

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în vederea sistematizării pe verticală a zonei aferente străzii Viitorului, oraș Gura Humorului, județul Suceava

Consiliul Local al orașului Gura Humorului, județul Suceava;

Având în vedere :

- Expunerea de motive a Primarului orașului Gura Humorului, jud.Suceava prin care se propune aprobarea privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în vederea sistematizării pe verticală a zonei aferente străzii Viitorului, oraș Gura Humorului, județul Suceava;
- Raportul Serviciului Tehnic din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Gura Humorului;
- Prevederile art. 13 alin.(1) și alin.(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.25 alin.(1) și art. 27<sup>1</sup> din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de evaluare al expertului autorizat A.N.E.V.A.R. ;
- Raportul Comisiei nr.1 pentru programe de dezvoltare economico socială, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii și comerț;
- Raportul Comisiei nr.2 pentru urbanism și amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;
- Raportul Comisiei nr.4 - pentru administrația locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;
- În temeiul art.36 alin. (2) literele b) și c), alin.(5) literele b) și c), art.123 alin.(1) și alin.(2) și art. 45 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE :

### Art.1.

(1) Se aprobă Planul Urbanistic de Zonal în vederea sistematizării pe verticală a zonei aferente străzii Viitorului, blocul nr. 5, care include realizarea unui număr de 10 (zece) locuri de parcare, în suprafață totală de 75 m.p. și a 3(trei) baterii de garaje cu un număr total de 20 (douăzeci) garaje, în suprafață totală de 420 m.p., conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Suprafețele de teren menționate la alin.(1) al prezentei hotărâri, aparțin domeniului privat al Orașului Gura Humorului, pentru suprafața de teren aferentă bateriilor de garaje fiind necesară parcelarea.

(3) Lucrările sistematizare pe verticală vor include și reabilitarea carosabilului, realizarea de trotuare, amenajarea unui spațiu verde, precum și amenajarea unui punct de colectare a deșeurilor.

**Art.2.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a 20 (douăzeci) parcele de teren, în suprafață totală de 420 m.p., situate în intravilanul orașului Gura Humorului, pe strada Viitorului, zona blocului nr.5, în vederea construirii unor garaje.

**Art.3.**

(1) Se aprobă Raportul de evaluare pentru concesionarea prin licitație publică a celor 20 (douăzeci) parcele de teren, în suprafață totală de 420 m.p., situate în intravilanul orașului Gura Humorului, pe strada Viitorului, zona blocului nr.5, în vederea construirii unor garaje, conform Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

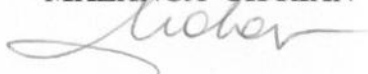
(2) Prețul minim de pornire a licitației publice este de 38 (treizecisi opt) euro/m.p.

**Art.4.** Operațiunile cadastrale și înregistrarea în Cartea Funciară vor fi realizate ulterior, în funcție de scoaterea celor 20 de parcele de teren la licitație publică.

**Art.5.** Serviciul Tehnic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Gura Humorului va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.6.** Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștința publică și comunicată în termen legal Instituției Prefectului – Județul Suceava, Primarului orașului Gura Humorului și Serviciului Tehnic - Birou Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Gura Humorului, precum și persoanelor fizice/juridice interesate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MALANĂ CIPRIAN**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL ORAȘULUI,  
Jr. TIPA ELENA DANIELA**



Gura Humorului  
Data : 29.08.2014  
Nr. 119



**ROMANIA**  
**PRIMARIA ORAS GURA HUMORULUI**  
**JUDETUL SUCEAVA**

Str. Piata Republicii, nr. 14 Tel. 0230-235051; Fax: 0230-235051; 0230-230940  
E-mail: primariagh@gmail.com

***PLAN URBANISTIC ZONAL***

**FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL**

PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITATIE PUBLICA A UNUI NUMAR DE 20 (DOUAZECI) DE PARCELE DE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE GARAJE; REALIZAREA UNUI NUMAR DE 10 LOCURI DE PARCARE; REABILITAREA CAROSABILULUI; REALIZAREA DE TROTUARE; AMENAJAREA UNUI SPATIU VERDE; AMENAJAREA UNUI PUNCT DE COLECTARE A DESEURILOR

**BENEFICIAR:** PRIMARIA ORASULUI GURA HUMORULUI

**AMPLASAMENT:** INTRAVILAN ORAS GURA HUMORULUI, STRADA VIITORULUI

**INTOCMIT:** BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

2014



## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE:

- Pagina de titlu
- Borderou de piese scrise si desenate
- Memoriu general
- Bilant territorial

### PIESE DESENATE:

- Incadrare in zona
- Situatie existenta
- Reglementari urbanistice

scara 1: 5000

scara 1: 500

scara 1: 500



## MEMORIU GENERAL

### 1. Date generale

#### 1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

P.U.Z. - PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITATIE PUBLICA A UNUI NUMAR DE 20 (DOUAZECI) DE PARCELE DE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE GARAJE; REALIZAREA UNUI NUMAR DE 10 LOCURI DE PARCARE; REABILITAREA CAROSABILULUI; REALIZAREA DE TROTUARE; AMENAJAREA UNUI SPATIU VERDE; AMENAJAREA UNUI PUNCT DE COLECTARE A DESEURILOR

