

CĂTRE,  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU  
Str. Mărășești, nr. 6  
BACĂU

Arch. def. + corectarea  
3.07.2014  
✓ Allen  
L. Stomion

Subscrisa SC GENERAL CONSTRUCTII TEHNIC PLUS SRL, cu sediul în com. Filipești nr.288, jud.Bacău, înregistrată la Registrul Comerțului Bacău sub nr. J.04/1045/1995, cod fiscal RO 7682754, reprezentată prin administrator Canache Viorica, față de obiecțiile comunicate cu adresa dvs. nr. 28241/20.06.2014 privind P.U.Z., vă comunicăm următoarele:

1. Cu privire la lățimea drumului de acces vecin cu Ansamblul de locuințe arătăm că va fi corectată această eroare a însă vă aducem la cunoștință că drumul de acces are de fapt, la intrare, o lățime de 2,5 m, pe o lungime de aproximativ 7 m după care într-adevăr lățimea drumului devine de 3 m.

În fapt când s-au făcut măsurătorile, s-a măsurat lățimea acestuia doar la intrarea pe drumul de acces și de aici provine eroarea, dar va fi corectată așa cum am precizat

2. Față de solicitarea petentei Boană Ileana Cornelia de a modifica numele proprietarului vecin Boană Vasile, vă aducem la cunoștință că la momentul întocmirii documentației s-au avut în vedere vecinii care figurează la OCPI. Ori, d-na Boană Ileana Cornelia nu a făcut dovada că este proprietara terenului învecinat- cel puțin subscrisei nu i-au fost comunicate nici un fel de acte de proprietate.

Dacă va fi făcută o astfel de dovadă, desigur că se vor face rectificări.

3. Cu privire la susținerea d-lui Petraru Costel Daniel în sensul că regimul de înălțime P+2+M „este cu mult mai mare față de înălțimea locuințelor cu care se învecinează cartierul” arătăm că această susținere este complet nefondată întrucât din analiza pieselor desenate –planșele ce însoțesc documentația depusă – se observă că alăturat construcțiilor pentru care s-a întocmit PUZ există încă alte 6 construcții de aceeași înălțime, P+2+M!

Aceste construcții alăturate, toate șase de aceeași înălțime P+2+M, au fost aprobate prin „Hotărârea privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire vile de locuințe P+2+M și împrejmuire teren str. Lunca Bistriței nr. 4, nr. 122/27.03.2008.

Pentru emiterea Hotărârii nr. 122/2008 a fost studiată o zonă în suprafață de 17529 mp (cf.anexa 1 la Hotarea 122/27.03.08), ce a cuprins și zona unde avem intenția sa construim acum.

După emiterea acestei hotărâri a fost eliberată Autorizația de construire nr.272/12.06.2008 prin care subscrisa a fost autorizată să execute 6 locuințe tip vilă, care există în prezent și figurează pe schițele anexate.

La data de 03.10.2011 a fost eliberată și autorizația nr.272 de continuare a lucrărilor autorizate conform autorizației nr. 272/12.06.2008.

4. Cu privire la distanța dintre viitoarele locuințe solicităm să aveți în vedere că la întocmirea documentațiilor au fost respectate absolut toate prevederile legale referitoare la distanțele dintre proprietăți.

5. Față de sesizarea on-line trimisă de d-l Gheorghian Ovidiu, vă rugăm să sesizați că acesta nu invocă nici un fel de neajuns pe care i l-ar putea aduce viitoarele construcții.

Mai mult decât atât, solicităm să aveți în vedere că potrivit dispozițiilor art. 39 din HCL 109/2012 doar „proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de intențiile de elaborare PUZ pot face observații în scris depuse la registratura Primăriei Municipiului Bacău”.

Ori, sesizarea on-line trimisă de d-l Gheorghian Ovidiu în primul rând nu a fost depusă la registratura Primăriei Municipiului Bacău așa cum prevede articolul menționat, și în al doilea rând nu îndeplinește condiția de a fi „direct afectat” deoarece imobilul dânsului nu este în imediata vecinătate a construcțiilor noastre, ci se află la distanță de acestea, aspect care se poate observa cu ușurință din documentație.

