



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 6, Bacău, 600017



Direcția Urbanism

Nr. 128724 din 29.03.2022

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 IMOBIL P + 7 – 8 E – LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE LA PARTER; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI
LUCRARILOR, in Str. Tecuciului, nr. 3, 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. DUNICEC COM S.R.L.
Adresa: Bacau;
- **Proiectant general:**
B.I.A. LILIANA BARGU
PROIECTAT: ARH. LILIANA BARGU

INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI A CONSTAT IN URMATOARELE ACTIVITATI:

1. Prin cererea cu nr. 138311/31.05.2021, înregistrata la Registratura Primariei Bacau (împreună cu documentatia anexata), beneficiarii solicita eliberarea Avizului de Oportunitate al Arhitectului-Sef pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii lucrarilor de **CONSTRUIRE IMOBIL P + 7 – 8 E – LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE LA PARTER; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, in Str. Tecuciului, nr. 3** din mun. Bacau, jud. BACAU.

X X X

2. In sedinta C.T.A.T.U. din data de 23.06.2021 se avizeaza favorabil emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii lucrarilor de **CONSTRUIRE IMOBIL P + 7 – 8 E – LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE LA PARTER; IMPREJMUIRE TEREN; ORGANIZARE A**

EXECUTIEI LUCRARILOR, in Str. Tecuciului, nr. 3 din Municipiul Bacau, Judetul Bacau si se emite AVIZUL DE OPORTUNITATE cu nr. 144775/01.07.2021;

3. Prin cererea inregistrata la Registratura Primariei Municipiului Bacau sub nr. 112603/09.02.2022 (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. Tecuciului, nr. 3, 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 11.02.2022, cu adresa nr. 113364, proprietarii parcelelor vecine conform adreselor atasate documentatiei.

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 14.02.2022 - 27.02.2022;

- sa trimita observatii, sugestii, propuneri despre documentatia depusa spre analiza, in perioada 14.02.2022 - 27.02.2022, in scris la Centrul Informare Cetateni din cadrul primariei municipiului Bacau, str. Nicolae Titulescu, nr. 3 sau la adresa de e-mail contactprimarie@primariabacau.ro.

X X X

5. In urma derularii procedurii de informare si consultare a publicului, au fost formulate observatii, sugestii si propuneri din partea persoanelor interesate despre documentatia depusa spre analiza:

115286/16.02.2022

OBIECTIUNI PUZ

Subsemnatul, _____, domiciliat in _____, in calitate de proprietar al terenului situat in municipiul Bacau, strada Razoare, Nr. 10, numar cadastral 67561. Am urmatoarele obiectiuni referitoare la Planul Urbanistic Zonal privind constructia unui imobil P+7-8 locuinte colective si spatiu comercial la parter situata pe strada Tecucului nr. 3.

1. Conform raspunsului primit la adresa nr. 145942 din 08.07.2021 ar fi trebuit sa fie instiintat personal.

„Fata de aceste aspecte, va informam ca, pentru a putea supune atentiei membrilor Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism propunerile/sesizarile/observatiile primite din partea persoanelor interesate in legatura cu aceasta documentatie de urbanism, este necesar ca acestea sa fie depuse in perioada de informare si consultare a publicului, perioada care va fi adusa la cunostinta publica prin afisarea anuntului pe site-ul municipiului Bacau, precum si prin panourile amplasate la teren si, in situatia in care sunteti vecin direct cu amplasamentul in cauza, veti fi instiintat personal de catre institutia noastra.”

- am aflat de la fostii proprietari ca in intervalul 14.02.2022-27.02.2022 se primesc observatii conform adresei I13364 din 11.02.2022

2. Conform planului urbanistic general:

„Art.10 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.5. din prezentul

Regulament, precum si cu respectarea si conservarea specificului tesutului urban avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima

egala cu jumatatea inaltimei lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5,00 m.”

In Proiectul urbanistic zonal mentionat este propusa o distanta fata de limita posterioara de 5 m. Conform prevederii din Proiectul urbanistic general, in acest caz inaltimea maxima ar fi de 10 metri. Inaltime ce nu permite P+8

3. Conform Planului Urbanistic General zona se incadreaza in zona de constructii de locuinte individuale, regimul maxim de inaltime fiind P+2.

conform Proiectului Urbanistic General: Art.6 – Utilizari interzise

“(12) sunt interzise locuintele colective in Subzona LI - zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+1+2 niveluri;”

conform capitolului III din PUG.4. Reguli cu privire la formarea si dimenstunile terenului si constructiilor;

„Art. 18 – Inaltimea constructiilor – se vor respecta prevederile art.31 din R.G.U. si

X X X

CAP. II pct. 9.2 din prezentul Regulament.

