



Direcția Urbanism

Nr. 185834 din 04.10. 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 și 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 pentru documentația întocmită cu privire la:

**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE CU
MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI; ORGANIZARE A EXECUTIEI
LUCRARILOR, in STR. CORNISA BISTRITEI, nr. 20, mun. Bacau, jud. BACAU.**

faza Plan Urbanistic Zonal – ETAPA PREGATITOARE

- **Persoana responsabila** din partea Primariei Municipiului Bacau:
Ionica Mirela – consilier;
- **Grupul de lucru permanent** din partea Primariei Municipiului Bacau:
Diana-Mihaela Marin – arhitect-sef,
Nicoleta Ciobanu – consilier;
- **Beneficiar:**
POSA MARIUS-VIOREL
Adresa: Bacau;
- **Proiectant General:**
S.C. BIROU DE ARHITECTURA CATALIN FRUNZA S.R.L.
- **Coordonator:**
ARH. DAN PETRUSCA

INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI A CONSTAT IN URMATOARELE ACTIVITATI:

1. Prin cererea cu nr. 170155/14.10.2021 înregistrată la Registratura Primăriei Bacău (împreună cu documentația anexată), beneficiarul solicită eliberarea Avizului de Oportunitate al Arhitectului-Sef pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării lucrărilor de **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE CU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR, in STR. CORNISA BISTRITEI, nr. 20 din mun. Bacau, jud. BACAU.**

X X X

2. In sedinta C.T.A.T.U. din data de 24.11.2021 se analizeaza documentatia depusa si se avizeaza nefavorabil, si se emite **AVIZUL DE OPORTUNITATE** cu nr. 185101/07.12.2021;

X X X

3. Prin cererea nr. 171426/22.08.2022 inregistrata la Primaria Municipiului Bacau, beneficiarul solicita demararea procedurii de informare si consultare a publicului in etapa elaborarii propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal intocmit pentru lucrarile ce urmeaza a se executa pe Str. Cornisa Bistritei, nr. 20 din Municipiul Bacau.

X X X

4. Persoana responsabila cu informarea si consultarea populatiei a afisat pe site-ul Primariei Municipiului Bacau anuntul nr. 171795/23.08.2022 si documentatia faza P.U.Z. depusa de solicitant si notifica in data de 23.08.2022 cu adresa nr. 171795, proprietarii parcelelor vecine astfel:

- LOCATARII BLOCULUI NR. 20 A, Str. Cornisa Bistritei (P.V. AFISARE ANUNT NR. 171807/23.08.2022);
- LOCATARII BLOCULUI NR. 12, SC. A, Str. Cornisa Bistritei (P.V. AFISARE ANUNT NR. 171807/23.08.2022);
- LOCATARII BLOCULUI NR. 12, SC. B, Str. Cornisa Bistritei (P.V. AFISARE ANUNT NR. 171807/23.08.2022);
- PROPRIETARII GARAJELOR NR. 415 ÷ 429 din str. Cornisa Bistritei.

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 Ionica Mirela, de luni+vineri, intre orele 8,00÷13,00, in perioada 24.08.2022 - 06.09.2022;

- sa trimita observatii, sugestii, propuneri despre documentatia depusa spre analiza, in perioada 24.08.2022 - 06.09.2022, in scris la Centrul Informare Cetateni din cadrul Primariei Municipiului Bacau, str. Nicolae Titulescu, nr. 3 sau prin e-mail la adresa contactprimarie@primariabacau.ro.

X X X

5. In urma derularii procedurii de informare si consultare a publicului, in perioada stabilita, au fost depuse urmatoarele sesizari cu privire la documentatia de urbanism, dupa cum urmeaza:

1. Adresa nr. 172744/26.08.2022:

“ _____ in calitate de proprietar al unui apartament situat in blocul din str. Cornisa Bistritei 20 A aflat in vecinatatea terenului proprietate privata pe care domnul POSA MARIUS-VIOREL solicita construirea de spatiu comercial si locuinte colective cu modificarea indicatorilor urbanistici va aduc la cunostinta urmatoarele:

Terenul are dimensiuni reduse si nu suporta amplasarea unui astfel de imobil fara a se asigura distanta fata de blocul deja construit care se cunoaste este un bloc P + 10 etaje iar o astfel de constructie poate sa ii afecteze structura de rezistenta avand in vedere anul constructiei lui 1972.

