544 ÷ 516642; Y = 668355 ÷ 668466.

Vecinătăți:

- la **N** – drum acces;
- la **NE** – proprietate Hodis Viorei (nc 31924), teren fără construcții;
- la **E și SE** – proprietate Iesanu Trandafir Corneliu și Ieșanu Nicoleta (nc 32304), teren fără construcții;
- la **SV** - proprietate Iesanu Trandafir Corneliu și Ieșanu Nicoleta (nc 32305), teren fără construcții;
- la **V** - proprietate Popa Valentin și Popa Renati Nicoleta (nc 32271).

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere climatic comuna Ciocănești se înscrie în tipul temperat continental cu nuanță excesivă, astfel:

- temperatura medie anuală = 5,1 °C;
- temperatura maximă absolută = 34,6 °C (13.08.1946);
- temperatura minimă absolută = -36,5 °C (13.01.1950);
- precipitații multianuale = 657,4 mm;
- număr zile cu ploaie = 54,8 zile/an;
- număr zile cu ninsoare = 51 zile/an;
- vânturile dominante au caracter frecvent calm și direcție dinspre vest;
- adâncime maximă de îngheț = 1,10 m.

Conform studiului topografic întocmit de ing. Sandulean Ticsa Andra terenul prezintă o pantă de cca. 9-10% pe direcția N-S, cota terenului variind de la 900 m (zona de acces pe parcelă) la 908 m (la Sud).

Studiul geotehnic întocmit de ing. geolog Sorin-Corneliu Fădor evidențiază următoarea succesiune litologică, în urma executării a două șanțuri geotehnice (S1, S2) cu adâncimi cuprinse între 1,50m și 1,60m:

Șanțul S1:

- 0,00 – 0,30 m – sol vegetal;
- 0,30 – 0,85 m – argilă slab nisipoasă, de culoare galben-maronie, plastică, amorfă, cu elemente de pietriș și bolovăniș;
- 0,85 – 1,30 m – elemente de pietriș (de dimensiuni centimetrice până la decimetrice), prinse în matrice argiloasă, slab nisipoasă, de culoare maronie;
- 1,30 – 1,60 m – elemente de bolovăniș (dimensiuni decimetrice) și pietriș, prinse în matrice argiloasă, maronie.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat până la adâncimea săpăturii.

Șanțul S2:

- 0,00 – 0,30 m – sol vegetal;
- 0,30 – 0,80 m – argilă slab nisipoasă, de culoare galben-maronie, plastică, amorfă, cu elemente de pietriș și bolovăniș;
- 0,80 – 1,30 m – elemente de pietriș (de dimensiuni centimetrice până la decimetrice), prinse în matrice argiloasă, slab nisipoasă, de culoare maronie;
- 1,30 – 1,50 m – elemente de bolovăniș (dimensiuni decimetrice) și pietriș, prinse în matrice argiloasă, maronie.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat până la adâncimea săpăturii.

Conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:  $ag = 0,10$ ; perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec; regiunea este încadrată în gradul 6 după harta de zonare seismică MSK.

În perimetrul cercetat, funcție de litologie, caracteristicile geotehnice ale acestuia și standardelor în vigoare privind adâncimea maximă de îngheț, obiectivul care se proiectează se poate funda începând de la  $D_f = 1,30$ , în stratul de bolovăniș și pietriș cu elemente de argilă, luându-se în considerare o valoare maximă a presiunii convenționale  $P_{conv} = 250$  kPa, pentru sarcini de calcul din gruparea de încărcări fundamentale (NP 112-2014).



## 2.4 Circulația

Accesul pe parcelă se realizează din strada Humor ce are lățimea medie de 5,00m, îmbrăcămintea din piatră spartă și stare bună, prin intermediul unui drum de servitute.

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

## 2.5 Ocuparea terenurilor

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

În imediata vecinătate se găsește o locuință P+M.

Riscuri naturale: zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități:

- subdimensionarea drumului public – strada Humor;
- lipsa rețelelor de utilități: alimentare cu apă și canalizare.

### Bilanț teritorial existent al zonei

Nr. crt.	Specificație	mp	%
1.	Zona analizată	4549,00	152,00
2.	Teren proprietate, CF 32303, din care:	3000,00	100,00
3.	- construcții existente	-	-
4.	- suprafețe pietonale / carosabile	-	-
5.	- spații verzi	-	-
6.	- teren agricol (fâneată)	3000,00	100,00
	<b>Total</b>	<b>3000,00</b>	<b>100,00</b>

## 2.6 Echipare edilitară

Zona nu dispune de rețele edilitare: apă și canalizare.

În zonă se găsește o rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

## 2.7 Probleme de mediu

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

## 2.8 Opțiuni ale populației

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

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

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

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu este cazul.

#### **3.2 Prevederi ale PUG**

Conform documentației de urbanism, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Ciocănești nr. 5/2019, imobilul – teren se află în extravilanul localității, într-o zonă pentru care nu sunt stabilite reglementări urbanistice.

#### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

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

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

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

#### **3.4 Modernizarea circulației**

Se propune modernizarea străzii Humor - lărgire la 7,00 m și prevederea unui sistem rutier din piatră spartă / beton asfaltic.

Dimensiunile accesului existent, servitute de trecere câștigat în instanță, pe terenul proprietate a domnului Hodiș Nicolai, asigură dimensiunile minime pentru accesul autovehiculelor de intervenție și pentru evacuarea deșeurilor.

Pe terenul proprietate a beneficiarului se va realiza o cale de acces (drum privat) cu lățimea de 7,00 m (1,00 m trotuar și 6,00 m cale de rulare cu două sensuri).

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

### 3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivul documentației P.U.Z. este introducerea în intravilan a suprafeței de 1379 mp, aflată în extravilan, în vederea construirii unei case de vacanță.

Se propun următoarele reglementări urbanistice:

- **suprafața zonei studiate în cadrul PUZ - 4549 mp;**
- **zonare funcțională – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare;**
- **amplasarea față de drumurile publice** - față de marginea drumului public **zona edificabilă** se va afla la distanța minimă de 46,86 m;
- **regimul de aliniere** - la amplasarea în parcelă, pentru **zona edificabilă** se vor respecta următoarele distanțe minime:
  - 2,00 m față de limitele de la NV, SV, SE;
  - 77,00 m față de limita de la NE.
- **regimul de înălțime**  
 Regimul maxim de înălțime: **D+P+1E+M;**  
 Înălțimea maximă la coamă = **+12,00 m** față de cota ±0.00;  
 Înălțimea maximă la cornișă = **+10,00 m** față de cota ±0.00.