Inaltimea constructiilor se va stabili pe baza unor analize ale situatiilor distincte, astfel:

- protejarea si punere in valoare a vegetatiei existente, precum si a calitatilor fondului construit cu valoare de patrimoniu cultural;

- respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

Subzona LI - zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+1+2 niveluri

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat.

Regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii: P+2+M,

P+2+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificatiile prescurtarilor: D - demisol, P - parter, M - mansarda, R - nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel nertras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12,00m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 16,00m."

In zona nu se afla cladiri inalte, toate cladirile existente incadrandu-se in specificatii - daca ne raportam la inaltimea medie a cladirilor existente, nu se justifica o cladire cu un astfel de regim de inaltime.

4. Referitor, la procentul maxim de ocupare al terenului, conform PUG acesta ar trebui sa fie de maxim 40%

"Art.20 - Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului - P.O.T. - se vor respecta prevederile art.15 si

Anexa nr. 2 din R.G.U. precum si CAP. II, pct. 5.5 din prezentul Regulament.

Coefficientul de utilizare a terenului - C.U.T.

(1) Pentru subzonele LI.p. se propun urmatoarele valori maxime:

P+1 - pentru parcele de: 300,00mp.: P.O.T. = 40%; C.U.T. = 0,80

500,00mp.: P.O.T. = 40%; C.U.T. = 0,80

1.000,00mp.: P.O.T. = 40%; C.U.T. = 0,80

P+2 - pentru parcele de: 300,00mp.: P.O.T. = 40%; C.U.T. = 1,20

500,00mp.: P.O.T. = 40%; C.U.T. = 1,20

1.000,00mp.: P.O.T. = 40%; C.U.T. = 1,20"

Nu am o problema cu ridicarea unei locuinte colective atat timp cat respecta prevederile (distanța fata de limita de proprietate minim jumătate din înaltime inșă nu mai puțin de 5m și POT maxim 40%)

Data,

16/02/2022

Semnatura,

117800/23.02.2022

In atentia d-ului Primar

Catre Directia de Urbanism a mun Bacau

Urmare a adresei nr 113364/11.02.2022 va facem cunoscute urmatoarele:

Subsemnata domiciliata in _____, _____, _____, va aduc la cunostinta urmatoarele obiectiuni referitoare la modificarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind constructia unui imobil P+7-8 etaje, locuinte colective si spatiu comercial la parter, situat pe str Tecuciului nr 3, initiat de S.C. Dunlece.

Conform P.U.G.-ului, zona se incadreaza in zona de constructii de locuinte individuale (L.I.) cu un regim de inaltime maxim de P+2.

La art 6. Utilizari interzise, se specifica extrem de clar ca in subzona (L.I.) sunt interzise constructiile de locuinte colective cu un regim de inaltime mai mare de P+1-2 niveluri.

In aceasta zona, „inaltimea maxima admisa a cladirilor masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 metri.”

In zona unde se doreste constructia, nu se afla cladiri mai inalte, toate incadrandu-se in normele legale(P+1,2) iar o cladire de o astfel de inaltime ar deranja din punct de vedere estetic zona.

Deasemenea, trebuie sa luati in considerare faptul ca prin constructia unei cladiri de asemenea anvergura se va produce o aglomerare extrem de severa a zonei tinand seama ca in imediata vecinatate (200 de metri) functioneaza o statie Peco, o biserica ortodoxa, un supermarket (Lidl) si un liceu, un dispensar

uman. Deasemenea, trebuie avut in vedere traficul aglomerat din zona (str Tecuciului fiind legata cu varianta ce trece prin com. Letea-Veche).

Alt aspect care trebuie luat in considerare este lipsa locurilor de parcare din zona, constructia unui asemenea bloc cu multiple apartamente ar duce la congestiunea si mai mult a traficului din zona, fara sa mai amintim de disconfortul creat de logistica pentru constructia unui asemenea imobil (macarale/masini de mare tonaj/zgomot/praf/etc) toate acestea in imediata apropiere a unor imobile tip locuinta)

Fata ce cele prezentate mai sus, va rugam sa respingeti propunerea de schimbare a P.U.Z.-ului propus, respectand normele legale in vigoare.

Adresa e-mail contact:

Cu stima,

23.02.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU
REGISTRATURA
Nr.....117.695.....
din.....23.02.2022

Catre

Primaria Municipiului Bacau (in atentia d-lui Primar)

Referitor la adresa nr 113364/11.02.2022 a Directiei de Urbanism si Planificare strategica Bacau arat urmatoarele:

Ma numesc _____, domiciliat in _____ si in calitate de propletar imobil vecin cu S.C. Dunicec, va aduc la cunostinta urmatoarele

Nu sunt de acord sub nicio forma cu aprobarea constructiei unui imobil de P+7-8 etaje locuinte colective si spatiu comercial la parter, situat pe str Tecuciului nr 3, initiat de S.C. Dunicec avand in vedere ca suprafata de teren pe care ar urma sa se construiasca este inconjurata de proprietati private care se incadreaza in specificul zonei, respectiv locuinte familiale cu P+1/2 etaje asa cum este prevazut si in P.U.G.

