

[Handwritten signatures and initials]

CE (31)
[Handwritten mark]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU
12 01 16513
6

MAGENTA REZIDENTIAL PATRU S.R.L.

București, str. Foișorului nr. 7, bl. F5C, sc. 1, et. 1, ap. 5, sector 3, J40/22889/2007, CUI 22875600,

Catre,

Primaria Municipiului Bacau

Referitor: Notificare nr. 46551 din 29.12.2015

Subscrisa MAGENTA REZIDENTIAL PATRU SRL, având în vedere notificarea nr. 46551 din 29.12.2015 prin care am fost înștiințați cu privire la sesizările formulate de către proprietarii parcelelor învecinate cu obiectivul **CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI LOCUINTE COLECTIVE**, din str. Pictor Theodor Aman nr. 33, Municipiul Bacau, jud. Bacău, al cărui beneficiar este societatea MAGENTA REZIDENTIAL BACAU, vă comunicăm următoarele:

Societatea MAGENTA REZIDENTIAL PATRU S.R.L. este parte a grupului de firme **GRUPO EMPRESARIAL MAGENTA S.A.** cu sediul în Spania.

Obiectivul proiectelor dezvoltate de grupul **GRUPO EMPRESARIAL MAGENTA S.A.** nostru, este, dincolo de rentabilitatea firească a unei societăți comerciale, acela de a participa la dezvoltarea economica-socială a orașelor în care acestea sunt localizate, toate lucrările noastre tinând seama întotdeauna și de armonizarea cu mediul înconjurător.

În cazul de față, societatea **MAGENTA REZIDENTIAL PATRU SRL**, proprietatar al terenului situat în Bacău, str. Pictor Aman nr. 33, prin implementarea proiectului propus urmărește să contribuie la dezvoltarea urbanistică a orașului, crearea de noi locuri de muncă, suplimentarea spațiului locativ și comercial, răspunzând, astfel, la nevoile economico- sociale ale Municipiului Bacău.

În consecință, intenția noastră este aceea de a dezvolta un proiect care respectă întocmai atât legile și normele în vigoare, cât și hotărârile Consiliului Local Bacău.

În ceea ce privește sesizările proprietarilor imobilelor învecinate, înțelegem să obiectivul **CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI LOCUINTE COLECTIVE**, din str. Pictor Theodor Aman nr. 33, Municipiul Bacau, jud. Bacău, vă rugăm să aveți în vedere următoarele precizări:

I. Sesizarea nr. 48223 formulată de Universitatea George Bacovia

1. Referitor la specificul zonei

Conform Anexei la Certificatul de Urbanism nr. 274 din 17.06.2015

a). Funcțiunea dominantă a zonei:

- *Institutiile publice reprezentative, institutiile publice de interes regional sau local, servicii, comerț, situate în clădiri independente sau cu alte funcțiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit);*
- *Zona cu institutiile de interes public și sau terenuri libere care prin adăugarea de noi obiective va conduce la ridicarea gradului urban.*

b). Funcțiunea complementare admise:

- *Locuire;*

2. Referitor la prejudiciul adus activității Universității George Bacovia

În elaborarea documentației pentru construcția propusă, a fost avută în vedere situația existentă din teren, cât și a documentațiilor depuse la Primăria Mun. Bacău biroul de Urbanism.

3. Referitor la regimul de înălțime

Conform anexei de la certificatul de urbanism, **regim de înălțime admis P+2E, a fost întocmită** documentația în faza PUZ, pentru a obține o derogare de la prevederile urbanistice ale zonei conform prevederilor legii nr.350/2001, specificat prin Aviz de Oportunitate Nr. 35307 din 18.08.2015

4. Referitor la distanța minimă între clădiri

Conform regulamentului local de urbanism și a Codul Civil *“distanța minimă între clădiri trebuie să fie egală cu jumătate din înălțimea celei mai mari dintre ele, dar nu mai mică de 3 m”*.

II . Sesizarea nr. 47916 formulată de Sport Club Municipal Bacău

1. Referitor la terenul de amplasament și a spațiului verde existent și propus pe acesta.

Terenul pe care urmează să fie edificată construcția este proprietatea privată a societății MAGENTA REZIDENTIAL PATRU SRL conform contractului de Vânzare – Cumpărare autentificat sub nr. 1105 din 10 aprilie 2008 .