#### BILANȚ TERITORIAL REGLEMENTĂRI:

Destinația terenurilor	EXISTENT (neamenajat)		PROPUS (amenajat)	
	mp	%	mp	%
Zonă locuințe și funcțiuni complementare, din care:	-	-	1379,00	45,97
- suprafață edificabilă	-	-	509,00	16,97
- drum	-	-	520,00	17,33
- suprafețe carosabile și pietonale	-	-	241,00	8,03
- spații verzi	-	-	109,00	3,64
Teren agricol în extravilan (fâneată)	3000,00	100	1621,00	54,03
<b>Total</b>	<b>3000,00</b>	<b>100</b>	<b>3000,00</b>	<b>100</b>

- **indicii urbanistici:**

POT maxim = **30%**

CUT maxim = **1.2**

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

#### **Alimentare cu apă și canalizare**

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se vor asigura în sistem individual (puț forat și bazin vidanjabil). Acestea se vor amplasa la distanțe de siguranță sanitară, conform Ord. 994/2018 al MS.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va asigura prin prelungirea rețelei existente în zonă, în baza soluției tehnice și a avizului emis de Delgaz Grid S.A.

#### **Asigurarea agentului termic**

Producerea agentului termic și a apei calde se va realiza cu pompe de căldură sau cu o centrală termică murală electrică.

#### **Telecomunicații**

Dotarea viitoarelor obiective cu servicii de telefonie fixă, internet, televiziune se va realiza prin utilizarea rețelelor radio, 4G sau prin satelit.

#### **Gospodărie comunală**

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

### 3.7 Protecția mediului

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

#### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

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

Managementul deșeurilor se va face în mod controlat.

#### **Prevenirea riscurilor naturale**

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

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

În prezent, terenul nu este degradat.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate.

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

Nu este cazul. În zona studiată și în vecinătate nu există bunuri de patrimoniu.

**Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

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

**3.8 Obiective de utilitate publică**

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

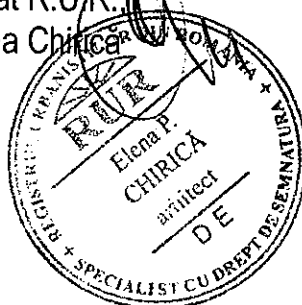
- terenuri domeniul public al statului sau a unităților administrativ teritoriale;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

**4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Zona studiată în faza PUZ va fi inclusă în Planul Urbanistic General, stabilindu-se zona funcțională **Zonă de locuințe și funcțiuni complementare**.

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

Coordonat R.U.R.  
Arh. Elena Chirica



Întocmit,  
Arh. T. Victor Andrieș



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

## I. Dispoziții generale

### 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

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

### 3. Domeniul de aplicare

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

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

## II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului

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

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

- Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

- Expunerea la riscuri naturale

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

- Asigurarea echipării edilitare

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

În cazul de față sunt necesare:

- modernizarea străzii Humor: lărgire la 7,00 m și prevederea unui sistem rutier din piatră spartă / beton asfaltic; pe terenul proprietate a beneficiarului se va realiza o cale de acces (drum privat) cu lățimea de 7,00 m (1,00 m trotuar și 6,00 m cale de rulare cu două sensuri);
- racordare la rețeaua de energie electrică existentă în zonă;
- executare puț forat pentru alimentarea cu apă;
- realizare bazin vidanjabil pentru canalizarea apelor menajere.

- Asigurarea compatibilității funcțiilor

Conform PUG aprobat terenul este în extravilan fără reglementări urbanistice, iar prin PUZ se stabilește zona funcțională Zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

- Procentul de ocupare a terenului.

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

- P.O.T max = 30%

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

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

- C.U.T max = 1.2.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Orientarea față de punctele cardinale:

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

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

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

- Amplasarea față de aliniament

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

Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de minim 46,86 m.

- Amplasarea în interiorul parcelei  
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele distanțe minime:

- 2,00 m față de limitele de la NV, SV, SE;
- 77,00 m față de limita de la NE.

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

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

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Accese carosabile

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

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

- Accese pietonale

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

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

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

## **9. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

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

- Înălțimea construcțiilor

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

- Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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



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

- Parcaje

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

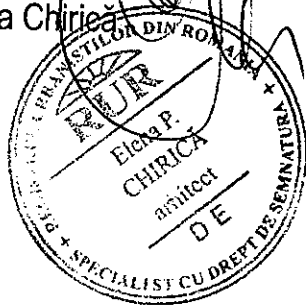
- Spații verzi

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

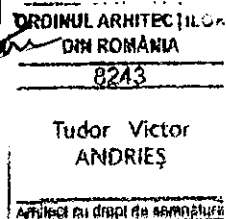
- Împrejuriri

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

Coordonat R.U.R.  
Arh. Elena Chirică



Întocmit,  
Arh. Tudor Victor Andrieș





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

J33/2129/2021; CUI 45219095

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

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

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

1

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

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ANEXE,  
ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI**

Amplasamentul:

**Strada Humor, satul Botoș, comuna Ciocănești, județul Suceava, CF 32303**

Proiectant general:

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

J33/2129/2021; CUI 45219095

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

prin Arh. Tudor Victor Andrieș

Nr. proiect: **184/2023**

Beneficiarul investiției:

**BUSUIOC ALEXANDRU**

str. Curtea Domnească, nr. 5, bl. 14, sc. D, ap. 2, mun. Suceava, județul Suceava

### **CATEGORII DE COSTURI**

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

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

Valoarea cheltuielilor este estimată la 350.000 lei fără TVA.