Va sugeram si va attentionam sa nu aprobat un asemenea P.U.Z. pentru constructia unui imobil cu P+7-8 etaje in aceasta zona, deoarece ar avea un impact negativ pentru toti vecinii si locuitorii din zona, iar nerespectarea prevederilor legale ce privesc disciplina in constructii va apartine in exclusivitate Primariei Municipiului Bacau si va facem cunoscut ca orice incalcare sau atingere aduse intereselor noastre ca cetateni, le vom ataca in instanta.



22-117645-PBC Pr.Lm. Mun. Bacau 23.02.2022

Cu stima,

23 02.2022

X X X

6. Cu adresa nr. 120251/01.03.2022 se transmit beneficiarului, S.C. DUNICEC COM S.R.L., sesizarile depuse la Primaria Municipiului Bacau cu acordarea unui termen de 10 zile lucratoare pentru a modifica propunerile PUZ sau prezentarea unui motiv de refuz a acestora.

X X X

7. Cu adresa inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 125244/17.03.2022, elaboratorul documentatiei de urbanism, prezinta punctul de vedere cu privire la sesizarile depuse:

2/1.02.2002 OAR

• •

LILIANA BARGU BIROU DE ARHITECTURA

ALEEA VISINULUI NR. BA 600.128 BACAU CUI RO19547310 Tel / Fax: +4 0234.511.697 Email: lilianabargu@gmail.com

Catre :

S.C. DUNICEC COM S.R.L.

Str. Tecuciului nr. 3 Bacau

Referitor la PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE IMOBIL P+7-8 LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE LA PARTER Amplasament: Str. Tecuciului nr. 3, Mun Bacau, Jud Bacau, In conformitate cu REGULAMENTUL LOCAL DE IMPLICARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM IN MUNICIPIUL BACAU, aprobat prin H.C.L. Bacau cu nr. 109/10.05.2012, avand in vedere adresele primite de la persoanele interesate

Va transmitem:

1. Zona construibila delimitata in U2 Reglementari urbanistice si Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Zonal de Urbanism respecta prevederile RLU PUG Municipiului Bacau aprobat prin HCL84/2012 inscrise in CU 410 din 22.07.2020 "AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI"

distanta minima a suprafetei construibile fata de limita posterioara este de 5m

inaltimea cladirilor va fi egala cu maxim dublul distantei fata limita posterioara- Vezi U5 Ilustrare urbanistica

2. Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 5 §a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament și distantele fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

3. Planului Urbanistic Zonal a fost elaborat respectand Legislatia specifica , proiectele de dezvoltarea ale Municipiului Bacau, inclusiv cele de mobilitate, proiectul aprobat si realizat in vecinatate, respectiv Centrul comercial LIDL si este avizat de catre Politia Municipiului Bacau Biroul Rutier.

4. Referitor la edificarea unui volum construit P+8 nivele cf. Memoriu General PUZ "Criterii compositionale":

Forma si spatiul propus urmeaza ierarhia inerenta a functiunilor ce le acomodeaza, a scopurilor urmarite, a semnificatiei dorite si a contextului in care se afla .

10

e-mail: contactprimarie@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

Principiul compositional al noului edificiu a fost acela de a co-exista cu fondul construit existent printr-un volum cu inaltime mare cu ritm egal care sa marcheze volumetric intersectia, ca pandant al volumului bisericii.

Forma intersectiei care include un volum de inaltime mica in centrul ei, statia de carburant, creeaza o deschidere perimetrata mare ce nu este inca bine mobilata cu volume reprezentative. Imobilul propus va fi in planul doi al frontului stradal, cu o retragere de la aliniament similara cu biserica.

Arh. Liliana Bargu

X X X

8. Cu adresele nr. 115286; 117800 si 117645/18.03.2022 se transmite punctul de vedere al elaboratorului documentatiei de urbanism persoanelor care au depus sesizari, punct de vedere care a fost adus la cunostinta publica prin afisare pe site-ul municipiului Bacau.

X X X

9. In sedinta C.T.A.T.U. din data de 23.03.2022 a fost analizata documentatia tip PUZ depusa de S.C. DUNICEC COM S.R.L. si a fost avizata favorabil, conditionat de obtinerea Avizului Comisiei de Circulatie a municipiului Bacau.

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

Serv. Urbanism si
Planificare Strategica,
Urb. Catalin Ghervan

Intocmit,
Responsabil cu informarea si consultarea
publicului,
Ionica Mirela