La data întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de tăiere, pe amplasament se aflau un nr. de 86 de arbori și arbuști ornamentali proveniți din plantații artificiale compuse din salcâmi, castani, tei, tuia, pini, 4 nuci și un stejar. iar pentru compensarea celor 86 de arbori tăiați, s-au/se vor planta perimetral imobilului 21 de nuci și 65 arbori și arbuști ornamentali.

Obligația plantării arborilor ne revine după terminarea lucrărilor de construcție.

Conform Regulamentului Local de Urbanism:

“Necesarul minim de spații verzi de folosință comună pentru locuințe va reprezenta 10% din SCD.

În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construcție va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o

zona cat mai apropiata parcelei in cauza, in suprafata egala cu diferenta dintre necesarul minim pe parcela si suprafata realizata pe parcela, numai cu acordul administratiei publice locale."

Conform Acordului de Mediu Mediu Nr7din 28.09.2010, pentru compensarea spatiului verde sau stabilit si realizat urmatoarele lucrari:

- s-au amenajat spatii verzi si jocuri de copii in urmatoarele locatii: Anl Letea [3275,57 mp], ANL Teiului [2363,00], Parcul Nord [4984,06 mp] Gradinita str. Radu Negru
- pentru primele doua locatii s-au amenajat spatii verzi prin gazonare, plantare de arbori si arbushti, amplasare de mobilier urban (banci si cosuri de gunoi stradale) si echipamente de jocuri pentru copii (tobogane, leagane, balansoare, groapa de nisip, etc.). Pentru Parcul Nord s-a solicitat si s-a executat reabilitarea spatiului verde prin regazonare, plantare de arbori si arbushti.

Toate costurile realizarii acestor lucrari au fost suportate de catre MAGENTA REZIDENTIAL PATRU SRL, iar dupa finalizarea acestora au fost predate catre Primăria Bacau obligatia intretinerii revenind acesteia.

2. Referitor la conditiile de antrenament

Viitoarea constructie este propusa pe un teren proprietate privata, teren ce nu apartine, nu a apartinut bazei sportive a Municipiului Bacau, astfel antrenamentele sportive nu s-au desfasurat si nici nu se vor desfasura pe acest teren intrucat nu a fost amenajat pentru astfel de activitati.

Evident ca la ridicarea oricarui edificiu presupune un anumit efort de transport si uz de materiale, circulatie si zgomot, disconfort pentru diminuarea caruia SC Magenta Rezidential Patru va lua toate masurile necesare.

Pentru orice disconfort aparut pe durata exploatarii constructiei peste limitele admise, beneficiarul se angajeaza sa ia toate masurile necesare diminuarii acestora.

3. Referitor la regimul de inaltime

Conform prevederile ordinului sanatatii nr. 119/2014 art. 3 alin.1:

[(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 :1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

Se va intocmi un Studiu de Insorire, ce va fi depus spre avizare la Directia Sanitara Publica Bacau, urmand ca dupa aflarea concluziilor acestuia, in cazul in care acesta nu va respecta durata minima de insorire la solstitiu de iarna, sa fie luate masurile necesare reproiectarii constructiei propuse.

4. Referitor la locul de joaca

Intrucat Regulamentul Local de Urbanism nu specifica o suprafata minima pentru spatiul de joaca ci doar o reglementare din punct de vedere a amplasarii acestuia ["amenajarea locurilor de joaca se va executa pe amplasamentul propus constructiei"] enuntul este unul eronat .

Conform R.L.U. " *Se vor asigura spatii libere de folosinta comuna (locuri de joaca, spatii verzi plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale) in proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata (SCD) la nivel de parcela.*"

5. Referitor la locurile de parcare

Conform Regulamentului Local de Urbanism :

"Necesarul locurilor de parcare pentru Locuinte colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai putin decat un loc la 100mp din SCD. Se vor asigura locuri de parcare subterane sau in garaje in proportie minima de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.*

Afirmatia "pertinent" este gresita, intrucat, conform contractului de inchiriere, terenul pentru amenajarea locurilor de parcare, apartine unei persoane juridice.