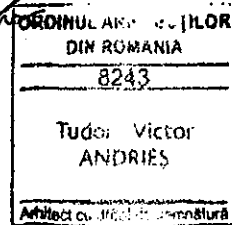
## ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

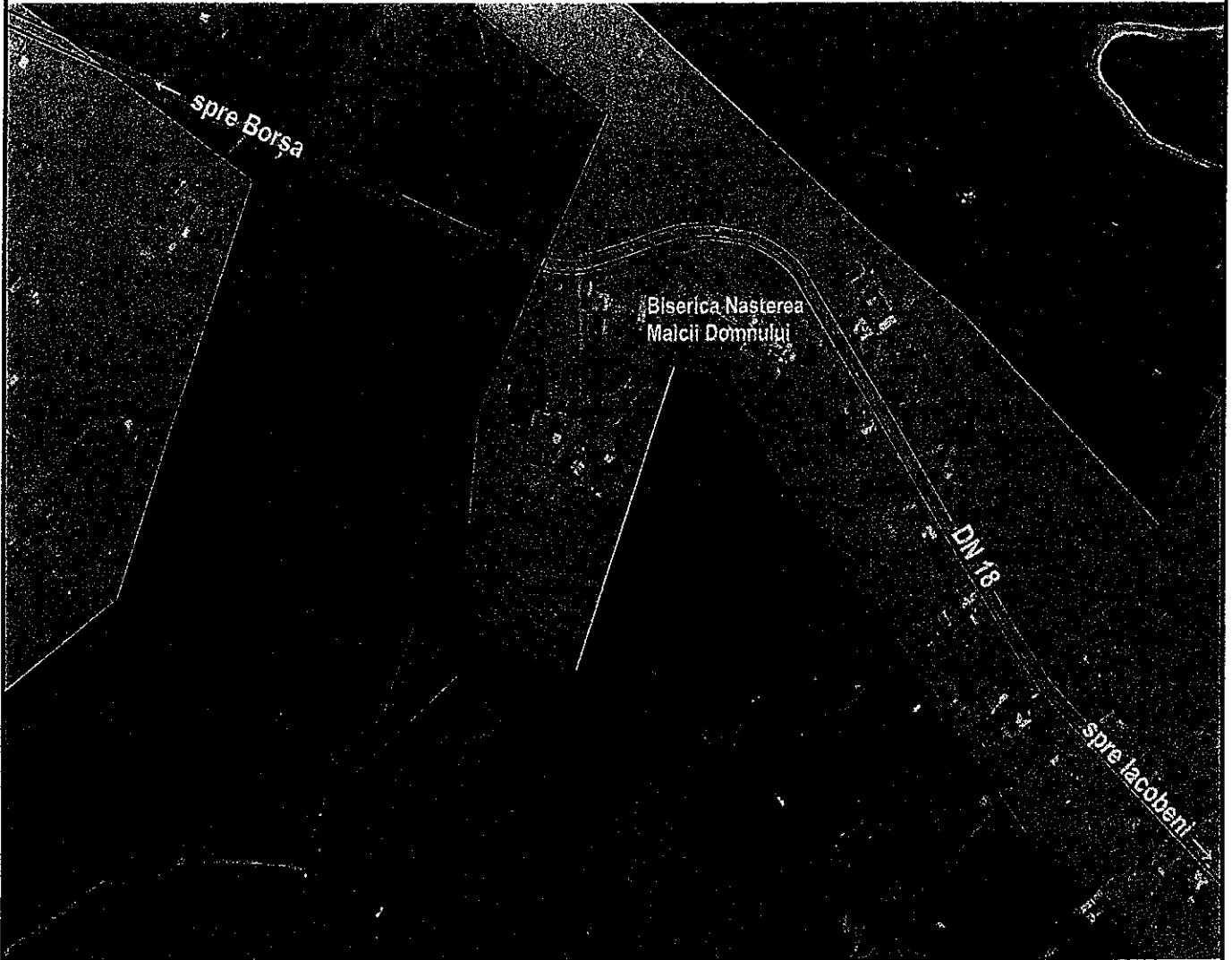
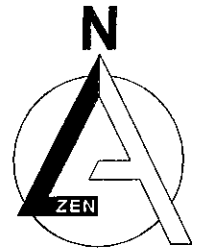
În perioada august 2024 – decembrie 2025 se propun următorii pași:

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

Întocmit,

Arh. T. Victor Andrieș





**LEGENDA:**

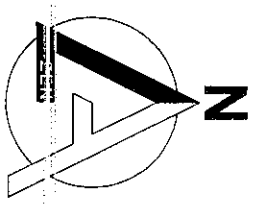
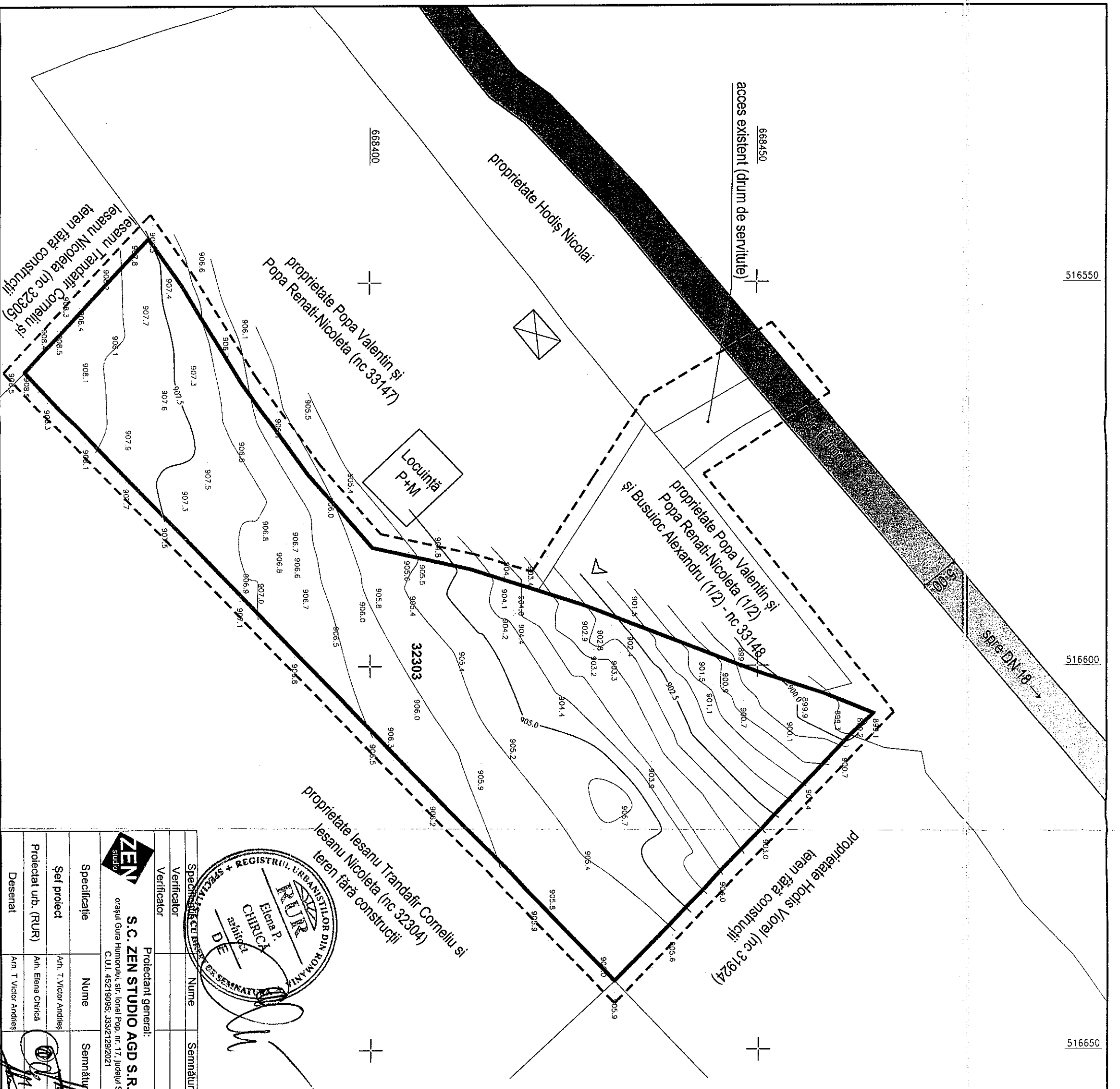
LIMITA INTRAVILAN  
 DELIMITARE ZONA CARE FACE OBIECT P.U.Z.  
 CAI MAJORE DE COMUNICATII

