



Direcția Arhitect-Șef
Nr. 583927 din 18.12. 2020

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.L. nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a H.C.L. cu nr. 109/10.05.2012 privind „Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, s-a întocmit prezentul raport privind documentatia de urbanism întocmita pentru:

CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, in Str. Pictor Th. Aman, nr. 94 E, mun.

Bacau, jud. BACAU.

faza Plan Urbanistic Zonal – ETAPA PREGATITOARE

- **Persoana responsabila** din partea Primariei Municipiului Bacau:
Ciobanu Nicoleta – consilier;
- **Grupul de lucru permanent** din partea Primariei Municipiului Bacau:
Diana-Mihaela Marin – Arhitect-Sef,
Ionica Mirela – consilier;
- **Beneficiar:**
S.C. MILIBUZ S.R.L.
Adresa: Str. Alecu Russo, nr. 22, Municipiul Bacau, Judetul Bacau;
- **Proiectant general:**
S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.
PROIECTAT: ARH. CATRINEL LEFTER

INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI A CONSTAT IN URMATOARELE ACTIVITATI:

1. Prin cererea cu nr. 545983/14.07.2020, înregistrata la Registratura Primariei Bacau (împreună cu documentatia anexata), beneficiarul solicita eliberarea Avizului de Oportunitate al Arhitectului-Sef pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii lucrarilor de **CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, in STR. PICTOR TH. AMAN, nr. 94 E** din mun. Bacau, jud. BACAU.

X X X

2. In sedinta C.T.A.T.U. din data de 12.08.2020 se avizeaza favorabil emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii lucrarilor de **CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, in STR. PICTOR TH.**

AMAN, nr. 94 E, si se emite AVIZUL DE OPORTUNITATE cu nr. 554245/18.08.2020;

3. Prin cererea inregistrata la Registratura Primariei Municipiului Bacau sub nr. 563522/23.09.2020 (impreuna cu documentatia anexata), solicitantul anunta intentia demararii procedurii de informare si consultare asupra propunerilor preliminare faza P.U.Z. pentru lucrarile ce urmeaza a se executa pe Str. Pictor Th. Aman, nr. 94 E din Municipiul Bacau;

X X X

4. Persoana responsabila cu informarea si consultarea populatiei a afisat pe site-ul Primariei Municipiului Bacau anuntul si documentatia faza P.U.Z. depusa de solicitant si notifica in data de 02.10.2020, cu confirmare de primire, cu adresa nr. 565880, proprietarii parcelelor vecine astfel:

- UNIVERSITATEA GEORGE BACOVIA – Str. Pictor Aman, nr. 96, Municipiul Bacau.
Proprietarii parcelelor vecine au fost notificati:

- sa consulte documentatia pe site-ul sau la sediul Primariei Municipiului Bacau, str. Marasesti, nr. 6, cam. 56, persoana desemnata: consilier superior Ionica Mirela, de luni÷vineri, intre orele 8,00÷13,00, in perioada 29.09.2020 - 13.10.2020;

- sa trimita observatii, sugestii, propuneri despre documentatia depusa spre analiza, in perioada 29.10.2020 - 13.10.2020, in scris la Registratura Primariei Municipiului Bacau, str. Marasesti, nr. 6;

X X X

5. In urma derularii procedurii de informare si consultare a publicului, au fost formulate urmatoarele observatii, sugestii si propuneri despre documentatia depusa spre analiza (etapa elaborarii propunerii finale si aprobarii, care include toate observatiile avizatorilor si care se supune procedurii de transparenta decizionala - P.U.D. si R.L.U. aferent):

Cu adresa nr. 1203/05.10.2020, inregistrata prin e-mail la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 568251/13.10.2020, Universitatea “George Bacovia”, formuleaza urmatoarele:

“Ca raspuns la adresa dv. nr. 565880 din 02.10.2020, va comunicam faptul ca am trimis un punct de vedere documentat, impreuna cu specialistii in domeniu, referitor la proiectul “ CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI” in str. Pictor Th. Aman, nr. 94 E, identic cu nr. 54, mun. Bacau, Judetul Bacau, prin adresa nr. 351/19.03.2020, inregistrata la dumneavoastra cu nr. 60476/19.03.2020 (Anexam raspunsul nostru).

Mentionam ca nu ne-am schimbat punctul de vedere referitor la constructia acestei cladiri in locatia preconizata.