1.2. Amplasament: intravilan oras Gura Humorului, strada Viitorului, jud. Suceava

1.3. Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI GURA HUMORULUI

1.4. Faza proiect: Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.

Planul urbanistic zonal este documentatia prin care se stabilesc conditiile de amplasare si executare pe un anumit teren, a uneia sau mai multor constructii cu destinatie precizata, cu respectarea prevederilor celorlalte documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului si a conditiilor generate de teren, de vecinatati, de gradul de detaliere a Planului Urbanistic General. Administratia publica locala poate initia sau solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Planul urbanistic zonal poate fi elaborat si la initiativa oricarui investitor, persoana fizica sau juridica, in vederea obtinerii certificatului de urbanism.

In planul urbanistic zonal se includ reglementarile rezultate din conceptia generala de urbanism si arhitectura, cu privire la amplasarea si incadrarea in sit a constructiilor si amenajarilor exterioare aferente acestora. In cadrul acestui tip de documentatie trebuie sa existe date referitoare la dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor prevazute, precum si la determinarea marimii limitei zonei studiate, ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Se prezinta situatia existenta a cladirilor si servitutilor stabilite. Se fac referiri la conditiile geotehnice ale terenului, la caile de comunicatie si amenajarile de teren, echipamentele si retelele necesare de apa, canalizare, electrice, termice, telefonice, de alimentare cu gaze si de televiziune, la protectia mediului construit si natural, la problemele de peisagistica etc.

Modul de utilizare a terenului cuprins intre limitele studiate este evidentiat intr-un bilant comparativ, intocmit separat pentru situatia existenta si pentru cea propusa a se realiza.

Plansele sunt executate pe planuri topografice la scara 1:500, iar planul de incadrare in zona este la scara 1:5000.

Plansa de reglementari urbanistice cuprinde delimitarea stricta a suprafetelor destinate constructiilor, destinatia si capacitatea constructiilor, suprafetele destinate parcarilor, suprafata de teren in vederea amenajarii unui spatiu verde si suprafata destinata amenajarii unui punct de colectare a deseurilor.



## **2. Obiectul lucrării:**

Prezenta documentatie are ca obiect studierea conditiilor de amplasare a trei baterii de garaje cu un numar total de 20 de garaje, a unui spatiu de parcare cu zece locuri de parcare, amplasarea unui punct de colectare a deseurilor care sa deserveasca zona blocului 5 si suprafata de teren pentru crearea unui spatiu verde, in intravilan oras Gura Humorului, strada Viitorului.

In prezent terenul pe care se vor realiza bateriile de garaje este proprietatea orasului Gura Humorului – domeniul privat, iar terenul pe care se intentioneaza realizarea lucrarilor de reabilitare carosabil si realizare trotuare face parte din domeniul public – strada Viitorului.

In prezent pe acest teren nu exista nicio constructie.

Din punct de vedere al echiparii tehnico-edilitare, in zona exista retele de utilitate publica – alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, alimentare cu gaz, dar care nu traverseaza zona propusa pentru construire.

## **3. Incadrare in localitate:**

Terenul studiat este situat in intravilan oras Gura Humorului, strada Viitorului, in zona aferenta blocului de locuinte nr. 5.

## **4. Situatia existenta:**

Terenul studiat, este proprietatea orasului Gura Humorului – domeniul privat, avand urmatoarele vecinatati:

N – SC CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE

S – bloc 5

E – proprietate privata

V – SC CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE

## **Circulatia:**

Accesul auto pentru bateriile de garaje care se intentioneaza a se realiza se va face direct din strada Viitorului, iar accesul pietonal se va realiza din trotuarele care se intentioneaza a se realiza.

**Regim juridic:** terenul studiat este situat in intravilan oras Gura Humorului, strada Viitorului, proprietatea Orasului Gura Humorului – domeniul privat. Lucrarile de reabilitare carosabil si realizare trotuare se vor realiza pe domeniul public – strada Viitorului.

**Regim economic:** folosinta actuala a terenului – CC pe care urmeaza a se executa lucrari de construire baterii de garaje.



**Regim economic:** terenul studiat se va parcela in vederea concesiunii pentru construire de garaje, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de construire.

#### **Caracteristici de amplasament:**

- Conditii de fundare: amplasamentul este stabil si nu este expus inundatiilor. La dimensionarea fundatiei sunt indicate urmatoarele caracteristici fizico-mecanice ale terenului de fundare:  $H_f = 1.20\text{m}$ ,  $P_{\text{conv.}} = 180\text{kPa}$
- Zona eoliana: conf. NP 082/2004  $q_{\text{ref}} = 0.88\text{ kPa}$  B
- Zona seismică: conf. Normativ P-100-1/2006;  $T_c = 0.7\text{s}$ ,  $a_g = 0.16g$  E
- Panta terenului: redusa, prin sistematizarea pe verticala care se va realiza indepartandu-se apele de suprafata din preajma constructiei proiectate
- Inzapezirea: conf. CR-1-3-2005  $S_{0,k} = 2.5\text{ kN/mp}$  D
- Zona climatica III cu  $T_e = -18^\circ\text{C}$  pentru perioada de iarna

#### **5. Reglementari**

Amplasarea constructiilor se va face respectand prevederile Codului Civil privind vecinatatile si pe cele cuprinse in normele de protectie impotriva incendiilor.

Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural
- respectarea conditiilor de vizibilitate in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate
- asigurarea protectiei contra zgomotului si a nocivitatilor
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului autovehiculelor sau formatiunilor de pompieri
- constructiile se vor amplasa in conditiile respectarii Codului Civil.

#### **6. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Se propune construirea a trei baterii de garaje, cu regim de inaltime parter. Se vor studia urmatoarele:

- racordarea la retelele de utilitati existente in zona
- accesul auto si pietonal in zona
- stabilirea POT si CUT
- regim de inaltime
- alinierea si aliniamentul constructiilor
- materialele folosite la constructii





- aspectul exterior unitar al constructiilor

Au fost stabilite valori maxime pentru POT si CUT, raportand suprafata construita a cladirii, respectiv suprafata desfasurata a cladirii, la suprafata terenului aferent.

POT: 100%

CUT:1.0

Regim de inaltime: P

### **ELEMENTE DE TEMA**

Lucrarea propusa a se realiza consta in amplasarea a trei baterii de garaje cu regim de inaltime parter, in intravilan oras Gura Humorului, strada Viitorului.

Caracteristici ale constructiei propuse:

Sc= 385 mp; Sd= 385 mp (3 baterii de garaje, cu un numar total de 20 de garaje)

Regim de inaltime: parter

Sistem constructive: fundatie continua din beton simplu, structura constructiva pe zidaria portanta, rigidizata cu centuri de beton armat, plansee din lemn, sarpanta din lemn cu invelitoare din table tip Lindab in gama de culori rosu – maro. Finisajele exterioare se vor realiza cu zugraveli in gama de culori alb – galben – maro roscat.

### **CONCLUZII**

Planul urbanistic general al orasului Gura Humorului este aprobat, dar gradul de detaliere al zonei studiate nefiind satisfacator, pe baza practicii urbanistice, se propune intocmirea prezentului P.U.Z. in vederea construirii unor garaje, pentru ridicarea procentului de ocupare a terenului, in limitele admise de Regulamentul General de Urbanism.

Pentru a organiza din punct de vedere urbanistic aceasta zona, a spori suprafetele construite si a ridica procentul de ocupare a terenului, propunem Consiliului Local al orasului Gura Humorului aprobarea acestui PUZ privind concesionarea prin licitatie publica pentru construirea de garaje. Aceasta solicitare implica o anumita succesiune a derularii actiunilor, cat si o anumita configuratie a spatiului urbanistic, problematici care au fost rezolvate prin noile reglementari urbanistice propuse.

**INTOCMIT,  
SEF BIROU URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI**

**Ing, CONSTANTIN PROSTIRE**





**CATARGIU A. CAMELIA – BIROU EXPERTIZA TEHNICA-EVALUARE**  
Gura Humorului, Str. Daniel Catargiu, nr. 2, jud. Suceava, CUI : 25270280  
Tel., fax: 0230235132, Mobil: 0741100234, E-mail : camelia\_catargiu@yahoo.com

## RAPORT DE EVALUARE

**Teren (parcele a cca 24 mp),  
situat in Gura Humorului, B-dul Bucovinei, in spatele Blocului 5,  
in vederea concesiunii pentru construirea unor garaje cuplate**

**Proprietar:  
Orasul Gura Humorului**

**Beneficiar :  
Orasul Gura Humorului**

**Evaluator ANEVAR,  
Camelia Catargiu**

**August 2014**



## **Cuprins**

### **I. SINTEZA EVALUARII**

### **II. GENERALITATI**

- 2.1 Partile contractate – prezentarea evaluatorului si a beneficiarului ;
- 2.2 Obiectivele evaluarii ;
- 2.3 Data de referinta ;
- 2.4 Clauze de nepublicare ;
- 2.5 Responsabilitatea fata de terti ;
- 2.6 Declaratia privind conditii limitative ;
- 2.7 Declaratia de conformitate

### **III. PREZENTAREA PROPRIETATII**

- 3.1 Statut juridic ;
- 3.2 Descrierea amplasamentului general ;
- 3.3 Descrierea proprietatii

### **IV. ANALIZA PIETEI**

### **V. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

### **VI. EVALUARE**

- 6.1 Bazele evaluarii – metodologie si baza legala folosita ;
- 6.2 Metode de evaluare abordate ;
  - 6.2.1 Metoda reziduala ;
- 6.3 Analiza rezultatelor

### **VII. OPINIA EVALUATORULUI**

### **VIII. ANEXE**

- 8.1 Fotografii