ORDINUL ARHITECT	8243
DIN ROMANIA	

Tudor Victor  
 ANDRIEȘ  
 Arhitect / Autorul de semnătură



Specificație	Nume	Semnătura	Scara	REFERAT / NR. / DATA
Verificator				
Verificator				
<b>Proiectant general:</b> <b>S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.</b> orașul Gura Humorului, str. Ionel Pop, nr. 17, județul Suceava C.U.I. 45219095; J33/2129/2021			<b>Beneficiar</b> <b>BUSUIOC ALEXANDRU</b> str. Curtea Domnească, nr. 5, bl. 14, sc. D, et. 1, ap. 2, mun. Suceava, jud. Suceava	
<b>ZEN</b> <b>STUDIO AGD</b> <b>S.R.L.</b> Gura Humorului			<b>Pr. nr.</b> <b>184/2023</b>	
Specificație	Nume	Semnătura	1:5000	Titlu proiect
Șef proiect	Arh. T. Victor Andrieș			<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ANEXE,</b> <b>IMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI</b> strada Humorului, satul Botoș, comuna Ciocănești, județul Suceava
Proiectat urb. (RUR)	Arh. Elena Chirică		Data	Titlu planșă
Desenat	Arh. T. Victor Andrieș		09/2023	<b>ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU</b>
				Faza <b>P.U.Z.</b>
				Pl. nr. <b>A00</b>



**LEGENDA:**

- - - - - limita zonei studiate
- - - - - limita teren proprietate Busuioc Alexandru, CF 32303, S = 3000 mp
- drum
- acces pe proprietate

DISFUNCIONALITĂȚI	
Domenii	Distincționalități / Priorități
Circulație	Subdimensionare drum (str. Humoru și drum acces existenți)
Infrastructura majoră	Lipsa rețelelor de utilități: alimentare cu apă, canalizare
	Realizarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem individual

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT AL ZONEI		
Specificatie	mp	%
Zona analizată	4549.00	152.00
Teren proprietate, CF 32303, din care:	3000.00	100.00
- construcții existente	-	-
- suprafețe pietonale carosabile	-	-
- spații verzi	3000.00	100.00
- teren agricol (fâneață)	3000.00	100.00
<b>TOTAL</b>	<b>3000.00</b>	<b>100.00</b>

**ORDINUL ARHITECTURILOR DIN ROMANIA**  
8243  
Tudor Victor  
ANINULEȘ

**REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA**  
Elena P.  
CHIRCA  
arhitect  
DE

**REFERAT / NR. / DATA**

Verificator	Nume	Semnătura	Genul și C.U.I.
Verificator			

**PROIECTANT GENERAL:**  
S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.  
orașul Gura Humorului, str. Ionel Pop, nr. 17, județul Suceava  
C.U.I. 45219095, J33/21292021

**BENEFICIAR:**  
BUSUIOC ALEXANDRU  
strada Domnească, nr. 5, bl. 14, sc. D, et. 1, ap. 2,  
mun. Suceava, jud. Suceava

**TITLU PROIECT:**  
PLAN URBANISTIC ZONAL ANEXE  
CONSTRUIRE CASA DE VACANȚĂ ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI  
strada Humoru, satul Boby, comuna Ciocănești, județul Suceava

**Faza:** P.U.Z.  
**Pr. nr.:** 184/2023  
**Pl. nr.:** A01

**PROIECTAT URB. (RUR)**  
Arh. Elena Chirca

**DESENAT**  
Arh. T. Victor Andrieș

**DATA:** 07/2024

**SITUAȚIA EXISTENȚĂ**

Proprietate Popa Valentin și Popa Renai-Nicoleta (nc 33147)

Proprietate Popa Valentin și Popa Renai-Nicoleta (1/2) - nc 33148 și Busuioc Alexandru (1/2) - nc 33148

Proprietate Popa Valentin și Popa Renai-Nicoleta (nc 32304) teren fără construcții

Proprietate lesanu Trandafir Corneliu și lesanu Nicoleta (nc 32305) teren fără construcții

Proprietate lesanu Nicoleta (nc 31924) teren fără construcții

Proprietate Hodiș Nicolai

acces existent (drum de servitute)