In zona locurile de parcare si asa sunt limitate, spatii verzi si locuri de joaca pentru copii inexistente iar o eventuala demolare a garajelor din spatele si lateral de terenul respectiv necesita amenajarea unei parcare pentru noi care locuim in zona de mult timp si nu pentru un nou imobil.

Mentionez ca initiatorul constructiei nu are acordul vecinilor apartamentelor de la nivelurile inferioare din blocul 20A, iar conform P.U.G. sunt interzise constructiile noi de locuinte in cartiere de locuinte finalizate.

Daca documentatia a fost analizata in sedinta COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM din data de 24.11.2021 si nu a primit aviz favorabil, de ce se insista in continuare? Credeti ca situatia s-a schimbat? A mai crescut suprafata terenului?

Va rog sa analizati si sa luati in considerare observatiile aduse."

2. Adresa nr. 172363/25.08.2022:

"Referitor la informarea facuta in data de 23.08.2022, prin afisarea anuntului cu privire la solicitarea domnului Posa Marius-Viorel pentru demararea procesului de implicare a publicului in elaborarea:

PLAN URBANISTIC ZONAL – ETAPA PREGATITOARE – ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE A P.U.Z.-ului pentru "Construire spatiu comercial si locuinte colective cu modificarea indicatorilor urbanistici, organizare a executiei lucrarilor in str. Cornisa Bistritei, nr. 20, mun. Bacau, jud. Bacau" si in urma consultarii documentatiei de pe site-ul Primariei Municipiului Bacau, va trimit urmatoarele observatii:

- Prin Avizul de Oportunitate nr. 185101 din 07.12.2021, intocmit de arhitect-sef al municipiului Bacau, se specifica ca documentatia a fost analizata in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 24.11.2021 si nu a fost avizata favorabil din mai multe considerente:

- dimensiunile terenului sunt reduse pentru constructia propusa si vecinatatile sunt nefavorabile;

- terenul nu suporta amplasarea cladirii propuse, pentru ca nu se asigura necesarul de parcare si nu este rezervat teren si pentru locul de joaca;

- conform P.U.G. sunt interzise constructiile noi de locuinte in cartiere de locuinte colective finalizate;

- nu se asigura distanta minima intre locurile de parcare si blocul vecin;

- nu exista acordurile vecinilor apartamentelor de la nivelurile inferioare din blocul vecin (Blocul 20A) deoarece acesti vecini nu sunt de acord cu ridicarea acestei constructii in spatiul solicitat;

- Daca se vor demola garajele amplasate in spatele terenului solicitat pentru aceasta constructie, trebuie amenajata parcare pentru masinile deja existente in zona ale proprietarilor din blocurile alaturate si nu creata o parcare pentru o viitoare constructie;

- Nu se justifica realizarea constructiei si datorita disconfortului creat locatarilor din blocurile apropiate (nivel de zgomot ridicat, cantitate mare de praf produsa, denivelarea terenului existent, ingreunarea accesului auto in zona);

- In campania electorala desfasurata de domnul primar al Municipiului Bacau, acesta a discutat cu locatarii din Blocul 20A din str. Cornisa Bistritei si a promis ca in acest cartier va realiza: locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii si terenuri de sport pentru tineri. Acestea ar fi sugestii ce pot fi aplicate in cazul terenurilor disponibile si nu ridicarea unor constructii pe aceste spatii.

Va rog sa analizati si sa luati in considerare aceste observatii, sugestii si propuneri, deoarece sunt trimise de un locatar din blocul vecin locului solicitat pentru acea viitoare constructie, adica Blocul 20A din str. Cornisa Bistritei.”

3. Adresa nr. 172857/26.08.2022:

“Referitor la informarea facuta in data de 23.08.2022, prin afisarea anuntului cu privire la solicitarea domnului Posa Marius-Viorel pentru demararea procesului de implicare a publicului in elaborarea:

PLAN URBANISTIC ZONAL – ETAPA PREGATITOARE – ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE A P.U.Z.-ului pentru “Construire spatiu comercial si locuinte colective cu modificarea indicatorilor urbanistici, organizare a executiei lucrarilor in str. Cornisa Bistritei, nr. 20, mun. Bacau, jud. Bacau” si in urma consultarii documentatiei de pe site-ul Primariei Municipiului Bacau, va trimitem urmatoarele observatii, sugestii si propuneri:

- Prin Avizul de Oportunitate nr. 185101 din 07.12.2021, intocmit de arhitect-sef al municipiului Bacau, se specifica ca documentatia a fost analizata in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 24.11.2021 si nu a fost avizata favorabil din mai multe considerente:

- dimensiunile terenului sunt reduse pentru constructia propusa si vecinatatile sunt nefavorabile;

- terenul nu suporta amplasarea cladirii propuse, pentru ca nu se asigura necesarul de parcare si nu este rezervat teren si pentru locul de joaca;

- conform P.U.G. sunt interzise constructiile noi de locuinte in cartiere de locuinte colective finalizate;

- nu se asigura distanta minima intre locurile de parcare si blocul vecin;

- nu exista acordurile vecinilor apartamentelor de la nivelurile inferioare din blocul vecin (Blocul 20A) deoarece acesti vecini nu sunt de acord cu ridicarea acestei constructii in spatiul solicitat;

- Pe data de 10 martie 2021, Primaria Bacau informa locuitorii cartierului Cornisa din Bacau ca a inceput identificarea locurilor de parcare din orasul Bacau, in vederea stabilirii cererii de parcare rezidentiale in proximitatea locuintei si ca cei care sunt interesati trebuie sa faca o solicitare catre Asociatia de Proprietari, ce va fi ulterior trimisa de aceasta catre Primaria Bacau. In urma acestei informari, locatarii din blocul 20 A care au in proprietate masini au facut solicitari catre Asociatia de Proprietari nr. 32 Bacau pentru asigurarea locurilor de parcare in apropierea locuintei. Prin urmare, daca se vor demola garajele amplasate in spatele terenului solicitat pentru aceasta constructie, va trebui amenajata parcare rezidentiala pentru masinile deja existente in zona ale proprietarilor din blocurile alaturate si nu create o parcare pentru o viitoare constructie;

- Nu se justifica realizarea constructiei si datorita disconfortului creat locatarilor din blocurile apropiate (nivel de zgomot ridicat, cantitate mare de praf produsa, denivelarea terenului existent, ingreunarea accesului auto in zona). In acest sens a fost depus un document de catre sefa de scara a blocului 20A la Agentia pentru Protectia Mediului Bacau, in care se specifica ca locatarii acestui bloc nu sunt de acord cu ridicarea acestei constructii in spatiul indicat;

- In campania electorala desfasurata de domnul primar al Municipiului Bacau, acesta a discutat cu locatarii din Blocul 20A din str. Cornisa Bistritei si a promis ca in acest cartier va realiza: locuri de parcare, locuri de joaca pentru copii si

terenuri de sport pentru tineri. Acestea ar fi sugestii ce pot fi aplicate in cazul terenurilor disponibile si nu ridicarea unor constructii pe aceste spatii.

Va rog sa analizati si sa luati in considerare aceste observatii, sugestii si propuneri, deoarece sunt realizate de locatari din blocul vecin locului solicitat pentru acea viitoare constructie, adica Blocul 20A din str. Cornisa Bistritei."

3. Adresa nr. 176106/06.09.2022:

"Referitor Adresa nr. 171795 din data de 23.08.2022, emisa de catre Municipiul Bacau, prin Directia Urbanism, adresata "proprietarului garajului cu nr. 416" dar afisata la intrarea in imobilul Bloc nr. 20A, impreuna cu Procesul-Verbal de afisare nr. 171807 din data de 23.08.2022, prin care ni se aduce la cunostinta intentia de modificare a PUZ pentru proiectul CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE CU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI, in str. Cornisa Bistritei, nr. 20,

NOTA: Li s-a raspuns si transmis proprietarilor faptul ca Anuntul nr. 171795/23.08.2022 si Procesul-verbal de afisare nr. 171807/23.08.2022 au fost adresate si afisate la adresa: bloc nr. 20A, str. Cornisa Bistritei si nu "proprietarului garajului cu nr. 416", asa cum au afirmat si li s-a trimis fotografia cu anunturile afisate pe garaje, inclusiv pe garajul cu nr. 416.