6. Va mai aducem la cunostinta ca prin Ordinul de Ministru nr. 835/2014 publicat in Monitorul Oficial nr. 425/10.06.2014 a fost abrogat art. 4 din Ordinul de Ministru nr. nr. 2701/2011 care prevede sanctiunea nulitatii de drept pentru documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului care se aproba fara respectarea Ordinului 2701/2011.

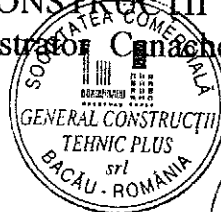
In situatia de fata s-a urmat deja procedura informarii si consultarii publicului cu privire la elaborarea PUZ-lui intocmit de subscrisa inasa, independent de aceasta, nu mai exista oricum acea sanctiune a nulitatii de drept astfel incat obiectiile pe care ni le-ati comunicat, nefacand dovada nici unui prejudiciu concret, cert, adus vreunui vecin direct afectat, sunt lipsite de relevanta juridica.

7. Nu în ultimul rând trebuie să aveți în vedere că după aprobarea PUZ și eliberarea autorizației de construcție vor fi create noi locuri de muncă pentru cetățenii Bacăului, că în urma încheierii contractelor de muncă subscrisa va achita toate datoriile către stat, și prin urmare bugetul local va avea doar de câștigat.

Pentru cele expuse mai sus vă solicităm să constatați că obiecțiunile depuse sunt nefondate și să le respingeți, cu excepția pct. 1 –unde va fi corectată documentația și a punctului 2-dacă va fi făcută dovada proprietății.

27.06.2014

SC GENERAL CONSTRUCȚII TEHNIC PLUS SRL  
prin administrator Canache Viorica



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Viorica Canache", written over the stamp and extending to the right.



tel. +40 (0)742 - 78.33.22  
fax +40 (0)234 - 51.56.72  
e-mail: frontal.systems@gmail.com  
BACAU str. Nordului 2 / B / 4

sisteme profesionale in constructii  
CONSULTANTA - PROIECTARE - EXECUTIE

J04/837/2002 , Cod unic:15053453  
cap.social 2.000.000 lei  
cont. BRD\_SG Bacau  
RO12.BRDE.040SV.0252144.0400

# CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL DE LOCUINTE COLECTIVE

PROIECT NR. 525/2013  
FAZA P.U.Z.

DOCUMENTATIE IN VEDEREA CONSULTĂRII PUBLICULUI

AMPLASAMENT:

**STR. LUNCA BISTRITEI NR. 12  
MUN. BACĂU, JUDEȚUL BACĂU**

BENEFICIAR:

**S.C. \_ GENERAL CONSTRUCȚII TEHNIC PLUS \_ S.R.L.**

PROIECTANT:

**S.C. \_ FRONTAL D.I. SYSTEMS \_ S.R.L. BACĂU**

**Către :**

**S.C. General Construcții Tehnic Plus S.R.L.**

## **RĂSPUNSURI**

### **formulate în urma sesizărilor publicului**

În urma notificării formulate de Primăria mun. Bacău sub nr. 28241 / 20.06.2014, vă comunicăm prin prezenta modificările făcute asupra documentației PUZ pentru a putea concilia obiecțiile formulate de publicul interesat, depuse la Primăria mun. Bacău, cu nr. 28624 / 27.05.2014, nr. 29249 / 03.06.2014, nr. 29269 / 03.06.2014, nr. 30645 / 18.06.2014

**1. Pentru :**

**dl. POPA Neculai (nr. 29249 / 03.06.2014)  
str. Lunca Bistriței nr.14**

**1/ Lățimea drumului** a fost actualizată pe planșele aferente documentației PUZ, în conformitate cu documentația cadastrală prezentată de dna. BOANĂ Ileana Cornelia, respectiv de 3,00m în dreptul porții de intrare pe proprietatea dumneaei, în loc de 2,50m.