668450

668400

516550

516600

516650

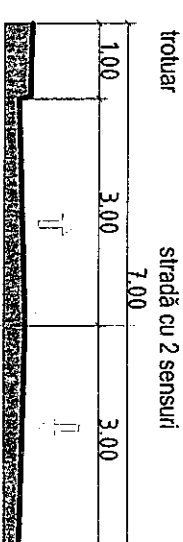
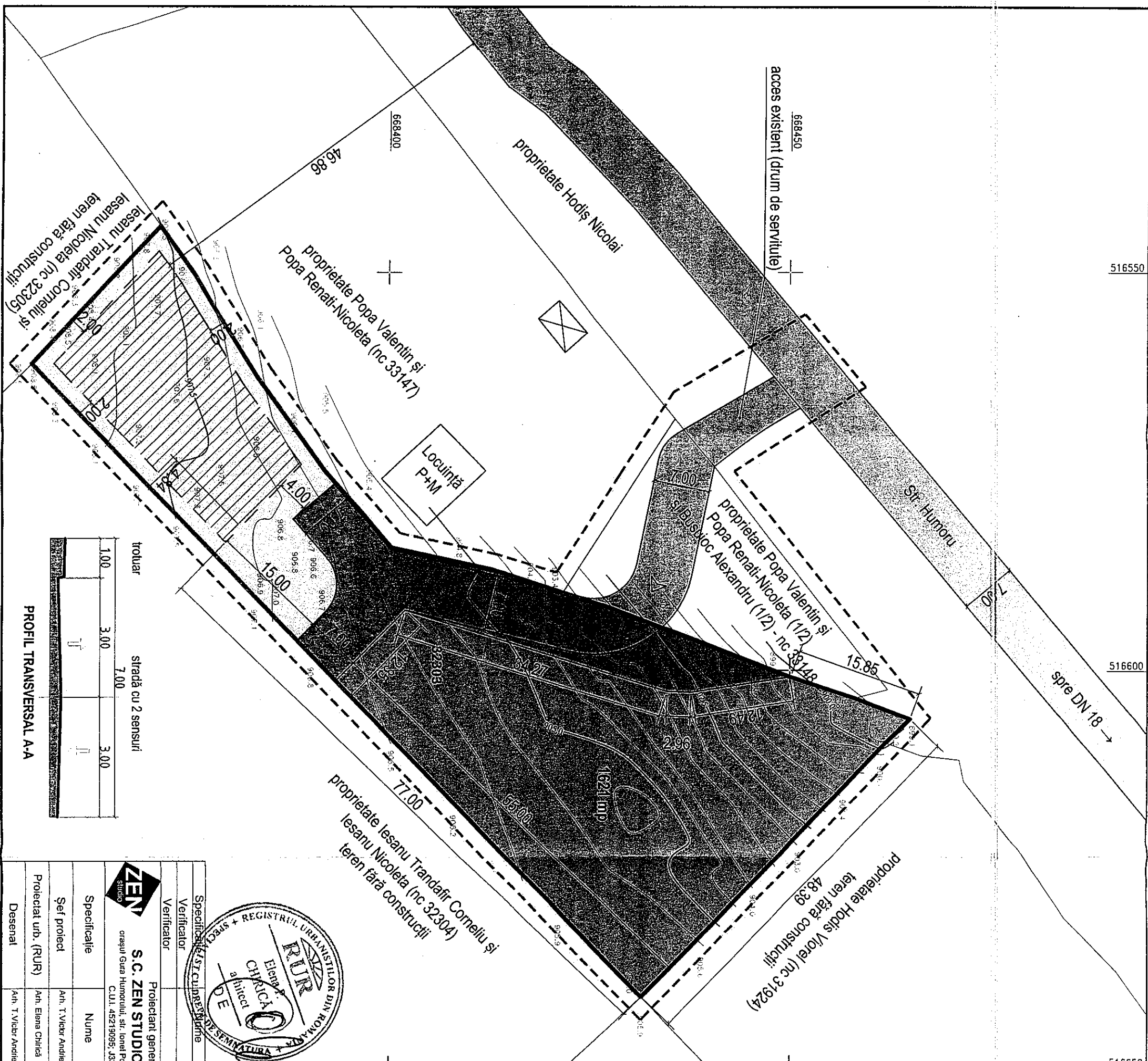
Spre DN-18

Locuință P+M

32303

32304

31924



- LEGENDA:**
- - - limita zonei studiate
  - - - limita teren proprietate Busuioac Alexandru, S = 3000 mp
- ZONIFICARE:**
- zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare
  - teren agricol în extravilan (fâneată)
  - zonă edificabilă
  - drum
  - acces auto și pietonal propus

POT maxim = 30%  
 CUT maxim = 1.2  
 Regim de înălțime maxim = D+P+1E+M  
 Hmaxim la coșană = +12.00 m față de cota ±0.00  
 Hmaxim la streșină = +10.00 față de cota ±0.00

**BILANT TERITORIAL REGLEMENTĂRI**

Destinația terenurilor din care:	Existent (neamenațat) mp	%	Propus (amenațat) mp	%
Zona de locuințe și funcțiuni complementare,	-	-	1379,00	45,97
- suprafață edificabilă	-	-	509,00	16,97
- drum	-	-	520,00	17,33
- suprafețe carosabile și pietonale	-	-	241,00	8,03
- spații verzi	-	-	109,00	3,64
Teren agricol în extravilan (fâneată)	3000,00	100	1621,00	54,03
<b>TOTAL</b>	<b>3000,00</b>	<b>100</b>	<b>3000,00</b>	<b>100</b>

**REFERAT / NR. / DATA**

**Verificator:** Tudor, Victor ANDRIEȘ  
**Semnatura:** [Signature]

**Verificator:** [Signature]

**Proiectant general:** S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. S.R.L.  
 orșeau Gura Humorului, str. Ionel Popa, nr. 17, Județul Iași  
 C.U.I. 45219095, J3321292021

**Beneficiar:** BUSUIOC ALEXANDRU  
 str. Curtea Domnească, nr. 5, bl. 14, sc. D, et. 1, ap. 2,  
 mun. Suceava, jud. Suceava

**Titlu proiect:** PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASA DE VACANȚĂ, ANEXE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI  
 strada Humorului, satul Botoș, comuna Ciocănești, Județul Suceava