IN CALITATE DE COPROPRIETARI ai imobilului cu nr. 20A, va aducem la cunostinta urmatoarele:

In urma consultarii colective, consideram initiativa ca inoportuna, ineficienta si generatoare de tensiuni negative cu impact direct din punct de vedere urbanistic asupra calitatii vietii cetatenilor din cartier, din urmatoarele motive:

1. In cartierul Cornisa Bistritei, numarul parcarilor si implicit a locurilor de parcare este insuficient, raportat la numarul imobilelor si implicit a proprietarilor – detinatori de autovehicule. In acest sens, va rugam sa ne comunicati situatia existenta la nivelul cartierului, sursa provenientei datelor si daca este intocmit la nivelul municipalitatii un plan de mobilitate urbana. Un nou imobil presupune noi locuinte si implicit noi proprietari cu un numar suplimentar de autovehicule fata de cele existente, ce va impune noi locuri de parcare atat pentru proprietari dar si pentru vizitatori sau cumparatori de la viitorul market pentru care se solicita modificarea PUZ-ului.

2. Diferenta de nivel intre cartierul Cornisa Bistritei si strada Alecu Russo este semnificativa, distanta pana la panta (rampa) este mica astfel incat consideram ca edificarea unei constructii multietajata langa blocul 20A poate pune in pericol grav structura de rezistenta a imobilului prevazut cu o scara cu 10 etaje (simplu turn). In conditiile in care terenul ar fi conferit stabilitatea necesara, suntem convinsi ca in perioada anilor 1972 – 1973 cand au fost edificate cele 3 blocuri (19, 20 si 20A), s-ar fi continuat cu variant blocurilor duble turn (10, 11, 12, etc.);

3. In subteranul terenului in cauza sunt pozate retele utilitare de energie electrica, apa, canal si gaze naturale, aspect cunoscut de toti proprietarii de garaje care au obtinut autorizatie de construire la inceputul anilor 90, aspect ce presupune relocarea acestora si implicit cheltuieli in sarcina detinatorului. In ceea ce priveste CRAB sau Primaria Bacau vom urmari cu atentie modul de efectuare a lucrarilor si costurile stabilite in sarcina autoritatii publice locale si vom sesiza autoritatile competente sa verifice legalitatea cheltuielilor, in conditiile in care noi am adus la cunostinta acestora prin prezenta adresa;

4. O simpla evaluare a locurilor de joaca pentru copii scoate in relief viziunea deficitara a tuturor administratiilor care au pastorit acest municipiu dupa anul

1990, astfel incat, raportat la gradul minim de utilizare a suprafetei in cauza de aproximativ 400 mp (existenta retelelor subterane de utilitati) cred ca se putea considera ca fiind de utilitate publica amenajarea unui parc pentru copii prin simpla expropriere a proprietarului si efectuarea lucrarilor ce impuneau in acest sens;

5. In conditiile in care incalzirea globala isi pune amprenta din ce in ce mai pronuntat asupra calitatii vietii, la nivelul administratiei locale se propune modificarea prin PUZ a destinatiei unui teren din spatiu verde in constructii, intr-o zona centrala din municipiul Bacau, o viziune pe care o consideram ca fiind in interesul dezvoltatorilor imobiliari si nicidecum a locuitorilor bacauani, acesti platitori de taxe si impozite locale, in fapt acei cetateni care asteapta masuri si proiecte de natura a le imbunatati calitatea vietii;

6. In conditiile in care se va aproba modificarea PUZ-ului si se va edifica acea constructie multietajata, pentru proprietarii de la etajele inferioare soarele va apune definitiv, locuintele proprietate personala urmand a fi in umbra imobilului ce se va construi, la o distanta de aproximativ 6 metri de blocul 20A.

Ar fi mult mai multe motive de invocat in acest sens, dar consideram ca aceasta problema trebuie tratata cu multa seriozitate si constiinta din partea noastra, a tuturor bacauanilor, bineinteles daca totusi ne dorim o localitate de nivel European, in care sa existe un procentaj semnificativ al suprafetelor ocupate de spatii verzi, arbori, parcuri si parcuri ecologice, etc.

In acest sens va rugam sa nu dati curs propunerii de modificare a PUZ-ului prezentat mai sus.

Cu stima, coproprietarii imobilului Bloc 20A.”

X X X

6. Cu adresa nr. 176986/07.09.2022 se transmit beneficiarului, DL. POSA MARIUS-VIOREL, 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. 179325/14.09.2022, DL. POSA MARIUS-VIOREL, prezinta punctul de vedere cu privire la sesizarile depuse:

“Avand in vedere adresa dvs. nr. 176986/07.09.2022, prin care ne informati cu privire la obiectiile formulate in scris de catre persoanele interesate, in cadrul perioadei de informare si consultare a publicului privind proiectul “CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE CU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI” faza PUZ, amplasat in intravilanul municipiului Bacau, str. Cornisa Bistritei, nr. 20, jud. Bacau, facem urmatoarele precizari:

1. Terenul analizat in documentatia PUZ este proprietate privata, folosinta actuala fiind teren curti-constructii (nu spatii verzi) si are functiunea aprobata prin PUG/2012 de zona locuinte colective.