**2/ Regimul de înălțime** între construcții învecinate este reglementat prin HG nr. 5252/1996 care a aprobat Regulamentul General de Urbanism, în cadrul Art.31, care prevede următoarele :

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a zonei învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele un cladire imediat învecinate

(2) În sensul prezentului regulament, *clădirii imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii

(3) Fac excepție de la prevederile alin (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Astfel, prin documentația PUZ întocmită s-au propus construcții cu regim de înălțime P+2+Mansardă, care nu depășesc cu mai mult de două niveluri regimul mediu de înălțime a zonei, care este cu P+1 pe latura de NORD (trei construcții din patru) și cu P+2+M pe latura de SUD (conform PUD aprobat prin HCL nr.122/27.03.2008)

Pe de altă parte, construcțiile ce sunt propuse a se construi nu pot fi considerate *imediat învecinate* deoarece nu sunt pe aceeași parte a străzii cu locuința dv.

- În ceea ce privește **structura de rezistență** a locuinței dv. vă asigurăm că distanța la care sunt amplasate construcțiile propuse exclude orice influență negativă asupra siguranței și integrității locuinței dv.
- **umbrirea terenului** nu este reglementată printr-un act normativ. Doar însorirea încăperilor de locuit este reglementată, prin Ordinul 119/2014.
- **dreptul la intimitate** este reglementat prin Codul civil, care prevede pentru construcțiile propuse ce au ferestre către vecini o distanță minimă de 2,00m de la limita de proprietate.

**3/ Distanța** între construcții este reglementată prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 în cadrul Art.3, care prevede următoarele :

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiul de însorire care să confirme respectarea prevederilor de la alin. (1).

În urma detalierei studiului de însorire pentru fiecare construcție în parte, s-a evidențiat necesitatea ca distanța dintre locuința dv. și construcția propusă (vila nr.9) să fie majorată prin deplasarea amplasamentului propus în varianta inițială cu 2,00m spre SUD și 4,20m spre EST.

Prin această modificare adusă variantei inițiale distanța între clădirile menționate este acum de **10,30m** (față de înălțimea la streșină a vilei nr.9, care este de 10,20m).

## 2. Către :

**dl. PETRARU Costel Daniel** (nr. 29269 / 03.06.2014)  
**str. Lunca Bistriței nr.14 C**

**1/ Lățimea drumului** a fost actualizată pe planșele aferente documentației PUZ, în conformitate cu documentația cadastrală prezentată de dna. **BOANĂ Ileana Cornelia**, respectiv de 3,00m în dreptul porții de intrare pe proprietatea dumneaei, în loc de 2,50m.

**2/ Regimul de înălțime** între construcții învecinate este reglementat prin HG nr. 5252/1996 care a aprobat Regulamentul General de Urbanism, în cadrul Art.31, care prevede următoarele :

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii mediei clădirilor învecinate, și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două treimi înălțimea imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fără excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuantificate într-un plan urbanistic zonei, aprobat conform legii.

Astfel, prin documentația PUZ întocmită s-au propus construcții cu regim de înălțime P+2+Mansardă, care nu depășesc cu mai mult de două niveluri regimul mediu de înălțime a zonei, care este cu P+1 pe latura de NORD (trei construcții din patru) și cu P+2+M pe latura de SUD (conform PUD aprobat prin HCL nr.122/27.03.2008)

Pe de altă parte, construcțiile ce sunt propuse a se construi nu pot fi considerate *imediat învecinate* deoarece nu sunt pe aceeași parte a străzii cu locuința dv.

- În ceea ce privește **siguranța și integritatea** locuinței dv. vă asigurăm că distanța la care sunt amplasate construcțiile propuse exclude orice influență negativă asupra locuinței dv.
- **umbrirea terenului** nu este reglementată printr-un act normativ. Doar însorirea încăperilor de locuit este reglementată, prin Ordinul 119/2014.
- **nivelul de zgomot** nu va depăși pragul normat al activităților normale ce se desfășoară în cadrul unei zone de locuințe iar **poluarea** va fi inexistentă, întrucât funcțiunea de locuire nu generează factori nocivi care să afecteze mediul
- **dreptul la intimitate** este reglementat prin Codul civil, care prevede pentru construcțiile propuse ce au ferestre către vecini o distanță minimă de 2,00m de la

limita de proprietate.