**Titlu planșă:** P.U.Z.

**Pr. nr.:** 184/2023

**Desenat:** An. T. Victor Andrieș

**Data:** 07/2024

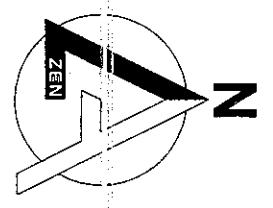
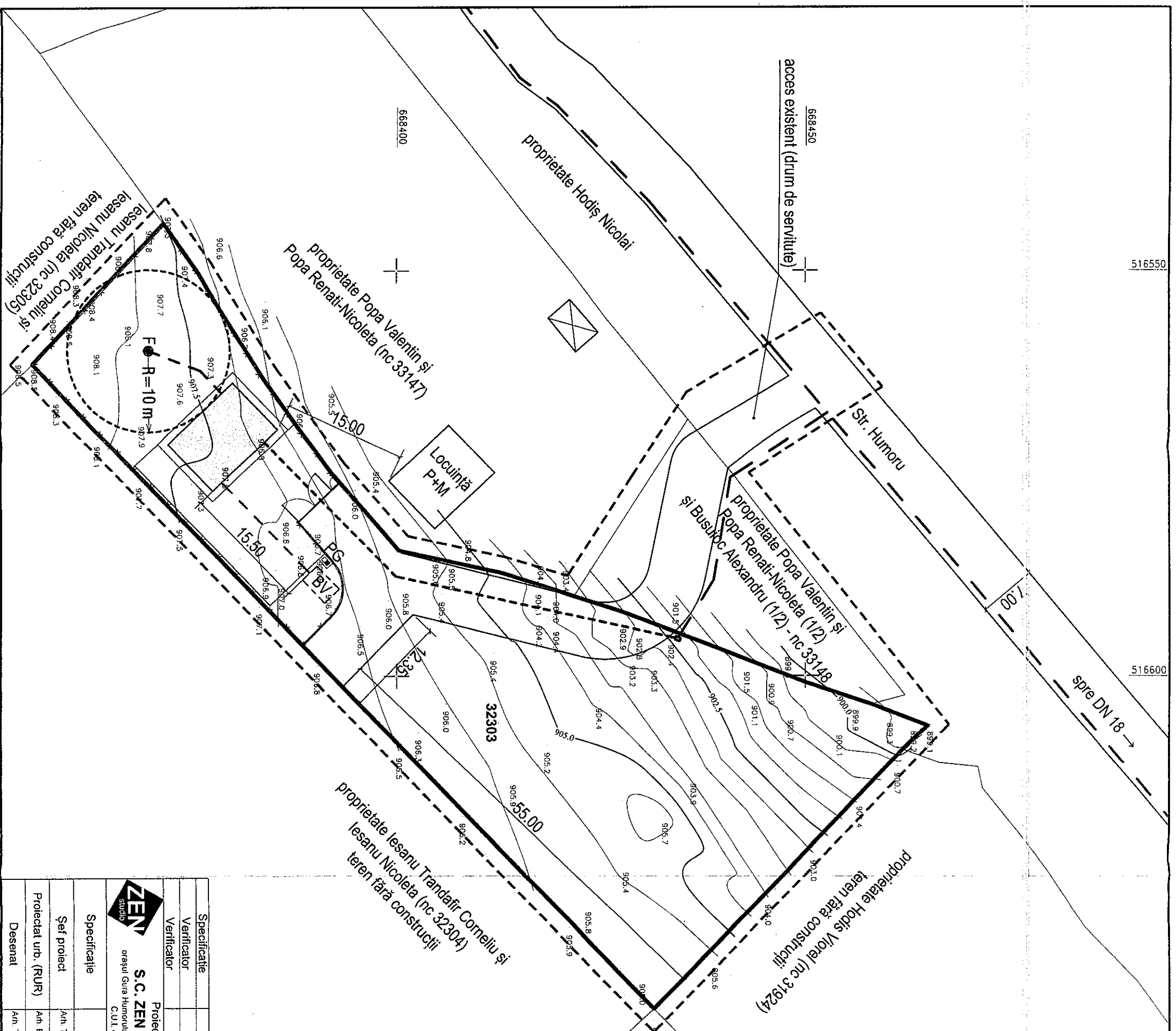
**REGLAMENTĂRI URBANISTICE**

**Pi. nr.:** A02

**ZEN STUDIO**  
 CHIMICA  
 a. inlocuit  
 a. inlocuit  
 DE SEMNATURA

**REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA**  
 Eliber. P. CHIMICA a. inlocuit a. inlocuit DE SEMNATURA

**ZEN STUDIO AGD S.R.L.**  
 S.R.L.

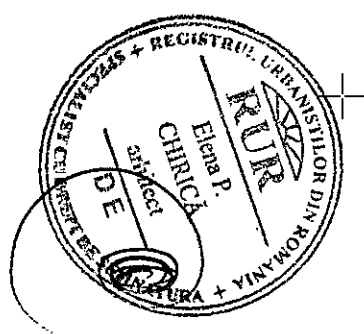


**LEGENDA:**

- - - - - limita zonei studiate
- - - - - limita teren proprietate Busuioac Alexandru, S = 3000 mp