In prezent terenul este asfaltat [nu parcare amenajata deoarece nu prezinta niciun fel de marcaj rutier din care sa rezulte asta] si intrucat este proprietate privata, parcare sau stationarea autoturismelor se face in mod abuziv.

6. Referitor la calea de acces

Terenul asupra caruia se doreste executia lucrarilor la nivelul carosabil si a cailor de acces existente se afla in domeniul public al Mun. Bacau, conform plansei U2- Plan de Situatie – Reglementari urbanistice.

Conform Acordului de parteneriat dintre Consiliul Local Bacau si Magenta Rezidential Patru S.R.L, lucrarile propuse vor fi executate pe riscul si cheltuiala sa, investitorul avand obligatia ca dupa realizarea lucrarilor sa le doneze Municipiului Bacau.

Caile de acces rutiere si pietonale, cat si a amenajarilor rutiere din zona, se va realiza pe baza avizului Biroului Rutier din cadru Politiei Municipiului Bacau.

III. Sesizarea nr. 48476 formulata de Asociatia de Proprietari 94D

Referitor la terenul de amplasament si a spatiului verde existent si propus pe acesta.

Terenul pe care urmeaza sa fie edificata constructia proprietatea privata a societatii MAGENTA REZIDENTIAL PATRU SRL conform contractului de Vanzare – Cumpare autentificat sub nr. 1105 din 10 aprilie 2008 .

La data intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de taiere, pe amplasament se aflau un nr de 86 de arbori si arbusti ornamentali proveniti din plantatii artificiale compusa din salcami, castani, tei, tuia, pini, 4 nuci si un stejar. iar pentru compensarea celor 86 de arbori taiati, s-au/se vor plantat perimetral imobilului 21 de nuci si 65 arbori si arbusti ornamentali.

Obligatia plantari arborilor ne revine dupa terminarea lucrarilor de construire.

Conform Regulamentului Local de Urbanism:

"Necesarul minim de spatii verzi de folosinta comuna pentru locuinte va reprezenta 10% din SCD.

In cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafața egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.”

Conform Acordului de Mediu Nr. 7 din 28.09.2010, pentru compensarea spațiului verde s-au stabilit și s-au realizat următoarele lucrări:

- s-au amenajat spații verzi și jocuri de copii în următoarele locații: Anl Letea [3275,57 mp], ANL Teiului [2363,00], Parcul Nord [4984,06 mp] Grădina str. Radu Negru

- pentru primele două locații sau amenajat spații verzi prin gazonare, plantare de arbori și arbuști, amplasare de mobilier urban (bancă și cosuri de gunoi stradale) și echipamente de jocuri pentru copii (tobogane, leagăne, balansoare, groapă de nisip, etc.). Pentru Parcul Nord s-a solicitat și executat reabilitarea spațiului verde prin regazonare, plantare de arbori și arbuști.

Toate costurile realizării acestor lucrări au fost suportate de către MAGENTA REZIDENTIAL PATRU SRL, iar după finalizarea acestora au fost predate către Primăria Bacău obligația întreținerii revenind acesteia.

2. Referitor la supraaglomerarea zonei de parcare

Intrucât proiectul prevede amenajarea unor noi locuri de parcare și cai de acces [pe proprietăți private], cele deja existente nu vor fi afectate

Deoarece propunerile căilor de acces rutiere și pietonale, cât și a amenajărilor rutiere din zonă, se va realiza pe baza avizului Biroului Rutier din cadrul Poliției Municipiului Bacău, în urma depunerii documentației spre avizare, ne va fi comunicat faptul că traficului rutier existent va fi supraaglomerat prin proiectul propus se vor lua măsurile necesare evitării acestuia.

3. Referitor la ridicarea nivelului de poluare din zonă

Evident că la ridicarea oricărui edificiu presupune un anumit efort de transport și uz de materiale, circulație și zgomot, disconfort pentru diminuarea caruia SC Magenta Rezidential Patru va lua toate măsurile necesare.

Orice disconfort apărut în timpul exploatarei construcției peste limitele admise beneficiarul se va angaja în a lua toate măsurile necesare diminuării acestora.

Va asigurăm de întreaga noastră considerație și colaborare în vederea clarificării oricăror nelămuriri.



MAGENTA REZIDENTIAL PATRU SRL