**3/ Distanța** între construcții este reglementată prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 în cadrul Art.3, care prevede următoarele :

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însoțire care să confirme respectarea prevederilor de la alin. (1).

În urma detalierii studiului de însoțire pentru fiecare construcție în parte, s-a evidențiat necesitatea ca distanța dintre locuința dv. și construcția propusă (vila nr.8) să fie majorată prin deplasarea amplasamentului propus în varianta inițială cu 2,00m spre SUD și 1,20m spre EST.

Prin această modificare adusă variantei inițiale distanța între clădirile menționate este acum de **14,80m** (față de înălțimea la streșină a vilei nr.8, care este de 10,20m).

**3. Către :**

**dna. BOANĂ Ileana Cornelia** (nr. 28624 / 27.05.2014)  
**str. Lunca Bistriței nr.14 D**

**1/ Lățimea drumului** a fost actualizată pe planșele aferente documentației PUZ, în conformitate cu documentația cadastrală prezentată de dv. , respectiv de 3,00m în dreptul porții de intrare pe proprietate, în loc de 2,50m.

**4. Către :**

**dna. BUJOR Cristina Mihaela** (nr. 30645 / 18.06.2014)  
**str. Lunca Bistriței nr.12, vila 4, ap.7**

**1/ Locurile de parcare** pentru noile construcții propuse au fost calculate în conformitate cu cerințele Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului mun. Bacău, care prevede o normă de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament, la care se mai adaugă încă 0,5 locuri de apartament pentru vizitatori.

Pentru un nr. de 48 de apartamente noi în cele trei construcții propuse rezultă un necesar de 96 de locuri, dintre care 60% amplasate în parcări subterane.

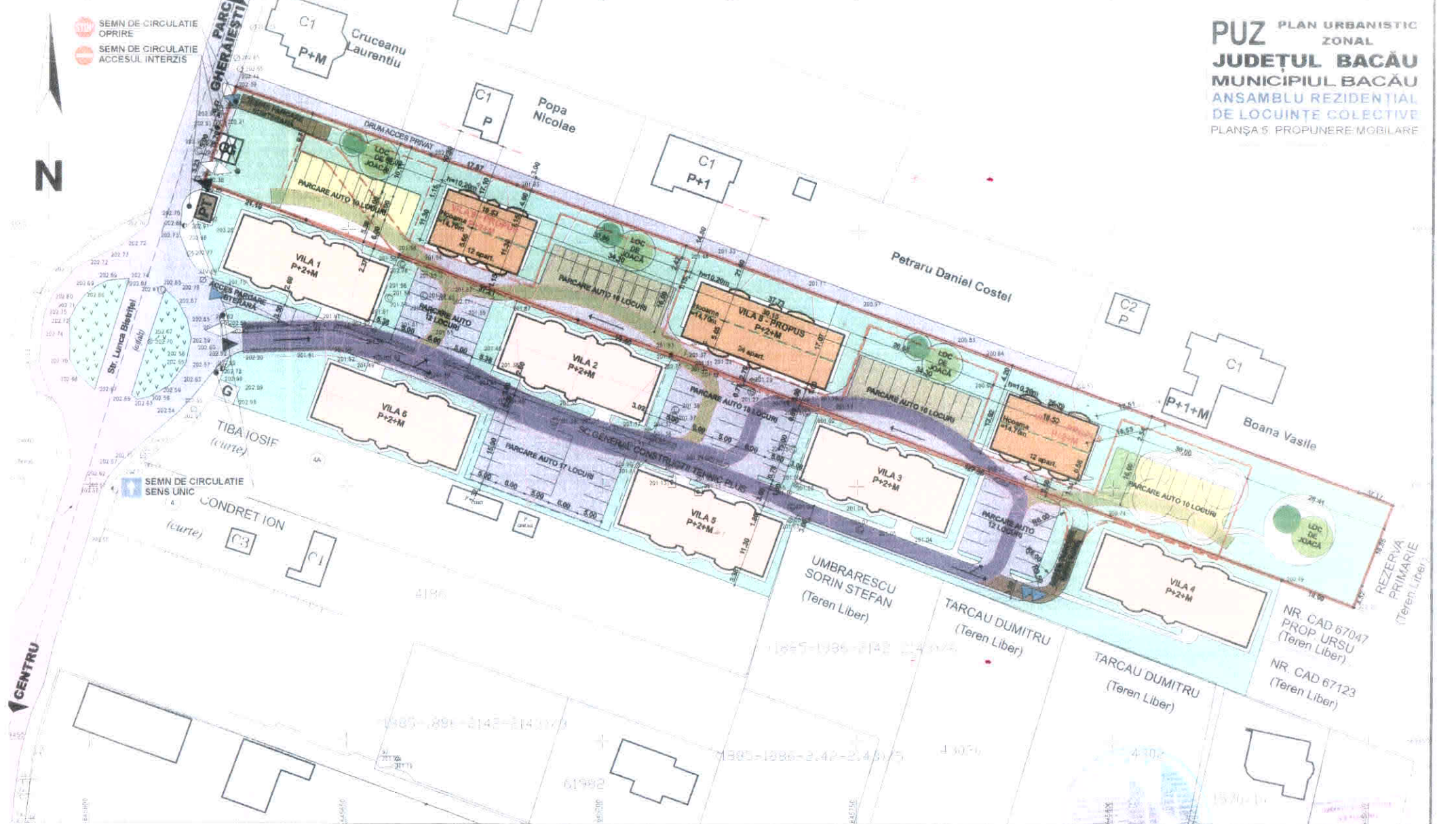
Prin proiect s-a prevăzut un nr. de 124 de locuri, din care 40 de locuri supraterane și încă 84 de locuri amplasate subteran care asigură necesarul normat pentru 48 de apartamente noi, rămânând și un plus de 28 de locuri pentru apartamentele din construcțiile deja existente în ansamblul "Grădina cu magnolii".