Universitatea “ George Bacovia” este institutie de invatamant superior, persoana juridica de drept privat si de utilitate publica, parte a sistemului national de invatamant (conform Legii nr. 237 din 23 aprilie 2002), o institutie importanta pentru dezvoltarea durabila a Municipiului Bacau si a regiunii Nord-Est, avand un rol esential in cercetare, dezvoltare tehnologica si inovare si in formarea capitalului uman inalt calificat.

Cladirea Universitatii George Bacovia din Bacau este considerata un reper arhitectonic al orasului, o cladire a patrimoniului cultural bacauan, de interes public major, o emblema a Municipiului si Judetului Bacau, prezenta in materialele de promovare locale, judetene si regionale. Aprobarea acestui proiect ar afecta semnificativ imaginea institutiei si desfasurarea activitatilor, perimetrul cladirii, fatada acesteia si organizarea spatiala a zonei.

Suntem impotriva acestei constructii in locatia preconizata, dar suntem deschisi pentru dezvoltarea arhitecturala armonioasa a zonei centrale in cadrul unui proiect de anvergura care sa cuprinda cladirile existente.”

Adresa nr. 351/19.03.2020, inregistrata prin e-mail la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 60476/19.03.2020

“Ca raspuns la adresa dv. nr. 20237 din 10.03.2020, va comunicam faptul ca am analizat cu multa atentie documentatia afisata pe site-ul Primariei Bacau, impreuna cu specialisti in domeniu si va comunicam urmatorul punct de vedere asupra PUD-ului pentru proiectul “CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, in str. Pictor Th. Aman, nr. 94 E, mun. Bacau, Judetul Bacau”:

1. Cladirea propusa este amplasata in partea de NV fata de cladirea Universitatii “George Bacovia” din Bacau, pe directia de vizibilitate maxima a acesteia dinspre centrul orasului;

2. In acest fel va fi obturata fatada principala a unei institutii de invatamant superior foarte importanta si apreciata, avand studenti si masteranzi din toata zona Moldovei si chiar judete din Ardeal;

3. Inaltimea cladirii propuse va fi de 18 m, cu 6 metri mai inalta decat coltul de NV al Universitatii (P + 2, H = 12 m); NU intelegem cum o cladire de birouri P + 2, deci cu 3 etaje supraterane, poate avea 18 m inaltime. Oare inaltimea etajelor de birouri va fi de 6 m?

4. Amplasarea constructiei urmareste alinierea unei parcele oblice din terenul existent, fiind in totala contradictie cu celelalte cladiri existente in zona: SIF Moldova, Bloc ISC si Universitatea “George Bacovia” din Bacau.

5. Cladirea propusa va ocupa un spatiu verde existent, luat in considerare in organizarea spatiala a zonei ocupate in prezent de cladirile si dotarile urbane enumerate mai sus.

6. In cazul aprobarii unui astfel de proiect se creeaza un precedent periculos ce poate afecta zona verde dintre parcul Cancicov si zona sportiva adiacenta Stadionului Municipal Bacau, dar in special zona verde din fata cladirii Universitatii George Bacovia.

7. Desi memoriul justificativ prevede calculul locurilor de parcare conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism, acesta nu respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Bacau si anume:

Pentru constructii administrative si constructii financiar bancare, se va asigura pentru salariatii un loc de parcare la 60 mp din SCD, plus un spor minim pentru persoanele externe de un loc de parcare la 300 mp din SCD. De asemenea, se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, cat si spatii destinate depozitarii bicicletelor.

Astfel pentru o suprafata construita desfasurata de 500 mp rezulta un necesar de locuri de parcare astfel: $500 \text{ mp} : 60 \text{ mp/loc} + 500 \text{ mp} : 300 \text{ mp/loc} = 8,33 + 1,66 = 9,99$, rotunjit 10. Proiectul prevede realizarea doar a 6 locuri de parcare si nu face mentiune legata de locurile de parcare pentru persoanele cu dizabilitati si nici asupra locurilor de parcare pentru biciclete.

8. In toate plansele proiectului, este prevazut un teren cu punctele de contur 11, 12, 13,14 care nu este explicitata in legenda, nu regasim daca acest teren este detinut de catre titularul proiectului, inchiriat, etc.

