

**REFERITOR LA ANUNTUL PUBLIC NR.49443/11.05.2020-
CONSULTARE PRIVIND”P.U.D.-CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII
MEDICALE AMBULATORIU P+3 NIVELE”- BUZAU,STR.NICOLAE
TITULESCU,NR.18(conform certificat de urbanism nr.881din 26.09.2019,
si certificat de adresa nr 181 / 14.05.2020 eliberate de Primaria Buzau)
Beneficiar: S.C.IDEEA DENT S.R.L. –BUZAU**

• SCRISOAREA I- imobil nr.2:

1.-amplasarea constructiei este perfect legala chiar si pe limita de hotar cu conditia realizarii tuturor masurilor tehnice ce se impun pentru neafectarea vecinatatilor construite si respectarea codului civil ;aceasta cade in sarcina specialistilor,restul fiind consideratii inafara unei pregatiri tehnice in domeniul proiectarii constructiilor;

2.-constructia existenta ,respectiv nr.2, a fost construita in perioada interbelica cu respectarea stricta a codului civil de la acea vreme care nu permitea ferestre spre vecin la o distanta mai mica de 1,90m ; ca atare ,ferestrele in discutie au fost create mai tarziu(fara autorizatie),conducand la nerespectarea distantei de vecinatate(vedere in actuala proprietate de la nr.18) ;in concluzie fatada respectiva este calcan , cu expunere spre nord(aprox,)si f.aproape de limita de proprietate,asa cum, de altfel se constata ca sunt aproape toate constructiile de la aceasta latura a strazii,construite in aceeasi perioada.Se mentioneaza ca imobilul propus nu va avea ferestre catre imobilul de la nr.2-fiind calcan.

3.-este problema specialistilor sa rezolve ridicarea schelelor pentru imobilul propus,fara afectarea imprejmuirii mentionate ,iar consolidarea casei existente ,in orice conditii se va efectua in cadrul proprietatii ,prin interventii interioare datorita distantei reduse fata de vecinatate.Ridicarea unei constructii la nr.18 nu este responsabila pentru asigurarea iluminatului prin ferestre realizate ilegal pe un calcan fara respectarea prevederilor codului civil.Se mentioneaza deasemenea ca acoperisul va avea o astfel de rezolvare incat apele/zapada vor fi preluate in incinta proprie.Restul reprezinta doar procese de intentie ,necunoasterea legislatiei in domeniu.

4.-adresa : »str. Nicolae Titulescu,nr.18 »este precizata prin C.U.nr. 881/26.09.2019,certificatul de adresa emise de Primaria Buzau ,fiind confirmata de procesul verbal de receptie O.C.P.I.,in baza carora s-au obtinut toate avizele aferente.Schimbarea titlaturii se pate face printr-un nou Certificat de adresa prin raportare la cel vechi in urmatoarea faza de proiectare. Un certificat de adresa a fost obtinut si este depus pentru intabulare la OCPI Buzau .

5.-vecinatatile cu numere cadastrale au fost confirmate prin avizul O.C.P.I.

Propunerea de fata respecta prevederile art.31/34 din HG 525/1996 act. :imobilul de la nr.2-parter=1 nivel;blocurile aflate in dreapta amplasamentului studiat-P+2 =3 nivele ;

1 nivel+3 nivele=4 nivele, media fiind $4 : 2 = 2$ nivele (adica P+1 nivele). Deci conform alin. 1- P+1+2 nivele premise ,adica” **P+3** nivele permise” cu precizarea ca imobilul propus nu este o cladire publica, ci una **privata**.

6.-constructia este propusa a avea P+3 nivele(P+2-fiind o eroare de scriere) –cu inaltimea la cornisa de 12,00m si totala de 14,00-variabil,pina la 12,00m ;faptul ca pe calcan sunt realizate fara autorizatie ferestre contrar Codului civil,nu creaza obligativitatea asigurarii de lumina naturala prin implementarea unei noi constructii.

Referitor la « latimea strasinei « -P.U.D. face referiri de ordin urbanistic,detaliile tin de fazele ulterioare de proiectare in solidar cu prevederile Codului Civil.

7.(4)-pentru C.U.T. propus de 2,73 sunt urmatoarele suprafete :parter=211mp,et.1,2,3=300x3niv.=900m ;total adc=1111,00mp la P+3 nivele (nu P+5+M nivele !!!!!!!!!!!!!).

Parcarea va asigura 5 locuri de parcare(cf. 5.7.1. Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza: pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;persoane ce vor fi angajate -14 persoane)

Modul de rezolvare al incintei obiectivului propus nu este de competenta petentului.

8.(5)-trasarea retelelor este conforma cu avizul administratorilor acestora.Traversarea sau nu a amplasamentului studiat cu retele nu este de competenta petentului.

9.-spatiile verzi :cf.Regulament-Anexa 6-alin.6.5.1.” Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.1 - 1.7.8, vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza: - aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie”(prevederile GM-007-2000 trebuiesc personalizate in functie de profilul investitiei);

Bilantul incintei studiate nu este comprehensibil de catre persoane fara cunostinte/competente in domeniu atata timp cat nu se propun activitati cu caracter nociv pentru vecinatati.Ptr. informarea petentului ,calculele sale sunt eronate (suprafata carosabila si pietonala=146,00mp).

• **SCRISOAREA II- imobile nr.3,3bis,2B:**

1.-Adresa : »str. Nicolae Titulescu,nr.18 »este precizata prin C.U.nr. 881/ 26.09.2019,certificatul de adresa emise de Primaria Buzau ,fiind confirmata de procesul verbal de receptie O.C.P.I.,in baza carora s-au obtinut toate avizele aferente.Schimbarea titlaturii se poate face printr-un nou Certificat de adresa prin raportare la cel vechi in urmatoarea faza de proiectare.

-Parcarea va asigura 5 locuri de parcare(cf. 5.7.1. Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza: pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;persoane ce vor fi angajate -14 persoane) ;

2.- Propunerea de fata respecta prevederile art.31/34 din HG 525/1996 act. :imobilul de la nr.2-parter=1 nivel;blocurile aflate in dreapta amplasamentului studiat-P+2 =3 nivele ;

1 nivel+3nivele=4 nivele,media fiind $4 : 2 = 2$ nivele(adica P+1nivele).Deci conform alin.1-P+1+2 nivele premise ,adica” **P+3** nivele permise”.

In memoriu sunt referiri generale din U.T.R. 2 caruia ii apartine si zona functionala studiata. Sigur, strada constituita in perioada interbelica ar fi putut avea “un aspect special de epoca”daca nu s-ar fi operat modificari aproape la toate imobilele, facute fara profesionalim,cu documentatii (discutabile) sau fara ! Daca este necesar putem exemplifica .

Intocmit,
Sef proiect
ARH.MAGAZIN CARMEN

Pentru conformitate cu cadrul legal enuntat
Avocat,
Amaricai Geanina Florentina