**2/ Locurile de joacă** pentru copii sunt prevăzute cu împrejmuire adecvată, chiar dacă nu există norme care să se refere la restricții de vecinătate în raport cu locurile de parcare.

Prevederile PUZ -ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din Primăria municipiului Bacău și aprobarea sa de către Consiliul Local Bacău.

Întocmit,  
arh. Vlad Dan DIMITRIU

ORDINUL MINISTRULUI DE SĂNĂTĂȚIE
2449
Vlad Dan DIMITRIU



**LEGENDĂ**

- |  |   |  |                                  |
|--|---|--|----------------------------------|
|  | LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ                      |  | LOCUINȚE COLECTIVE EXISTENTE     |
|  | LIMITĂ TEREN GENERATOR P.U.Z.             |  | LOCUINȚE COLECTIVE PROPUSE       |
|  | ACCES PIETONAL                            |  | SPAȚII PLANTATE                  |
|  | ACCES CAROSABIL                           |  | CIRCULAȚII CAROSABILE            |
|  | ACCES CAROSABIL PARCARE SUBTERANĂ         |  | CIRCULAȚII PIETONALE             |
|  | PARCARE SUBTERANĂ PROPUȘĂ (72 LOCURI)     |  | PUNCT TRANSFORMARE EN. ELECTRICĂ |
|  | PARCARE SUBT. PROPUȘĂ ETAPA 2 (66 LOCURI) |  | PLATFORMA COLECTARE DEȘEURI      |

Sistem de proiecte X-Y - STEREO70  
 Sistem de referință alimetric Z-Marea Neagră  
 Plan topografic întocmit ing. Danis Neculai

**FRONTAL**  
 D.I. Systems S.R.L. Bacău  
 JU4 / 837 / 2002, Cod Unic înregistrare - RO 15053453

Sef proiect: arh. Vlad DIMITRIU  
 Proiectat: urb. Laura BEURAN  
 Desenat: urb. Laura BEURAN

BENEFICIAR: S.C. General Construcții Tehnic Plus S.R.L.  
 OBIECTIV: Ansamblu rezidențial de locuințe colective  
 AMPLASARE: str. Luca Bistriței nr.12

**PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ**  
 SCARA: 1:500  
 PLANSĂ: U5