9. In plansa de reglementari edilitare, reteaia electrica subterana 1 Kv care ajunge la institutia noastra trece pe sub amprensa cladirii. In memoriul justificativ nu sunt precizate masuri de protectie sau deviere a acestei retele care ne este necesara pentru desfasurarea activitatii. Va semnalam riscul ca aceasta retea electrica necesara noua sa fie afectata de viitoarea constructie.

10. Proiectul prevede modernizarea caii de acces existente, asfaltare si racordarea acesteia fara a preciza sursa de finantare a acesteia - fonduri proprii sau fonduri publice.

11. La punctul 3 - Situatia existenta, profilul stradal este mentionat ca avand 9,10 m cu o parte carosabila de 7,00 m, dar conform profilului transversal din plansa de reglementari urbanistice U3, acesta are 10,30 m, respectiv 7,00 m carosabil si doua trotuare de 1,60 si 1,70 m latime.

12. Plansa de reglementari Urbanistice U3, prezinta doar distante fata de limita de proprietate si nu are marcate si dimensiunile gabaritice ale cladirii propuse.

Existenta Universitatii "George Bacovia" din Bacau reprezinta unul dintre punctele tari ce au determinat desemnarea Municipiului Bacau drept pol de dezvoltare urbana de importanta regionala, fiind considerat centru universitar.

Universitatea "George Bacovia" este institutie de invatamant superior, persoana juridica de drept privat si de **utilitate publica**, parte a sistemului national de invatamant (conform Legii nr. 237 din 23 aprilie 2002), o institutie importanta pentru dezvoltarea durabila a Municipiului Bacau si a regiunii Nord-Est, avand un rol esential in cercetare, dezvoltare tehnologica si inovare si in formarea capitalului uman inalt calificat.

Cladirea Universitatii George Bacovia din Bacau este considerata un reper arhitectonic al orasului, o cladire a patrimoniului cultural bacauan, de interes public major, o emblema a Municipiului si Judetului Bacau, prezenta in materialele de promovare locale, judetene si regionale. Aprobarea acestui proiect ar afecta semnificativ imaginea institutiei si desfasurarea activitatilor, perimetrul cladirii, fatada acesteia si organizarea spatiala a zonei.

In concluzie, suntem impotriva constructiei acestei cladiri in locatia preconizata. Mentionam ca dorim sa fim informati si consultati in toate fazele de elaborare a proiectului."

X X X

6. Cu adresa nr. 569243/19.10.2020 se transmit beneficiarului observatiile primite de la Universitatea "George Bacovia", cu acordarea unui termen de 10 zile pentru transmiterea raspunsului.

X X X

7. Cu adresa nr. 370/27.10.2020, inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 571286/28.10.2020, beneficiarul prezinta punctul de vedere cu privire la sesizari, dupa cum urmeaza:

“Referitor la adresa nr. 569243/19.10.2020 emisa de Municipiul Bacau si la adresa nr. 1203/05.10.2020 emisa de Universitatea “George Bacovia”, va transmitem punctul nostru de vedere in ceea ce priveste investitia “Construire cladire de birouri” situata in Bacau, strada Pictor Aman, nr. 94 E:

In ceea ce priveste adresa nr. 1203/05.10.2020, Universitatea George Bacovia prin domnul rector conf. univ. dr. Andrei Paraschivescu isi mentine punctul de vedere in sensul ca nu este de acord cu noua constructie, invocand vechiul raspuns nr. 351/19.03.2020.

In primul rand dorim sa mentionam ca Universitatea George Bacovia prin reprezentantul sau nu a analizat noua varianta de cladire propusa in locatia respectiva si s-a rezumat sa invoce raspunsul din adresa precedenta nr. 351/19.03.2020.

In ceea ce priveste adresa initiala nr. 351/19.03.2020, care printre altele facea referire a vechea volumetrie a cladirii si pe care nu o mai consideram de actualitate, va raspundem punctual la sesizarile venite din partea UGB:

Pct. 1.,2. Proiectia in plan vertical a cladirii de birouri proiectata se suprapune pe o distanta de 4,4 metri pe capatul nord-vestic al fatadei cladirii Universitatii, fatada ce are o lungime de 33,67 metri, aceasta daca proiectia se face urmand unghiul dictat de forma terenului de amplasament. Daca proiectia se face urmand perpendicularitatea pe fatada Universitatii se observa ca obiectivul propus nu intersecteaza fatada cladirii. Nu se poate vorbi deci de obturarea imaginii acestui edificiu, indiferent de unghiul din care este perceput in raport cu cladirea proiectata.