2. Regulamentul General de Urbanism nr. 525/1996 asigura cadrul general ce trebuie avut in vedere la intocmirea planurilor de urbanism ale localitatilor, iar in cazul Municipiului Bacau, PUG-ul prevede in zona locuinte colective propuse cu regim mediu de inaltime P + 6 – 10 niveluri.

3. Avand in vedere Avizul de Oportunitate nr. 189101/07.12.2021 nefavorabil, documentatia PUZ propusa a fost modificata astfel:

- cladirea propusa se conformeaza dimensiunilor reduse ale terenului. Se propune un regim mediu de inaltime P + 3 - 4R si un gabarit redus care poate acomoda cate un apartament pe fiecare etaj;

- la parterul blocului propus, in locul spatiului comercial se va amenaja un spatiu de joaca;

- locurile de parcare necesare sunt propuse doar pe terenul studiat, proprietate privata, nu in vecinatatea acestuia. Acestea au fost dimensionate conform reglementarilor din Planul Urbanistic General al Municipiului Bacau, ale Regulamentului Local de Urbanism si ale Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014. Fata de propunerea initiala, locurile de parcare au fost reduse de la 6 la 4 locuri de parcare si sunt amplasate la o distanta mai mare de 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

- conform studiului de insorire realizat, fatadele corpului de cladire propus cat si al locuintelor din vecinatatea amplasamentului sunt luminate de razele soarelui, asigurand insorirea camerelor de locuit timp de cel putin 1,5 ore pe zi, la solstitiul de iarna, in intervalul orar 9,45 – 11,15, dupa acest interval nemaifiind afectate de umbrele purtate de constructia propusa.

4. Conform avizelor de amplasament: aviz favorabil CRAB (retea apa si retea canalizare), avize favorabile DELGAZ GRID (retea gaz si retea curent electric), aviz favorabil THERMOENERGY (retea agent termic), terenul studiat nu este traversat de retele de utilitati subteran sau suprateran.

5. Pe timpul executiei lucrarilor de construire se vor lua masuri pentru limitarea pe cat posibil, a surselor de praf si de zgomot.

Avand in vedere faptul ca avizele obtinute in baza documentatiilor depuse ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. 801/24.09.2021, eliberat de Primaria Municipiului Bacau sunt toate favorabile, in sensul ca respecta prevederile normelor specifice, respectiv sanatatea populatiei, mediu si celelalte norme impuse, facem precizarea ca mentinem toate propunerile tehnice din documentatia de urbanism pe care v-am prezentat-o si care urmeaza sa fie supusa aprobarii Consiliului Local al Municipiului Bacau.”

X X X

8. Cu adresele nr. 172857; 172744 ;172363; 176106/16.09.2022, s-a trimis (prin e-mail si prin posta, cu confirmare de primire) punctul de vedere al beneficiarului catre persoanele care au depus sesizari, punct de vedere care a fost afisat si pe site-ul municipiului Bacau, sectiunea urbanism - documente urbanism.

X X X

9. Documentatia Plan Urbanistic Zonal intocmita pentru **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE CU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI; ORGANIZARE A EXECUTIEI LUCRARILOR**, in intravilanul Municipiului Bacau, **Str. Cornisa Bistritei, nr. 20** a fost analizata si avizata nefavorabil in sedinta C.T.A.T.U. din data de **28.09.2022**, din urmatoarele considerente si cu urmatoarele recomandari:

- nu este un amplasament propice pentru o astfel de investitie;
 - nu se respecta prevederile legale;
 - realizarea unui studiu de insorire corect;
 - distanta intre blocul propus si cel existent – 7 m – inadmisibil din punct de vedere al organizarii urbanistice;
 - corelarea locurilor de parcare cu functiunile de locuire (si in functie de suprafata utila a apartamentelor) si eventuala functiune comerciala.
- 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

Serviciul Urbanism si Planificare Strategica,
Urb. Catalin Ghervan

Intocmit,
Responsabil informarea
si consultarea publicului
Ionica Mirela