**RETELE:**

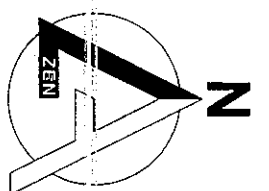
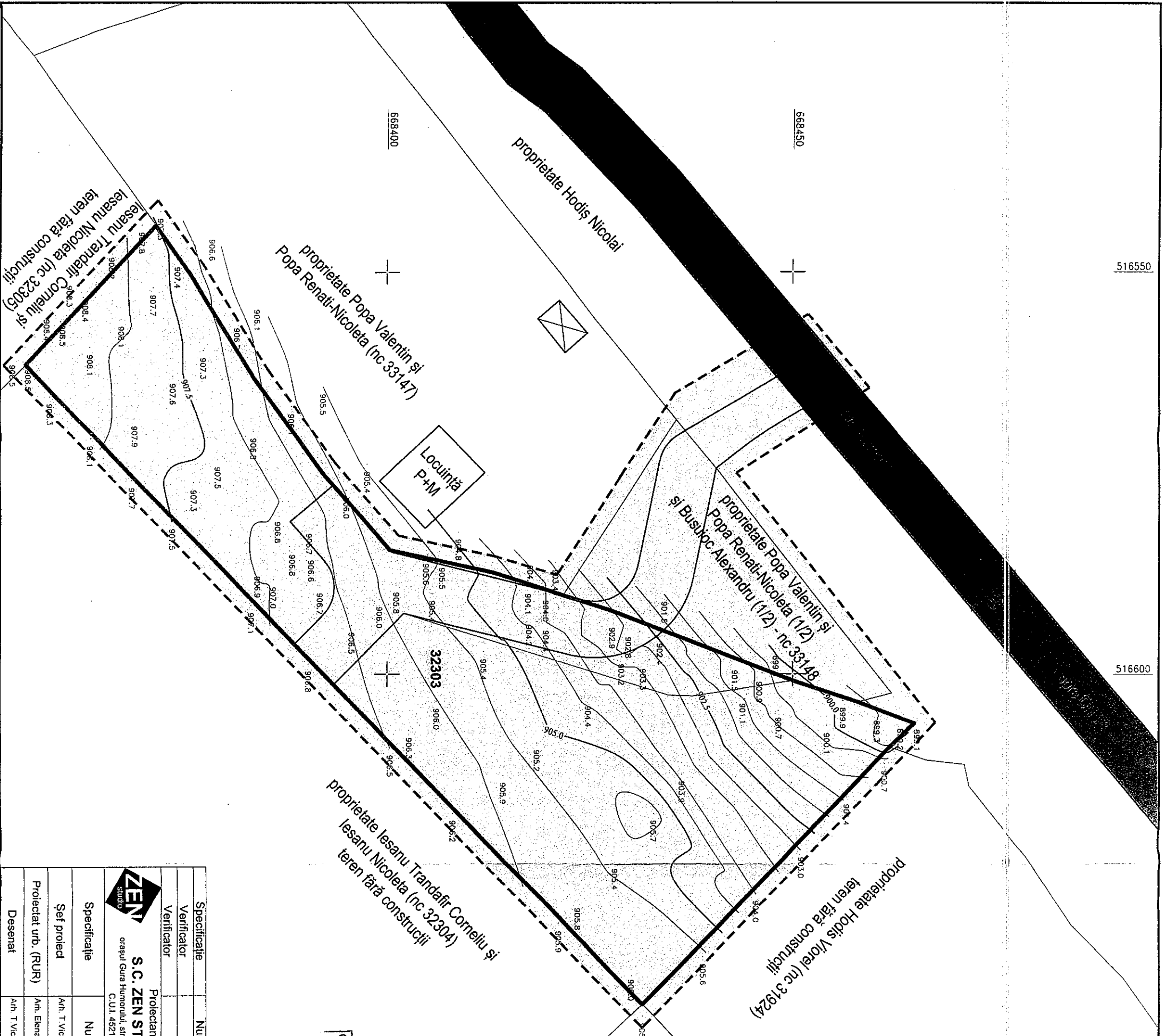
- - - - - linie electrică subterană existentă
- - - - - extindere linie electrică subterană propusă
- - - - - bransament electric propus, cablu subteran
- - puț forat, cu zona de protecție sanitară pe o rază de 10 m, conf. art. 27 din Ord. nr. 119/2014 al M.S.
- - - - - conductă alimentară cu apă
- - - - - conductă de canalizare
- [BV] - bazin vidanjabil, V = 10 mc, cu rază de protecție sanitară min. 10 m față de locuințe, conf. art. 34 din Ord. nr. 119/2014 al M.S.
- PG - platformă gospodărească



Beneficiar  
**BUSUIOC ALEXANDRU**  
 Curtea Dumbrăvea, nr. 5, bl. 14, sc. D, et. 1, ap. 2,  
 mun. Suceava, jud. Suceava

Specificație	Nume	Semnătura	Completat	REFERAT / NR. / DATA
Verificator			12/12/2024	
Verificator				
Proiectant general: <b>S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.</b> <small>orașul Gura Humorului, str. Ionel Popa, nr. 17, județul Suceava, CUI 45219095, J33/2129/2021</small>				
Specificație	Nume	Semnătura	Scara	
Șef proiect	Arn. T. Victor Andrieș		1:500	
Proiectat urb. (RUR)	Arn. Elena Chirică		Data	
Desenat	Arn. T. Victor Andrieș		07/2024	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ
				Pi. nr. 184/2023
				Faza P.U.Z.
				Pi. nr. A03

Titlu proiect  
**PLAN URBANISTIC ZONAL  
 CONSTRUIRE CASA DE VACANȚĂ, ANEXE,  
 ÎMPREJUMUIRE ȘI UTILITĂȚI**  
 Strada Humorului, satul Botoș, comuna Cicănești, județul Suceava



**LEGENDA:**

- - - - - linia zonei studiate
- linia teren proprietate Busuoc Alexandru, S = 3000 mp

**TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR:**

- a) Proprietate publică
  - terenuri domeniului public al statului sau al unităților administrativ teritoriale
- b) Proprietate privată
  - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Specificație	Nume	Semnătură / Cerința	REFERAT / NR. / DATA
Verificator	ZEN	15719	
Verificator	Proiectant general S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.	15719	
Specificație	Nume	Semnătură	Scara
Șef proiect	Am. T. Victor Andreev		1:500
Proiectat urb. (RUR)	Am. Elena Chintcă		Data
Desenat	Am. T. Victor Andreev		07/2024
Beneficiar			Pi. nr.
BUSUOC ALEXANDRU str. Curtea Domnească nr. 5, bl. 14, sc. D. et. 1, ap. 2. mun. Suceava, jud. Suceava			184/2023
Titlu proiect			Faza
PLAN URBANISTIC ZONĂ, CONSTRUIRE CASA DE VACANȚĂ, ANEXE, ÎMPREJURĂRI ȘI UTILITĂȚI			P.U.Z.
strada Humorului, satul Botoș, comuna Clocănești, județul Suceava			Pi. nr. A04
Titlu planșă			
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR			