Pct. 3. Conducerea UGB nu a tinut cont de noua configuratie a cladirii si s-a rezumat invocand raspunsul nr. 351/19.03.2020. Noua varianta a cladirii are o inaltime de 15 m fata de cei 18 m.

Pct. 4. Forma constructiei urmareste forma terenului proprietate.

5.,6. Terenul de amplasament, proprietate privata, are categoria de folosinta arabil (conform extras de carte funciara si aviz ANIF 77/24.04.2019). Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bacau, terenul se afla intr-o zona de institutii publice si servicii clar conturata la nivel de UTR.

7. In ceea ce priveste locurile de parcare, a fost obtinut avizul politiei rutiere pentru primul certificat de urbanism si urmeaza sa obtinem din nou avizul politiei rutiere pentru prezentul certificat de urbanism.

Conform HCL Bacau 385 din 29.12.2016 si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, PUG Municipiul Bacau prevede pentru functiunile administrative 1 loc de parcare la 60 mp SCD (595 mp) plus un spor de 1 loc de parcare la 300 mp SCD. S-au proiectat in total 13 locuri de parcare: 12 locuri de parcare cu dimensiunea de 2,30 x 5,0 m, 1 loc de parcare cu dimensiunea de 2,30 x 5,0 m cu spatiu de 1,20 m pentru persoane cu dizabilitati.

8. Terenul pe care urmeaza sa se construiasca cladirea de birouri este proprietatea SC MILIBUZ S.R.L.

9. In ceea ce priveste reseaua electrica de 1kw, care ajunge la UGB, amplasarea in teren a cladirii s-a facut cu respectarea avizului de amplasament nr. 1002219657 din 12.06.2019 eliberat de Delgaz Grid aviz favorabil ce a fost obtinut dupa realizarea proiectului nr. 857/20.12.2018 “Reglementare coexistenta intre instalatiile Delgaz si amenajare cladire birouri Pictor Aman” si dupa ce au fost executate toate lucrarile necesare impuse prin proiect.

10. Toate lucrarile se vor executa din fonduri proprii si nu din fonduri publice.

11. Latimea cii de acces existente este 10,30 metri, conform profilului transversal reprezentat pe plansa de Reglementari urbanistice.

12. Pe plansa de Reglementari urbanistice U2 este marcat edificabilul maxim, dimensiunile gabaritice ale cladirii propuse fiind specificate in plansa Posibilitati de mobilare U5.”

X X X

8. Cu adresa nr. 568251 din 04.11.2020, se transmite catre Universitatea George Bacovia punctul de vedere al beneficiarului cu privire la observatiile depuse.

X X X

9. In sedinta C.T.A.T.U. din data de 10.12.2020 a fost analizata documentatia tip PUZ depusa de S.C. MILIBUZ S.R.L. si a intrunit 3 voturi “impotriva” si 8 “abtineri”, comisia facand urmatoarele recomandari:

- prin investitia propusa se permite dezvoltarea functiunii de comert-servicii intr-o zona cu potential nevalorificat pentru agrement si sport;

- compozitia volumetrica a zonei este viciata prin propunerea volumului care urmeaza doar forma terenului;

- includere in PUZ vecini cu propuneri (reglementari) cel putin la loturile din fata Universitatii. Constructia va aparea ca o “Plomba” in zona;

- retragerea de 1,45 m fata de limita de proprietate spre drumul de acces este un precedent periculos pentru posibilitatile de construire pe terenurile vecine;

- un amplasament care nu este propriu unei astfel de investitii. Nu se racordeaza la cladirile din imediata vecinatate ca aliniament;

- necesar a se propune din partea Consiliului Local realizarea unui concurs in faza P.U.Z. care sa reglementeze zona in totalitate (zona de interes local) pentru a avea o strategie de viitor (a nu se compromite zona cu obiective singulare).

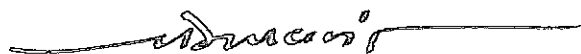
X X X

Raportul informarii si consultarii populatiei si avizul Arhitectului-Sef se vor supune atentiei Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local, in vederea fundamentarii deciziei Consiliului Local, de adoptare sau neadoptare a planului urbanistic propus.

**Primarul Municipiului Bacau,
Lucian-Daniel Stanciu-Viziteu**



**Arhitect Sef,
Arh. Diana-Mihaela Marin**



Intocmit,
Responsabil cu informarea si consultarea
publicului,
Ionica Mirela

