



S.C. URBAN G.D. S.R.L
J33/623/2024

str. Humorului, nr.177, sat Liteni,
com. Moara, jud. Suceava
mail: urban.gd@yahoo.com
tel: 0745 637 252

Către: **PRIMĂRIA ORAȘULUI GURA HUMORULUI - COMPARTIMENT URBANISM**

Piața Republicii nr.14, cod poștal 725300, Gura Humorului, județul Suceava

Răspuns cu privire la adresa formulată către Primăria Orașului Gura Humorului, înregistrată cu nr. **9744/20.10.2025**, menționăm următoarele:

Terenul studiat este proprietatea privată a beneficiarului S.C. CAR ESTATE S.R.L. Astfel, prezentul proiect trebuie să se conformeze cerințelor sale proprii în ceea ce privește satisfacerea necesarului de locuri de parcare, spații verzi, etc., fără a prelua o sarcină ce intră în atribuția publică.

În prezent, terenul studiat are o imagine urbană degradată, fiind ocupat de o construcție inestetică, mașini parcate ilegal, vegetație spontană și deșeuri. Soluția propusă are rolul, pe lângă acela de a contribui activ la dezvoltarea turistică și economică a orașului, și de a îmbunătăți imaginea urbană a zonei. Având în vedere că terenul se află într-o zonă centrală aglomerată a orașului, considerăm ocuparea acestuia cu o clădire nefuncțională și inestetică o disfuncționalitate majoră.

Cu privire la observațiile dumneavoastră legate de faza actuală a proiectului, vă prezentăm următoarele răspunsuri detaliate referitoare la:

Aglomerarea zonei, zgomotul, lipsa locurilor de parcare și a spațiilor verzi amenajate

În urma analizei evoluției urbanistice a orașului, și în special a zonei centrale, se observă că diferiți factori au condus în mod constant la modificarea zonelor funcționale. Aceste modificări sunt generatoare de mixitate funcțională, zgomot și aglomerație (atât funcțională, cât și de trafic). Aceste schimbări reprezintă un proces firesc și inevitabil în dezvoltarea unui oraș, mai ales în zona sa centrală.

Propunerea vizează integrarea funcțiunii turistice în caracterul actual și în mixitatea funcțională a zonei centrale, cu respectarea normativelor în vigoare. Locurile de parcare necesare pentru funcțiunea de hotel vor fi asigurate integral în incinta proprietății private (subteran, la sol sau suprateran – în funcție de soluția de arhitectură aleasă) și, dacă este cazul, suplimentate pe un teren proprietate privată din apropierea parcelei studiate. Prezentul proiect se va conforma cerințelor sale proprii de parcare, fără a prelua o obligație publică.

Problemele de parcare existente ale locatarilor sau ale vizitatorilor instituțiilor publice din zonă (Spital, Morgă) nu intră în atribuția beneficiarului privat al proiectului. Parcările publice sunt investiții publice și țin de responsabilitatea exclusivă a administrației locale de a identifica și satisface nevoile/lipsurile cetățenilor din zonă, neputând fi o sarcină impusă dezvoltatorului privat.

Aglomerarea este o consecință a dezvoltării urbane, dar trebuie gestionată prin soluții de fluidizare a traficului propuse de administrația publică locală.

Propunerile transmise de dumneavoastră vizează dotări de cartier – amenajări de interes public (locuri de parcare, locuri de joacă, bănci, bățator de covoare) – care revin în sarcina administrației publice locale să le realizeze, în limita bugetului și a spațiilor publice disponibile, conform strategiilor de dezvoltare a orașului. Investitorul privat, beneficiar al terenului în cauză, nu are obligația legală de a prelua aceste sarcini publice pe terenul său privat.

Gradul de zgomot și iluminare naturală

Impactul asupra liniștii este reglementat de normele de sănătate publică și de studii de specialitate. Astfel, în vederea avizării de către Direcția de Sănătate Publică (DSP), se va realiza un studiu de însorire, astfel încât noua construcție să nu afecteze însorirea locuințelor existente, conform art. 3 din OMS 119/2014. Totodată, dacă situația impune, se va realiza un studiu de impact care să demonstreze că nivelul de zgomot generat de funcțiunea propusă nu depășește limitele maxime admise la limita proprietăților vecine, pe timpul zilei și al nopții, conform legislației.

Diminuarea valorii de piață a apartamentelor

Valoarea de piață este o consecință economică, nu o problemă de reglementare urbanistică directă. Prezentul proiect are ca scop dezvoltarea urbanistică a zonei, nu protejarea valorii individuale a proprietăților. Indiferent de zonă, există riscul ca terenurile învecinate să fie dezvoltate la capacitatea maximă permisă de lege. Astfel, o eventuală scădere a valorii de piață, cauzată de o "priveștițe mai puțin plăcută" sau de o "pierdere a intimității", este considerată o prejudiciere economică indirectă, care nu echivalează cu un inconvenient excesiv de vecinătate și nu poate suspenda sau anula un drept de a construi legal dobândit de investitor.

Obținerea avizelor obligatorii

Obținerea tuturor avizelor menționate în certificatul de urbanism emis de Primăria Orașului Gura Humorului este una dintre condițiile obligatorii pentru aprobarea finală a PUZ-ului. Astfel, la faza următoare a proiectului se vor obține inclusiv avizele menționate de dumneavoastră (Avizul Agenției pentru Protecția Mediului și cel al Serviciului Poliției Rutiere).

Referitor la colectarea deșeurilor de către "Eco Insula" și stocarea deșeurilor spitalicești, acestea sunt probleme de salubritate publică ce trebuie adresate separat autorităților competente, nefiind subiectul direct al reglementărilor urbanistice ale PUZ-ului.

În ceea ce privește colectarea deșeurilor pe parcela studiată, acestea vor fi colectate pe o platformă specială ce va fi poziționată la distanță corespunzătoare, astfel încât să nu afecteze vecinătățile, conform legislației în vigoare.

Totodată, proiectul PUZ va obține și avizul ISU. Astfel, retragerile minime reglementate, accesele autospecialelor și siguranța la incendiu vor fi reglementate conform legislației în vigoare.

Riscul de deteriorări structurale ale clădirilor din vecinătate

Rolul prezentei documentații de tip PUZ se limitează la stabilirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, Rh), a retragerilor minime obligatorii și la stabilirea funcțiunii. Prin urmare, proiectul nu soluționează tehnic detaliile de execuție, tipul de fundație sau metodele de săpare. Faza ulterioară a proiectului, și anume Autorizația de Construire, este etapa în care va exista un Proiect Tehnic, avizat de experți, care conține măsuri concrete de protejare a vecinătăților, conform normelor de inginerie. Aceasta este o problemă de execuție și de inginerie civilă, nu de urbanism.

Statutul investitorului privat (beneficiarului)

Dreptul de a construi, odată îndeplinite condițiile urbanistice, nu poate fi condiționat de originea investitorului. Statutul investitorului (local sau din alt oraș) și beneficiul pentru comunitate nu sunt criterii de legalitate urbanistică.

Cu toate acestea, un hotel aduce beneficii orașului (turism, locuri de muncă, taxe și impozite locale) care sunt considerate un avantaj al dezvoltării.

Data

27.10.2025

Semnătura,

S.C. URBAN G.D. S.R.L
urb. Daiana-Alexandra Toma