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA  
8243

Fudor Victor  
ANDREȘ

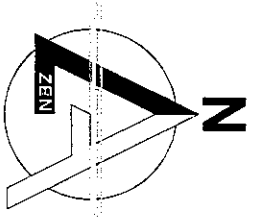
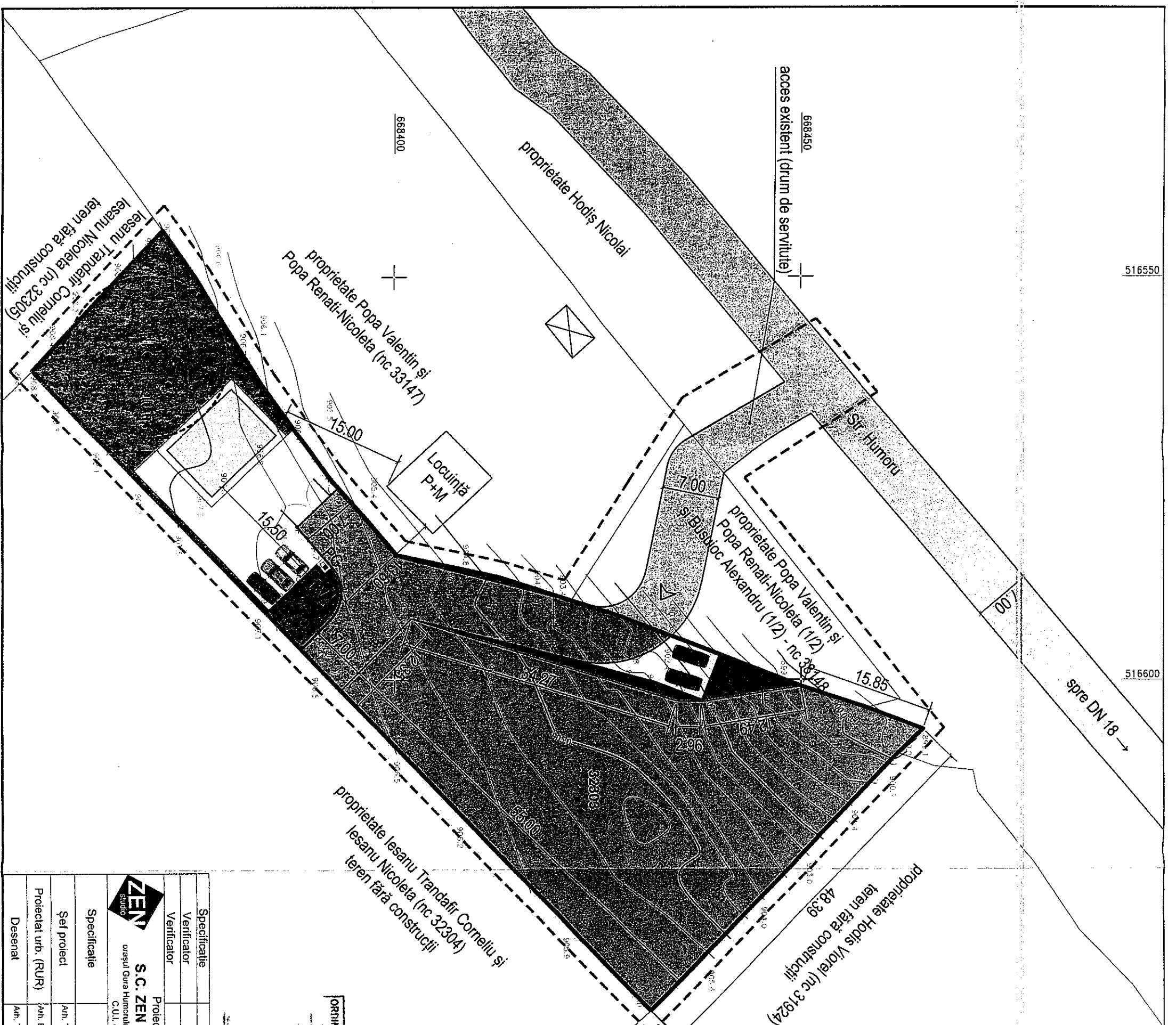
Elena P.  
Chintcă  
Arhitect  
DE  
SEMNATURĂ

REGISTRUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA  
RUR  
Elena P. Chintcă  
Arhitect  
DE  
SEMNATURĂ



**S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.**  
orașul Gura Humorului, str. Izvoai Popii nr. 17, județul Suceava  
C.U.I. 45219095, J332/2019/17.08.2019



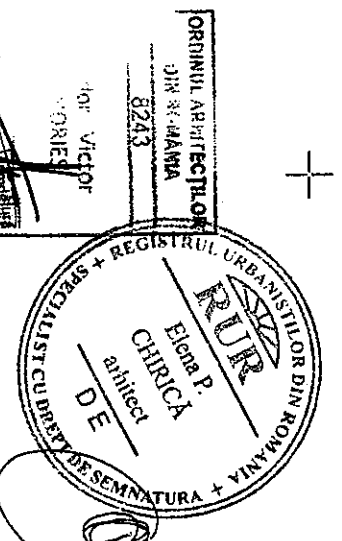


**LEGENDA:**

- - - linia zonei studiate
- - - limita teren proprietate Busuioc Alexandru, S = 3000 mp

**CONSTRUCȚII ȘI AMENARĂRI PROPUSE :**

- casă de vacanță
- drum
- suprafață carosabilă, parcare (pavaj)
- spații verzi amenajate
- teren agricol (fâneajă)
- împrejmuire
- puț forat
- bazin vidanjabil, V = 10 mc
- platformă gospodărească
- acces pietonal și carosabil pe proprietate



<p><b>S.C. ZEN STUDIO ARH S.R.L.</b> Proiectat generalist orășul Gura Humorului, str. No. 22, nr. 17, județul Suceava C.U.I. 452190935</p>		<p><b>BUSUIOC ALEXANDRU</b> str. Curtea Domnească, nr. 5, bl. 14, sc. D. et. 1, ap. 2, mun. Suceava, jud. Suceava</p>		Pr. nr. <b>184/2023</b>
Specificație	Verificator	Verificator	Beneficiar	Faza <b>P.U.Z.</b>
Șef proiect	Șef proiect	Proiectat urb. (RUR)	Titlu planșă	
Desenat	Desenat	Desenat	Beneficiar	PI. nr. <b>A05</b>
<p>REFERAT / NR. / DATA</p>			<p>PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCȚIE CASA DE VACANȚĂ, ANEXE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI strada Humorii, satul Bolog, comuna Cicănești, județul Suceava</p>	
<p>Scara 1:500</p>			<p>Data 07/2024</p>	
<p>Titlu proiect</p>			<p>POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANĂ</p>	